

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de San Antonio de Benagéber

- 2025/05447 *Anuncio del Ayuntamiento de San Antonio de Benagéber sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 14 del Plan Parcial del Sector San Vicente, cambio de usos pormenorizados en las parcelas de uso terciario ampliación a uso residencial y docente en expediente número 2673/2022.*

ANUNCIO

Concluidas las actuaciones previstas en el artículo 61.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, efectuada la información pública tras publicación en n.º DOGV n.º 9906 de 01/08/24 y no habiéndose presentado alegaciones de la Modificación Puntual n.º 14 del Plan Parcial Sector San Vicente, para cambio de usos pormenorizados en las parcelas de uso Terciario, con ampliación a uso asistencial y educativo, se entiende aprobada definitivamente sin necesidad de nuevo acuerdo plenario en aplicación de los artículos citados, por lo que se procede a la publicación íntegra del texto de la modificación producida, a efectos de su entrada en vigor, habiendo enviado del mismo modo inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con número de registro GVRTE/2025/1920953 del 24/04/25.

La modificación aprobada afecta a las parcelas donde se introduce el código TR con el objetivo de hacer referencia a la nueva regulación del régimen de usos propuesta para la Zona de Ordenanza de Uso Terciario. En el listado de los usos pormenorizados (apartado 2) se introducen Uso pormenorizado Docente (Do) y Uso pormenorizado Asistencial (As) que tienen carácter de uso terciario de acuerdo con el artículo 37 de la TRLOTUP. En el apartado 3 se elimina la referencia al artículo 13 del Reglamento de planeamiento sustituido por el ANEXO IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" de la TRLOTUP. En el artículo 2.4 que trata sobre las condiciones de volumen y forma de los edificios se añade un apartado h en el caso de que se implante el uso Docente (Educativo).

Contra el acuerdo citado, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto.

Según lo anteriormente dicho el texto aprobado por el citado acuerdo es el siguiente:

VER ANEXO

San Antonio de Benagéber, 8 de mayo de 2025.—La alcaldesa-presidenta, Eva María Tejedor Marí.



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

SECTOR SAN VICENTE

JUSTIFICACION MODIFICACION

a) Antecedentes y objeto de este documento.

El municipio de San Antonio de Benagéber cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado por la comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de julio de 2000 (BOP de fecha 19 de enero de 2001) y un Plan Parcial de "San Vicente" que fue aprobado en el 02 de julio 2001 (BOP de 8 de fecha 26 de abril de 2002). Posteriormente, se publicó el Edicto del Ayuntamiento de San Antonio de Benagéber sobre aprobación definitiva de las modificaciones de las ordenanzas urbanísticas del dicho Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento en pleno celebrado el 27 de septiembre de 2007 (DOCV de fecha 11 de octubre de 2007).

La presente modificación de ordenación pormenorizada surge con el objetivo de revisión de los usos susceptibles de implantarse en las parcelas terciarias con el objetivo de adaptar el plan a las circunstancias sobrevenidas desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

ORDENANZAS PARTICULARES ESPECÍFICAS SECTOR SAN VICENTE

Como ya se ha comentado las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General. No obstante, se procede al ajuste de algunos de sus parámetros morfológicos (y no sustantivos), con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al producto inmobiliario residencial que se demanda socialmente y que se propone en la presente ordenación pormenorizada.

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

1. ZONA DE ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Sección Primera: Ámbito y usos

Art. 1.1.-Ámbito.

La Zona de Ordenanza de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente graciadas para uso residencial.



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

Art. 1.2.- Tipologías.

Se diferencian las siguientes tipologías:

- a) (VUG) Vivienda Unifamiliar Agrupada, incluyendo en ella como subtipologías de la misma las Unifamiliares en Hilera y Conjuntadas con parcela comunitaria.
- b) (VUA) Vivienda Unifamiliar Aislada, incluyendo en ella las Unifamiliares Pareadas como una subtipología de la misma.

Art. 1.3.- Usos.

1. El uso dominante o principal de esta zona es el Residencial Unifamiliar.

En cada parcela, previamente a su edificación se podrá optar por definir la ubicación de las diferentes posibles tipologías; distribuyendo el volumen y el número de viviendas totales asignados a cada parcela, sin exceder el ratio de una vivienda por cada 160 metros cuadrados de parcela, y 0,83 m²t/m²s de edificabilidad global.

2. Los usos compatibles con el dominante son los siguientes: la Unifamiliar en todas sus tipologías y subtipologías (categorías), el Estacionamiento y el Garaje, el Deportivo y el de Espacios Libres y Zonas Verdes privadas.

3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios en general;
- b) Industriales y almacenes en general;
- c) Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma y se encuentren entre los señalados en el Artículo 16-b) de la Normativa Urbanística/Ordenación Pormenorizada del Plan General.

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre.



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

- Se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

6. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela v de la edificación

Art. 1.4.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en los siguientes artículos, sin perjuicio que en el Proyecto o Proyectos de Reparcelación oportunos puedan adoptarse justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución. Este aspecto tomará más relevancia, en el caso de mantenimiento de alguna preexistencia que exija esa corrección superficial para mantener el aprovechamiento ejecutado.

2. Los cerramientos de parcela que recaigan a vial tendrán una altura máxima de 2 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1.70 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

Art. 1.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que viene establecido en la Ficha Urbanística correspondiente. La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en el suelo en cuestión, computándose de acuerdo a lo establecido en el Plan General.

2. El número máximo de plantas será de tres sobre rasante para todas las tipologías:

Número de Plantas	Altura de cornisa en metros
1.	4,00 m.
2.	7,00 m.
3.	10,00 m.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación máxima del 30% de pendiente.

Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m.

4. La altura de cumbre no podrá ser superior a 13 m desde la rasante de referencia. La rasante de referencia será la del terreno natural en el punto medio de la edificación.

5. Podrán construirse edificaciones auxiliares, tales como paelleros, trasteros y garajes.

La superficie máxima de dichas edificaciones será de 25 m² para trasteros y garajes, y de 10 m² para paelleros. La altura de la cumbre no será superior a 3,50 m. Sólo podrá construirse una unidad por cada edificación distinta. Se requerirá autorización escrita de los vecinos cuando dicha edificación se sitúe a menos de 2 m de los linderos. Sólo se podrá situar en el linde con vial si la parcela individual de cada vivienda tiene una longitud de fachada de más de 9m y como máximo ocupará un tercio de dicha longitud.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la VUG. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Conjuntadas.

Art. 1.6.- Condiciones de la parcela.

1.6.1.- Viviendas en Hilera.

1. Las parcelas edificables adscritas a cada vivienda unifamiliar cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 90 m² de los que un mínimo de 30 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m.
- b) Las dimensiones de la parcela individual permitirán la inscripción de un rectángulo de 5,50 x 16 m, con las excepciones puntuales derivadas de la propuesta de distribución en hilera, tales como parcelas situadas en esquinas de manzanas o similares.

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 66% de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación principal al linde frontal (y posterior) será de 2 metros (con la finalidad de concentrar el máximo de jardín privado en uno de sus frentes). En el caso de la vivienda final de la hilera que de fachada a la calle, podrán alinearse con ella obviándose, en consecuencia, el retranqueo, pero con la condición inexcusable del deber de tratar este paño como fachada edificada abierta (disponiendo el acceso a la vivienda por esta fachada, por ejemplo).



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

1.6.2.- Viviendas Conjuntadas.

Mediante un Proyecto de Edificación Conjunta podrá ordenarse globalmente una sub-manzana de unifamiliares siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Podrán construirse el número de viviendas máximo establecido en el art. 1.3 de estas Ordenanzas, pudiendo realizarse en disposición maclada.
- b) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 90 m² de los que un mínimo de 30 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m. La ocupación máxima será del 66% de la superficie total de la parcela.
- c) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.
- d) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

1.6.3.- Disposiciones Mixtas.

En la tipología en Hilera y conjuntada se permite la disposición de viviendas pareadas y aisladas mediante la agregación de parcela/s al resto de la hilera, siempre que cumpla las condiciones de contigüidad expresadas en el Artículo 1.8.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la VUA. Vivienda Unifamiliar Aislada.

Art. 1.7.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 250 metros cuadrados de parcela individual para cada vivienda, para las Viviendas Pareadas y de 300 metros cuadrados para las Aisladas.



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

- b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 10 metros en cada parcela individual de la tipología pareada y de 12 m en las parcelas de viviendas aisladas.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 10 m. de diámetro en cada parcela individual de la tipología pareada y en las parcelas de viviendas aisladas.
- d) Las anteriores condiciones no serán de obligado cumplimiento para los casos excepcionales de morfología singular tales como parcelas con viviendas en esquina de manzana u otros casos similares

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie para ambas subtipologías.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes será de 2 metros con las salvedades de contigüidad que se señalan en el artículo siguiente. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse al lindo lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m y separación a vial como mínimo 2m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela.

Sección Quinta: Condiciones de Contigüidad.

Art. 1.8.- Condiciones de Contigüidad Tipológica

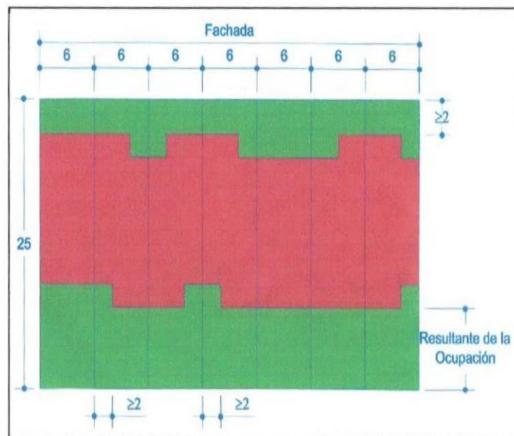
- 1. La ordenación de cada Tipología subtipologías, incluso las mixtas de ordenación se realizarán de manera armónica, tal como se establece en los apartados siguientes con la finalidad de no generar paños medianeros vistos.
- 2. Para la Ordenación de la Tipología en Hilera, será de aplicación a cada parcela individual los parámetros urbanísticos establecidos en los artículos anteriores.

EJEMPLO DE APLICACIÓN EN LA SUBTIPOLOGIA EN HILERA.

En el caso de que los diferentes proyectos de edificación sean independientes unos de otros, los sucesivos deberán tapar los paños medianeros preexistentes de las edificaciones colindantes.

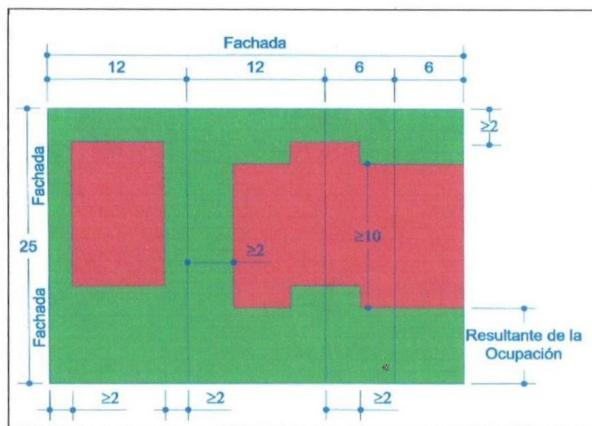


Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301



3. Para el caso de disposiciones mixtas en el que una parcela de unifamiliar aislada o pareada colindase con una parcela de tipología en Hilera o conjuntada, deberá adosarse al lindero común para tapar el futuro paño medianero con una longitud mínima de solape de 10 m. (adoptando, en este caso, la tipología de Pareada). Posteriormente la vivienda en Hilera colindante, deberá tapar la medianera generada por la Aislada-Pareada.

En cualquier caso, en cada parcela de Unifamiliar Aislada y Pareada deberán cumplirse los parámetros urbanísticos señalados en los artículos anteriores. La fachada de la parcela que se disponga pareada al final de la hilera tendrá como mínimo 10 m y si se dispone una parcela para vivienda aislada la fachada tendrá como mínimo 12 m.



EJEMPLO DE APLICACIÓN EN PARCELA DE SUB-TIPOLOGÍA EN HILERA.



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

2. ZONA DE ORDENANZA DE USO TERCARIO (TR).

Sección Primera: Ámbito y Usos.

Art. 2.1.-Ámbito.

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de parcelas con el código TR expresamente grafiadas para este uso.

Art. 2.2.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el terciario de acuerdo a lo establecido en las letras D y E del artículo 59 del Documento de Normativa Urbanística/Ordenación Estructural del Plan General.

2. En esta zona de calificación se admiten los siguientes usos:

- a) Uso Pormenorizado Hospedaje (Hs).
- b) Uso Pormenorizado Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (Esp).
Excepto:
 - Circenses y Análogos (Cir).
 - Espectáculos Taurinos (T).
 - Fiestas bailes y Atracciones (Fst).
 - Pubs (Pbs).
- c) Uso Pormenorizado Comercio, en sus tres categorías (Pe, Me, y Ge).
- d) Uso Pormenorizado Oficinas (Of).
- e) Uso Pormenorizado de Aparcamientos (Ap).
- f) Uso Pormenorizado Turístico (Tu).
- g) Uso pormenorizado Docente (Do), ó Educativo.
- h) Uso pormenorizado Asistencial (As).

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas). Los usos que prevé el artículo anterior podrán disponerse en el semisótano de la edificación, siempre que se cumplan las condiciones de accesibilidad contemplados en la normativa vigente.

- a) Aparcamientos.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja, superiores e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 80 por ciento de dicha superficie libre.
- En la cubierta de los edificios. No computará edificabilidad siempre y cuando dicho espacio se destine a uso de aparcamiento y/o las instalaciones propias de la actividad. Podrá cubrirse con cubiertas y cerramientos ligeros, con una altura máxima de 2,50 m.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos.
- Se reserverán las plazas de aparcamiento establecidas en el ANEXO IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

b) Hospedaje.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

4. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art. 2.3.- Condiciones de la parcela.

1. Sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación puedan adoptarse, motivadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 m².
- b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 10 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 85 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo siguiente.

Art 2.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta el señalado en cada Ficha Urbanística correspondiente.



Pl. del Ayuntamiento, 1
46184 San Antonio de Benagéber
Tel.: 961 350 301

- b) Independientemente del número de plantas a edificar, que será como máximo de 2 plantas, la altura máxima de cornisa será de 8,50 m.
- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos sin que en ningún caso se incumplan las determinaciones que se establecen en las prescripciones del Plan General.
- e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en el Plan General.
- f) Del 15 por ciento restante destinado a parcela libre deberá destinarse un mínimo del 20 por ciento de su superficie a zonas ajardinadas, además de la distribución de alcorques con arbolado dentro del ámbito del aparcamiento.
- g) En el caso de que se implante el Uso de Hospedaje (uso hotelero,) parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:
 - Número máximo de plantas sobre rasante: 4.
 - Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula: $h = 4,50 + 4,00 \times np.$, donde h es la altura de cornisa y np el número de plantas a construir, excluida la baja.
- h) En el caso que se implante el uso de docente (educativo) parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:
 - Número máximo de plantas sobre rasante: 3.
 - Altura de cornisa máxima se establece en función del número de plantas a través de la fórmula $h = 4,50 + 4,00 \times np.$, donde h es la altura de cornisa y np el número de plantas a construir excluida la baja.