



AYUNTAMIENTO DE  
SAN ANTONIO DE BENAGÉBER

MEMORIA

1. Antecedentes y objeto de este documento.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Antonio de Benagéber fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 27 de Julio de 2000.

Transcurridos casi 15 años Y como consecuencia de la aplicación del Plan, se ha puesto de manifiesto la conveniencia de introducir alguna pequeña modificación puntual relativa a la ordenación pormenorizada en cuanto a **parcela mínima y altura de vallados en parcelas con pendiente pronunciada**, en el marco las Normas de Ordenación Pormenorizada y Ordenanzas de Policía de la Edificación.

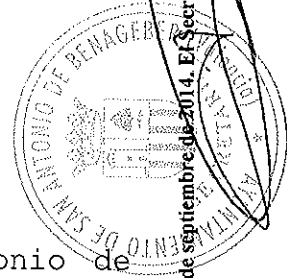
En suma, el objeto de este documento es modificar puntualmente el P.G.O.U. con el objeto de atender a las razones expuestas.

2. Descripción de cada una de las modificaciones.

Las modificaciones del Plan General que se contemplan en este documento, se pretenden incorporar por una parte para dar mayor dinamismo al planeamiento y por otra parte para limitar la altura de vallados en aquellas parcelas que se encuentran con pendientes elevadas existiendo diferencias considerables de altura entre parcelas colindantes, con el fin de minorar la sensación de encajonamiento de las parcelas situadas en la parte inferior de las laderas.

La primera de las modificaciones se aplica en la zona "Conservación de la Edificación", permitiendo tan sólo con la modificación de la parcela mínima para el uso compatible de vivienda entre medianeras, que en aquellos solares que recaen a dos o más viales, se pueda pasar de una división de dos parcelas independientes a una división mayor, teniendo en cuenta que la superficie mínima modificada permite que se pueda construir una vivienda unifamiliar cumpliendo lo establecido en Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de viviendas y alojamiento.

Esta modificación viene motivada por la solicitud presentada por Dña.M<sup>a</sup> Carmen Hernández Hernández en representación de D. Julián Hernández Alepuz y D. David Hernández Alepuz, presentada por registro de entrada con fecha 23 de julio de 2014 y registro de entrada n° 4068.

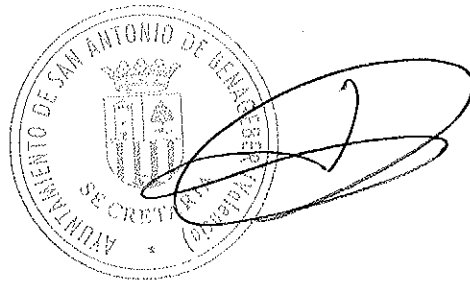


ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ANTONIO DE BENAGEBER

MODIFICACION PUNTUAL 8 DEL P.G.O.U.  
SEPTIEMBRE DE 2014

La segunda modificación pretende ampliar la regulación de la altura de los vallados de las parcelas que se encuentran en pendientes acusadas, en las que existan diferencias de nivel entre parcelas colindantes que superen 1,00 m, medidos en las rasantes de dichas parcelas y en el límite entre ambas, de forma que la altura de la valla de la parcela que se encuentre a cota superior no levante una altura superior a 2,00 m, garantizando por un lado que la parcela que se encuentra a cota inferior no se encuentre "encajonada" por la diferencia de nivel más el vallado de la parcela colindante que se encuentra a cota superior y por otro que la parcela que se encuentra a cota superior siga manteniendo los parámetros de seguridad.

Para diferenciar la parte que se modifica, ésta aparece subrayada y en negrita.





AYUNTAMIENTO DE  
SAN ANTONIO DE BENAGÉBER

3. Aplicación de las modificaciones en las Normas de Ordenación Pormenorizada y Ordenanzas de Policía de la Edificación.

**Zona de Ordenanza  
"CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN"**

**Artículo 4. Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable**

Son edificables las parcelas existentes en el momento de la aprobación del Plan General.

No obstante estas parcela podrán ser divididas dando lugar a más parcelas.

Practicada dicha operación, las parcelas resultantes en ningún caso presentarán parámetros inferiores a los siguientes:

- a) Superficie Mínima: 75,00 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud Mínima de Fachada: 5,00 m.
- c) Angulo Mínimo de Fachada: 60°.
- d) Diámetro Mínimo: 4,00 m.

**Artículo 63. Vallas y Cercados.**

1.- Sobre los linderos de las parcelas resultantes de la ordenación urbanística, sin perjuicio del régimen de dominio al que vinieren afectadas y de la zona de ordenanza de que se trate, podrán disponerse vallas y cercados de altura no superior a 2,50 m., para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquéllas se contuvieran, respecto de la alineación con los viales. En viales de anchura igual o inferior a 5 metros, los vallados serán como máximo de 2 metros de altura.

2.- La altura máxima de vallas o cercados que se construyan en los linderos con parcelas privadas, podrá ser hasta 3,00 m. En aquellas parcelas colindantes en las que exista una diferencia de cota igual o superior a 1,00 m, medido desde las rasantes de dichas parcelas en el límite de ambas, la altura del vallado de

la parcela que se encuentre a cota superior, no podrá ser mayor de 2,00 m, medidos desde la rasante de la parcela que se encuentra a cota superior. Los paramentos vistos de tales elementos deberán presentar acabados en superficie propios de fachada o adecuadamente tratados, si se dispusieran constituidos por arbustos u otra vegetación en orden a asegurar la salubridad y ornato públicos. Se considerará tratamiento de fachada los que como mínimo se revistan con enfoscados o enlucidos más pintura o aplacados. También deberán tener tratamiento de fachada los vallados que linden con parcelas privadas.

3.- Para la medición de la altura de vallas y cercados recayentes a vía pública y otros espacios de dominio público, y a espacios privados serán de aplicación las reglas contenidas en el artículo 32.2

4.- Los cierres que se dispongan con carácter provisional para cercado de los solares, en tanto éstos permanezcan sin edificación, podrán prescindir de los elementos propios de acabado de fachada que en este artículo se prescriben.



Fdo: Angela Ansurias Marín  
Arquitecta

En San Antonio de Benagéber, a 11 de septiembre de 2014

