



NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL "SECTOR 13"

Benifaió, noviembre de 2.005



CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Plan Parcial

El presente Plan Parcial tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable denominado Sector 13 de Benifaió. Las determinaciones de este Plan Parcial son por lo tanto complementarias de las Normas Subsidiarias de Benifaió, en los términos previstos en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el sector 13 de Benifaió.

Artículo 3. Vinculación con el planeamiento de rango superior

En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo regulado en las Normas Subsidiarias de Benifaió.

Como normativa supletoria y con objeto de definir los conceptos que figuran en estas normas urbanísticas será de aplicación lo regulado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, (Orden de 26 de Abril de 1.999-DOGV 3488 de 5 de mayo de 1.999), en adelante reglamento de zonas.

CAPÍTULO 2

USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA

Artículo 4. Clasificación del suelo

El presente Plan Parcial abarca un sector de Suelo Urbanizable, según la clasificación del suelo establecida por la Homologación Sectorial del Sector 13 de Benifaió.

Artículo 5. Calificación del suelo

El presente Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del Plan Parcial queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

ZONAS RESIDENCIALES

Residencial en edificación abierta EDA

ZONAS DOTACIONALES

Zonas Verdes	SJL
Equipamientos	SRD
Red Viaria	PRV-SRV

Artículo 6. Definiciones específicas del Plan Parcial

Para las definiciones específicas relativas a los parámetros urbanísticos, será de aplicación el título segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7. Condiciones de la edificación

Se estará a lo establecido en las fichas que a continuación se detallan para cada zona de ordenación urbanística.

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "13" - BENIFAÍO.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA M1-Vp
MUNICIPIO: BENIFAÍO		PLAN: SECTOR 13
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	(1) Y (2) USOS COMPATIBLES EN EDIFICABILIDAD Terciaria	USOS INCOMPATIBLES
VIVIENDA COLECTIVA EN PLANTAS ALTAS Y EN PLANTA BAJA SUB-MANZANA M.1.3.	ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA	OTROS DOTACIONALES NO VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL
	APARCAMIENTO VINCULADO A VIVIENDA Y EDIFICABILIDAD Terciaria (EN TODA MANZANA)	RESIDENCIAL COMUNITARIA, HOTELERO
	TALLERES Y ARTESANÍA (NIVEL 1 Y 2)	INDUSTRIAL-ALMACÉN
	TERCIARIO TIPO A	RECREATIVO (ESPECTÁCULOS, SALAS REUNIÓN EN GENERAL, DISCOTECAS)
	COMERCIAL TIPO A	
	ESCOLAR, ACCESO INDEPENDIENTE (NIVEL 1 Y 2)	GARAJES Y SERVICIOS
	SANITARIO (NIVEL 4 Y 5)	CENTROS VENTA COMBUSTIBLE:
	DEPORTIVO (NIVEL 1)	- COMERCIAL TIPO B
	ASISTENCIAL (NIVEL 1)	- Terciario TIPO B
	SALAS DE REUNIÓN VINCULADAS AL RESIDENCIAL PRIVADO	- EL RESTO DE USOS NO EXPRESAMENTE DOMINANTES O COMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
PARCELA MÍNIMA: Según delimitación gráfica adjunta	SEGÚN PLANO B.2 DEL P.P O DEFINICIÓN POR ESTUDIO DETALLE
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 18 ml	
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO: 30/18 mts	

INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
EDIFICABILIDAD ABSOLUTA: Reflejada en el plano B.2 del P.P.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 7/4
	ALTURA MÁXIMA REGULADORA: 22,50/13,50 m
	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA CORNISA: Se admiten exclusivamente casetones de escalera y ascensor
	SEMISÓTANOS: Si (bajo edificación)
	SÓTANOS: Si (toda la parcela)
	CUERPOS VOLADOS: 1 M (TERRAZAS) MÁXIMO 50% SUP. FACHADAS
	ENTRANTES: Se autorizan como parte de terrazas con un máximo de 0'50 m.


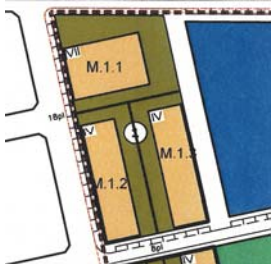
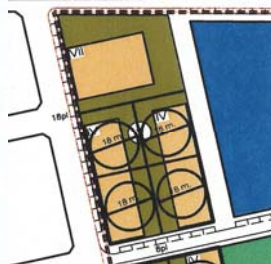
OTRAS CONDICIONES

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: 1 PLAZA POR VIVIENDA Y UNA ADICIONAL CADA DECENA, Y 1 PLAZA POR CADA 100M² DE EDIFICABILIDAD Terciaria

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: AL MENOS EL 50% DE LOS ESPACIOS LIBRES SERÁN AJARDINADOS CON ARBOLADO, LAS PARCELAS SE VALLARÁN CON VALLA LIGERA DESDE 1,00 M A 2,00 M DE ALTURA MÁXIMA, HASTA 1,00 SERÁN MACIZAS.
 SE ADMITIRÁN INSTALACIONES DEPORTIVAS COMUNITARIAS AL AIRE LIBRE, QUE SE SEPARAN AL MENOS 1 M. DEL LINDE.
 SE PODRÁN OCUPAR LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS POR ACCESOS PEATONALES O DE VEHÍCULOS
 EN TODO LO NO PREVISTO SERÁN DE APLICACIÓN LAS HD-91 O NORMA DE RANGO IGUAL O SUPERIOR QUE LE SUSTITUYA.

CON OBJETO DE MINIMIZAR EL IMPACTO VISUAL DE LA EDIFICACIÓN DE 7 PLANTAS, SERÁ NECESARIO LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE ESPECÍFICO EN ESTA MANZANA QUE DEMUESTRE LA ADECUADA IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO O TIENDA A REDUCIR EL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS, AUN OCUPANDO UN MAYOR PORCENTAJE DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA/SUBMANZANA	PARCELA
		

Notas: (1) En sub-manzana M.1.3 se admite exclusivamente aparcamiento vinculado a vivienda, siendo incompatible el resto de usos.
 (2) En plantas superiores a la baja sólo se admite el uso de vivienda colectiva en submanzanas M.1.1 y M.1.2

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.



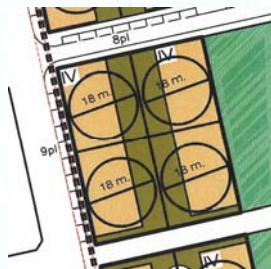
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "13" - BENIFAÍO.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA M2 y M4-Vp y libre
MUNICIPIO: BENIFAIO		PLAN: SECTOR 13
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	(1) USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
VIVIENDA COLECTIVA EN PLANTAS ALTAS Y EN PLANTA BAJA SUB-MANZANAS M.2.2. Y M.4.2.	RESIDENCIAL COMUNITARIO	COMERCIAL B
	HOTELERO	GARAJES Y SERVICIOS
	TERCIARIO A Y B	RECREATIVO (ESPECTÁCULOS, SALAS REUNIÓN EN GENERAL, DISCOTECAS)
	APARCAMIENTO VINCULADO A VIVIENDA	INDUSTRIAL-ALMACÉN
	COMERCIAL A	DOTACIONALES NO VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL (ESCOLAR, SANITARIO, ASISTENCIAL, CULTURAL EN NIVELES SUPERIORES)
	TALLERES Y ARTESANÍA (NIVEL 1 Y 2)	
	ALMACENES COMPATIBLES CON VIVIENDA	
	ESCOLAR, ACCESO INDEPENDIENTE (NIVEL 1 Y 2)	
	SANITARIO (NIVEL 4 Y 5)	
	DEPORTIVO (NIVEL 1)	CENTROS VENTA DE COMBUSTIBLE
ASISTENCIAL (NIVEL 1)		
SALAS DE REUNIÓN VINCULADAS AL RESIDENCIAL PRIVADO		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	Según delimitación gráfica adjunta	SEGÚN PLANO B.2 DEL P.P. O DEFINICIÓN POR ESTUDIO DETALLE	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	18 ml		
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO	18 mts		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
EDIFICABILIDAD ABSOLUTA	Reflejada en el plano B.2 del P.P.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4
		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	13,50 m
		CONSTRUCCIONES POR ENCIMA CORNISA	Se admiten exclusivamente casetones de escalera y ascensor
		SEMISÓTANOS	Si (bajo edificación)
		SÓTANOS	Si (toda la parcela)
		CUERPOS VOLADOS	1 M (TERRAZAS) MÁXIMO 50% SUP. FACHADAS
		ENTRANTES	Se autorizan como parte de terrazas con un máximo de 0'50 m.

OTRAS CONDICIONES
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: 1 PLAZA POR VIVIENDA Y UNA ADICIONAL CADA DECENA, Y 1 PLAZA POR CADA 100M ² DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: AL MENOS EL 50% DE LOS ESPACIOS LIBRES SERÁN AJARDINADOS CON ARBOLADO, LAS PARCELAS SE VALLARÁN CON VALLA LIGERA DESDE 1,00 M A 2,00 M DE ALTURA MÁXIMA, HASTA 1,00 SERÁN MACIZAS. SE ADMITIRÁN INSTALACIONES DEPORTIVAS COMUNITARIAS AL AIRE LIBRE, QUE SE SEPARAN AL MENOS 1 M. DEL LINDE. SE PODRÁN OCUPAR LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS POR ACCESOS PEATONALES O DE VEHÍCULOS EN TODO LO NO PREVISTO SERÁN DE APLICACIÓN LAS HD-91 O NORMA DE RANGO IGUAL O SUPERIOR QUE LE SUSTITUYA.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA/SUBMANZANA	PARCELA
		

Notas: (1) En sub-manzanas M.2.2 y M.4.2 se admite exclusivamente aparcamiento vinculado a vivienda, siendo incompatible el resto de usos.

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "13" - BENIFAÍO.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: EDA M3-Vp
MUNICIPIO: BENIFAIO	PLAN: SECTOR 13
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL: RESIDENCIAL	

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	(1) Y (2) USOS COMPATIBLES EN EDIFICABILIDAD Terciaria	USOS INCOMPATIBLES
VIVIENDA COLECTIVA EN PLANTAS ALTAS Y EN PLANTA BAJA SUB-MANZANA M. 1.3.	ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA	OTROS DOTACIONALES NO VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL
	APARCAMIENTO VINCULADO A VIVIENDA Y EDIFICABILIDAD Terciaria (EN TODA MANZANA)	RESIDENCIAL COMUNITARIA, HOTELERO
	TALLERES Y ARTESANÍA (NIVEL 1 Y 2)	INDUSTRIAL-ALMACÉN
	TERCIARIO TIPO A	
	COMERCIAL TIPO A	RECREATIVO (ESPECTÁCULOS, SALAS REUNIÓN EN GENERAL, DISCOTECAS)
	ESCOLAR, ACCESO INDEPENDIENTE (NIVEL 1 Y 2)	
	SANITARIO (NIVEL 4 Y 5)	GARAJES Y SERVICIOS
	DEPORTIVO (NIVEL 1)	CENTROS VENTA COMBUSTIBLE - COMERCIAL TIPO B
	ASISTENCIAL (NIVEL 1)	- Terciario TIPO B
	SALAS DE REUNIÓN VINCULADAS AL RESIDENCIAL PRIVADO	- EL RESTO DE USOS NO EXPRESAMENTE DOMINANTES O COMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	Según delimitación gráfica adjunta	SEGÚN PLANO B.2 DEL P.P O DEFINICIÓN POR ESTUDIO DETALLE	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	18 ml		
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO	18 mts		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
EDIFICABILIDAD ABSOLUTA	Reflejada en el plano B.2 del P.P.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4
		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	13,50 m
		CONSTRUCCIONES POR ENCIMA CORNISA	Se admiten exclusivamente casetones de escalera y ascensor
		SEMISÓTANOS	Si (bajo edificación)
		SÓTANOS	Si (toda la parcela)
		CUERPOS VOLADOS	1 M (TERRAZAS) MÁXIMO 50% SUP. FACHADAS
		ENTRANTES	Se autorizan como parte de terrazas con un máximo de 0'50 m.

OTRAS CONDICIONES
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: 1 PLAZA POR VIVIENDA Y UNA ADICIONAL CADA DECENA, Y 1 PLAZA POR CADA 100M ² DE USOS Terciarios
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: AL MENOS EL 50% DE LOS ESPACIOS LIBRES SERÁN AJARDINADOS CON ARBOLADO, LAS PARCELAS SE VALLARÁN CON VALLA LIGERA DESDE 1,00 M A 2,00 M DE ALTURA MÁXIMA, HASTA 1,00 SERÁN MACIZAS. SE ADMITIRÁN INSTALACIONES DEPORTIVAS COMUNITARIAS AL AIRE LIBRE, QUE SE SEPARAN AL MENOS 1 M. DEL LINDE. SE PODRÁN OCUPAR LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS POR ACCESOS PEATONALES O DE VEHÍCULOS EN TODO LO NO PREVISTO SERÁN DE APLICACIÓN LAS HD-91 O NORMA DE RANGO IGUAL O SUPERIOR QUE LE SUSTITUYA.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA/SUBMANZANA	PARCELA
		

Notas: (1) En sub-manzana M.3.1 se admite exclusivamente aparcamiento vinculado a vivienda, siendo incompatible el resto de usos.
(2) En plantas superiores a la baja sólo se admite el uso de vivienda colectiva en submanzana 3.2.

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "13" - BENIFAÍO.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA M6 libre
MUNICIPIO: BENIFAIO		PLAN: SECTOR 13
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
VIVIENDA COLECTIVA EN PLANTAS ALTAS Y EN PLANTA BAJAS	RESIDENCIAL COMUNITARIO	DOTACIONAL
	HOTELERO	INDUSTRIAL-ALMACÉN
	TERCIARIO A Y B	RECREATIVO (ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN, DISCOTECAS)
	APARCAMIENTO VINCULADO A VIVIENDA	CENTROS VENTA COMBUSTIBLE
		GARAJES Y SERVICIOS
		COMERCIAL
		TALLERES Y ARTESANÍA
		LOS USOS NO EXPRESAMENTE DOMINANTES O COMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	Según delimitación gráfica adjunta	SEGÚN PLANO B.2 DEL P.P. O DEFINICIÓN POR ESTUDIO DETALLE	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	18 ml		
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO	18 mts		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
EDIFICABILIDAD ABSOLUTA	Reflejada en el plano B.2 del P.P.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4
		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	13,50 m
		CONSTRUCCIONES POR ENCIMA CORNISA	Se admiten exclusivamente casetones de escalera y ascensor
		SEMISÓTANOS	Si (bajo edificación)
		SÓTANOS	Si (toda la parcela)
		CUERPOS VOLADOS	1 M (TERRAZAS) MÁXIMO 50% SUP. FACHADAS
		ENTRANTES	Se autorizan como parte de terrazas con un máximo de 0'50 m.

OTRAS CONDICIONES


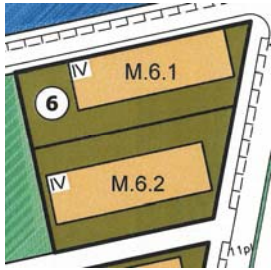
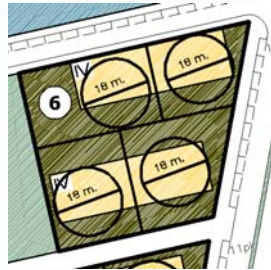
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: 1 PLAZA POR VIVIENDA Y UNA ADICIONAL CADA DECENA, Y 1 PLAZA POR CADA 100M² DE USOS TERCIARIOS

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: AL MENOS EL 50% DE LOS ESPACIOS LIBRES SERÁN AJARDINADOS CON ARBOLADO, LAS PARCELAS SE VALLARÁN CON VALLA LIGERA DESDE 1,00 M A 2,00 M DE ALTURA MÁXIMA, HASTA 1,00 SERÁN MACIZAS.

SE ADMITIRÁN INSTALACIONES DEPORTIVAS COMUNITARIAS AL AIRE LIBRE, QUE SE SEPARAN AL MENOS 1 M. DEL LINDE.

SE PODRÁN OCUPAR LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS POR ACCESOS PEATONALES O DE VEHÍCULOS

EN TODO LO NO PREVISTO SERÁN DE APLICACIÓN LAS HD-91 O NORMA DE RANGO IGUAL O SUPERIOR QUE LE SUSTITUYA.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA/SUBMANZANA	PARCELA
		

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "13" - BENIFAÍO.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: EDA M7 libre
MUNICIPIO: BENIFAIO	PLAN: SECTOR 13
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO
Uso GLOBAL: RESIDENCIAL	


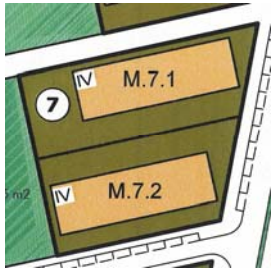
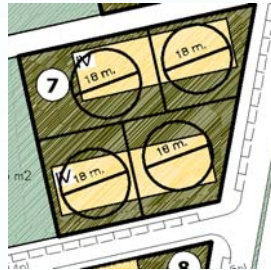
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
VIVIENDA COLECTIVA EN PLANTAS ALTAS Y EN PLANTA BAJAS	RESIDENCIAL COMUNITARIO	DOTACIONAL INDUSTRIAL-ALMACÉN
	HOTELERO	RECREATIVO (ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN, DISCOTECAS) CENTROS VENTA COMBUSTIBLE
	TERCIARIO A Y B	GARAJES Y SERVICIOS COMERCIAL
	APARCAMIENTO VINCULADO A VIVIENDA	TALLERES Y ARTESANÍA LOS USOS NO EXPRESAMENTE DOMINANTES O COMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	Según delimitación gráfica adjunta	SEGÚN PLANO B.2 DEL P.P. O DEFINICIÓN POR ESTUDIO DETALLE	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	18 ml		
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO	18 mts		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
EDIFICABILIDAD ABSOLUTA	Reflejada en el plano B.2 del P.P.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4
		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	13,50 m
		CONSTRUCCIONES POR ENCIMA CORNISA	Se admiten exclusivamente casetones de escalera y ascensor
		SEMISÓTANOS	Si (bajo edificación)
		SÓTANOS	Si (toda la parcela)
		CUERPOS VOLADOS	1 M (TERRAZAS) MÁXIMO 50% SUP. FACHADAS
		ENTRANTES	Se autorizan como parte de terrazas con un máximo de 0'50 m.

OTRAS CONDICIONES

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: 1 PLAZA POR VIVIENDA Y UNA ADICIONAL CADA DECENA, Y 1 PLAZA POR CADA 100M² DE USOS TERCIARIOS

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: AL MENOS EL 50% DE LOS ESPACIOS LIBRES SERÁN AJARDINADOS CON ARBOLADO, LAS PARCELAS SE VALLARÁN CON VALLA LIGERA DESDE 1,00 M A 2,00 M DE ALTURA MÁXIMA, HASTA 1,00 SERÁN MACIZAS.
 SE ADMITIRÁN INSTALACIONES DEPORTIVAS COMUNITARIAS AL AIRE LIBRE, QUE SE SEPARAN AL MENOS 1 M. DEL LINDE.
 SE PODRÁN OCUPAR LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS POR ACCESOS PEATONALES O DE VEHÍCULOS
 EN TODO LO NO PREVISTO SERÁN DE APLICACIÓN LAS HD-91 O NORMA DE RANGO IGUAL O SUPERIOR QUE LE SUSTITUYA.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA/SUBMANZANA	PARCELA
		

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA, S.A.
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "13" - BENIFAÍO.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA M8-Vp
MUNICIPIO: BENIFAIO		PLAN: SECTOR 13
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
VIVIENDA COLECTIVA EN PLANTAS ALTAS Y BAJA	APARCAMIENTO VINCULADO A VIVIENDA	DOTACIONALES NO VINCULADOS AL USO RESIDENCIAL INDUSTRIAL-ALMACÉN RECREATIVO (ESPECTÁCULOS, SALAS REUNIÓN Y DISCOTECAS) GARAJES Y SERVICIOS CENTRO VENTA COMBUSTIBLE TERCIARIO RESIDENCIAL COMUNITARIO HOTELERO COMERCIAL TALLERES Y ARTESANÍA EL RESTO DE USOS NO EXPRESAMENTE DOMINANTES O COMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	Parcela única. Según delimitación gráfica adjunta	SEGÚN PLANO B.2 DEL P.P O DEFINICIÓN POR ESTUDIO DETALLE	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	---		
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO	30 mts		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
EDIFICABILIDAD ABSOLUTA	Reflejada en el plano B.2 del P.P.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	7
		ALTURA MÁXIMA REGULADORA	22,50 m
		CONSTRUCCIONES POR ENCIMA CORNISA	Se admiten exclusivamente casetones de escalera y ascensor
		SEMISÓTANOS	SI (BAJO EDIFICACIÓN)
		SÓTANOS	SI (TODA LA PARCELA)
		CUERPOS VOLADOS	1 M (TERRAZAS) MÁXIMO 50% SUP. FACHADAS

OTRAS CONDICIONES

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS: 1 PLAZA POR VIVIENDA Y UNA ADICIONAL CADA DECENA, Y 1 PLAZA POR CADA 100M² DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: AL MENOS EL 50% DE LOS ESPACIOS LIBRES SERÁN AJARDINADOS CON ARBOLADO, LAS PARCELAS SE VALLARÁN CON VALLA LIGERA DESDE 1,00 M A 2,00 M DE ALTURA MÁXIMA, HASTA 1,00 SERÁN MACIZAS.

SE ADMITIRÁN INSTALACIONES DEPORTIVAS COMUNITARIAS AL AIRE LIBRE, QUE SE SEPARAN AL MENOS 1 M. DEL LINDE.

SE PODRÁN OCUPAR LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS POR ACCESOS PEATONALES O DE VEHÍCULOS

EN TODO LO NO PREVISTO SERÁN DE APLICACIÓN LAS HD-91 O NORMA DE RANGO IGUAL O SUPERIOR QUE LE SUSTITUYA.

CON OBJETO DE MINIMIZAR EL IMPACTO VISUAL DE LA EDIFICACIÓN DE 7 PLANTAS, SERÁ NECESARIO LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE ESPECÍFICO EN ESTA MANZANA QUE DEMUESTRE LA ADECUADA IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO O TIENDA A REDUCIR EL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS, AUN OCUPANDO UN MAYOR PORCENTAJE DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA/SUBMANZANA	PARCELA
		

CAPÍTULO 4
RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 8. Aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico del sector de Plan Parcial es el que se establece en el Expediente de Homologación.

El aprovechamiento tipo del sector es igual a 0'8400 m²t/m²s.

El aprovechamiento subjetivo del sector es igual al 90% del aprovechamiento tipo.

Artículo 9. Unidades de Ejecución

El presente Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución para todo su ámbito.

Artículo 10. Parcelación de los terrenos

En desarrollo del presente Plan Parcial se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.

Posteriormente se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES Y USOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 11. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundaria

El presente Plan Parcial incorpora los siguientes suelos dotacionales:

- SRD – Red Secundaria Recreativo-Deportiva.
- SJL – Red Secundaria de Jardines Públicos.
- PRV – Red Primaria Viaria.
- SRV – Red Secundaria Viaria.

Para las distintas zonas dotacionales será de aplicación los parámetros urbanísticos equivalentes a las zonas de igual categoría, según se establecen en las vigentes Normas Subsidiarias de Benifaió.

Artículo 12. Condiciones de urbanización

En desarrollo del presente Plan Parcial se deberá redactar el correspondiente proyecto de urbanización. Tendrá como finalidad definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente plan y que comprenden la ejecución de los sistemas viarios (aceras, calzadas y señalizaciones), las zonas verdes (plantaciones, pavimentaciones y mobiliario urbano) y las obras de instalaciones públicas de infraestructuras (saneamiento, red de agua potable, riego e hidrantes de incendio, telecomunicaciones, alumbrado público, red de baja tensión y centros de transformación).

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni podrá modificar las determinaciones del presente Plan.

No obstante, podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen.

Igualmente, podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar el arbolado de gran porte existente e introducir ajustes y adecuaciones respecto a la disposición, anchura y características del viario.

Se redactará con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlo bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Los materiales, tratamientos superficiales de vial, luminarias, mobiliario, vallas etc. se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos.

CAPÍTULO 6

RÉGIMEN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 13. Estudios de Detalle

El presente Plan Parcial no establece ninguna área concreta cuya ordenación esté sujeta a la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

No obstante, se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de las alineaciones, la reordenación de volúmenes o la apertura de nuevos viales para cualquiera de las manzanas definidas por el Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en la LRAU y en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) y con las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento urbanístico de cada manzana será el definido en este Plan Parcial
- La tipología será la de bloque exento

Benifaió, noviembre de 2.005

Fdo: Óscar Terrasa Sales.

Arquitectos

Fdo: M^a. D. Merino Sanjuán..