

PLAN PARCIAL SECTOR S-5 (BENIJÓFAR)

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL-1

Abril 2013



Arquitecto
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

Promotor
AYUNTAMIENTO DE BENIJÓFAR

PLAN PARCIAL SECTOR S-5

(BENIJÓFAR)

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL-1

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I NORMAS GENERALES

- Art. 1 Ámbito espacial de aplicación
- Art. 2 Alcance del Plan Parcial
- Art. 3 Contenido e interpretación del Plan Parcial
- Art. 4 Terminología y conceptos básicos
- Art. 5 Obligatoriedad y vigencia del Plan Parcial

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art. 6 Calificación del suelo
- Art. 7 Régimen de propiedad del suelo y cesiones
- Art. 8 Gestión urbanística del Plan Parcial
- Art. 9 Parámetros Básicos del Plan Parcial
- Art. 10 Estudios de Detalle

TÍTULO III CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

- Art. 11 Condiciones Generales de la Edificación y Uso del suelo
- Art. 12 Condiciones Particulares de la Edificación y Usos
- Art. 13 Zona de Viviendas Aisladas y Adosadas
- Art. 14 Zona de Edificación Abierta
- Art. 15 Red de Equipamientos
- Art. 16 Red de Espacios Libres

TÍTULO IV AFECCIONES DE CARRETERAS

- Art. 17 Afecciones de la autopista AP-7
- Art. 18 Afecciones de la carretera CV-940

TÍTULO I NORMAS GENERALES

Art. 1 Ámbito espacial de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el Sector S-5, delimitado por el Plan General de Benijófar en el plano de Ordenación Estructural: *Clasificación del Suelo. Delimitación de Sectores* (plano OR.1) y en la Ficha de Planeamiento y Gestión. Dicha delimitación del Sector es la grafiada en los planos de ordenación de este Plan Parcial, en especial en los planos O-1.1 *Calificación del Suelo* y O-4 *Unidades de Ejecución*.

Art. 2 Alcance del Plan Parcial

El presente Plan Parcial se integra dentro de la normativa urbanística en vigor y respeta el principio de jerarquía urbanística de los planes, de modo que le es de aplicación la legislación urbanística de la Generalitat Valenciana, especialmente la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 19 de mayo), la legislación urbanística del Estado que sea de aplicación en la Comunidad Valenciana y el Plan General de Ordenación Urbana de Benijófar en vigor, aprobado definitivamente el 9 de marzo de 2005.

Art. 3 Contenido e interpretación del Plan Parcial

1. El Plan Parcial lo integran los documentos siguientes:
 - A. Parte sin eficacia normativa
 - Memoria y Planos de Información
 - Memoria Justificativa
 - B. Parte con eficacia normativa
 - Normas Urbanísticas
 - Planos de Ordenación

2. En caso de discrepancia entre documentos, el orden de prevalencia será: Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas, constituyendo la Memoria Justificativa un documento consultivo para la interpretación del Plan Parcial en ausencia de referencia en la documentación con eficacia normativa.

Art. 4 Terminología y conceptos básicos

1. Los conceptos y términos utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en el Plan General de Ordenación Urbana de Benijófar, salvo los que expresamente se definan en los artículos siguientes, por lo que su sentido e interpretación serán, por tanto, coincidentes.

2. En todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas le será de aplicación lo establecido en la Normativa y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Benijófar.

Art. 5 Obligatoriedad y vigencia del Plan Parcial de mejora

1. El presente Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

2. El Plan Parcial entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida.

3. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial será tramitada, conforme a lo legalmente establecido, como modificación del mismo, sin perjuicio de variaciones mediante Estudios de Detalle, si fueran necesarios, conforme a lo establecido en el Art. 10 de estas Normas Urbanísticas.

4. No constituirán modificación del Plan Parcial la adición de nuevos viarios públicos complementarios de la red viaria secundaria, cuando éstos

hayan sido creados mediante la redacción de un Estudio de Detalle, según lo establecido en el art. 10 de estas Normas Urbanísticas.

5. No constituirá modificación del Plan Parcial la liberación de la obligatoriedad de venta al precio máximo aplicable a las viviendas de protección pública en la subzona de *Viviendas Protegidas* de la zona de Viviendas Aisladas y Adosadas (5/VP), cuando por cualquier circunstancia se suprima o se disminuya el porcentaje actualmente obligatorio de reserva de viviendas de protección pública respecto al total residencial del Sector.

Tampoco constituirá modificación del Plan Parcial el recálculo de los coeficientes correctores de edificabilidades, establecidos inicialmente, por el Proyecto de Reparcelación o por la modificación del porcentaje establecido para viviendas protegidas.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 6 Calificación del Suelo

1. La calificación pormenorizada del suelo del Plan Parcial, esto es, las diferentes zonas que la ordenación del plan prevé en su ámbito, está definida en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo*. En él se define el límite del sector, es decir, el ámbito del suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el Plan General de Benijófar, y las diferentes calificaciones establecidas por este Plan Parcial.

2. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente Plan Parcial, agrupadas por su dominio, privado o público, uso y características, son las siguientes:

A. Zona de Viviendas Aisladas y Adosadas (AIS-ADO)

Son los suelos edificables cuyo uso predominante es el residencial de vivienda unifamiliar con edificaciones aisladas y/o adosadas, que se disponen en bloque exento y adosado respectivamente, es decir, retranqueado de las alineaciones y linderos o formando un conjunto edificatorio en el que las viviendas se sitúan adosadas, por uno o varios de sus lados, estando el conjunto retranqueado de la alineación de vial y linderos. Esta zona, cuya denominación coincide con la establecida por el Plan General, está designada con la clave 5, la misma que la allí señalada.

Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, cuya característica básica diferenciadora es su régimen o destino: la vivienda de renta libre, designada con la subclave VL, y la vivienda de protección pública, designada con la subclave VP.

B. Zona de Edificación Abierta (EDA)

Son los suelos edificables cuyo uso predominante es el terciario, especialmente el comercial, configurados mediante edificación aislada, por tanto, la tipología edificatoria es de bloque exento, retranqueado de las

alineaciones de vial y de los linderos. Esta zona, cuya denominación coincide con la establecida por el Plan General, está designada con la clave 4, la misma que la allí señalada.

Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, cuya característica básica diferenciadora es su uso prioritario, comercial, y tamaño, estando designadas con las subclave TC y TS.

C. Red de reserva de suelo dotacional

La red de reserva de suelo dotacional está grafiada en el plano O-2 *Reservas de Suelo Dotacional*. Atendiendo al uso a que se destinan estos suelos dotacionales, se califican de la manera siguiente:

a) Red Viaria. Está constituida por:

- *Viario de la Red Primaria.* Corresponde a los viarios que el Plan General ha definido como red estructural viaria de carácter urbano. Están designados por la clave PRV.
- *Viario de la Red Secundaria.* Corresponde a los viarios que constituyen la red básica o viario de tránsito y acceso del Plan Parcial. Están designados por la clave SRV.
- *Aparcamientos.* Corresponde a las áreas anexas a la red viaria cuyo destino es el de estacionamiento de vehículos, estando diferenciadas de las áreas de tránsito. Están designados por la clave SAV.

b) Red de Espacios Libres o Zonas Verdes.

Son terrenos de uso público dedicados a mejorar la calidad ambiental del entorno y destinados al recreo y esparcimiento de la población, así como al aislamiento y protección de zonas. Por sus características y dimensiones, todas las zonas verdes tienen la consideración de Jardines, estando designadas con la clave SJL.

c) Red de Equipamientos

Son los suelos destinados a usos comunitarios adscritos al servicio público, por lo que el dominio y uso son públicos. En función del uso, inicialmente previsto, se han calificado los tipos de equipamiento siguientes: Educativo-Cultural, para poder albergar un centro docente o cualquier servicio

cultural, designado con la clave SED, y Deportivo-Recreativo, para poder albergar instalaciones deportivas y/o edificios de concentraciones públicas o espectáculos, designado con la clave SRD.

Art. 7 Régimen de propiedad del suelo y cesiones

1. Los suelos que en el artículo anterior se han denominado zonas de Viviendas Aisladas y Adosadas y zona de Edificación Abierta, conservarán el régimen de titularidad privada, sin perjuicio del cumplimiento de la cesión al Ayuntamiento de los excedentes de aprovechamientos con destino al patrimonio municipal del suelo y del cumplimiento de las condiciones particulares establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

2. Los suelos que en el artículo anterior se han denominado red de reserva de suelo dotacional (red viaria, espacios libres o zonas verdes y equipamientos) serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión urbanística establecidos por este Plan Parcial.

Art. 8 Gestión Urbanística del Plan Parcial

1. El Plan General establece un Área de Reparto del Sector S-5 que está constituida por el ámbito del Sector propiamente dicho y por una Red Adscrita Primaria no computable. Además, fija el aprovechamiento lucrativo máximo o edificabilidad máxima total, así como el índice de edificabilidad bruta del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto. El aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90% del aprovechamiento tipo.

2. El Plan Parcial ordena pormenorizadamente el Sector, respetando los parámetros establecidos por el Plan General, y delimita tres Unidades de Ejecución, por lo que el desarrollo urbanístico del Sector S-5 se realizará mediante tres Programas de Actuación Integrada, cuya gestión será indirecta, es decir, mediante agentes urbanizadores que serán los responsables de ejecutar las Actuaciones. Además, fija el aprovechamiento ponderado del Sector y de las Unidades de Ejecución en función de los coeficientes correctores de edificabilidad establecidos.

Art. 9 Parámetros Básicos del Plan Parcial

1. Los parámetros básicos establecidos por el Plan Parcial son los siguientes:

Superficie	Área de Reparto	377.441,28 m ²
	Adscrita Primaria (no computable)	82.478,12 m ²
	Sector (computable)	294.963,16 m ²
Edificabilidad Máxima		88.486,38 m ² t
Aprovechamiento Ponderado Total		82.166,39 u.a.
Índice de Edificabilidad Bruta		0,30 m ² t / m ²
Aprovechamiento Tipo		0,2344 m ² t / m ²
Aprovechamiento Tipo Ponderado		0,2177 u.a./ m ²

2. El aprovechamiento ponderado puede ser corregido en base a nuevos cálculos de los coeficientes de edificabilidad realizados por el Proyecto de Reparcelación o por variación del porcentaje de viviendas protegidas.

Art.10 Estudios de Detalle

1. Este Plan Parcial posibilita la redacción de Estudios de Detalle en las condiciones establecidas en los artículos 79 de la LUV y 190 del ROGTU.

2. En todas las manzanas las disposiciones referentes a las normas de edificación y uso son suficientes para definir la ordenación pretendida en las mismas. No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea la ordenación de volúmenes que consista en modificar los retranqueos de la edificación, siempre que esta alteración no signifique reducir la distancia entre edificaciones por debajo de las dimensiones mínimas de los patios establecidas en el art. 23 de las Ordenanzas del Plan General.

Además, también podrán formularse Estudios de Detalle para señalar alineaciones y/o rasantes, completando y adaptando las establecidas en el Plan Parcial, o bien crear unos viales que suplementen la red viaria existente, siempre que la sección de los mismos corresponda a alguno de los tipos de viales previstos en el Plan Parcial.

Los viarios interiores particulares de acceso a las edificaciones y viviendas que se puedan definir en los proyectos de edificación correspondientes, al no formar parte del viario público, su creación, modificación o supresión no será objeto de estudio de detalle, sino del proyecto de edificación.

TÍTULO III CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Art. 11 Condiciones Generales de la Edificación y Uso del Suelo

1. Las Condiciones Generales de la Edificación son las correspondientes al Capítulo V, *Parámetros y Tipos de Ordenación*, de la Normativa y al Capítulo II, *Condiciones Generales de Edificación*, de las Ordenanzas del Plan General de Benijófar, por lo que las definiciones, terminología de conceptos y condiciones específicas de la edificación son las allí establecidas.

2. Las Condiciones Generales de Uso son las correspondientes al Capítulo III, *Regulación de Usos y Actividades*, y Capítulo IV, *Red de Reserva de Suelo Dotacional*, de la Normativa del Plan General de Benijófar, por lo que la clasificación de usos y actividades, condiciones de compatibilidad de usos y condiciones específicas son las allí establecidas.

Art. 12 Condiciones Particulares de la Edificación y Usos

1. Las condiciones particulares de las edificaciones y usos son las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, que, junto a las Condiciones Generales de la Edificación y Uso del Suelo, a las que se ha hecho referencia en el artículo anterior, regulan las condiciones y establecen los límites y parámetros máximos que debe cumplir toda obra, de nueva planta o ampliación y actividad, de nueva implantación o cambio de uso, que se solicite en las distintas zonas establecidas.

Las condiciones particulares de la edificación y uso establecidas para el Sector son especificaciones propias de las condiciones establecidas en el Plan General, en las Ordenanzas para las zonas del suelo urbano y en la Normativa para el suelo urbanizable no ordenado, con la misma denominación y tipología edificatoria.

2. Las zonas establecidas por este Plan Parcial son las grafiadas en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo*. Las edificabilidades máximas permitidas,

expresadas en metros cuadrados de techo edificable (m²t/m²) y en unidades de aprovechamiento (u.a.), para cada manzana de uso lucrativo y para cada una de las claves y subclaves son las que figuran en el plano O-1.2 *Superficies y Aprovechamientos*, que coinciden con las de la relación siguiente:

Zona/Subzona	Clave	Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Aprov. Ponderado u.a.
Viviendas Aisladas y Adosadas/ Viviendas Libres	5/VL	M2	26.624,44	13.498,59	13.498,59
		M4	11.513,35	5.837,27	5.837,27
		M5	16.638,74	8.435,84	8.435,84
		M6	20.059,68	10.170,26	10.170,26
		M7	24.313,12	13.326,75	12.326,75
		M10	20.674,29	10.481,87	10.481,87
Viviendas Aisladas y Adosadas/ Viviendas Protegidas	5/VP	M3	13.915,85	8.029,45	6.022,08
		M8	12.016,24	6.933,37	5.200,03
		M9	19.232,32	11.097,05	8.322,79
Terciario / Comercial	4/TC	M4	1.770,47	1.021,56	1.123,72
		M6	896,77	517,44	569,18
Terciario / Servicios	4/TS	M1	1.369,38	136,94	178,02
TOTAL LUCRATIVO			169.024,65	88.486,38	82.166,39

Art. 13 Zona de viviendas Aisladas y Adosadas (AIS-ADO)

1. *Ámbito y configuración*

- 1.1. La zona de viviendas aisladas y adosadas está constituida por las manzanas grafiadas en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* con esta denominación, estando designadas mediante la clave 5.
- 1.2. Esta zona de viviendas aisladas y adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada y/o adosada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado, respectivamente, y el uso global residencial.

- 1.3. En la tipología de bloque exento la edificación se sitúa separada de todos los linderos de la parcela y en la tipología de bloque adosado la edificación se adosa, al menos a uno de los linderos de la parcela, para formar agrupaciones de edificios en parcelas contiguas.

2. Subzonas

- 2.1. Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, viviendas libres y viviendas protegidas, cuya característica diferenciadora básica es su régimen o destino.
- 2.2. Las viviendas libres vienen identificadas en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave VL, que sigue a la clave 5 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas M2, M4, M5, M6, M7 y M10.
- 2.3. Las viviendas protegidas se regularán por su legislación específica en el ámbito de la Comunidad Valenciana. La identificación en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* es mediante la subclave VP que sigue a la clave 5 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas M3, M8 y M9.

En el supuesto de que como consecuencia de un cambio normativo o una disposición específica sobre este particular de las que resulten que no fuese necesaria ninguna reserva de vivienda de protección pública en el Sector o se disminuyera su porcentaje, esta zona pasaría automáticamente a considerarse, en todo o en parte, como vivienda libre. Asimismo si, en virtud de lo expuesto anteriormente, pudiera modificarse la ubicación de la parcela de viviendas protegidas de modo que el Ayuntamiento no entendiera idónea la de este Sector, se procederá a su eliminación, pasando esta subzona a considerarse como vivienda libre. En todo caso, se seguirían manteniéndose los parámetros urbanísticos establecidos para esta subzona.

3. Usos pormenorizados

- 3.1. El uso dominante es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar.
- 3.2. Los usos compatibles son: el terciario, en su categoría de comercial, y los equipamientos dotacionales, en todas sus modalidades.
- 3.3. Los usos incompatibles son: el industrial, en todas sus categorías, el

terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial, y el residencial, en su categoría de viviendas plurifamiliares.

4. *Parámetros urbanísticos*

4.1. Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales y las rasantes son las definidas en el plano O-3 *Red Viaria. Secciones Tipo y Rasantes*.

4.2. Relativos a la parcela.

La parcela mínima edificable, resultante de nuevas parcelaciones o segregaciones, deberá cumplir:

- a) Viviendas aisladas, la superficie mínima será de 400 m².
- b) Viviendas adosadas, la superficie mínima será la resultante de multiplicar por 120 el número de viviendas que se construyan, sin que pueda ser menor que la superficie mínima de una vivienda aislada.
- c) Terciario-comercial, la superficie mínima será de 400 m².
- d) Equipamientos dotacionales, la superficie mínima será de 1.000 m².

4.3. Relativos a la posición.

- a) Viviendas aisladas. Las fachadas de la edificación se retranquearán, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, una distancia mínima de 4 m.
- b) Viviendas adosadas. Las fachadas de la edificación se retranquearán respecto a las alineaciones de viales una distancia mínima de 4 m. Si se tratase de una actuación conjunta de dos o más parcelas, con proyecto unitario, las edificaciones se podrán adosar alcanzando los linderos laterales, debiéndose retranquear del resto de linderos una distancia mínima de 3 m. La separación mínima entre dos cuerpos de edificación será igualmente de 3 m.
- c) Terciario-comercial. Las fachadas de la edificación se retranquearán, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, una distancia mínima de 4 m.
- d) Equipamientos dotacionales. Las fachadas de la edificación se retranquearán, una distancia mínima 6 m. respecto a las alineaciones y de 4 m. respecto al resto de los linderos. La separación mínima entre dos cuerpos de edificación será de 4 m.

4.4. Relativos a la intensidad

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá: en las viviendas aisladas del 70% de la superficie de la parcela, en las viviendas adosadas, del 65% y para el resto de usos compatibles, del 50%.
- b) La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: para la subzona de vivienda libre de 0,507 m²/m² y para la subzona de vivienda protegida de 0,577 m²/m², tanto si se trata de viviendas aisladas como adosadas o de cualquier otro uso compatible.

4.5. Relativos al volumen y forma

- a) El número máximo de plantas para el uso residencial será de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 7 m.
- b) El número máximo de plantas para los usos de equipamientos dotacionales será de 3 plantas (planta baja y dos plantas de piso) y para el terciario comercial de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 10 m. En ambos casos.
- c) Se permiten sótanos y semisótanos, siempre que el nivel de suelo de los mismos esté más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse, además, de válvula antirretorno para desagüe del mismo.

5. Otras condiciones

5.1. Dotación de aparcamiento: es obligatoria su reserva en el interior de la parcela, debiéndose disponer de, al menos, una plaza por vivienda; para el resto de usos compatibles se aplicarán los estándares mínimos exigidos en el artículo 85 de la Ordenanzas de Plan General de Benijófar.

5.2. Las condiciones de las construcciones auxiliares a la vivienda serán las siguientes:

- a) La ocupación de todas ellas computará a los efectos del límite de la ocupación máxima de la parcela, establecido en el apartado 4.4.a) de este artículo.
- b) La edificabilidad, a los efectos del cómputo de la edificabilidad

máxima establecida en el apartado 4.4.b) de este artículo, será la siguiente:

- Las construcciones de garajes y trasteros no computarán, siempre que su superficie no exceda de 20 y 10 m², respectivamente, sin que en conjunto pueda exceder de 25 m² por vivienda.
 - Las construcciones de barbacoas abiertas, cuartos de maquinaria, etc. no computarán, siempre que su superficie, en conjunto, no exceda de 5 m² por vivienda.
 - Las construcciones de porches y pérgolas abiertos computarán el 50% de su superficie.
- c) Las disposiciones de todas estas construcciones auxiliares deberán respetar, con carácter general, los retranqueos establecidos en el apartado 4.3 de este artículo. No obstante, se podrán hacer las excepciones siguientes:
- Podrán ocupar el retranqueo de los linderos laterales siempre que exista acuerdo entre propietarios, debiendo presentar el consentimiento expreso del propietario o propietarios afectados.
 - La construcción destinada a garaje, como cuerpo cerrado, podrá disponerse sobre la alineación del vial y adosada a un lindero lateral si, además de cumplir con lo dicho en el apartado anterior, la parte del lindero frontal ocupada no excede del 25% de su longitud ni de 4 m.
- d) La altura máxima de todas estas construcciones auxiliares no podrá ser superior a 3,00 m.

5.3. La piscina deberá situarse de manera que la lámina de agua esté separada una distancia mínima de 1 m respecto a la alineación de vial y del resto de linderos.

5.4. Cuando en una parcela con edificación de viviendas adosadas existan viales interiores, el ancho mínimo de la calzada será de 3,50 m si tiene un solo sentido de circulación y de 4,50 m cuando sea de doble sentido de circulación; en cualquier caso su trazado deberá garantizar el paso de vehículos de emergencia a todas las viviendas a las que dé acceso. El tratamiento del acabado de la calzada deberá poner de manifiesto el uso restringido de vehículos.

Art. 14 Zona de Edificación Abierta (EDA)

1. Ámbito y configuración

- 1.1. La zona de edificación abierta está constituida por las manzanas grafiadas en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* con esta denominación y designadas mediante la clave 4.
- 1.2. Esta zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.
- 1.3. En la tipología de bloque exento la edificación se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.

2. Subzonas

- 2.1. Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, comercial y servicios, cuya característica diferenciadora básica es su tamaño y uso prioritario.
- 2.2. Comercial, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave TC, que sigue a la clave 4 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas M4 y M5.
- 2.3. Servicios, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave TS, que sigue a la clave 4 de la zona. Su ámbito está constituido por la manzana M1.

3. Usos pormenorizados

- 3.1. El uso dominante es el terciario; en las manzanas M4 y M5 (4/TC) en su modalidad comercial, para cualquier tipo de establecimiento, y en la manzana M1 (4/TS) para comercial de servicios, posibilitando la instalación de una gasolinera.
- 3.2. Los usos compatibles son: el terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial, y los equipamientos dotacionales, en todas sus modalidades.
- 3.3. Los usos incompatibles son: el industrial, en todas sus categorías, y el residencial en todas sus modalidades.

4. *Parámetros urbanísticos*

4.1. Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales y las rasantes son las definidas en el plano O-3 *Red Viaria. Secciones Tipo y Rasantes*.

4.2. Relativos a la parcela.

La parcela mínima edificable, resultante de nuevas parcelaciones o segregaciones, deberá cumplir:

- a) Terciario comercial, la superficie mínima será de 400 m².
- b) Equipamientos dotacionales, la superficie mínima será de 1.000 m².

4.3. Relativos a la posición.

Las fachadas de la edificación se retranquearán de las alineaciones de viales una distancia mínima de 2 m. y del resto de linderos una distancia mínima de 4 m. Si se tratase de una actuación conjunta de dos o más parcelas, con proyecto unitario, las edificaciones se podrán adosar alcanzando los linderos laterales. La separación mínima entre dos cuerpos de la edificación será de 3 m.

4.4. Relativos a la intensidad

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá del 60 % de la superficie de la parcela.
- b) La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: para la subzona comercial (4/TC) de 0,577 m²t/m² y para la subzona de servicios (4/TS) de 0,10 m²t/m².

4.5. Relativos al volumen y forma

- a) El número máximo de plantas para el uso terciario comercial será de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 7 m. Para el uso de comercial de servicios, la altura será de 1 planta, siendo la altura reguladora máxima de la edificación 4 m, ello con independencia de la altura de marquesinas.
- b) El número máximo de plantas para el uso de equipamientos dotacionales será de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 7 m.

- c) Se permiten sótanos y semisótanos, siempre que el nivel de suelo de los mismos esté más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse, además, de válvula antirretorno para desagüe del mismo.

5. Otras condiciones

- 5.1. En las subzonas calificadas como terciario-comercial (4/TC), las actividades administrativas, de servicios personales y pequeño comercio dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo.
- 5.2. En la manzana calificada como terciario-servicios (4/TS) es obligatorio disponer, en el interior de la parcela, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo.
- 5.3. La dotación de aparcamiento para el resto de usos compatibles se aplicarán los estándares mínimos exigidos en el artículo 85 de la Ordenanzas de Plan General de Benijófar

Art. 15 Red de equipamientos

1. *Ámbito y configuración*

- 1.1. La red de equipamientos está constituida por las zonas grafiadas en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* con esta denominación
- 1.2. Esta zona de equipamientos se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global dotacional de equipamientos.
- 1.3. En la tipología de bloque exento la edificación se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.

2. *Zonas*

- 2.1. Dentro de la red de equipamientos se establecen dos zonas, docente-cultural y recreativo-deportivo, cuya característica diferenciadora básica es su uso prioritario inicialmente previsto por el Plan Parcial.
- 2.2. Docente-Cultural, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo*

mediante la clave SED.

2.3. Recreativo-Deportivo, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la clave SRD.

3. *Usos pormenorizados*

3.1. El uso dominante es dotacional

3.2. En la zona calificada como Docente-Cultural (SED) los usos prioritarios son: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

3.3. En la zona calificada como Recreativo-Deportivo (SRD) los usos prioritarios son: los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

3.4. No obstante, en ambas zonas será posible la sustitución del uso inicialmente previsto por otro dotacional público, siempre que se den las condiciones establecidas en el artículo 29.3 b) de la Ley Urbanística Valenciana

3.5. Los usos incompatibles son el resto de los no especificados.

4. *Parámetros urbanísticos*

4.1. Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales y las rasantes son las definidas en el plano O-3 *Red Viaria. Secciones Tipo y Rasantes*.

4.2. Relativos a la parcela.

Las parcelas podrán subdividirse a los efectos de poder realizar distintos usos en parcelas independientes o poderlas poner a disposición de otras administraciones.

La parcela identificada con la clave SED en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo*, puede subdividirse, a los efectos de su puesta a disposición de la Consellería competente en materia de Educación, siempre que la superficie mínima de la parcela de uso educativo no sea inferior a 7.000 m², sin que se permita en ella ningún otro uso compatible

4.3. Relativos a la posición.

- a) Docente-Cultural (SED). Si se tratase de un centro docente, las fachadas de la edificación no tendrán limitación alguna de distancia de retranqueo, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, y si se tratase de otro tipo de edificación cultural los retranqueos mínimos serán de 4 m.
- b) Recreativo-Deportivo (SRD). Las fachadas de la edificación se retranquearán, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, una distancia mínima de 4 m.

4.4. Relativos a la intensidad

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá del 50 % de la superficie de la parcela.
- b) La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: en la zona Docente-Cultural (SED) de 1,0 m²/m², si se tratase de un centro docente y de 0,60 m²/m² si se tratase de otro tipo de edificación cultural; en la zona Recreativo-Deportivo (SRD), de 0,60 m²/m².

4.5. Relativos al volumen y forma

- a) El número máximo de plantas para la zona Docente-Cultural (SED) será de 3 plantas (planta baja y dos plantas de piso), siendo la altura máxima reguladora de 12 m si se tratase de un centro docente y de 10 m para el resto de los equipamientos.
- b) El número máximo de plantas para la zona Recreativo-Deportivo (SRD), será de 2 plantas (planta baja y una planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 10 m.
- c) Se permiten sótanos y semisótanos, siempre que el nivel de suelo de los mismos esté más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse, además, de válvula antirretorno para desagüe del mismo.

5. Otras condiciones

- 5.1. La dotación de aparcamiento para la parcela de uso Educativo será tal que el número de plazas de aparcamiento sea igual o mayor al número de unidades docentes, y para el resto de equipamientos, se aplicarán los estándares mínimos exigidos en el artículo 85 de la Ordenanzas de Plan General de Benijófar.

Art. 16 Red de espacios libres

1. Ámbito y configuración

- 1.1. La red de espacios libres o zonas verdes está constituida por las zonas grafiadas en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* con esta denominación.
- 1.2. Estas zonas de uso público se configuran como espacios arbolados, básicamente libres de edificación, dedicados a mejorar la calidad ambiental del entorno y destinados al recreo y esparcimiento de la población, así como al aislamiento y protección de zonas.
- 1.3. Por sus características y dimensiones, todas las zonas verdes tienen la consideración de Jardines, estando designadas con la clave SJL.
- 1.4. En estas zonas verdes solo se admitirán pequeñas edificaciones relacionadas con su uso y destino, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el punto siguiente.

2. Parámetros urbanísticos

2.1. Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales y las rasantes son las definidas en el plano O-3 *Red Viaria. Secciones Tipo y Rasantes*.

2.2. Relativos a la intensidad y volumen

- a) La ocupación máxima de la parcela por las posibles edificaciones no excederá del 2 % de la superficie de la parcela.
- b) Las edificaciones no podrán tener mas de una planta y la altura máxima reguladora será de 4 m. No obstante, podrán realizarse elementos singulares en las condiciones establecidas en el artículo 78 de la Normativa del Plan General de Benijófar.

3. Otras condiciones

- 3.1. Se podrán efectuar concesiones por parte del Ayuntamiento para bares, kioscos, etc., en las condiciones establecidas en el artículo 78 de la Normativa del Plan General de Benijófar.

TÍTULO IV AFECCIONES DE CARRETERAS

Art. 17 Afecciones de la autopista AP-7

1. Se respetarán las limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley de Carreteras 25/1988 (L.C.) y en el Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/1994 (R.C.). A estos efectos, el art. 20 de la L.C. establece las siguientes zonas: dominio público, de servidumbre y de afección.

El dominio público son los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de la autopista AP-7, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (art. 21 L.C.).

La servidumbre de carreteras consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la autopista AP-7 delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m medida desde las citadas aristas (art. 22 L.C.).

La zona de afección consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la autopista AP-7 delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m medida desde las citadas aristas (art. 23 L.C.)

2. La línea de edificación se establece a ambos lados de la autopista AP-7, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra, construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 m medida horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, entendiendo que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (art. 25 L.C.).

3. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún

caso derecho a indemnización (art. 24 L.C.). A estos efectos, no se consideran publicidad los carteles informativos establecidos en los art. 89 y 90 del Reglamento de Carreteras.

4. Las construcciones próximas a la autopista AP-7 para la obtención de la licencia de obras deberán adoptar las medidas correctoras de protección acústica necesarias a fin de que los niveles sonoros producidos por los ruidos de la autopista no superen los umbrales establecidos por la Ley del Ruido 37/2003 y el R.D. 1367/2007, así como los correspondientes de la normativa autonómica. El incumplimiento de esta normativa será responsabilidad exclusiva del promotor de la vivienda o actividad.

5. El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las medidas correctoras establecidas en el estudio acústico del Sector, a fin de reducir los valores de ruido en aquellas zonas más cercanas a la autopista AP-7. Igualmente deberá prever las obras necesarias para garantizar el drenaje transversal y longitudinal de la autopista AP-7.

Art. 18 Afecciones de la carretera CV-940

1. Se respetarán las limitaciones de los usos del suelo y actividades establecidas en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1991 (L.C.C.V.). A estos efectos, el art. 31 de la L.C.C.V. establece las siguientes zonas: dominio público, de protección y de reserva.

La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías. La anchura de esta zona abarca la superficie necesaria para la calzada, arcenes y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como para previsión de ampliaciones. La anchura vendrá delimitada por sendas líneas situadas a 3 m de distancia medidas desde la arista exterior de la explanación (art. 32 L.C.C.V.)

La zona de protección tiene por finalidad garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a la misma, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías. La anchura de esta zona se entenderá que abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a 18 m medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera CV-940 (art. 33 L.C.C.V.).

La realización de actuaciones de cualquier clase en la zona de protección deberá ser objeto de autorización expresa por la administración titular de la vía, según lo dispuesto en el art. 34 de la L.C.C.V.

2. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización (art. 36 L.C.C.V.). A estos efectos, no se consideran publicidad los carteles informativos establecidos en dicho artículo.

Benijófar, abril de 2013

El arquitecto redactor:

Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo

FICHAS DE ZONAS

PLAN PARCIAL SECTOR S-5

BENIJÓFAR

ZONA DE ORDENACIÓN:	VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS	CÓDIGO: 5/VL 5/VP
Sistema de Ordenación	Tipología Edificatoria	Uso Global
EDIFICACIÓN AISLADA/ADOSADA	BLOQUE EXENTO/BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: Unifamiliar	Terciario comercial	Industrial
	Dotacional	Terciario (excepto comercial)
		Residencial plurifamiliar

PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA		Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)		
Vivienda Aislada		400 m ²	Vivienda Aislada	frontal y lindes	4 m
Vivienda Adosada		120 m ² x n ^o viv.	Vivienda Adosada	frontal	4 m
Terciario comercial		400 m ²		lindes	3 m
Equipamiento dotacional		1.000 m ²		entre edificaciones	3 m
			Terciario comercial	frontal y lindes	4 m
			Equipamiento dotacional	frontal	6 m
				lindes	4 m
				entre edificaciones	4 m
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		
Vivienda Aislada	ocupación máxima	70%	Viviendas	Nº máximo de plantas	PB + 1PP
Vivienda Adosada	ocupación máxima	65%		Altura máxima	7 m
Otros usos compatibles	ocupación máxima	50%	Terciario comercial	Nº máximo de plantas	PB + 2PP
				Altura máxima	10 m
Vivienda Libre (VL)	edific. máxima	0,507 m ² /t m ²	Equipamto. dotacional	Nº máximo de plantas	PB + 2PP
Vivienda Protegida (VP)	edific. máxima	0,577 m ² /t m ²		Altura máxima	10 m
			Sótanos y semisótanos	Viviendas	SÍ

OTRAS CONDICIONES
Construcciones auxiliares: permitidas y limitadas su ocupación, edificabilidad, disposición y altura según tipo de la construcción.
Dotación de aparcamientos: Una plaza por vivienda, y resto según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.
Piscina: lámina de agua a más de 1 m de frontal y linderos.

ZONA / MANZANA	PARCELA

PLAN PARCIAL SECTOR S-5

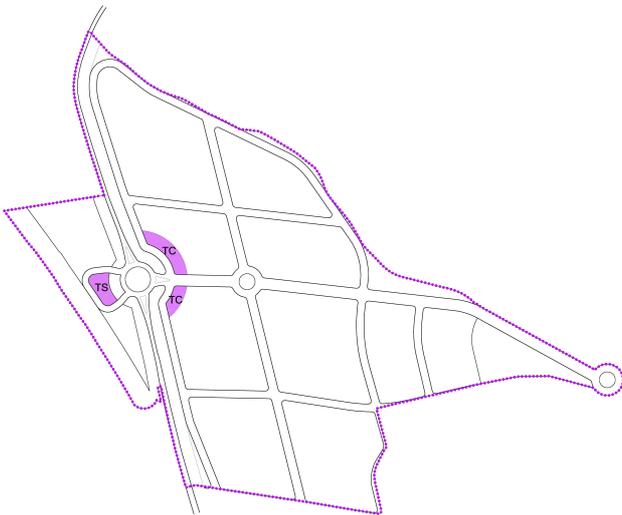
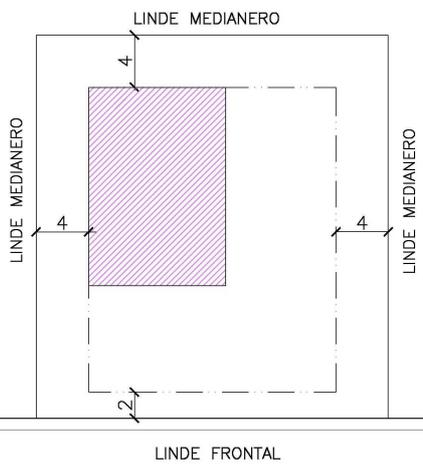
BENIJÓFAR

ZONA DE ORDENACIÓN:	EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: 4/TC 4/TS
Sistema de Ordenación EDIFICACIÓN AISLADA	Tipología Edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso Global TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO: Comercial (4TC)	Terciarios y Dotacional	Industrial y Residencial
Servicios (4TS)	Terciarios y Dotacional	Industrial y Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA	Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)		
Terciario comercial	400 m ²	frontal		2 m
Equipamiento dotacional	1.000 m ²	lindes		4 m
		entre edificaciones		3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Ocupación máxima	60%	4/TC	Nº máximo de plantas	PB + 1PP
			Altura máxima	7 m
4/TC edific. máxima	0,577 m ² / m ²	4/TS	Nº máximo de plantas	PB
4/TS edific. máxima	0,10 m ² / m ²		Altura máxima	4 m
		Equipamto. dotacional	Nº máximo de plantas	PB + 2PP
			Altura máxima	10 m
		Viv. Aislada/Adosada	Nº máximo de plantas	PB + 1PP
			Altura máxima	7 m
		Sótanos y semisótanos		SÍ

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 4/TC: 1 plazas por cada 100 m ² superficie de techo. 4/TS: 1 plazas por cada 100 m ² superficie de techo. Resto usos compatibles: según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA / MANZANA	PARCELA
	

PLAN PARCIAL SECTOR S-5

BENIJÓFAR

ZONA DE ORDENACIÓN:	EQUIPAMIENTOS	CÓDIGO:	SED SRD
Sistema de Ordenación EDIFICACIÓN AISLADA	Tipología Edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso Global DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
DOTACIONAL: Docente-cultural (SED) Recreat.-deportivo (SRD)	Dotacional: resto de equipamientos	Resto no especificados

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA	Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)	
		SED: centro docente	frontal, lindes y edific. ninguno
		otros edificios cult.	frontal, lindes y edific. 4 m
		SRD:	frontal, lindes y edific. 4 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación máxima	50%	SED:	Nº máximo plantas PB + 2PP
		centro docente	Altura máxima 12 m
SED: centro docente edific. máxima	1,0 m ² / m ²	otros edificios cult.	Altura máxima 10 m
otros edificios cult. edific. máxima	0,60 m ² / m ²	SRD:	Nº máximo plantas PB + 1PP
SRD: edific. máxima	0,60 m ² / m ²		Altura máxima 10 m
		Sótanos y semisótanos	SÍ

OTRAS CONDICIONES
SED: La superficie mínima de la parcela de uso educativo es de 7.000 m ² , sin que se permita ningún otro uso compatible
La dotación de plazas de aparcamiento mínimas será las del número de unidades docentes
SRD y otros edificios culturales: La dotación de aparcamientos será según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA / MANZANA	PARCELA
