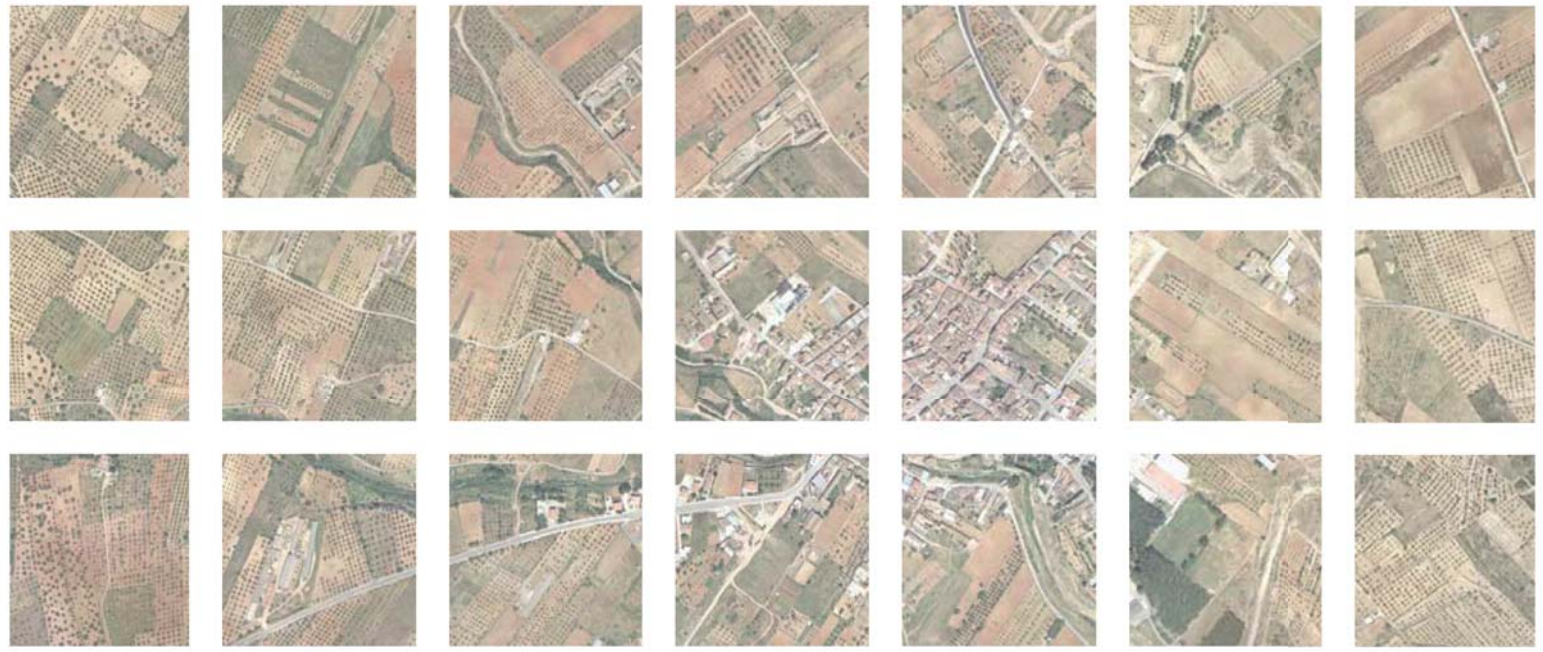




# AJUNTAMENT DE BENLLOCH

## PLAN GENERAL (VERSIÓN PRELIMINAR)



### Volumen II - con Eficacia Normativa

#### 3.1 Fichas de zona

PG 1003 - Diciembre 2010



## INDICE GENERAL

1.	NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL (CENTRO HISTÓRICO) SUCH	2
2.	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (SUCA)	3
3.	RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO (SUEN)	4
4.	EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (SUBD)	5
5.	TERCIARIO (SUT)	6
6.	INDUSTRIAL – TERCARIO BLOQUE EXENTO (SUI)	7



## 1. NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL (CENTRO HISTÓRICO) SUCH

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: CENTRO HISTÓRICO SUELO URBANO		CÓDIGO: SUCH	
MUNICIPIO: BENLLOCH		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN/2010	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN A VIAL		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA/CERRADA (MD)	
		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES	
Usos INCOMPATIBLES			
RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	(1)
RESIDENCIAL	Múltiple	INDUSTRIAL	(2)
		DOTACIONAL	Todos
		APARCAMIENTO	
		INDUSTRIAL	(3)
		DOTACIONAL	Hospitales generales
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	45 m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	Según plano de Ordenación Pormenorizada
Frete mínimo de parcela		(en todas las plantas)	
Círculo inscrito mínimo	4 m	Patios abiertos a fachada	NO PERMITIDOS
Ángulos medianeros		Patios de Manzana	Resultante profundidad edificable
		Patios de parcela	Según Decreto 151/2009 Habitabilidad
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	3 Plantas
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	10 m
Densidad máxima		Altura planta baja	3,3m (mínima) y 4m (máxima)
Ocupación máxima del solar		Áticos	No
Aprovechamiento tipo		Sótanos y semisótanos	Si
Frete mínimo de Fachada	4 m <sup>2</sup>	Cuerpos volados abiertos	Según artículo 122.9 de las NNUU
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales, talleres de automóviles.		
2	Pequeñas industrias no contaminantes.		
3	Son incompatibles industrias, fábricas, talleres u otras actividades del casco urbano que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sobrepasen los 150CV de potencia total instalada.</li> <li>- Que requieran edificaciones de tipo industrial, depósitos visibles desde el exterior, chimeneas...</li> <li>- Que emitan emanaciones que enturbien o perjudiquen el ambiente ni producir ruidos molestos.</li> <li>- Que sean catalogadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por la normativa vigente.</li> </ul>		
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre		
	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento		
Dotación de Aparcamientos	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas		

## 2. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (SUCA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>CASCO ANTIGUO</b> SUELO URBANO				CÓDIGO: <b>SUCA</b>	
MUNICIPIO: <b>BENLLOCH</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN/2010	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA DENSA/CERRADA (MD)</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	RESIDENCIAL	Unitario (*)	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles (1)		Tanatorios y Crematorios
		INDUSTRIAL	(2)		Suministros de Carburante
		DOTACIONAL	Público o privado	INDUSTRIAL	(3)
		APARCAMIENTO	Público o privado	DOTACIONAL	Hospitales generales y Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	45 m <sup>2</sup>		Profundidad edificable	Según plano de Ordenación Pormenorizada	
Frete mínimo de parcela			(en todas las plantas)		
Círculo inscrito mínimo	4 m		Patios abiertos a fachada	NO PERMITIDOS	
Ángulos medianeros			Patios de Manzana	Resultante profundidad edificable	
			Patios de parcela	Según Decreto 151/2009 Habitabilidad	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta			Número máximo de plantas	3 Plantas	
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora	10 m	
Densidad máxima			Altura planta baja	3,3m (mínima) y 4m (máxima)	
Ocupación máxima del solar			Áticos	No	
Aprovechamiento tipo			Sótanos y semisótanos	Si	
Frete mínimo de Fachada			4 m <sup>2</sup>	Cuerpos volados abiertos	Según artículo 122.9 de las NNUU
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.				
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales, talleres de automóviles.				
2	Pequeñas industrias no contaminantes.				
3	Son incompatibles industrias, fábricas, talleres u otras actividades del casco urbano que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sobrepasen los 150CV de potencia total instalada.</li> <li>- Que requieran edificaciones de tipo industrial, depósitos visibles desde el exterior, chimeneas...</li> <li>- Que emitan emanaciones que enturbien o perjudiquen el ambiente ni producir ruidos molestos.</li> <li>- Que sean catalogadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por la normativa vigente.</li> </ul>				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				
	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento				
Dotación de Aparcamientos	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas				

### 3. RESIDENCIAL ENSANCHE DEL CASCO (SUEN)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL ENSANCHE SUELO URBANO				CÓDIGO: SUEN	
MUNICIPIO: BENLLOCH				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN/2010	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN A VIAL		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA DENSA/CERRADA (MD)		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	RESIDENCIAL	Unitario (*)	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles (1)		Tanatorios y Crematorios
		INDUSTRIAL	(2)		Suministros de Carburante
		DOTACIONAL	Público o privado	INDUSTRIAL	(3)
		APARCAMIENTO	Público o privado	DOTACIONAL	Hospitales generales y Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	45 m <sup>2</sup>		Profundidad edificable	Según plano de Ordenación Pormenorizada	
Frete mínimo de parcela			(en todas las plantas)		
Círculo inscrito mínimo	4 m		Patios abiertos a fachada	NO PERMITIDOS	
Ángulos medianeros			Patios de Manzana	Resultante profundidad edificable	
			Patios de parcela	Según Decreto 151/2009 Habitabilidad	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad neta			Número máximo de plantas	3 Plantas	
Coeficiente de ocupación			Altura máxima reguladora	10 m	
Densidad máxima			Altura planta baja	3,3m (mínima) y 4m (máxima)	
Ocupación máxima del solar			Áticos	No	
Aprovechamiento tipo			Sótanos y semisótanos	Si	
Frete mínimo de Fachada			4 m <sup>2</sup>	Cuerpos volados abiertos	Según artículo 122.9 de las NNUU
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
(*)	Se admite como compatible, el uso residencial unitario, cuando por las dimensiones del solar solo resulte posible la implantación de una vivienda.				
1	Los usos permitidos son: Talleres artesanos, Supermercados y establecimientos comerciales, Oficinas, Centros de educación, consultorios, clínicas y dispensarios médicos, centros culturales, instalaciones deportivas, cines y teatros, restaurantes y bares, centros parroquiales, talleres de automóviles.				
2	Pequeñas industrias no contaminantes.				
3	Son incompatibles industrias, fábricas, talleres u otras actividades del casco urbano que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sobrepasen los 150CV de potencia total instalada.</li> <li>- Que requieran edificaciones de tipo industrial, depósitos visibles desde el exterior, chimeneas...</li> <li>- Que emitan emanaciones que enturbien o perjudiquen el ambiente ni producir ruidos molestos.</li> <li>- Que sean catalogadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por la normativa vigente.</li> </ul>				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				
	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento				
Dotación de Aparcamientos	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas				

**4. EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (SUBD)**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SUELO URBANO				CÓDIGO: SUBD	
MUNICIPIO: BENLLOCH				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN/2010	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA VIVIENDAS UNIFAMILIARES (UA-UF)		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Unitario	RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Excepto los compatibles
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles (1)		Tanatorios y Crematorios
		DOTACIONAL	Público o privado		Suministros de Carburante
		APARCAMIENTO	Público o privado	INDUSTRIAL	
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Superficie mínima de parcela		UA: 210m <sup>2</sup> UF: 480m <sup>2</sup>	Profundidad edificable		
Frente mínimo de parcela		UA: 7m UF: 16m	(en todas las plantas)		
Círculo inscrito mínimo		UA: 7m UF: 16m	Separación de la vivienda a frente de parcela		5m
Ángulos medianeros			Separación de la vivienda a otros linderos		3m
			Pacios de parcela		
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coeficiente de edificabilidad bruto		0.3m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	Número máximo de plantas		2 Plantas
Coeficiente de ocupación		UA: 50% UF: 25%	Altura máxima reguladora		7m
Densidad máxima		22 viv/ha (1)	Altura planta baja		
Ocupación máxima de parcela		50%	Áticos		
Aprovechamiento tipo			Sótanos y semisótanos		
Frente mínimo de Fachada			Cuerpos volados abiertos		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Son usos permitidos: Comercial (pequeño y mediano), restauración, asistencial, recreativo y oficinas-administrativo.				
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre				
	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento				
Dotación de Aparcamientos	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas				

## 5. TERCIARIO (SUT)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO</b>		CÓDIGO: <b>SUT</b>	
MUNICIPIO: <b>BENLLOCH</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN/2010	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>TERCIARIO (SUT)</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL	Grados I, II y III	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
			TERCIARIO Crematorios
			INDUSTRIAL Excepto grados I, II y III
			DOTACIONAL Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	Según plano de Ordenación Pormenorizada
Frente mínimo de parcela		(en todas las plantas)	
Círculo inscrito mínimo	6 m	Patios abiertos a fachada	NO PERMITIDOS
Ángulos medianeros		Patios de Manzana	Resultante profundidad edificable
		Patios de parcela	Según Decreto 151/2009 Habitabilidad
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	3 Plantas
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	10 m
Densidad máxima		Altura planta baja	3,3m (mínima) y 4m (máxima)
Ocupación máxima del solar		Áticos	No
Aprovechamiento tipo		Sótanos y semisótanos	Si
Frente mínimo de Fachada	6 m <sup>2</sup>	Cuerpos volados abiertos	Según artículo 123.7 de las NNUU
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
NOTA	Por otros aspectos no comentados en las presentes Normas Urbanísticas acudir a las Normas de Habitabilidad y diseño de la CV Decreto 151/2009 de 2 de octubre		
	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento		
Dotación de Aparcamientos	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas		

**6. INDUSTRIAL – TERCIARIO BLOQUE EXENTO (SUI)**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>SUI</b>	
MUNICIPIO: <b>BENLLOCH</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN/2010	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>TERCIARIO BLOQUE EXENTO (TBE)</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso <b>DOMINANTE</b>	Usos <b>COMPATIBLES</b>		Usos <b>INCOMPATIBLES</b>
INDUSTRIAL	TERCIARIO	Todos los tipos (salvo los especificados en incompatibles)	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio industrial para guarda o similar
			INDUSTRIAL Excepto grados IV y V
			DOTACIONAL Docente y Religioso
			Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	Profundidad edificable	
Frente mínimo de parcela	10 m	(en todas las plantas)	
Círculo inscrito mínimo		Patios abiertos a fachada	
Distancia a frente de fachada	5m	Patios de Manzana	
Distancia a lindes de parcela	3m	Patios de parcela	
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	1m <sup>2</sup> techo/ m <sup>2</sup> suelo	Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación	Limitación lindes	Altura máxima reguladora	10 m
Densidad máxima		Altura planta baja	
Ocupación máxima del solar		Áticos	
Aprovechamiento tipo		Sótanos y semisótanos	
Frente mínimo de Fachada	10 m	Cuerpos volados abiertos	Según artículo 123.7 de las NNUU
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
	Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento		
Dotación de Aparcamientos	La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la reflejada en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas		