

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PGOU DE BENIARRÉS

MEMORIA

NORMATIVA URBANÍSTICA.

Aprobado provisionalmente en el pleno del ayuntamiento del día 16 de julio de 2007.
Beniarrés, a 17 de julio de 2007
La secretaria

Fdo.: M^a. Ángeles Ferrer Martínez

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

...

Art. 8. Calificación: Usos del suelo.

Se establecen los siguientes usos del suelo, Dentro de los usos globales definidos por el Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana, estableciéndose en los diferentes suelos y zonas de ordenación los usos globales, permitidos y prohibidos:

— Uso global residencial: unitario y múltiple.

— Uso global industrial:

Uso artesanal.

Definición: Uso artesanal es el destinado a actividades que puedan situarse en los edificios destinados a viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen, sin perjuicio de la normativa aplicable por razón de la actividad. Se incluyen en dicho uso los pequeños talleres, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña o nula entidad de la maquinaria a emplear y la escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios destinados a usos residenciales.

Compatibilidad de usos: El uso artesanal permite el desarrollo de actividades compatibles con los usos restantes incluido el de vivienda.

Localización: El uso artesanal se permite en cualquier localización de los edificios, excepto en plantas de uso viviendas con acceso a través de elementos comunes con viviendas, cuando dicho uso origine molestias superiores al uso de vivienda.

Uso de almacenes-pequeña industria.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje. Aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes, aun con la adopción de medidas correctoras, no se admiten contiguas a viviendas, destinándose el polígono industrial para estos usos. No se admiten actividades insalubres.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos vivienda, comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad y artesanal e incompatible con los usos restantes.

Localización: Se permite en edificios con uso viviendas.

Uso industrial.

Definición: Comprende las industrias de obtención, transformación y transporte de materias primas, almacenes de conservación, distribución y depósito de productos, talleres, estaciones de servicio y garaje y aquellas que por el horario de trabajo, el número de operarios, las dimensiones del local, y la entidad de la maquinaria a emplear y por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad solo pueden autorizarse en zonas de preferente uso industrial.

Compatibilidad de usos: Este uso es compatible con los usos comercial, aparcamientos, oficinas vinculadas a la actividad, artesanal y almacenes-pequeña industria e incompatible con los usos restantes.

Localización: Únicamente se permite en edificios situados en zona industriales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE



MEMORIA

— Uso global terciario:

Uso comercial: es el destinado al comercio mayorista o minorista, almacenes comerciales y locales de prestación de servicios al público, que no originen molestias ni riesgos contra la seguridad o salubridad, las mismas se ajustarán a la Ley de la Generalitat Valenciana 8/1986, de ordenación del comercio y superficies comerciales, y al Decreto 256/1994, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle, o disposiciones que las sustituyan.

Uso de oficinas o administrativo: es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos, banca y oficina de empresa.

Uso residencial: destinado para el alojamiento temporal, como albergues, hoteles, residencias.

Uso recreativo: es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, bares, cafeterías, discotecas, salones de juegos recreativos, casinos y otros análogos.

Uso cultural: es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte, investigación, asociaciones, centros sociales, agrupaciones, y otros análogos.

Uso deportivo: es el destinado a la práctica y enseñanza del deporte.

Uso sanitario: es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios y otros análogos.

Uso religioso: es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios y otros análogos.

Uso de aparcamiento: es el destinado a depósito de vehículos, tanto en el interior de edificios como al aire libre.

TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO V.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL.

Sección V.1.2. Residencial Núcleo Histórico Tradicional

Aprobado provisionalmente en el pleno del ayuntamiento del día 16 de julio de 2007.

Benjarrés, a 17 de julio de 2007.

La secretaria,

Fdo.: M^a. Ángeles Ferriol Martínez

Art. 32. Altura de la edificación.

Se permitirá un máximo de tres plantas y un mínimo de una planta sobre la rasante, incluida la baja, y además podrá hacerse una planta de sótano.

La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,00 m. como mínimo y de 4,00 m. como máximo. La altura mínima de planta baja puede tener una tolerancia de 0,5 m para poder adaptarse a las edificaciones colindantes más bajas. Las plantas superiores tendrán una altura libre de 2,50 m. como mínimo y 3,00 m. como máximo.

Para solares en desnivel, donde la altura máxima se medirá en el centro de la fachada. Si no fuera viable la ejecución del nº de plantas máximo con 1,00 m de tolerancia establecida, se podrá realizar

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE BENIARRÉS

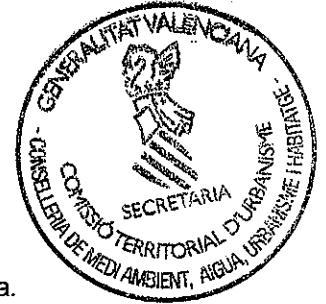
MEMORIA

un estudio del conjunto y aportar una solución arquitectónica diferente que permita evaluar el impacto ocasionado.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.
- Caja de escalera.
- Palomeras, salvo en primera crujía.
- Antenas y pararrayos.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.



Sección V.1.3. Residencial. Zona de Viviendas Entremedianeras.

Art. 42. Altura de la edificación.

Se permitirá un máximo de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, y además podrá hacerse una planta de sótano. Salvo en las parcelas que en los planos se refleje una altura diferente.

La altura máxima de cornisa será de 11,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, si existe, o en su defecto desde la calzada en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,50 m. como mínimo y de 4,50 m. como máximo. La altura mínima de planta baja puede tener una tolerancia de 0,5 m. para poder adaptarse a las edificaciones colindantes más bajas. Las plantas superiores tendrán una altura libre de 2,50 m. como mínimo y 3,50 m. como máximo. No obstante en algún caso justificado, se puede plantear una redistribución de estas alturas siempre que no se aumente el nº de plantas ni se sobrepase la altura máxima de cornisa.

Para solares en desnivel, donde la altura máxima se medirá en el centro de la fachada. Si no fuera viable la ejecución del nº de plantas máximo con 1,00 m de tolerancia establecida, se podrá realizar un estudio del conjunto y aportar una solución arquitectónica diferente que permita evaluar el impacto ocasionado.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.
- Caja de escalera.
- Antenas y pararrayos.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.

Aprobado provisionalmente en el pleno del ayuntamiento del día 16 de julio de 2007.

Beniarrés, a 17 de julio de 2007.

La secretaria,

Fdo.: M^a. Ángeles Ferriol Martínez

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE BENIARRÉS

MEMORIA

Sección V.1.4. Residencial. Zona de Viviendas Unifamiliares.

...

Art. 51. Altura de la edificación.

Se permitirá un máximo de tres plantas sobre rasante, incluida la planta baja, y además podrá hacerse una planta de sótano. Retranqueándose la planta tercera 3 metros desde la línea de fachada, en las manzanas existentes. En las manzanas del Area de Reparto nº 2 se elimina este retranqueo, estando las tres plantas en la alineación a calle.

La altura de cornisa será de 7,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, hasta la cara inferior del último forjado en fachada, siendo de 10,00 metros la altura máxima, en las manzanas existentes. En las manzanas del Area de Reparto nº 2 la altura máxima de cornisa será de 10,00 m. contados desde encima del bordillo de la acera, en el centro de la fachada de cada edificio, hasta la cara inferior del último forjado.

La planta baja tendrá una altura libre de 3,50 m. como mínimo y de 4,00 m. como máximo. Las plantas superiores tendrán una altura libre de 2,50 m. como mínimo y 3,00 m. como máximo. No obstante en algún caso justificado, se puede plantear una redistribución de estas alturas siempre que no se aumente el nº de plantas ni se sobrepase la altura máxima de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta.
- Cubierta propiamente dicha.
- Antepechos con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Chimeneas de ventilación.
- Caja de escalera.
- Antenas y pararrayos.

Todos los elementos por encima de la altura de cornisa quedarán dentro del volumen entre el forjado de última planta y un plano a 45º desde línea de fachada.

El acabado exterior de tales elementos será acorde con el de la fachada.

