



EL POBLE NOU DE BENITATXELL

NN.SS.

(Texto consolidado)

Diligencia para hacer constar que este Texto Consolidado:

- Se ajusta a las bases reguladoras aprobadas por la Orden 4/2021, de 3 de septiembre, de la Conselleria de Política Territorial, Obras públicas y Movilidad, para la concesión de las ayudas destinadas a ayuntamientos de la Comunidad Valenciana para la Modernización y transparencia del planeamiento urbanístico vigente, convocatoria de concesión de ayudas para el ejercicio 2021
- Se han consolidado todos los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor y no se ha introducido ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los instrumentos de planeamiento consolidados.
- Ha sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

La secretaria accidental del Ayuntamiento de El Poble Nou de Benitatxell: 29 de noviembre de 2022

Firmado por MARIA DEL CARMEN
FERRER FERRER - DNI ***9239** el
día 13/12/2022 con un certificado
emitido por ACCVCA-120

documento de síntesis



INDICE

1. DOCUMENTACIÓN DEL TEXTO CONSOLIDADO.....	2
1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	2
1.2. MODIFICACIONES PUNTUALES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	2
1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	10
2. PROBLEMÁTICA SURGIDA EN LA ELABORACIÓN DEL TEXTO CONSOLIDADO Y SOLUCIONES ADOPTADAS.....	17
3. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL TEXTO CONSOLIDADO.....	21
3.1.- BASE CARTOGRÁFICA.....	21
3.2.- DOCUMENTACIÓN.....	21
3.3.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS.....	22
3.4.- TEXTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	22
3.5.- FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN.....	22
3.6.- PLANOS DE ORDENACIÓN.....	23
3.7.- FORMATO DE PRESENTACIÓN.....	23
3.8.- NOMENCLATURA DE LOS TÉRMINOS URBANÍSTICOS.....	25



1. DOCUMENTACIÓN DEL TEXTO CONSOLIDADO

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento general vigente en El Poble Nou de Benitatxell, son unas Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 29/01/1987 y publicadas en el BOP nº 36 de 13/02/1987

1.2. MODIFICACIONES PUNTUALES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y A LOS DIFERENTES PLANES.

Las modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de El Poble Nou de Benitatxell aprobadas son las siguientes:

1.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NN. SS EN EL PP CUMBRES DEL SOL

Fecha de aprobación: 13/06/1988

Órgano que la aprobó: Resolución del Hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte del recurso de alzada interpuesto por el ayuntamiento de Benitachell contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 27 de abril de 1988, por el que se deniega la aprobación definitiva de la primera modificación de las Normas Subsidiarias de El Poble Nou de Benitachell

Denominación: Primera modificación de las NN. SS. de El Poble Nou de Benitatxell.

Descripción del objeto: Rectificaciones en el sector del Plan Parcial Cumbres del Sol y delimitación de un área para la posterior formulación de un Plan Especial de protección ecológica y de conservación de las condiciones medioambientales que complementen las medidas previstas en las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la inmediata ejecutoriedad de las determinaciones del PP. Cumbres del Sol en aquellas de sus zonas no incluidas en la delimitación del ámbito a proteger.

Artículos de las NN. UU afectados: Se añade el artículo 3.9.



2.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. EN LA CARRETERA DE ACCESO A LA URB. CUMBRES DEL SOL.

Fecha de aprobación: 27/09/1989 (BOP nº 250 de 31/10/1989)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación puntual de las NN. SS. en la carretera de acceso a la urb. Cumbres del Sol.

Descripción del objeto: Regular la anchura de la carretera de acceso a la urb. Cumbres del Sol en 13 m; aumentar a 4 plantas con un fondo máximo de la edificación de 20 m a la manzana nº 36 del suelo urbano.

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

3.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL CUMBRES DEL SOL.

Fecha de aprobación: 27/09/1989 (BOP nº 250 de 31/10/1989)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación puntual del Plan Parcial Cumbres del Sol.

Descripción del objeto: Varias modificaciones.

Modificación-1: Se modifica la edificabilidad en algunas zonas de viviendas agrupadas, que pasa a ser de 0,48 m²/m²s a 0,6 m²/m²s

Modificación-2: Se establecen dos nuevas subzonas en la zona de instalaciones singulares, de modo que en una de ellas sólo se permiten los centros comerciales y de servicios,, prohibiéndose los Hoteles y Moteles; y en la otra sólo se permiten los Hoteles y Moteles prohibiéndose los centros comerciales y de servicios.

Artículos de las NN. UU afectados: Artículos 6.15.2. y 6.15.4.

4.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P. CUMBRES DEL SOL.

Fecha de aprobación: 14/12/1990 (BOP de 19/01/1991)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación del P.P. Cumbres del Sol consistente en cambio de vial e intercambio de tipologías.

Descripción del objeto: Modificar el trazado de un vial del Plan Parcial Cumbres del Sol e intercambio de las tipologías de algunas manzanas de AG a AIS y viceversa.



Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

5.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. GASOLINERAS EN SNU Y AMPLIACIÓN DEL S.U. PARA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL..

Fecha de aprobación: 10/04/1991 (BOP nº 148 de 28/06/1996)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación de las NN.SS. para permitir el uso de gasolineras en SNU de protección de carreteras y ampliación del suelo urbano para posibilitar la construcción del cuartel de la Guardia Civil.

Descripción del objeto: Posibilidad de construir gasolineras en el SNU de protección de carreteras y ampliación del suelo urbano para posibilitar la construcción del cuartel de la Guardia Civil.

Artículos de las NN. UU afectados: Artículo 4.1.6.2. y Tabla-1 del Capítulo V.

6.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS A LAS NN. UU.

Fecha de aprobación: 03/11/1993 (BOP nº 269 de 23/11/1993)

Órgano que la aprobó: Pleno del Ayuntamiento

Denominación: Ordenanzas complementarias a las NN. SS.

Descripción del objeto: Regulación de vallados, edif. secundaria, etc en todo el suelo urbano. Regulación de las pérgolas en el PP. Cumbres del Sol.

Artículos de las NN. UU afectados: Artículo 4.1.9 y 6.15.7.

7.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. EN ZONA ESCOLAR Y POZO ARTESANO.

Fecha de aprobación: 10/02/1995 (BOP nº 275 de 30/11/1995)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación puntual de las NN. SS. en zona escolar y pozo artesano.

Descripción del objeto:

Modificación-1. Zona escolar. Consiste en sustituir una zona deportiva de 4.580 m2 por otra reserva dotacional a la que no se le asigna un uso concreto, a la vez que se reordena la trama viaria, creando una plazoleta, eliminando y trazando nuevos viales.



Modificación 2ª. Pozo artesano. Consiste en variar el trazado de un vial del suelo urbano para salvar un depósito de agua para uso agrícola, comportando una ligera alteración de las superficies de suelo urbano y del urbanizable colindante (zona ciudad jardín).

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

8.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL CUMBRES DEL SOL.

Fecha de aprobación: 10/02/1995 (BOP nº 64 de 17/03/1995)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación puntual del Plan Parcial Cumbres del Sol.

Descripción del objeto: Varias modificaciones. Se renuncia a la modificación nº 2.

Modificación-1: Se modifica el trazado de viales, ampliándose la zona de servicios, creando una zona de uso hotelero de 4.000 m²., renunciando a la construcción de 12 viviendas unifamiliares aisladas en la zona L.

Modificación-3: Se cambia el uso de servicios a vivienda aislada.

Modificación-4: Se amplía la zona de servicio, permitiéndose el uso hotelero, reduciéndose en 3 las viviendas aisladas.

Modificación-5: Se cambia el uso de vivienda aislada por el de servicio.

Modificación-6: Se modifica la ubicación de aparcamientos y equipamientos previstos, manteniéndose los parámetros.

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

9.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. EN RED VIARIA, ZONA ESCOLAR Y DOTACIONAL DEL C.P. SANTA MARÍA MAGDALENA.

Fecha de aprobación: 14/02/1997 (DOGV nº 2988 de 09/05/1997)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación puntual de las NN. SS. en red viaria, zona escolar y dotacional del colegio público Santa María Magdalena.

Descripción del objeto: Suprimir un vial de 4 metros de anchura que separa una zona verde de otra dotacional escolar con el fin de que su superficie pase a incrementar el suelo de esta última dotación. Como resumen resulta: la zona verde no varía; la zona escolar se aumenta en



280 m; el viario disminuye en 289 metros; la zona de edificación residencial disminuye en 98 m².

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

10.- ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES MORFOLOGICAS DE LA EDIFICACION EN LA CALLE DENIA SOBRE ELEMENTOS SALIENTES DE LAS EDIFICACIONES.

Fecha de aprobación: 23/10/1997 (BOP nº 42 de 20/02/1998)

Órgano que la aprobó: Pleno del Ayuntamiento

Denominación: Ordenanza municipal reguladora de las condiciones morfológicas de la edificación en la calle Denia sobre elementos salientes de las edificaciones.

Descripción del objeto: Regular las condiciones morfológicas de los salientes de la edificación en la calle Denia, para que no dificulten el juego de la pilota valenciana.

Artículos de las NN. UU afectados: Artículo 4.3.6.3.

11.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL LA JOYA.

Fecha de aprobación: 22/02/1998 (BOP nº 88 de 20/04/1998)

Órgano que la aprobó: Ayuntamiento de El Poble Nou de Benitatxell con Cédula de Urbanización de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación puntual del Plan Parcial La Joya.

Descripción del objeto: Modificación del viario interior del plan parcial en una de las zonas de edificación agrupada.

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

12.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL CUMBRES DEL SOL.

Fecha de aprobación: 11/12/2003 (DOGV nº 4730 de 13/04/2004)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Modificación puntual del Plan Parcial Cumbres del Sol.

Descripción del objeto: Se propone ajustar las alineaciones en varias zonas, para una mejor adaptación de los viales a la topografía de la zona realizándolos en paralelo a las curvas de nivel de la zona, sin modificar la edificabilidad ni el número de viviendas ni afectar a zonas



verdes. Aumentándose con carácter general las dotaciones públicas. Los ámbitos afectados por la modificación son cuatro zonas:

- Zona de servicios en la unidad de ejecución U3L.

Mejorar la adaptación de los viales a la topografía de la zona y salvaguardar una zona de pinada existente en la parcela denominada L-III y aislar la misma, con el fin de separarla de las parcelas con uso residencial, insertando un vial intermedio. Se incrementan los viales en 500 m² (de 3.042 a 3.542 m² disminuyéndose las parcelas privadas en la misma proporción (de 10.225 a 9.785 m²).

- Unidad de ejecución U3M, conocida como Magnolias.

Se modifican las alineaciones y rasantes.

Se incrementan en 4.893 m² los viales, 275 zona verde pública, 839 barranco y 1.261 de Zonas Verdes privadas.

- Unidad de ejecución U2J, conocida como zona Jazmines.

Se modifican las alineaciones y rasantes.

Se incrementan en 873 m² los viales, 224 zona verde y 2.883 zona verde privada.

- Zona de instalaciones singulares en la unidad de ejecución Z-I.

- Se divide la actual zona en dos subzonas: A y B. Se amplía el uso asignado a la zona A, autorizando la construcción y explotación de un complejo turístico ecológico con edificaciones de madera, manteniéndose los usos previstos en el plan parcial en la zona B.
- Se incrementan en 2.291 metros cuadrados las zonas destinadas a ajardinamiento y esparcimiento. Reduciéndose la superficie destinada a solares en 2.313 m²
- Se reduce en 5.733 m² la edificabilidad de la parcela A, y se mantiene la de la parcela B.

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

13.- ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PROTECCIÓN DEL ARBOLADO DE INTERÉS LOCAL.

Fecha de aprobación: 29/07/2004 (BOP nº 260 de 11/11/2004)

Órgano que la aprobó: Pleno del Ayuntamiento



Denominación: Ordenanza municipal reguladora de la protección del arbolado de interés local.

Descripción del objeto: Concreción de los objetivos y la función de la Protección del Arbolado de Interés Local, regulando la parte relativa a la gestión de estos árboles y del entorno ecológico y etnológico en que se encuentran.

Artículos de las NN. UU afectados: Artículo 3.10.

14.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P. CUMBRES DEL SOL.

Fecha de aprobación: 07/10/2005 (DOGV nº 5207 de 27/02/2006)

Órgano que la aprobó: Director General de Planificación y Ordenación Territorial

Denominación: Modificación del P.P. Cumbres del Sol.

Descripción del objeto: En la Unidad de Ejecución U3P, conocida como Palmeras se modifica un vial en cul-de-sac, creando un nuevo vial que atraviesa la zona y da acceso a toda la unidad. De este modo, la superficie destinada a viales pasa de 3.882 m² a 5.991 m²

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

15.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P. PUEBLO ALCASSAR.

Fecha de aprobación: 26/02/1981 (BOP nº 97 de 20/04/1981)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Proyecto de remodelación II Fase del Plan Parcial "Alcassar".

Descripción del objeto: Disminución del aprovechamiento y densidades urbanas.

Artículos de las NN. UU afectados: Ninguno. Se afectan únicamente los planos de ordenación.

16.- MODIFICACIÓN PUNTUAL PRIMERA DEL P.P. LES FONTS.

Fecha de aprobación: 25/11/2022 (BOP nº 229 de 01/12/2022)

Órgano que la aprobó: Resolución de Alcaldía nº 2022-1444

Denominación: Modificación Puntual primera del PP. Les Fonts.

Descripción del objeto: Eliminación de un vial en cul de sac que se incorpora a las parcelas colindantes y modificación de ordenanza relativa a retranqueos de las edificaciones.



Artículos de las NN. UU afectados: Apartado "1. Edificación Aislada" de las Normas Urbanísticas.

17.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P. GOLDEN VALLEY.

Fecha de aprobación: 25/11/2022 (BOP nº 229 de 01/12/2022)

Órgano que la aprobó: Resolución de Alcaldía nº 2022-1442

Denominación: Modificación Puntual primera del PP. Golden Valley.

Descripción del objeto: Eliminación de una zona de aparcamientos, que se incorpora a la parcela colindante.

Artículos de las NN. UU afectados: No se afectan las normas urbanísticas.



1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- PLAN PARCIAL CUMBRES DEL SOL.

Fecha de aprobación: 06/02/1975 (BOP nº 45 de 25/02/1975)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial Cumbres del Sol

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

2.- PLAN PARCIAL PUEBLO ALCASSAR.

Fecha de aprobación: 31/05/1976 (BOP nº 135 de 16/06/1976)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial de la partida de Alcassar.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

3.- PLAN PARCIAL CASTELLONS-VIDA.

Fecha de aprobación: 26/02/1982 (BOP nº 140 de 22/06/1982)

Órgano que la aprobó: Pleno del Ayuntamiento de Teulada

Denominación: Plan Parcial Castellóns-Vida.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí



Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

4.- PLAN PARCIAL EL MADROÑAL.

Fecha de aprobación: 25/05/1982 (BOP nº 207 de 09/09/1982)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial El Madroñal.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

5.- PLAN PARCIAL GOLDEN VALLEY.

Fecha de aprobación: 26/02/1988 (BOP nº 83 de 13/04/1988)

Órgano que la aprobó: Pleno del Ayuntamiento

Denominación: Plan Parcial Golden Valley.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

6.- PLAN PARCIAL VALLE DEL PORTET.

Fecha de aprobación: 21/03/1988 (BOP nº 95 de 28/04/1988)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial Valle del Portet.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---



7.- PLAN PARCIAL LES FONTS.

Fecha de aprobación: 26/04/1989 (BOP nº 118 de 26/05/1989)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial Les Fonts.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

8.- PLAN PARCIAL LA JOYA.

Fecha de aprobación: 31/05/1989 (BOP nº 149 de 01/07/1989)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial La Joya.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

9.- PLAN PARCIAL ELS CALISTROS.

Fecha de aprobación: 12/07/1989 (DOGV nº 1156 de 15/10/1989)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial de las partidas Calistro y Assegador.

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---



10.- PLAN PARCIAL VISTA MONTAÑA-III.

Fecha de aprobación: 26/07/1989 (BOP nº 221 de 25/09/1989)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial Vista Montaña III

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

11.- PLAN PARCIAL ENCLAVES CUMBRE DEL SOL

Fecha de aprobación: 19/11/1993 (BOP nº 1 de 03/01/1994)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial Enclaves

Descripción del objeto: Ordenación de uno de los enclaves situados en el ámbito del Plan Parcial Cumbres del Sol.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

12.- HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL LOS MOLINOS I.

Fecha de aprobación: 31/10/2001 (BOP nº 44 de 21/02/2002)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Homologación y Plan Parcial del sector I-2 residencial Los Molinos

Descripción del objeto: Homologación del sector y ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---



13.- PLAN PARCIAL LOS MOLINOS II.

Fecha de aprobación: 05/02/2004 (BOP nº 83 de 10/04/2004)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Plan Parcial del sector I-3

Descripción del objeto: Ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

14.- HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL RACO DE NADAL.

Fecha de aprobación: 03/02/2005 (BOP nº 183 de 12/08/2005)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Homologación y Plan Parcial sector Racó de Nadal

Descripción del objeto: Homologación del sector y ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

15.- HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR LA SEQUIA

Fecha de aprobación: 08/03/2006 (BOP nº 8 de 11/01/2007)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora "La Sequia"

Descripción del objeto: Homologación del sector y ordenación de suelo urbano residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---



16.- HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL ALCASSAR-1.

Fecha de aprobación: 11/05/2007 (BOP nº 212 de 29/10/2007)

Órgano que la aprobó: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Denominación: Homologación y Plan Parcial sector Alcassar

Descripción del objeto: Homologación del sector y ordenación de suelo urbanizable residencial.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No

Artículos modificados: ---

17.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PUIG LLORENÇA.

Fecha de aprobación: 13/06/1988

Órgano que la aprobó: Resolución del Conseller de la COPUT

Denominación: Declaración para una adecuada protección del Puig de la Llorença, en el término municipal de Benitachell.

Descripción del objeto: Protección del Puig de la Llorença,

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No; Modifica al PP. Cumbres del Sol.

Artículos modificados: ---

18.- PLAN DE REFORMA INTERIOR IRIS-BEGONIAS (LA CUMBRE DEL SOL).

Fecha de aprobación: 25/11/2022 (BOP nº 229 de 01/12/2022)

Órgano que la aprobó: Resolución de Alcaldía nº 2022-1443

Denominación: Plan de Reforma Interior Iris-Begonias (La Cumbre del Sol)

Descripción del objeto: Modificación de la ordenación pormenorizada para reconfigurar las manzanas y el suelo dotacional de la zona Iris-Begonias (UE-Z-I), y actualización de los usos definidos en el PP Cumbres del Sol, en este ámbito.

Contiene Normas Urbanísticas: Sí

Modifica las NN. UU de las NN. SS.: No (pero sí las del PP. Cumbres del Sol)



AYUNTAMIENTO DE
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

NORMAS SUBSIDIARIAS
(texto consolidado)

DOCUMENTO DE SÍNTESIS

Artículos modificados: ---



2. PROBLEMÁTICA SURGIDA EN LA ELABORACIÓN DEL TEXTO CONSOLIDADO Y SOLUCIONES ADOPTADAS.

Se detallan a continuación los problemas surgidos en la elaboración del presente texto consolidado, así como las soluciones adoptadas en cada caso:

1.- Zona de Lluca.

Problema. Aproximadamente la mitad del sector de suelo urbanizable se encuentra completamente consolidado por edificación residencial de baja densidad y suelo terciario, todo ello con condición de solar.

Solución adoptada: Al tratarse de un Texto Consolidado no se puede variar la clasificación del suelo, aunque este tenga la condición de solar, por lo que se ha mantenido el suelo como no urbanizable.

2.- Red primaria.

Problema: El viario de red primaria que une la urbanización Les Fonts con el sector de Lluca, por el norte no existe ni se apoya en ningún camino existente y además se superpone con viviendas existentes.

Solución adoptada: Al tratarse de un Texto Consolidado se ha mantenido el trazado de las NN. SS.

Problema: La red viaria primaria formada por las carreteras comarcales que cruzan el término municipal, deja de calificarse como tal, en los tramos urbanos de dichas carreteras.

Solución adoptada: Se ha mantenido dicha disposición para no alterar la red primaria.

Problema: Desde la aprobación de las NN. SS se han creado varias dotaciones en suelo no urbanizable no identificadas en las NN. SS como red primaria

Solución adoptada: Al tratarse de un Texto Consolidado se han obviado estas nuevas dotaciones como red primaria.



3.- Catálogo de protecciones.

Problema: Las NN. SS. vigentes carecen de catálogo de protecciones. En la redacción del PGE de El Poble Nou de Benitatxell se ha realizado un Catálogo de Protecciones pero no se ha aprobado. El problema consiste en que si una vez identificados los elementos a proteger, aunque no este aprobado el catálogo se pueden introducir en el texto consolidado o no.

Solución adoptada: Se ha considerado que al no estar aprobado el catálogo no tiene validez, por lo que no se han incorporado sus determinaciones en este texto consolidado

4.- Normas urbanísticas.

Problema: Las NN. UU. de los diferentes planes parciales hacen referencia a normas de habitabilidad desfasadas y no vigentes en muchos casos.

Solución adoptada: Se mantienen las determinaciones de los planes parciales en el texto consolidado. No se han incorporado dichas referencias normativas al Texto Consolidado.

Problema: Las NN. UU de varios planes parciales (La Joya, Vista Montaña III y El Madroñal), al referirse a los parámetros urbanísticos de las zonas social, comercial, docente y deportivo, se remiten a "las condiciones de edificabilidad de la zona residencial", cuando en las normas urbanísticas se están definiendo hasta tres zonas de edificación residencial con parámetros urbanísticos diferentes.

Solución adoptada: No se realiza ninguna interpretación adicional en el Texto Consolidado, manteniéndose las omisiones existentes en los planeamientos aprobados.

Problema: Las NN. UU. de los diferentes planes parciales definen con una gran casuística los diferentes conceptos y parámetros urbanísticos, lo que hace muy compleja la labor de la concesión de licencias urbanísticas.

Solución adoptada: Se han mantenido dichos conceptos, a pesar de su casuística.

5.- Zonas de ordenación.

Problema: La manzana de suelo urbano calificada como Industrial-A incluye una edificación que queda a montacaballo entre el suelo urbano y el SNU-C.

Solución adoptada: Se ha mantenido la delimitación del suelo urbano de las NN. SS..



Problema: En el PP. Alcassar-1 hay tres zonas que aparecen en el plano de Homologación II.1 como suelo ya urbanizado y edificado; dos de ellas son viviendas unifamiliares y la tercera es una zona de vivienda agrupada. Dichas manzanas no tienen normativa de aplicación

Solución adoptada: Como no se pormenorizan en el Plan Parcial, se mantienen como suelo urbanizable.

Problema: En el PP. Alcassar-1, las ordenanzas establecen para la única parcela residencial de la UE-1 (la parcela de 900 m²) una edificabilidad de 0,6984 m²t/m²s, en cambio en el plano de Zonificación del Plan Parcial se indica que la edificabilidad de la parcela es de 0,3261 m²t/m²s.

Solución adoptada: Se mantienen la discrepancia existente, pues las características del texto Consolidado no permiten otra opción.

Problema: En el casco urbano, la separación entre las áreas con diferentes alturas dentro de una misma manzana no está definida.

Solución adoptada: Se ha delimitado dicha separación de acuerdo con la interpretación que se venía haciendo desde el ayuntamiento (adaptándose al parcelario catastral)

6.- Ordenación pormenorizada de los diferentes planes parciales aprobados.

Problema: La mayor parte de los planes parciales aprobados presentan una realidad que no se corresponde con el planeamiento aprobado. Esta realidad se manifiesta con variada casuística, entre la que predomina la siguiente:

- Trazado del viario existente no coincidente con el del Plan Parcial aprobado
- Situación de dotaciones o equipamientos en ubicaciones diferentes a las del Plan Parcial aprobado.
- Como consecuencia de las anteriores modificaciones, superficies de las dotaciones o equipamientos inferiores a las establecidas en los planes parciales aprobados.
- Construcción de algunas viviendas sobre zonas verdes, viario o zonas dotacionales.

Solución adoptada:

- Respecto del viario, cuando las variaciones son pequeños ajustes de las alineaciones, se ha mantenido la situación real existente; cuando se trata de grandes variaciones, o inexistencia del viario del PP, se ha mantenido la ordenación del Plan Parcial aprobado.
- Respecto de las dotaciones y equipamientos, se ha mantenido en lo posible la superficie establecida en el Plan Parcial.



- Respecto de las viviendas sobre zonas verdes, viario o zonas dotacionales, se ha mantenido el interés público y la ordenación aprobada aunque ello suponga dejar en situación de fuera de ordenación dichas edificaciones.

Problema: En diversos sectores, en las zonas de viviendas agrupadas, el plan parcial no dibuja viario interior, pero al diseñar la zona se ha creado un viario interior para acceder a las viviendas.

Solución adoptada: Dicho viario, al formar parte de las zonas agrupadas, se ha considerado como viario privado y no se grafía en los planos de ordenación.



3. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL TEXTO CONSOLIDADO.

Para la elaboración del Texto Consolidado de las Normas Subsidiarias de El Poble Nou de Benitatxell se han utilizado los criterios indicados en **la Instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento general** redactada por la Dirección General de Urbanismo, como se justifica en los apartados siguientes.

3.1.- BASE CARTOGRÁFICA.

Se ha utilizado como base topográfica, la serie cartográfica CV05 a escala 1:5.000 del Instituto Cartográfico Valenciano., con excepción de los límites del término municipal que según los criterios interpretativos dictados por los supervisores del documento deben ser los establecidos en las NN. SS. aprobadas.

Se han cumplido también las especificaciones de georreferenciación definidas en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el Sistema Geodésico de Referencia Oficial en España; a tal efecto, la cartografía de referencia se ha definido en el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989), el origen de las altitudes queda referido al nivel medio del mar definido por el mareógrafo de Alicante, y la proyección cartográfica oficial elegida es la UTM referida al Huso 30 Norte (EPSG: 25830).

3.2.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación técnica y gráfica redactada cumple las condiciones exigidas:

- El formato de la documentación es digital.
- La documentación se estructura en árbol con los siguientes apartados:
 - Índice de documentos, que contiene el listado de los documentos que forman parte del Texto Consolidado.
 - Documento técnico de texto consolidado.
 1. Documento justificativo de síntesis.
 2. Texto consolidado de las Normas Urbanísticas, incluyendo las fichas de zona y las fichas de gestión.
 3. Planos de ordenación.



3.3.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

El presente documento de síntesis, que se entrega en formato digital (.pdf) detalla los siguientes aspectos:

1. Los documentos urbanísticos que integran el texto consolidado:

De ellos se ha detallado la información exigida en la instrucción, tanto respecto del planeamiento general vigente (NN. SS.) como de las diferentes modificaciones puntuales y planeamiento de desarrollo aprobados.

De cada uno de dichos documentos se indica la fecha de aprobación definitiva, la fecha de publicación en boletines oficiales y el órgano que lo aprobó , así como, en su caso, la denominación, una breve descripción del objeto, las normas urbanísticas a las que afecta, en su caso, así como los artículos que modifica, en su caso.

2. La problemática surgida durante la elaboración del texto refundido y las soluciones adoptadas.
3. Los criterios adoptados durante la consolidación.

3.4.- TEXTO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se ha elaborado el Texto Consolidado de las Normas Urbanísticas, incorporando al texto inicial de las NN. SS. el resultado de las diferentes modificaciones y planeamiento de desarrollo aprobado.

Las modificaciones introducidas en el texto inicial se han resaltado en color azul. Además junto al título de cada artículo nuevo o modificado se indica, entre paréntesis, el nombre de la modificación o disposición que ha introducido el texto modificado.

El Texto Consolidado incorpora también las normas urbanísticas de los diferentes planes de desarrollo aprobados.

3.5.- FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN.

El Texto Consolidado incorpora las fichas de planeamiento y gestión, de los diferentes sectores de planeamiento aprobados que las contienen.



3.6.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

El documento del Texto Consolidado incorpora los siguientes planos de ordenación:

1. Planos de ordenación estructural:
 - a. OE-1 Clasificación del suelo-todo el TM (1:7.000).
OE-2 Clasificación del suelo -Hoja-1 (1:5000)
OE-2 Clasificación del suelo -Hoja-2 (1:5000)
 - b. OE-3 Zonificación del suelo-todo el TM (1:7.000).
OE-4 Zonificación del suelo-Hoja-1 (1:5.000).
OE-4 Zonificación del suelo-Hoja-2 (1:5.000).

No se incorpora plano de infraestructura verde a escala municipal, al no tenerla contemplada el planeamiento vigente.

Tampoco se han delimitado, en planos, los ámbitos sujetos a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, por no tenerlos previstos el planeamiento vigente ni en el suelo urbano de las NN. SS. ni en los planeamientos de desarrollo aprobados.

2. Planos de ordenación pormenorizada:
 - a. Ordenación pormenorizada del suelo urbano (1:1.000), y del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente mediante planes parciales, con delimitación de la zonificación de las subzonas, y la red secundaria de dotaciones públicas; se indican también las alineaciones, rasantes y número de plantas.
 - OP-1 Urbanización Raco de Nadal
 - OP-2 Urbanizaciones Els Molins 1 y Els Molins 2
 - OP-3 Urbanización Les Fonts
 - OP-4 Urbanización Castellons Vida
 - OP-5 Casco urbano
 - OP-6 Urbanización Els Calistros
 - OP-7 Urbanización La Joya y Vista Montaña III
 - OP-8 Urbanizaciones Alcassar -1 y Pueblo Alcassar
 - OP-9 Urbanizaciones Golden Valley y Valle del Portet
 - OP-10 Urbanizaciones El Madroñal y suelo urbano consolidado
 - OP-11 Urbanización Cumbres del Sol y Enclaves

No se delimitan áreas de reparto ni unidades de ejecución por no tenerlas previstas el planeamiento vigente.

Tampoco se incorpora plano de infraestructura verde a escala municipal, al no tenerla contemplada el planeamiento vigente.

3.7.- FORMATO DE PRESENTACIÓN.

Los documentos se han elaborado en soporte digital portable y en soporte digital editable.



1.- La parte portable se ha redactado en formato pdf, y cumple los requisitos exigidos:

- a) Es de código abierto, permitiendo la lectura e impresión de la totalidad de la documentación.
- b) Se presenta mediante un conjunto de ficheros convenientemente estructurados.
- c) El formato pdf es compatible con Adobe Acrobat 5.0 o superior, y con una resolución mínima de 200 ppp, e incluye las diligencias oportunas que garantizan su autenticidad, acompañada, del certificado administrativo del órgano competente de la Administración que haya dictado la resolución, el acto o acuerdo. La diligencia hace constar que el texto consolidado ha sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, certificando su validez.
- d) Estos archivos tienen un tamaño máximo de 40 Mb.

2.- El soporte digital editable que se entrega para que la administración pueda actualizar la Infraestructura Valenciana de Datos Espaciales en la temática correspondiente al planeamiento urbanístico, reúne las siguientes características exigidas:

- a) Las Normas Urbanísticas se presenta en formato Word.
- b) La documentación gráfica de clasificación o zonificación se presenta en formato shapefile, shp, de polígonos, líneas y puntos y con las siguientes características:
 - El sistema de referencia empleado es el ETRS89 y en proyección UTM referido al Huso 30N (EPSG: 25830).
 - La estructura de cada fichero se ajusta a los campos especificados en el anexo I de la Instrucción.
 - La nomenclatura empleada para los términos urbanísticos es la establecida el Anexo II del decreto 5/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación, de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.
 - Los recintos representados gráficamente vienen definidos siempre por entidades poligonales cerradas, perfectamente solidarias entre sí, sin huecos y sin solapas, y son recintos planos, con altura cero en la coordenada "z".
 - El perímetro es la totalidad de término municipal.
 - Los archivos cartográficos tienen un tamaño máximo de 40 Mb y reflejan los metadatos exigidos:
 - i. Resumen:
 - a. Título de los datos (ej: Modificación Texto consolidado).
 - b. Fecha de los datos (ej: 2014-06-15).
 - c. Escala de la cartografía (Ej: 5000).



d. Resumen de la información (Ej: La cobertura recoge los recintos de la ordenación estructural).

ii. Fuente:

a. Título: técnica empleada en la obtención de datos (Ej. Digitalización cartográfica y revisión GPS de campo).

b. Descripción de los datos de procedencia y modo de obtención de estos (Ej. La información se obtiene a partir de la digitalización del plan general a escala 1: E. Posteriormente se lleva a cabo un control de calidad mediante ...).

iii. Contacto

a. Organización responsable y departamento (Ej. Departamento de Urbanismo Ayuntamiento ...).

b. Rol (Ej. Propietario, creador, revisor, etc).

c. Teléfono (Ex. 96 1111111).

d. E-mail (Ej. Exemple@ayto.es).

3.8.- NOMENCLATURA DE LOS TÉRMINOS URBANÍSTICOS.

La nomenclatura de los términos urbanísticos utilizada en el presente Texto Consolidado, en aplicación de los criterios indicados por los supervisores del documento es la de cada uno de los documentos aprobados, por lo que al estar aprobados en diferentes épocas y con diferentes normativas urbanísticas (TRLS 1975; LRAU; LUV, etc), las denominaciones de los diferentes usos del suelo, calificaciones, etc, son diferentes para un mismo uso, calificación, etc, en función de la normativa con la que se haya aprobado.

El Poble Nou de Benitatxell, noviembre de 2022

El director del equipo Redactor:

Francisco Forqués Moncho