



# 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 14/12/2022  
con un certificado emitido por ACCVCA-  
120

normas urbanísticas



FRANCISCO  
JOSE|  
FORQUES|  
MONCHO

Firmado digitalmente por FRANCISCO  
JOSE|FORQUES|MONCHO  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=FRANCISCO JOSE|FORQUES|  
MONCHO, serialNumber=73990502P,  
givenName=FRANCISCO JOSE,  
sn=FORQUES MONCHO,  
ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES  
Fecha: 2022.12.13 00:38:41 +01'00'



GENERALITAT  
VALENCIANA  
Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques  
i Mobilitat

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico.

Habrà que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.



## INDICE

<b>ORDENANZAS REGULADORAS.....</b>	<b>3</b>
1. TERMINOLOGÍA.....	3
2. ACTOS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.....	6
3. REGULACIÓN GENÉRICA DEL SUELO.....	8
4. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO.....	15
5. CUADRO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y RESUMEN DE NORMATIVA (*).....	27
Anexos. NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS PLANES DE DESARROLLO. (*).....	29
Anexo-1. Plan parcial Raco de Nadal (*).....	29
Anexo-2. Plan parcial Castellons Vida. (*).....	55
Anexo-3. Plan parcial Los Molinos-1 (*) (Sector I-2).....	65
Anexo-4. Plan parcial los Molinos-2 (*) (Sector I-3).....	75
Anexo-5. Plan parcial Les Fonts (*).....	85
Anexo-6. Plan parcial Calistros y Asegador (*).....	89
Anexo-7. Plan parcial La Joya (*).....	101
Anexo-8. Plan parcial Vista Montaña (*).....	109
Anexo-9. Plan parcial Alcassar I (*).....	117
Anexo-10. Plan parcial Pueblo Alcassar (*).....	131
Anexo-11. Plan parcial Golden Valley (*).....	138
Anexo-12. Plan parcial El Madroñal (*).....	143
Anexo-13. Plan parcial Valle del Portet (*).....	149
Anexo-14. Plan parcial Cumbres del Sol (*).....	156
Anexo-15. Plan parcial Enclaves Cumbres del Sol (*).....	166
Anexo-16. Plan de reforma interior “La Sequia” (*).....	178
Anexo-17. Plan Especial de protección del Puig de la Llorença (*).....	182
Anexo-18. Plan de reforma interior “Iris-Begonias” (Cumbres del Sol) (*).....	185



**NOTAS.**

Las modificaciones introducidas en este Texto Consolidado se resaltan en *color azul y en letra cursiva*; junto a los artículos modificados se indica el documento que da origen a su modificación.

**Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.**



## ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. TERMINOLOGÍA.

A los efectos previstos en estas Normas Subsidiarias y en los planos y proyectos que, en su caso, las desarrollen se entenderán aplicables los conceptos que siguen:

#### **1.1.- Zona.**

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación

#### **1.2.- Sector.**

Superficie de suelo urbanizable delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los Planes Parciales y, salvo fraccionamiento en polígonos con los requisitos previstos en estas Normas, de reparto de beneficios y cargas mediante reparcelación.

#### **1.3.- Manzana.**

Superficie de suelo urbano delimitada por los ejes de viales existentes o previstos en los Planes en orden a la redacción de Estudios de Detalle.

#### **1.4.- Polígono.**

Superficie de Suelo Urbanizable resultante del fraccionamiento de sectores a efectos de ejecución del planeamiento.

#### **1.5.- Unidad de actuación.**

Superficie de suelo urbano que delimitada con los criterios del Art. 36 del R.P. hagan posible como mínimo, el justo reparto de beneficios y cargas.

#### **1.6.- Sistemas Generales.**

Conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las unidades generales del Municipio.



### **1.7.- Sistemas interiores.**

Conjunto de viales zonas verdes, servicios y equipamientos previstos en los Planes Parciales para satisfacer las necesidades específicas de los sectores respectivos.

### **1.8.- Equipamientos.**

Conjunto de superficies, instalaciones y edificaciones destinadas a la satisfacción de las necesidades comunitarias del municipio. Pueden ser de dominio público, destinados al uso o servicios público o de dominio privado cuando, en este último caso, tengan por finalidad la atención de necesidades colectivas.

### **1.9.- Edificabilidad.**

Relación entre la superficie construible, expresado en metros cuadrados de edificación, y la superficie de la correspondiente zona, descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así, la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada zona.

### **1.10.- Densidad residencial.**

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de polígono, descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así, la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada polígono.

### **1.11.- Usos globales.**

Los característicos y dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del Municipio, que comportan una cierta proporción de otros usos minoritarios.

Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura General del territorio.

### **1.12.- Usos pormenorizados.**

Los obligados así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la Ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus complementarios correspondiendo al nivel de estructura interior del sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general.

### **1.13.- Ocupación**

Es el porcentaje de la parcela susceptible de ser afectada por la proyección vertical de los contornos externos de la edificación, excluidas las plantas subterráneas y vuelos.



#### **1.14.- Superficie edificada.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación cerrada en cada planta. La total es la resultante de la suma de las superficies de todas las plantas, excluyendo las abiertas.

#### **1.15. Superficie libre privada.**

Es la parte de la parcela o solar, excluida la superficie ocupada, afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado y que no puede ser segregada ni vendida con independencia de las edificaciones cuyo volumen ampara.



## 2. ACTOS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

### 2.1.-RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIA.

#### 2.1.0.- Actividades sujetas a licencia.

Estarán sujetos a licencia los actos que se señalan en el artículo 1 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística

#### 2.1.1.- Procedimiento.

La concesión de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las Ordenanzas Municipales.

Todas las obras tanto de carácter privado como público, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, se someterán a la siguiente tramitación, encaminada a conseguir la oportuna licencia de obras.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, suscrito por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los restantes documentos que, en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros Organismos interesados.

El Ayuntamiento recabará los informes que, en cada caso, sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico, conforme a lo previsto por la vigente Ley del Suelo

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá, obligatoriamente, estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio.

#### 2.1.2.- Presupuesto para su concesión

##### 2.1.2.1- Presupuesto de planeamiento.

- a) En el suelo urbano podrá concederse directamente la licencia en base a lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias.
- b) En las áreas o sectores del Suelo Urbanizable será necesaria la previa aprobación del preceptivo Plan Parcial, del Estudio de Detalle, cuando el propio Plan tuviera prevista su



redacción, del Proyecto de Urbanización en toda caso y del Proyecto de Parcelación reparcelación previstos por la L.S.

- c) En el suelo no urbanizable se exigirá con carácter previo a la concesión de licencia, la justificación de las medidas y el establecimiento de las garantías que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población o la pérdida de la condición de edificación aislada, conforme se especifica en el artículo 4.1.8 de estas Normas y siguiendo el procedimiento establecido en el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### 2.1.2.2-Presupuesto de ejecución.

- a) Salvo los supuestos de edificación en suelo no urbanizable, sin formación de núcleo de población y con carácter de aislada, no se concederá licencia de edificación de nueva planta mientras la parcela correspondiente no reúna los requisitos exigidos en el Art. 82 de la Ley del Suelo para ser considerada como solar.
- b) En las parcelas de suelo urbano, en que se actúe directamente en base a estas Normas y que no reúnan los requisitos del Art. 82 citado, deberán formalizarse, por el petitionerario, con carácter previo a la licencia, una garantía suficiente por la que se obligue a la ejecución de los servicios correspondientes o a la satisfacción del importe de su implantación por El Ayuntamiento.
- c) Se entenderá cumplida la obligación de urbanizar cuando se acredite la existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento en base al oportuno examen e informe de los servicios técnicos municipales.

### 2.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

1.- Cuando se actúe directamente en suelo urbano sin señalamiento de unidades se aplicará lo dispuesto en el Art. 2.1.2.2. b) de estas Normas, sin que sea preceptiva la elección de sistemas de actuación.

2.- Cuando, por ser obligada la redacción de Plan Parcial o Plan Especial o estudio de Detalle, se señale, en suelo urbanizable o suelo urbano, sector o ámbito, deberá fijarse el sistema que corresponda por los afectados.

3.- Para las actuaciones urbanísticas que en la fecha de aprobación de estas Normas no tengan legalizada su situación, y cuando se trate de edificaciones sin licencia, se procederá a la suspensión de las obras hasta la obtención de la licencia, previa presentación del proyecto correspondiente, según lo preceptuado en el Art. 29 del R.D.U. (Reglamento de Disciplina Urbanística).





### 3. REGULACIÓN GENÉRICA DEL SUELO

#### 3.1.- Clasificación y Calificación.

El suelo del término municipal se clasifica en tres categorías cuya delimitación se grafía en el correspondiente plano de clasificación de suelo.

Cada una de estas categorías se califica, a través de la asignación de usos e intensidades, en subtipos de acuerdo con el cuadro siguiente:

##### SUELO URBANO (S.U.)

- Casco Urbano. (C.U.)
- Industrial (IN).
- Equipamientos y sistemas (E.S.)

##### SUELO URBANIZABLE (S.A.U.)

(APTO PARA URBANIZAR).

- Turístico Residencial. (T.R.)
- Ciudad Jardín.(C.J.)
- Residencial de ensanche. (R.E.)

##### SUELO NO URBANIZABLE. (S.N.U.).

- Común o Residencial. (S.N.U.C.)
- Protección (S.N.U.P.)
- Carreteras (S.N.U.P.C.)
- Paisajística (S.N.U.P.P.)

Aparte esta clasificación tendremos la de los Planes Parciales aprobados legalmente hasta la fecha, que mantienen su vigencia, y se regirán por su normativa específica. Estos planes son:

- Cumbres del sol.
- Pueblo Alcassar.
- Castellons-Vida.
- Madroñal.

#### 3.2.- Normas generales de edificación.

Los planes y proyectos, a desarrollar en los distintos sectores o áreas, han de ajustarse a las condiciones genéricas que se señalan a continuación, complementados con las condiciones específicas de cada zona.



### 3.2.1.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

La edificación se divide en dos grandes grupos, cerrada y abierta, que a la vez comprende varios subtipos:

a) **EDIFICACIÓN CERRADA:** Es la que se desarrolla en forma continua a lo largo de las vías que contornean las manzanas y con uniformidad de alturas para cada tramo de calle, comprenden dos tipos:

1) Edificación en manzana cerrada densa (CD).

Es aquella que ocupa la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de  $\frac{1}{4}$  de la altura de la edificación; mínimo 3 m...
- Fondo máximo de la edificación: no mayor de 30 m, medidos desde la alineación de la calle.

2) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (CM). Es aquella que ocupando todo el frente en la alineación de la calle tiene su fachada posterior paralela a esta alineación y retranqueada en toda su longitud respecto del testero de la parcela. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Distancia mínima entre la fachada posterior y el testero de la parcela:  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación; mínimo 4,00 m.
- Fondo máximo de la edificación: no mayor de 25 m medidos desde la alineación de la calle.
- Patios interiores de parcela: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de  $\frac{1}{4}$  de la altura de la edificación; mínimo 3 m...

b) **EDIFICACIÓN ABIERTA:** Es la que se dispone en forma de discontinua dentro de las manzanas sin obligación de paralelismo a las vías perimetrales ni de uniformidad en las alturas y con tratamiento de fachada en todos sus paramentos exteriores. Los edificios o bloques resultantes, con o sin patios interiores, quedarán separados entre sí por espacios libres de dominio público o privado. Ya sea este último personal o comunal. Este grupo comprende los siguientes tipos de edificación de baja altura (I y II plantas).

- **Aislada (AS).**- en parcela independiente y con separación a todos los linderos. Tendrá las siguientes limitaciones:
  - Altura máxima: 2 plantas.
  - Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con mínimo de 3,00 m.
- **Agrupada (AG).**- adosadas a otras edificaciones para formar conjunto según plantas lineales o malladas. Se puede situar sobre parcelas de dominio independiente o común. Tendrá las siguientes limitaciones:



- Altura máxima: 2 plantas.
  - Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura con mínimos de 3 y 5 m, respectivamente.
  - Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades: 80,00 m.
  - Pareada (AP) agrupada de dos edificios con separación al resto de los linderos.
    - Las limitaciones de altura y retranqueo serán iguales al caso (AS).
- c) EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN). Se define como edificación baja exenta, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales. Tendrá las siguientes limitaciones:
- Deberá estar separada de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menos de su altura, como mínimo de 5,00 m.
  - Altura máxima: 7 m.
  - Se excluye la edificación industrial de casco urbano que podrá ocupar la totalidad de la parcela con la misma altura máxima, si bien será preceptivo un Estudio de Detalle, para posibilitar la apertura de calles interiores. La ocupación a que se refiere el cuadro resumen de normativa, se entiende descartadas dichas vías.

### 3.2.2.- AREA OCUPABLE

El área total ocupable por la edificación en las parcelas netas edificables será la resultante de multiplicar la superficie total de estas parcelas por el porcentaje de ocupación que fijan estas Normas para las distintas zonas en el cuadro resumen final.

### 3.2.3.-ASIGNACIÓN DE TIPOS.

En cada zona podrán permitirse uno o varios tipos de edificación, según sus características.

Se adoptará un tipo de edificación para manzanas completas, entre los permitidos para la zona. Cuando para una manzana se redacte y apruebe un estudio de detalle de ordenación de volúmenes, podrán autorizarse en la misma más de uno de aquellos tipos de edificación.

En cualquier caso queda prohibido dejar visibles medianerías o patios de servicio propios o ajenos. Por otra parte, todos los parámetros vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligado tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.

Los espacios libres resultantes podrán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

### 3.3.- Normas generales de uso.

A los efectos de estas Normas se establece el siguiente repertorio de usos y categorías:



- a) Vivienda
  - C1 Unifamiliar
  - C2 Multifamiliar o colectiva
  
- b) Industria
  - C1 Sin incomodidad
  - C2 Tolerable
  - C3 Pequeña industria
  - C4 Industrias molestas
  
- c) Comercio y oficinas
  - C1 En edificio de otros usos
  - C2 En edificio exclusivo
  
- d) Uso Dotacional
  - C1 Administrativo
  - C2 Cultural
  - C3 Religioso
  - C4 Benéfico-Sanitario
  - C5 Hotelero
  - C6 Espectáculos
  - C7 De relación
  - C8 Deportivo

Las actividades industriales mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

C-1.- Actividades sin incomodidad para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta, o en patio de manzana.
- Anejos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

C-2.- Actividades molestas tolerables con el uso de la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases u olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar en planta baja, semisótano, sótano, o en patio de manzana.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

C-3.- Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población,



instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulten favorables, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Garajes públicos hasta 50 coches, con servicio de mantenimiento y de carburantes hasta 5.000 litros con depósito subterráneo.

Situaciones permitidas:

- Edificio exclusivo o independiente con fachada a la calle, y rodeado de espacios libres.

C-4.- Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los Arts. 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1961.

Situaciones permitidas:

- En manzanas o zonas industriales.

### **3.4.- Normas generales de estética y protección.**

Toda construcción cualquiera que sea su destino o situación deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 73 y concordantes de la Ley del Suelo.

A los efectos de aplicación de las condiciones estéticas se distinguen los siguientes ambientes:

- a) Zonas de nueva ordenación.
- b) Áreas o elementos de interés paisajístico, naturalístico o monumental.

A través de los oportunos Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del sitio en que se identifique sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada que deberá considerar, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes), como del de los espacios limitados (plazas, calles, itinerarios de peatones).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, cuidándose especialmente las zonas de borde.
- c) Establecimiento de criterios para la futura composición de los volúmenes y la organización de fachadas (balcones, terrazas, toldos, pórticos) de los edificios según su ubicación, función y normal percepción.
- d) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, urbanización y ajardinamiento, así como de las colaboraciones permisibles para los mismos.



### 3.5.- Normas generales de higiene.

Serán para cada zona las que se establezcan en los correspondientes Planes Parciales, y/o debiendo ajustarse, como Norma General, a lo dispuesto en la legislación vigente.

No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan, como mínimo, un frente de fachada a vía pública igual a la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de vivienda.

### 3.6.- Norma de garajes y aparcamientos.

En todas las zonas será preceptiva la previsión de una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda proyectada sin que para este cómputo pueda contarse la vía pública.

Tan sólo estarán exentos de esta obligación aquellos solares de suelo urbano que, por sus especiales características, se hallen imposibilitados de cumplir este requisito, y en cualquier caso, en este tipo de suelo, aquellas unidades constructivas inferiores a 8 viviendas.

### 3.7.- Norma complementaria.

En todo lo no regulado en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito provincial.

Cualquier modificación de éstas no afectará a las presentes Normas si bien, en caso de darse esta circunstancia, deberá procederse a la redacción de un documento refundido de dichas Normas Complementarias con las aquí establecidas.

### 3.8.- Normas transitorias.

#### 3.8.1.- Planes Parciales aprobados. *(Modificado por Resolución del Conseller de la COPUT de 13/06/1988)*

Los planes parciales aprobados definitivamente a la entrada en vigor de las presentes Normas mantendrán su vigencia y se regirán por su normativa específica.

*No obstante, el Plan Parcial "Cumbre del Sol", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en su sesión de 6 de febrero de 1975 (BOP de 25 de febrero de 1975), y cuya delimitación se rectifica, deberá ser objeto de una modificación puntual que reasigne en los terrenos que le agregan, los usos, intensidades y edificabilidad equivalentes a las preexistentes en el suelo cuyo aprovechamiento urbanístico desaparece al pasar a la categoría de "protección", sin que en tales zonas sea necesaria la previsión de dotaciones, equipamientos, etc. ... ya que según el artículo 161.2 del Reglamento de Planeamiento no hay que añadirlos dado que no existirá incremento de población.*

#### 3.8.2- Edificios fuera de ordenación.

Los edificios que, como consecuencia de la entrada en vigor de estas Normas, queden fuera de ordenación, siempre que su situación anterior fuese legal, gozarán de un período de 20 años en el que a efectos legales no dispondrán de dicha condición, con la única excepción de que no podrán ser ampliados en superficie.



**3.9.- Normas específicas de protección.** *(Añadido por Resolución del Conseller de la COPUT de 13/06/1988)*

3.9.1- Planeamiento Especial de Protección. *(Resultado del acuerdo aprobatorio de las NN, SS.)*

*Las importantes características geomorfológicas, estratigráficas, tectónicas y de vegetación de parte de la franja litoral del término de Benitachell hacen que para las áreas delimitadas en los planos de "Clasificación del suelo" (nº11) y de "Calificación de suelo y red viaria exterior (nº13) que, afectando a suelos con plan parcial aprobado y a suelo no urbanizable de protección especial incluyen el "Puig de la Llorençá" y "Les Morres", espacios naturales muy sensibles a las actividades humanas, calificados de "protección especial" y "zona verde", se deba formular un Plan Especial de protección ecológica y de conservación de las condiciones medioambientales que complemente las medidas previstas en las presentes Normas Subsidiarias y en la ulterior modificación puntual del Plan Parcial "Cumbre del Sol", sin perjuicio de la inmediata ejecutoriedad de las determinaciones de este último en aquellas de sus zonas no incluidas en la delimitación del ámbito por proteger.*

*La normativa específica que se desarrolle para dichas áreas deberá permitir, con arreglo a las previsiones del Departamento de Territorio y Medio Ambiente de la C.O.P.U.T., salvaguardar las condiciones medioambientales, geológicas, ecológicas, etc.*



## 4. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO

### 4.1.- Suelo no urbanizable. (SNU)

#### 4.1.1. Concepto.

Es el suelo que deber ser sustraído al proceso urbanizador, bien por razón de defensa de sus valores naturales o bien por no resultar necesaria a los efectos de satisfacer las previsiones del programa urbano.

#### 4.1.2. Clasificación y delimitación:

El suelo no urbanizable (**SNU**) se divide en dos categorías que se delimitan y grafían en el correspondiente plano de estas Normas Subsidiarias:

- a) Común (**SNUC**) y Común en Casco (**SNUCC**).
- b) De Protección (**SNUP**),
  - Protección de carretera (**SNUPC**).
  - Protección paisajística (**SNUPP**).

#### 4.1.3. Normas de utilización del suelo

Con carácter general se permiten los usos del Art. 85 de la Ley del Suelo con las limitaciones específicas que se establecen, dentro de las dos categorías, para cada área en el presente capítulo de estas Normas, y el cuadro concordante.

#### 4.1.4. Normas de planeamiento.

En los terrenos cualificados como suelo no urbanizable (SNU) no habrá lugar a la formación de planes que impliquen transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, ya se trate de desarrollos residenciales de baja densidad, de polígonos industriales o de otro tipo, sino solo aquellos planes que se refieren específicamente a la protección del paisaje medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo, y de las infraestructuras.

#### 4.1.5. Normas de trámite.

Estarán sujetos a licencia los actos relacionados en el Art. 2.1.2.1.c). Las autorizaciones al amparo de los establecidos en el Art. 85.1 y los Planes Especiales, seguirán el procedimiento del Art. 43 de la Ley del Suelo.

#### 4.1.6. Normas de edificación

##### 4.1.6.1.-Normas de edificación en el suelo no urbanizable común.

En el suelo no urbanizable común (SNUC) se establecen las siguientes condiciones:

- a) De volumen.
  - 1) Tipo de edificación..... Aislada





- |  |  |
|--|--|
| 2) Parcela mínima.....                                 | 0,25 hectáreas.                                    |
| 3) Altura máxima.....                                  | 2 plantas (7m)                                     |
| 4) Retranqueos a lindes o caminos públicos.....        | 5 metros   |
| 5) Fajas de defensa de infraestructura.....            | las legales  |
| 6) Separación de viviendas a otras edific. habitab.... | 30 metros  |
| b) De higiene  |  |
| 7) Las legales.  |  |
| c) De estética.  |  |
| 8) Diseño.....   | Adaptado al entorno                                |
| 9) Materiales.....                                     | Adecuados al carácter y destino de la edificación. |
| 10) Colores.....                                       | Blancos o terrenos.                                |
| 11) Plantaciones.....                                  | Autóctonas o habituales en el término              |

4.1.6.2.- Normas de edificación en el SNUPC. *(Modificado por la MP aprobada por la CTU el 10/04/1991 BOP nº148 de 28/06/1996)*

Las construcciones que se proyecten fuera del perímetro urbano definido en estas Normas en terrenos lindantes con carreteras, caminos existentes o propuestos, no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- |   |          |
|---|----------|
| 1) Carreteras comarcales, de acceso o interurbanas... | 18.00 m. |
| 2) Carreteras locales.....                            | 18.00 m. |
| 3) Caminos vecinales.....                             | 5.00 m.  |

Estas distancias medidas desde la arista externa de la explanación de las citadas vías.

La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas deberán tener los necesarios enlaces con las vías públicas existentes o propuestas, que deberán establecerse de acuerdo con el organismo del que depende administrativamente aquella.

En cualquier caso, la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de la zona de influencia de las mismas precisará la autorización de la Jefatura de Obras Públicas, previa a todas las demás que procedan.

En los terrenos colindantes con carreteras y caminos vecinales que de ellas dependan, se precisará análogamente la autorización de la Diputación Provincial.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan, o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes o las fajas de protección establecidas en estas Normas, *a excepción de los servicios de carreteras, como gasolineras. Cualquier otra actividad de servicio a las carreteras que se pretenda autorizar, habrá de seguir la tramitación correspondiente al suelo no urbanizable.*



#### 4.1.6.3.- Normas de edificación en el SNUPP.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general constituye uno de los objetivos principales de las mismas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas.

- a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
- b) Los bloques o cuerpos de edificación de zonas contiguas deberán ser orientadas, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés, especialmente en los márgenes de las carreteras.
- c) En el entorno de los núcleos de interés paisajístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos a proteger.

En cualquier caso las edificaciones se mantendrán fuera de zonas de protección señaladas por estas Normas.

#### 4.1.7. Normas de saneamiento y vialidad.

Los vertidos no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua. Las Secciones y características de las vías estarán de acuerdo con los usos a servir.

#### 4.1.8. Núcleo de población

##### 4.1.8.1.- Concepto.

Constituye núcleo de población, a los efectos de estas Normas, todo asentamiento que, no teniendo por fines la explotación de que sean naturales susceptibles los terrenos o fincas en que se ubique, implante instalaciones y edificaciones fijas, destinadas a acoger una comunidad o grupo de personas para actividades industriales, residenciales o turísticas de carácter permanente o estacional, salvo en casos de interés social o utilidad pública.

##### 4.1.8.2.-Condiciones que dan lugar a su formación.

Se considera, a los efectos de estas Normas, que se dan condiciones objetivas de posible formación de un núcleo de población en toda actuación sobre el territorio que implique un cambio del uso rústico a otro urbano sin planeamiento que lo ampare. Dichas actuaciones pueden dividirse en dos grandes grupos, de carácter infraestructural o edificatorio.

Pertenecen al primer grupo las que comportan:

- Cambio en la parcelación de los terrenos, con división en lotes por debajo de las unidades mínimas de cultivo, o de los mínimos señalados en estas Normas Subsidiarias.
- Creación sobre el terreno de mallas o trazados de viales, de características urbanas y suburbanas.
- Implantación de servicios y redes.



Se incluyen en el segundo grupo las siguientes:

- Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos existentes, tomados como ejes de desarrollo.
- Implantación de edificaciones, en cierta forma agrupadas, aún sin responder a un trazado concreto, sin darse subparcelación de fincas y sin disponer de servicios de urbanización.
- Edificación, aún singular, con tipología e intensidades de carácter urbano, como los bloques de pisos.

4.1.8.3.- Medidas para evitar la formación de núcleo de población. *(Modificado por el acuerdo aprobatorio de la CTU de las NN SS. BOP nº 36 de 13/02/1987, y corregido por Resolución del hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del recurso de alzada interpuesto por el ayuntamiento de Benitacell (Alicante.), 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 Benitachell)*

Cualquier parcelación que se realice con posterioridad a la aprobación inicial de estas Normas deberá cumplir los siguientes requisitos: parcela mínima resultante superior a **5.000 m<sup>2</sup>**, en suelo no urbanizable común y **25.000 m<sup>2</sup>**, si se tratara de suelo no urbanizable de protección. Los mismos estándares serán válidos para el Suelo Urbanizable, en tanto no se realice un Plan Parcial.

## **4.2.- Suelo urbanizable. (Suelo Apto para Urbanizar) (SAU)**

### 4.2.1. Concepto

Es el suelo integrado por las áreas aptas para ser urbanizadas en función de los condicionamientos territoriales e infraestructurales así como de las previsiones de desarrollo urbano.

### 4.2.2. Delimitación.

Se integra en su categoría de suelo urbanizable (**SAU**), aquel definido como tal en la documentación gráfica de estas Normas.

### 4.2.3. Normas de planeamiento.

Los Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y, en su caso, Planes Especiales, deberán respetar los condicionamientos establecidos en estas Normas.

### 4.2.4. Unidad mínima de planeamiento.

Los Planes Parciales que se redacten deberán comprender al menos una superficie de 5 Ha. A menos que comprendan un área completa de planeamiento, o manzana completa.

No se podrán dejar áreas residuales de menos de 5 Ha., ni franjas de anchura menor de 50 m. entre sectores o entre un sector y el perímetro del área apta para urbanizar, salvo en el suelo residencial de ensanche (SAU) que tendrá el límite y dimensiones grafiado en planos debiendo desarrollarse como sector único.



Los sectores deberán tener el 80% de su perímetro sobre caminos, accidentes naturales o límites de zona grafiados en las Normas.

#### 4.2.5. Normas de desarrollo.

Para llevar a cabo cualquier actuación urbanística con fines de edificación definitiva serán indispensables los siguientes requisitos: (con la excepción prevista en 4.1.8.3)

- a) Redacción y aprobación previa del correspondiente Plan Parcial, para transformar el suelo apto para la urbanización en suelo urbano.
- b) Redacción, aprobación y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización, conforme al Plan Parcial, para transformar el suelo urbano en superficies edificables y solares.
- c) Redacción y aprobación del proyecto de edificación.

Los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen cada uno de los sectores, deberán redactarse de acuerdo con lo dispuesto en el Apartado 4.2 y de conformidad con las especificaciones que, para cada uno de ellos, se establecen en lo que sigue.

#### 4.2.6. Normas de urbanización.

Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantaciones. También podrá exigirse la depuración de los residuales y un servicio de recogida de basuras, para las urbanizaciones alejadas del perímetro urbano principal.

##### 4.2.6.1. Red viaria.

El trazado de la red viaria responderá a las funciones y necesidades del conjunto. Se tenderá a la creación de áreas ambientales, libres de las molestias de tráfico, empleando una cierta segregación de sus distintas clases y una ponderada especialización de los viales.

Las características mínimas del viario serán:

- Ancho mínimo de la acera..... 0,60 m.
- Ancho mínimo de las calzadas..... 5,00 m.
- Radio mínimo de las curvas..... 15,00 m.

En cualquier caso las secciones transversales para los distintos usos serán los siguientes:

- Sendas o aceras para peatones relacionando las edificaciones entre sí y con las vías de circulación rodada: se proyectarán en función de las aglomeraciones previstas según el carácter de la zona. Ancho mínimo 1,20m.
- Vías principales, entendiéndose como tales aquellas que conecten con la estructura viaria general y desde esta conexión hasta su primera bifurcación. En cualquier caso cuando hayan de servir a una concentración de más de 50 unidades de vivienda. Ancho mínimo de calzada 8,00 m.



- Vías secundarias, entendiéndose como tales aquellas que no alcanzando los requisitos anteriores hayan de servir a más de 20 unidades de vivienda y menos de 50. Ancho mínimo de calzada 7,00 m.
- Vías terciarias, entendiéndose como tales aquellas que no alcanzando los requisitos anteriores hayan de servir a menos de 20 unidades de vivienda. Ancho mínimo de calzada 5,00 m.

Junto al aspecto funcional de la red viaria ha de tenerse en cuenta el adecuado tratamiento de la misma respecto a su entorno, teniendo en cuenta la percepción estática y dinámica, hacia o desde la vía.

#### 4.2.6.2.- Aparcamientos

Se estará a lo dispuesto al Art. 7 del Anexo del R.P. y concordantes.

#### 4.2.6.3.- Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los Planes y Proyectos de urbanización el cálculo del consumo diarios medio se hará a base de los sumandos.

- a) Agua potable para usos domésticos con mínimo de 200 litros/habitante y día.
- b) Agua para riegos, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación.

Deberá quedar justificada la disponibilidad de los caudales necesarios y garantizadas las condiciones higiénicas y de potabilidad.

Con independencia del trazado de la red de distribución, a nivel de Plan o Proyecto, en el supuesto de que los recursos de agua sean privados, deberá concretarse además, en tales estudios, los siguientes extremos:

- a) Dispositivos de captación, depuración y conducción.
- b) Ubicación, capacidad y funcionamiento de los depósitos reguladores.
- c) Previsión de arqueta de riego e hidrantes para caso de incendio.
- d) Obligación reciclado del agua en las piscinas.

#### 4.2.6.4.- Evacuación de residuales y pluviales.

Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

Cuando los vertidos residuales no se hagan a colectores municipales se efectuará la previa depuración en el grado requerido por las características cualitativas y cuantitativas, del efluente, así como de la capacidad de recepción del cauce o terreno. El vertido se ajustará, en todo caso, a las condiciones y reglamentaciones de los organismos competentes en la materia y quedará sujeto a la autorización administrativa en su caso. Los proyectos de las redes de alcantarillado estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- a) Velocidad de las aguas a sección llena: de 0,50 a 3,00 m/seg.



- b) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- c) Sección mínima de alcantarilla: 0,30 mts.
- d) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Como solución transitoria cuando no exista un colector próximo y no haya posibilidad de verter a un curso de agua, y la población prevista en la urbanización no sobrepase los 500 habitantes, podrán autorizarse tanques de oxidación tipo OMS, y pozos filtrantes individuales o colectivos, siempre que lo permita el tipo de terreno.

Tanto en las soluciones anteriores, como en los casos de vertido al mar, las instalaciones deberán ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente y Normas Tecnológicas de la Edificación.

#### 4.2.6.5.- Suministro de energía eléctrica.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en el reglamento de Baja tensión y en sus Instrucciones Complementarias.

El tendido de redes dentro de las zonas de nueva urbanización será subterráneo, tanto para alta como para baja tensión. En las Zonas de edificación cerrada se admitirán las redes trenzadas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, bien en locales subterráneos o en pequeños edificios cuyo aspecto deberá armonizar con el carácter y la edificación de la zona.

Todas las instalaciones y tendidos satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas vigentes, así como en la normativa municipal.

#### 4.2.6.6.- Alumbrado público.

El alumbrado de las vías públicas debe contribuir a crear un ambiente visual adecuado a la vida ciudadana nocturna sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola. El nivel técnico de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados según valores mínimos en servicio que se indican a continuación:

TIPO DE USUARIO/A	ILUMINACIÓN LUX	UNIFORMIDAD MIN/MEDIA
<b>Conductor</b>		
-Recomendado	30 – 20	1 : 3
-Exigibles	12	1 : 3
<b>Peatones</b>		
-Recomendado	8	1 : 4
-Exigible	5	1 : 6



Los componentes visibles del alumbrado, armonizarán en altura y diseño con las características de la zona. En las arterias principales se utilizarán báculos, mientras que en las zonas densas de edificación cerrada se utilizarán como soportes brazos murales o faroles y en las ordenaciones suburbanas faroles con fuste de poca altura. En correspondencia las redes de distribución serán preferentemente subterráneas, tipo que será obligatorio en las calles principales y con arbolado, así como en las urbanizaciones de carácter estacional. Cuando se utilicen brazos murales podrán emplearse redes trenzadas.

En cualquier caso las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos y Normas vigentes así como la normativa municipal.

#### 4.2.6.7.- Líneas telefónicas:

Para el tendido de líneas telefónicas regirán los mismos criterios señalados para las líneas de alumbrado del apartado anterior.

#### 4.2.6.8.- Pavimentación.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las firmas y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán tanto a las necesidades del tráfico previsto como a la calidad ambiental de las calles y otros espacios públicos.

En la red principal se emplearán, con carácter general, el aglomerado asfáltico sobre bases granulares. En las calles y plazas de carácter arquitectónico o de uso peatonal se emplearán, preferentemente los enlosados naturales o artificiales, admitiéndose el perfil transversal cóncavo sin resaltar las aceras mediante bordillo.

Se atenderá en todos los tipos de calles a la debida articulación de los pavimentos, con empleo de texturas y diseños adecuados a las funciones de las distintas fajas de los perfiles transversales.

#### 4.2.6.9.- Plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo recomendable la plantación de arbolado, de las especies y portes adecuados, a lo largo de las vías de tráfico, en los estacionamientos de vehículos y en los paseos, plazas o parques comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

#### 4.2.6.10.- Recogida de basuras.

Deben preverse los puntos para la recogida de basuras de los Servicios Municipales de limpieza, organizando en su caso un sistema complementario de conexión con dichos Servicios.

#### 4.2.6.11.- Conservación de los Servicios urbanos.

En las urbanizaciones particulares y con carácter previo a la aprobación de los Planes Parciales, deberán establecerse los compromisos y garantías relativos a la conservación de los servicios urbanos, a que se refiere el Artículo 53 de la Ley del Suelo.



#### 4.2.7. Normas de edificación.

Serán las que se determinen en el cuadro resumen que como Anexo se adjunta a las presentes Ordenanzas.

##### 4.2.7.1 Normas de edificación en el entorno de "La Serp".

El Suelo Urbanizable que linda con el S.N.U.P.P. de "La Serp" se regirá por la misma normativa que el resto del SU, pero además deberá dejar sus espacios libres lindando con dicha formación geológica, a los efectos de garantizar más ampliamente su protección.

#### 4.2.8. Enclaves en Planes Parciales aprobados.

El Suelo Urbanizable que quedase como enclave, sin ordenación urbanística, en un Plan Parcial aprobado y en ejecución, previa cesión mediante Convenio con el Ayuntamiento de los correspondientes espacios libres, equipamientos, dotaciones y 10% de aprovechamiento medio, podrá edificarse de acuerdo con la Norma 4.1.8.3.

En cualquier caso se podrá redactar el correspondiente Plan Parcial abstracción hecha de las dimensiones mínimas del Sector, en razón de la particularidad de hecho del enclave.

### **4.3.- Suelo urbano. (SU)**

#### 4.3.1. Concepto

Es el integrado por las distintas superficies que determinan estas Normas, así como los que se incorporen sucesivamente en ejecución del planeamiento.

#### 4.3.2. Normas de utilización del Suelo.

Se permitirán únicamente los usos autorizados en cada zona y en la forma regulada en la ordenación. El Suelo Urbano podrá ser edificado directamente a partir de estas Normas a menos que resulte necesaria la previa redacción y aprobación de Proyectos de urbanización o de Obras de Urbanización o Estudios de Detalle.

#### 4.3.3. Normas de Planeamiento.

Los estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización deberán observar los condicionamientos establecidos en estas Normas.

##### 4.3.3.1.-Red viaria.

Deberá constituir una malla respetando los módulos actuales de manzana.

##### 4.3.3.2.- Calles de peatones.

En las calles de circulación exclusiva peatonal se atenderá el juego espacial, a la ornamentación plástica y arquitectónica y a la articulación de la textura de fachadas y pavimentos. Por la capacidad





de adaptación peatonal a las distintas inclinaciones del terreno ha de manejarse la posibilidad de disponer tramos resueltos con escalinatas.

#### 4.3.3.3.- Zonas de edificación cerrada.

El criterio a emplear en estas zonas es el de uniformidad en las alturas aminorando, en lo posible las diferencias ocasionadas por las distintas zonas de altura.

Aspectos importantes a tener en cuenta son:

- a) La continuidad en las alineaciones rectas o curvas.
- b) La creación de pequeños espacios o plazas para dar énfasis a los edificios públicos.
- c) La uniformidad de altura en las plazas,
- d) El acuerdo de las alturas en los encuentros de calles con distintas zonas de altura.
- e) El empleo de fondos de perspectiva, singulares por su significación urbana y no por su exceso de volumen.
- f) La calidad del diseño y una cierta homogeneidad en la ordenación de las fachadas y en el empleo de elementos tipológicos, materiales y coloraciones.

#### 4.3.3.4.- Transición de edificación cerrada y abierta.

Las zonas de estas tipologías situadas en contacto, deben separarse mediante calles, paseos y jardines de anchura proporcionada al posible conflicto entre ambos tipos de edificación.

#### 4.3.3.5.- Plantaciones.

Los ajardinamientos y plantaciones de arbolado que se proyecten en plazas, paseos y calles principales se adecuarán a las características urbanísticas de la zona y a la arquitectura de los edificios circundantes. En las zonas de edificación cerrada tendrán un carácter regular en su trazado y disposición, mientras que en las zonas de edificación abierta podrán tratarse con criterio paisajístico en la elección y disposición de especies, poniendo en valor las formas del terreno o las de los edificios.

#### 4.3.4. Normas de trámite.

Estarán sujetos a licencia los actos relacionados en el Artículo 2.1. de estas Normas. El planeamiento ordinario se tramitará de acuerdo con lo establecido en la Ley según los casos.

#### 4.3.5. Normas de urbanización.

Los planes y proyectos a desarrollar dentro del suelo urbano, deberán observar las condiciones del artículo 4.2.6 de estas Normas, en lo referente a especificaciones técnicas.



#### 4.3.6. Normas de edificación.

Los proyectos a desarrollar dentro del suelo urbano, deberán observar las condiciones que se establecen en la normativa genérica, en esta específica y en el cuadro resumen de especificaciones adjunto.

En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, sería perceptiva la aportación de alzados, del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente en el correspondiente tramo.

##### 4.3.6.1.- Parcela mínima.

Dada la estructura parcelaria del núcleo urbano no parece recomendable establecer una parcela mínima en las tipologías de manzana cerrada densa y manzana cerrada con patio de manzana.

Sin embargo, si se establece una parcela mínima para las zonas industriales que será la que en el cuadro resumen se especifica.

##### 4.3.6.2.- Alturas máximas.

Definidas en el plano correspondiente de Ordenación Pormenorizada. Se aplicarán las siguientes equivalencias.

Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
2	7,20 m.
3	10,20 m.
4	13,20 m.

Entendiendo que la altura máxima lo será en cualquier punto de la edificación medido en su vertical desde la acera.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 3,00 – 4,50 m.
- Planta de pisos (incluido forjado) = 2,70 – 3,50 m.

Las alturas máximas serán obligatorias en todas las calles y plazas de la red principal y en aquellas otras en que por su importancia o carácter la Corporación Municipal estime conveniente establecer esta exigencia. En el resto de las vías podrán permitirse dos plantas menos de la máxima fijada.

En cuanto a semisótanos, casas en esquina y fachadas contrapuestas se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito provincial.

##### 4.3.6.3.- Voladizos.

Los voladizos sobre la alineación de la calle se permitirán en las siguientes condiciones:



1) Cuerpos de edificación cerrados:

- -Permitidos únicamente en calles de ancho mayor a 8,00 mts.
- -Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de calle, con máximo de 1,50 mts.
- -Longitud máxima: 50% de la longitud de la fachada.

2) Balcones o voladizos abiertos:

- -Permitidos en todas las calles.
- -Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de la calle, con máximo de 1,50 mts.
- -Longitud libre, con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor del vuelo.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,60 mts. Sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,20 mts. Como mínimo de la línea de bordillo.

4.3.6.4.- Otras limitaciones.

Los terrenos a edificar deberán estar comprendidos dentro de superficies al efecto. Es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes, zonas de protección o cualquier otra que se determine como no edificable y tener sus alineaciones definidas y linderos establecidos.

4.3.7. Estudio de detalle.

Con independencia de las determinaciones legales respecto a los Estudios de Detalle, será perceptiva la redacción de un estudio de detalle para resolver el problema de alineaciones planteado por un edificio existente en la manzana triangular situada en el encuentro entre la carretera de Jávea y la que conduce a las "Cumbres del Sol".

4.3.7.1.- Zona Industrial.

Para resolver la ordenación de la manzana industrial ubicada en las proximidades del cementerio, será preceptivo acompañar un estudio de detalle que resuelva los accesos internos y composición volumétrica de la parcela, sin que tales accesos deban ser objeto de cesión.

4.3.8. Fachadas a zona verde

Los solares que linden por su espalda directamente con zona verde (junto a la Iglesia) deberán retranquear la edificación 3 m., tratando el testero como fachada.



## 5. CUADRO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y RESUMEN DE NORMATIVA (\*)

El Poble Nou de Benitatxell, noviembre de 2022

El director del equipo Redactor:

Francisco Forqués Moncho.



TABLA-1

DENOMINACIÓN DEL SUELO	CALIFICACIÓN	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO						USOS			
	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN (%)	ALTURAS (m)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD	VIVIENDA	COMERCIO	INDUSTRIA	PÚBLICO
SUELO URBANO	CASCO URBANO	CD-CM	LAS RESULTANTES DE SU NORMATIVA ESPECÍFICA EN FUNCION DE LA TIPOLOGIA Y ANCHO DE CALLE				30	C2	C1-C2	C1-C2	TODOS
	INDUSTRIAL A	CD	200	100	1	1	--	1 c/ 500 m <sup>2</sup> IND	C2	C1-C2-C3	NO
	INDUSTRIAL B	IN	600	50	1	0,5	--	1 C/ 1000 m <sup>2</sup> IND	C2	C1-C2-C3-C4	NO
	DEPORTIVA	AS	--	20	2	0,4	--	Máximo = 1	NO	NO	C8
	VERDE	AS	--	5	1	--	--	NO	NO	NO	C2
	ESCOLAR	CD-AS	NORMATIVA ESPECÍFICA	50	3	1	--	Máximo = 1	NO	NO	C2
	DOTACIONAL	LAS ESPECÍFICAS DE SU FUNCIÓN Y USO SIN QUE PUEDAN REBASAR LA ALTURA MEDIA DE SU ENTORNO						NO	NO	NO	TODOS
SUELO URBANIZABLE (APTO PARA URBANIZAR)	RESIDENCIAL DE ENSANCHE (Ciudad Jardín)	AS	500	30	2	0,6	20	C1	NO	NO	C1-C2-C4-C5-C6-C7-C8
		AS	700	25	2	0,5					
	TURÍSTICO-RESIDENCIAL	AS	700	30	2	0,25	16	C1-C2	C2	NO	TODOS
		AG	5.000	35	2	0,25					
	PARQUE PÚBLICO	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
SUELO NO URBANIZABLE	COMÚN Y CASCO	AS	5.000 (2)	6	2	0,08	4	C1	NO	NO	Art. 86 L.S.
	PROT. PAISAJÍSTICA	AS	25.000 (2)	2	1	0,02	2	C1	NO	NO	Art. 86 L.S.
	PROT. VIARIA	NO SE PODRAN HACER OTRO TIPO DE OBRAS QUE LAS DE CONSERVACION MEJORA Y ENSANCHE DE LA RED VIARIA, Y SERVICIOS DE CARRETERA (1).									
RED PRIMARIA	EQUIPAMIENTOS Y RED VIARIA	EL APROVECHAMIENTO DE ESTE SUELO ESTARA EN FUNCION DE SU USO Y CUALQUIER ACTUACION SERA DE INICIATIVA PUBLICA DENTRO DEL MAXIMO RESPETO AL ENTORNO Y DENTRO DE LAS NECESIDADES QUE EL EQUIPAMIENTO REQUIERA									
PLANES PARCIALES APROBADOS		SE REGISTRÁN POR SU NORMATIVA ESPECÍFICA									

(1) MP. Aprobada por la CTU el 10/04/1991 BOP nº148 de 28/06/1996;

(2) Modificado por el acuerdo aprobatorio de la CTU de las NN SS. BOP nº 36 de 13/02/1987,



## ANEXOS. NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS PLANES DE DESARROLLO. (\*)

### ANEXO-1. PLAN PARCIAL RACO DE NADAL (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 3/02/2005, BOP nº 183 de 12/08/2005*

#### 3.- NORMAS URBANÍSTICAS.

El objeto de esta normativa es articular los parámetros edificatorios, usos e intensidades permitidos, y condiciones de los elementos dotacionales teniendo en consideración el art. 68 del RPCV.

##### 3.1.- Usos específicos y tipología.

Los usos específicos autorizados son los de residencial y terciario compatible.

El uso terciario compatible solo se podrá aplicar a la manzana nº 4 de la ordenación pormenorizada por ser colindante al sistema estructural primario de viales, pudiéndose utilizar como máximo 7.972,76 m<sup>2</sup> de su edificabilidad para este uso terciario. Para la elección de tipología y uso en esta manzana será necesario realizar un Estudio de Detalle.

Las tipologías de edificación residencial, son las recogidas en las Normas Municipales, a saber:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar pareada. (adosada)
- Vivienda unifamiliar agrupada. (adosada)

##### 3. 1. 1.- USOS GLOBALES.

Los usos autorizados son:

###### Usos dominantes

- Uso residencial unitario.
- Uso residencial múltiple.

###### Usos compatibles

- Uso terciario, residencias colectivas, comercial, hotelero, oficinas, recreativo.

###### Usos prohibidos

- Uso industrial. Es incompatible con el sector.



### **3.2.- Ordenación de volúmenes.**

Los parámetros urbanísticos y su definición son los recogidos en la Orden de 26 de abril el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunitat Valenciana.

#### 3.2.1.- ALTURAS.

La altura al alero será de 7 m. y la altura total será de 9 metros, contados de acuerdo con el art. 42 del RZOUCV.

##### Altura mínima libre de planta

Será de 2,50 metros.

En la tipología terciaria, la altura máxima libre será de 3,50 m.

#### 3.2.2.- NUMERO DE PLANTAS.

El número de plantas sobre la rasante será de dos, pudiéndose aprovechar como otro nivel el espacio bajo cubierta, siempre comunicado espacialmente con la planta inferior.

##### Sótanos

Se permiten y no contabilizan edificabilidad.

##### Semisótano

Se permiten de acuerdo con el artículo 52 del RZOUCV contabilizando edificabilidad, la superficie del mismo que supere esa norma.

#### 3.2. 1.- OCUPACION.

##### La ocupación máxima de parcela será:

- Para vivienda unifamiliar aislada 30 %
- Para vivienda unifamiliar adosada pareada 35 %
- Para vivienda unifamiliar adosada agrupada 40 %
- Para uso terciario 50 %

##### Parcela mínima

Tipología residencial unifamiliar Aislada	700 m2.
Pareada	1.000 m2.
Tipología residencial unifamiliar adosada Agrupada	5.000 m2.
Tipología uso terciario	1.000 m2.



### Alineaciones de la edificación para todos los tipos y usos

En Planta Baja	3 metros a linde de parcela  3 metros a linde de parcela, excepto en red primaria que será de 5 m.
En Planta Primera	3 metros a linde de parcela  3 metros a linde frontal de parcela, excepto en red primaria que será de 5 m.
En Planta semisótano o sótano	3 metros a cualquier linde de parcela, excepto en red primaria que será de 5 m.

### Separación entre edificaciones y longitud máxima de los edificios dentro de una parcela.

La separación de edificaciones en todos los usos será igual a la semisuma de sus alturas de alero, con un mínimo de 5 metros.

Entre testeros ciegos o con ventanas de piezas no habitables (cocina y baños) 5 metros y 7 metros mínimo con ventanas a piezas habitables.

La longitud máxima de los edificios será de 42 metros.

### Superficie total construida.

Es la resultante de multiplicar los coeficientes de edificabilidad neta establecidos para cada topología por la superficie de cada parcela destinada a esa tipología.

La suma de las superficies construidas individuales de todas las parcelas pertenecientes a una misma manzana según su uso, no superará nunca la superficie construida resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad neta establecido para cada manzana por la superficie de la manzana considerada.

La superficie construida de cualquier topología computará de acuerdo con el art. 36 de RZOU CV.

Las edificaciones auxiliares a que se refiere el art. 59 del RZOU CV guardarán los mismos retranqueos a lindes que el inmueble principal a que se vinculan y computarán edificabilidad con los mismos criterios empleados para el mismo.

Las piscinas guardarán las mismas distancias que las edificaciones principales a los lindes y a la línea frontal de parcela en el momento que sobresalgan del terreno natural una altura superior a 1,30 metros. Cuando no alcancen esta altura estas distancias se reducirán a la mitad.

Los cerramientos de la parcela se realizarán con muros de piedra natural de 1 metros de altura máxima y setos vegetales. Sobre el muro se podrá colocar tela metálica de 1,50 metros de altura.

Quedan expresamente prohibidas las celosías.

### **3.3. Criterios de parcelación de los terrenos.**

Los criterios de parcelación de los terrenos se ajustan a las directrices marcadas por las Normas Subsidiarias en cuanto a su zonificación, con uso dominante de Residencial y Terciario compatible.





La parcelación se ajusta pues a la superficie mínima de las parcelas en función de la tipología residencial aplicable a cada una de ellas:

Tipología residencial unifamiliar	Aislada	700 m2.
	Pareada	1.000 m2.
Tipología residencial unifamiliar adosada	Agrupada	5.000 m2.
Tipología uso terciario		1.000 m2.

El plano nº 4.2.9.- determina una parcelación no vinculante pero que nos aproxima a la posible solución final.

La única manzana con posibilidad de uso terciario es la colindante a la red primaria viaria, interponiendo Estudio de Detalle, de toda la manzana.

### **3.4. Reservas de suelo. Dotaciones, usos y parámetros urbanísticos.**

#### 3.4.1.- ZONA VERDE DE USO PÚBLICO

Se asigna una edificabilidad de 0,02 m2t/m2, para almacén de aperos y utensilios de trabajo relacionados con el uso, construidos con materiales naturales, muros de piedra en seco, cubierta con vigas de madera y cobertura natural (cañizo, brezo, etc.)

#### 3.4.2.- VIALES Y APARCAMIENTOS

##### Viales

En las isletas o zonas de amplitud fuera de la norma se pueden ubicar centros de transformación ubicados dentro de edificaciones de características expresadas en el párrafo anterior ( Zona Verde ), sombras para paradas de autobús y todos los elementos de diseño urbano propios del uso residencial y terciario que se propone.

##### Aparcamientos

En el interior de las parcelas unifamiliares deberá existir la posibilidad de aparcamientos de al menos 2 vehículos.

En las parcelas de residencial múltiple se establecerá aparcamientos para dos coches por vivienda.

#### 3.4.3.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

Dispondrá de las mismas ordenanzas que se otorga a la manzana nº 4, de la que es continuidad.

Uso dominante:	Deportivo Recreativo perteneciente a la red Secundaria (SRD).
Usos compatibles:	Educativo-cultural (SED).
	Administrativo-institucional (SAD).
	Infraestructuras-servicio urbano (SID).

Se asigna una edificabilidad de 0,65 m2t / m2sn.



### **3.5.- Ordenanzas generales de la Urbanización.**

El Plan Parcial se desarrollará mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización que definirá con precisión los esquemas de infraestructura y servicios que el Plan Parcial establece. El proyecto de urbanización se podrá realizar en conjunto o por fases.

El Proyecto de Urbanización que tendrá como fin definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el Plan Parcial que nos ocupa estará en lo dispuesto en el Capítulo V Los Proyectos de Urbanización: función complementaria de la ordenación urbanística, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Según dicho Capítulo, en su art. 141, nos expone las obras de Urbanización a contemplar por el Proyecto de Urbanización. Dichas obras son:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinera en el sistema de espacios libres.

En el Proyecto de Urbanización del ámbito que nos ocupa, también se incluirá el mobiliario urbano y las obras de telefonía, dejando de forma opcional el incluir o no las obras de gasificación.

Los proyectos de Urbanización resolverán el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red Primaria y acreditarán que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

El proyecto de Urbanización que desarrolle el sector que nos ocupa, recogerá todas las condiciones de conexión e integración que precise la Cédula Urbanística a otorgar para este Plan Parcial.

El presente Plan Parcial deberá seguir los criterios de diseño y los límites dimensionales siguientes:

#### **3.5.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES.**

##### **Suministro:**

El abastecimiento de agua potable se asegura a partir de la Red de "AQUAGEST LEVANTE, S. A." y como justificación de este punto se adjunta certificado en el que se garantiza el suministro del caudal necesario. Apartado 3.6.4.

Se completará con conducciones de riego de dimensión mínima de 80 mm que no contarán con más de tres bocas por ramal.

##### **Dotaciones:**

La dotación de agua se calculará a partir de los siguientes parámetros básicos:



- Dotación doméstica de 250 l/hab. y día.
- Equivalencia con otros consumos según NTE.IFA.

#### Red de distribución:

Se ha previsto una red de distribución mixta, es decir mallada con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos de la trama ante reparaciones y mantenimiento, y lineal en los cul de sac.

La tubería a utilizar será de fundición o de otro material de calidad sancionado por la buena práctica constructiva.

En el diseño se ha tenido en cuenta la estructura de la ordenación propuesta, así como los puntos de toma para las zonas de dotaciones de dominio y uso público. Asimismo se contempla la instalación de bocas de riego con un mínimo de tres por ramal, y de incendio con una distribución que garantice la dotación en toda la zona en caso de incendio, según los modelos establecidos por el Ayuntamiento de Benitachell.

Las tuberías y las correspondientes arquetas para verdulería se dispondrán preferentemente bajo las aceras, previéndose puntos de acometida para todas las parcelas y puntos de consumo, de forma que no sea preciso romper ningún firme para efectuar posteriormente tales enganches.

#### Arterias de alimentación:

Las arterias generales de alimentación de la red de suministro, deben preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo, siempre de acuerdo con las normas de la compañía suministradora.

El margen de presiones de la red será:

- Presión máxima = 6 Kg/cm<sup>2</sup>
- Presión residual para tomas de viviendas = 22 m.c.a.
- Presión admisible en las tuberías = 15 Kg/cm<sup>2</sup>

Para el resto de características constructivas, regirán también los mismos preceptos a tener en cuenta para el caso de la red de distribución; y a tal efecto se seguirán todas las normas contenidas en el Pliego de Condiciones Técnicas para tuberías de abastecimiento de agua.

Las separaciones verticales y horizontales con otras redes serán:

	Separación vertical	Separación horizontal
Alcantarillado	0,60 m.	0,60 m.
Electricidad	0,20 m.	0,20 m.

#### 3.5.2.- SANEAMIENTO:

Se prevé para el núcleo una red subterránea para la evacuación de aguas negras.



### Aguas negras:

La red se proyecta por el sistema clásico de tubos de hormigón o policloruro estructurado con enganche tipo campana y goma, dispuestos en el eje de la calle, bajo la calzada recogiendo acometidas a ambos lados, siguiendo las pendientes naturales de las calles, hasta ir a desembocar a la estación depuradora a ejecutar en el ámbito del PP. La depuración de las aguas será completa, por el sistema de oxidación total, y sus afluentes verterán a través de pozos filtrantes a los respectivos cauces naturales.

Para el resto de la instalación, la red se dispondrá enterrada. Se construirá a base de tubos machihembrados con boca tipo campana y junta de goma, de hormigón vibro prensado o policloruro estructurado, sobre una solera de 10 cm. de hormigón H-125 o arena y relleno hasta la medida caña del mismo hormigón o arena; el anillado se realizará con junta de goma.

Cuando existiese cruce con otro servicio, el alcantarillado lo hará siempre por debajo de aquél, poniendo especial cuidado cuando se trate del agua potable, que guardará una distancia mínima de 60 cm. entre generatrices exteriores; y 20 cm. mínimo con los otros servicios.

Se establecerán pozos de registro en todas las acometidas, cambios de dirección, ramales laterales y, en todo caso, a una distancia de 50 m. como máximo. Los pozos se ejecutarán de ladrillo macizo, de fábrica de un pie, de sección circular de 1 m. de diámetro interior, sobre la solera de 15 cm. De hormigón H.150 o de hormigón prefabricados; su interior irá enlucido con mortero de cemento y llevarán tapa y marco de fundición de modelo oficial.

No se utilizarán conductos inferiores a 250 mm., de diámetro interior.

Las acometidas a las parcelas se ejecutarán al tiempo que los albañales, evitando así roturas posteriores del pavimento; se construirán de forma análoga a la del colector utilizando tubos de 25 cm. de diámetro interior.

Acometerán formando ángulo -en el plano horizontal- a 45 ° aproximadamente con el colector. Terminarán en la línea de fachada mediante una arqueta ciega construida dentro del solar.

La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos y caudal instantáneo igual a cuatro veces el medio; empleándose fórmulas sancionadas por la práctica como:

$$Q \text{ (l/seg)} = \frac{k \times n^{\circ} \text{ hab.} \times 200 \text{ l/hab.} \times \text{día}}{24 \text{ h/día} \times 3600 \text{ seg/h}}$$

con velocidades de circulación comprendidas entre 0,30 m/seg. y 5,00 m/seg, siendo la media de cálculo de 3 m/seg. La razón de mantenerse dentro de los límites de ese intervalo es para evitar deposiciones de sólidos en el caso de velocidades más lentas, y excesivas erosiones en los tubos en el supuesto de velocidades más elevadas. Para el cálculo se tomará  $v = 3 \text{ m/seg}$ .

### 3.5.3.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

#### Suministro de energía eléctrica en Baja Tensión:

El suministro de energía eléctrica en baja tensión se prevé a partir de las líneas de la empresa suministradora Iberdrola, por medio de estación transformadora media-baja tensión a instalar en los espacios compatibles al efecto.



Este planteamiento formará parte del convenio a suscribir con Iberdrola en base al Real Decreto de Acometidas Eléctricas de 1.982 y la orden de la Consellería de Industria sobre Expansión de Redes Eléctricas del 27 de marzo de 1.991; y teniendo en cuenta siempre los esquemas distribuidores propios de la Compañía.

En el plano correspondiente se ha reflejado la sectorización que se ha hecho de la red, previendo el centro de transformación estratégicamente situado lo más cerca posible de la Línea de Media y de acuerdo a las consultas efectuadas con Iberdrola.

La red de distribución en Baja Tensión aparece representada en el plano correspondiente. El diseño de la misma se ha basado en las siguientes consideraciones: 1) Independencia en el trazado de las líneas y de los suministros; 2) Reparto equilibrado de las cargas eléctricas y dimensionado de líneas de transporte posibles.

Las redes de B.T. serán siempre subterráneas, disponiéndose al efecto preferente bajo las aceras y a una profundidad mínima de 80 cm. y dentro de tubería de fibrocemento en cruces, con rasilla de protección y cinta de señalización.

Podrán utilizarse indistintamente conductores unipolares o multipolares, de núcleo de cobre o de aluminio, con aislamiento siempre de polietileno reticulado para 1.000 V. (Normas UNE)

Para el cálculo se preverá una dotación mínima de 5.000 w por parcela servida y en el Proyecto de Urbanización se justificarán debidamente las dotaciones necesarias para las zonas de uso y dominio público, en función de los locales e instalaciones que se programen. Estas dotaciones se basarán en los siguientes criterios:

- 100 w/m<sup>2</sup> locales.
- 16 w/ml de vial o espacio libre iluminado.
- Coeficiente de simultaneidad = 0,45.
- Factor de potencia = 0,85.

Las diferentes acometidas se dejarán previstas antes de la ejecución de las aceras, de forma que no sea necesario romper posteriormente el firme de aquéllas.

Se calcularán las líneas según la intensidad de corriente y teniendo en cuenta la caída de tensión admisible, en base al R.E.B.T. La caída máxima de tensión admisible será del 5 %.

Los transformadores en el sector que nos ocupa tenderán a colocarse integrados en las edificaciones. Cuando se sitúen aislados en parcelas particulares se respetarán las siguientes condiciones: 2 m. de distancia a lindes en edificación intensiva, con una altura total de 3,50 m. En terrenos en pendiente se ubicarán con respecto al vial en la zona de desmonte y nunca en la zona de terraplén.

El proyecto y la ejecución de la instalación deberán sujetarse a las normativas vigentes del Ministerio de Industria y Energía de la Comunidad Valenciana, y a las Normas Particulares de la Empresa Suministradora.

#### 3.5.4.- ALUMBRADO PÚBLICO.

El núcleo constará de un sistema de alumbrado público a base de farolas de diferentes medidas y disposiciones.



Se dispondrán bilateralmente alternadas al tresbolillo a una distancia según cálculo que se reflejará en el proyecto de urbanización con luminarias provistas de lámparas de vapor de mercurio de color corregido de potencia tal que aseguren unos niveles de iluminación de 15 lux. (250 W v.m.c.c).

La red irá enterrada bajo las aceras, a 50 cm. de profundidad mínima; a tal efecto se dispondrán dos tubos de plástico flexible de 63 mm., de diámetro interior, provistos de alambre guía. Las líneas serán trifásicas, con conductores de cobre o aluminio y con las secciones que se determinen en los cálculos por el sistema de intensidad de corriente y caída de tensión admisible, según el Reglamento de Baja Tensión; la sección mínima será de 6 mm<sup>2</sup>.

Para cada farola y además de las que sean necesarias por otros conceptos (de paso, derivación, etc.), al lado de su base y en la acera, se dispondrá una arqueta prefabricada de hormigón de sección 30 x 30 cm. Para el conexionado; asimismo, cada farola irá provista del correspondiente electrodo de puesta a tierra.

La red se organizará en el sector soportado por los transformadores de la urbanización. Asociado al centro se dispondrá una hornacina que contendrá los elementos de mando y protección del sistema. Se prevé para este fin una potencia de cálculo a reflejar en el proyecto de urbanización.

Se prevén dos circuitos que corresponden, uno, a "noche entera" y el otro a "media noche"; permitiendo regulaciones de encendidos y apagados, alternativos, coincidentes o no, etc.

De los cuadros de mando, medida y protección de las redes, saldrán los distintos circuitos de la red de alumbrado; se instalarán en el interior de armarios de poliéster reforzado con fibra de vidrio y con grado de protección para humedades, con contador de triple tarifa, transformadores de intensidad y contador de reactiva. Estarán dotados para las regulaciones de noche entera y media noche, reduciendo en esta última mediante reductor de flujo al 40% la potencia.

Las instalaciones se preverán para una tensión de 380 V, conectando las lámparas alternativamente para equilibrar las fases, y para una caída de tensión máxima del 3%, y teniendo en cuenta una potencia de cálculo, por los equipos auxiliares de encendido, de 1,8 veces la nominal de las lámparas en cuestión, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$C \text{ máx.} = \frac{100 \times E(W \times l)}{K \times S \times V} < 0,03 \times 380 \text{ V} = 11,4 \text{ V.}$$

siendo c máx : Caída de tensión máxima.

W : Potencia del circuito.

l : Longitud del circuito.

K : Conductividad del conductor.

S : Sección del conductor.

V: Tensión.

En todo momento se tendrán en cuenta, tanto para el Proyecto como en la ejecución de la obra, las Normas vigentes del Ministerio de Industria y Energía y las Particularidades de la Empresa Suministradora de Energía, así como las Instrucciones para alumbrado urbano del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y del Ministerio de Vivienda.



En todo caso, la exigencia de 15 lux para este tipo de vías, sobrepasa los valores requeridos por el Ministerio de la Vivienda -10 lux- y Plan General de Ordenación Urbana de Jávea -12 lux-.

### 3.5.6.- CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

Se ha estimado oportuno el prever una red básica de canalizaciones telefónicas acompañada de las correspondientes arquetas, a fin de facilitar en su día el paso de las líneas de teléfonos de forma subterránea, con tal de que no sean necesarios grandes trabajos de enterramiento con lo que suponen en roturas y reposiciones de firmes.

Este sistema se proyecta con los materiales básicos, criterios y trazado habituales en la C.T.N.E., sin que por ello pretenda tener un carácter exhaustivo. Se han seguido la Norma NP-PI-001 de mayo de 1.989 y la Norma NT-f1 .003 de octubre de 1.986. Los planos y partidas constructivas que en base a todo ello, se desarrollen y concreten en el Proyecto de Urbanización, requerirán en su momento la colaboración y la aquiescencia de la C.T.N.E.

### 3.5.7.- RED VIARIA, PEATONAL Y APARCAMIENTO.

#### Red viaria

El sistema viario se estructura con nuevas vías mixtas de tráfico rodado y peatonal de 11 m. de anchura, de 9,40 m. de anchura y de 9,00 m. de anchura.

El vial de 11 m. de anchura será el que conectará con el Camino Real de Teulada a Jávea, en los extremos Oeste y Este del PP por su lado Sur, de forma que dicho vial formará como una especie de anillo junto con el Camino Real mencionado.

El vial de 9,40 m. de ancho se conectará al vial de 11,00 m. por dos puntos, formando una horquilla en forma de U. El vial de 9,00 m. de ancho lo constituye la Red Primaria Viaria, tanto en su zona tangente al ámbito del PP que nos ocupa como en todo su recorrido hasta alcanzar el cruce entre el Camino del Aviar y el Camino de los Molinos.

La sección del vial de 11 m. de ancho tendrá aceras de 1,25 m. a cada lado y un cordón de aparcamiento de 2,20 m., con dos carriles de 3, 15 m.

La sección del vial de 9,40 m. de ancho tendrá aceras de 1,20 m. a cada lado de la calzada, un cordón de aparcamiento de 2,20 m. y una calzada de 4,80 m.

La sección de vial de la Red Primaria de 9,00 m. de ancho tendrá una acera en uno de los lados de 3,00 m. y una calzada de 6 m. de ancho.

#### Pavimentación y firmes

En la pavimentación de este proyecto se han tenido en cuenta, además de aspectos puramente técnicos y características constructivas, elementos funcionales, medio ambientales y estéticos.

El firme utilizado para la pavimentación de todos los viales incluidos en el presente proyecto es un firme de tipo mixto idóneo para tráfico ligero.

Este firme está compuesto por las siguientes capas.

- Sub-base granular 20 cm.



- Base granular 20 cm.
- Riego de imprimación de betún cut-back 3 kg./m<sup>2</sup>
- Mezcla bituminosa en caliente tipo S-20, 5 cm.

#### Aceras

Se ha previsto en las aceras de la calle acerado de adoquín normalizado por el Ayuntamiento de Jávea, sobre base de hormigón HM-15 con mallazo y zahorra natural y bordillos tipo 111 de 100 X 15 X 25 cm. u otra dimensión aceptada por el Ayuntamiento de Benitachell, para delimitación de aceras con base de hormigón, según detalle adjunto.

Cabe mencionar que junto a la conexión del vial de 11,00 m. de ancho con el Camino Real de Teulada a Jávea en el extremo Sur-Este del Plan Parcial, existirá una zona de contenedores destinados a recoger los residuos sólidos, y posteriormente el servicio municipal de recogida de estos tipos de residuos se encargará de trasladar a la planta de transferencia de La Jara.

También cabe mencionar que existirán pasos para personas disminuidas a nivel de cruce de viales.

#### Muros

Los desmontes y terraplenes de envergadura estrictamente necesarios para conseguir las rasantes de los viales que componen el PP que nos ocupa, se resolverán con muros de piedra de mampostería en seco o similar.

#### Marcas viales

Pintura del tipo cloro caucho y esferas de vidrio.

#### Señalización vertical

Con postes lacados al horno, color verde, para sustentar señales de tráfico reflectantes.

#### Barreras arquitectónicas

Se respetará en todos los casos el acceso a las zonas dotacionales y redes viarias peatonales para las personas con cualquier tipo de minusvalía.

Dicho respeto se materializará con rampas que absorban los desniveles, dejando libre todo el ancho de los pasos peatonales.

#### Zona de captación de residuos sólidos y buzones

En la intersección de nuestro ámbito con el Camino Real de Teulada a Jávea y en su esquina Sur-Este, se dispondrá de una zona de contenedores protegiéndose la vista de los mismos. Los muros que servirán para proteger dichas vistas, se utilizarán para colocar buzones sobre los mismos. Las características de dichos elementos aparecen en los planos correspondientes.

#### 3.5.8.- FASES DE LOS TRABAJOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de la red viaria y de los servicios que conlleva, se prevé se realice en una sola etapa, unificando los criterios del orden de ejecución de las obras de urbanización, con el fin de conseguir una racionalización de los trabajos y una correcta ejecución de los mismos.





Además, el Plan que se propone, permite la realización de las obras por fases claramente diferenciadas:

- |          |  |
|----------|--|
| 1ª fase: | 1º. Replanteo general.<br>2º. Formación de la explanada.<br>3ª. Alcantarillado y cruces de viales. |
| 2ª fase: | 4º. Sub-base granular.<br>5º. Bordillos y rigolas.   |
| 3ª fase: | 6º Implantación de los servicios<br>7º Pavimentación   |

#### Coordinación

El Proyecto de Urbanización deberá ser redactado por titulados especialistas en cada una de las materias que lo integran, bajo la dirección y coordinación de un único titulado superior. A este respecto, habrá de tenerse en cuenta de forma especial la coordinación de los distintos servicios y con sus respectivas Compañías Suministradoras, previendo el emplazamiento de ellos de forma que guarden las distancias mínimas establecidas por las reglamentaciones, protegiendo adecuadamente los cruces bajo la calzada y situando los conductos a profundidades adecuadas para que dichos cruces no se interfieran entre sí y con el firme proyectado.

#### Conservación

La comunidad de propietarios vigilará y exigirá el cumplimiento de las ordenanzas generales de la edificación.

### **3.6. Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.**

#### 3.6.1.- MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Basándonos en la LRAU, la urbanización del Plan Parcial que nos ocupa se pretende ejecutar a la adjudicación del Programa de Actuación Integrada tramitado del que este Plan Parcial formara parte y tras la redacción del Proyecto de Urbanización que desarrollara el anteproyecto de Urbanización contenido en el Programa mencionado y que se adaptara a las determinaciones del Plan Parcial que nos ocupa. En el referido Programa de Actuación Integrada, también se ha solicitado la Adjudicación Preferente y se ha presentado la constitución de una Agrupación de Interés Urbanístico y los estatutos que regularan la misma, cuyo fin es ser la Urbanizadora del ámbito.

Podemos decir que el Plan Parcial que nos ocupa forma parte de la documentación de dicho Programa. Las obras de urbanización se ejecutarán tras la adjudicación del programa, mediante la subcontratación de las mismas por el Urbanizador responsable según el plan de etapas, garantizando en todo momento tanto los compromisos con terceros así como la finalización de la ejecución de dichas obras frente a las parcelas que se pretendan edificar si estas se edificaran con anterioridad a la finalización de la etapa y siempre previamente a la utilización de dichas edificaciones.

Respecto a la conservación de la urbanización y basándonos en la misma ley LRAU, art. 79, corresponde al Ayuntamiento dicha labor desde el momento de la aceptación de la misma por sus servicios técnicos. Hasta dicho momento corresponde su mantenimiento al urbanizador que se responsabilice de la ejecución de la misma.



### 3.6.2.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, ADMINISTRACIÓN Y PROPIETARIOS

Como se ha indicado en el párrafo anterior, se pretende la urbanización del Plan Parcial mediante la adjudicación de un Programa para el desarrollo de esta Actuación Integrada. En el art. 32 de la LRAU, se recoge la documentación de que debe constar dicho programa, y en su punto C), se recoge la documentación que relaciona al Urbanizador con la Administración, y en su punto D), se recoge la documentación que relaciona al Urbanizador con los propietarios del ámbito de la Actuación. Esa documentación recoge lo referente a esas relaciones y compromisos, así como lo reflejado en el art. 29 de esa misma LRAU. Todos esos documentos forman parte del Programa que tiene como objetivo la Urbanización del ámbito del PP, del que el Plan Parcial que nos ocupa es un Anexo. Toda la documentación que regula la relación entre Urbanizador y Administración y entre Urbanizador y Propietarios ya se presentó ante el Ayuntamiento de Benitachell en plica cerrada y ya se procedió a la apertura de dichas plica.

### 3.6.3.- GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

Basándonos también en la LRAU, en concreto en el art. 29 de la misma, donde desarrolla el objeto y las determinaciones de los Programas, en su apartado 8º, nos habla de dichas garantías a determinar en la adjudicación del Programa y que se aseguraran mediante la presentación de un aval o fianza nunca inferior al 7 % del coste de urbanización previsto.

### 3.6.4.- INFORMES

Se adjuntan a este apartado los informes recibidos por los distintos organismos con competencias en el ámbito que nos ocupa y en base a los cuales se ha modificado el Plan Parcial inicialmente tramitado dando como resultado el presente Plan Parcial que nos ocupa, que se supone resuelve las deficiencias aparecidas hasta el momento.

Informe de Conselleria de Urbanismo con Nª Ref.: RBA/Tmc PL-03/0023/042. sobre deficiencias aparecidas en el PP inicial.

Recibida en este Servicio documentación correspondiente al expediente arriba referenciado, debemos comunicarle que, una vez examinada, se aprecian las siguientes deficiencias:

1.- Falta el plano de usos, aprovechamiento, vegetación y edificaciones existentes (1:2000).

2.- Falta el plano de Actuaciones integradas previstas.

3.- Dado que el uso global del sector es el residencial, no cabe que se pueda destinar a uso terciario mas de un 49% de la edificabilidad prevista.

4.- Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá excluirse del Area de Reparto la superficie de dominio público ya afecta a su destino.

5.- Deberá rectificarse el Punto 2.5 de la memoria justificativa en el sentido de que de conformidad con el Art. 21 del RP, no es admisible la regulación genérica o meras reproducciones del tenor literal de normas legales o reglamentarias que hagan extensiva esta posibilidad sin propósito justificado.

6.- Según se recoge en el punto 1.5 de la memoria del Proyecto de Homologación del sector, la forma de obtención de la red primaria que se adscribe al sector es, por aplicación del art. 115. 2 del R.P, la expropiación, no obstante ello posteriormente en el punto 1.7, dichos terrenos se incluyen dentro del área de reparto y se consideran a efectos del cálculo de Aprovechamiento tipo, lo que es una contradicción, por lo que el Ayuntamiento deberá aclarar el sistema de gestión acogido para la obtención de la red primaria viaria, y en función del mismo realizar las conexiones oportunas

7.- Debe solicitarse informe a:

- Dirección General de Comercio, Consorcio de Industria, Comercio y Energía (art. 43, LRAU).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (arts. 82 y 83 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

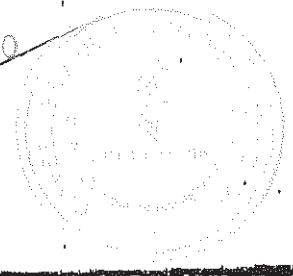
⊙ Ayuntamiento de Taulada.

8.- Le comunicamos que, desde estas dependencias administrativas, se procede a solicitar informe a:

- Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

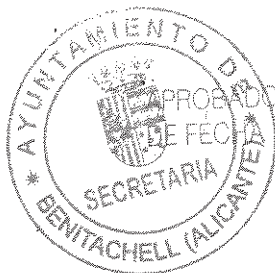


APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO  
7 MAR. 2005



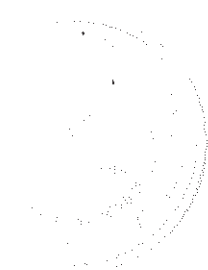
• Gerente del IVSA.

Rogamos pues las suscriban con la mayor brevedad posible, significándoles que mientras no se complete el expediente, no habrá lugar al inicio del cómputo del tiempo que para la aplicación del silencio administrativo establece la Ley 6/1984, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.



PROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO  
7 MAR. 2005

*[Handwritten signature]*



PINARET 2002, S.L.  
A/a: D. Vicente Castelló Valles  
Av. Alicante 9  
03730 Xàbia

**N/Ref. Expte.:** IPU 35/04

Con relación a su escrito de 5 de octubre de 2004, por el que se solicita emisión de informe sobre el Plan Parcial del sector denominado "Racó de Nadal" de Benitachell, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38.2 y 43 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística; ponemos en su conocimiento que, para su emisión, atendiendo a las competencias de esta Dirección General de Comercio, deberá aportar la siguiente documentación:

- Memoria informativa y memoria justificativa y normas urbanísticas que se proponen para el ámbito del planeamiento.
- Datos relativos a las superficies y usos que se asignan a las mismas, así como otras determinaciones que se consideren relevantes, especialmente respecto al uso terciario/comercial y su relación con el número de viviendas y población que albergará la zona de planeamiento.

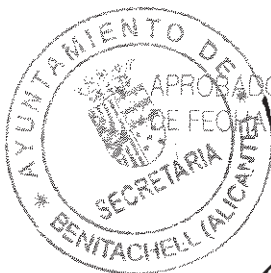
Por todo ello se le requiere para que, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (en adelante LRJ-PAC) y en un plazo de quince días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente comunicación, rectifique su solicitud.

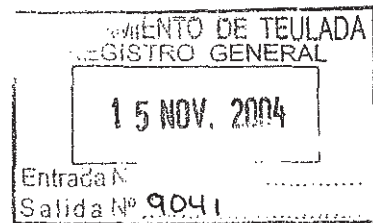
Si en el plazo dado por el presente requerimiento no rectifica en el sentido indicado, se considerará que ha desistido en su petición y se resolverá el archivo de la solicitud. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 42 y 71 de la LRJ-PAC.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

Valencia, 7 de octubre de 2004  
EL JEFE DEL AREA DE COMERCIO

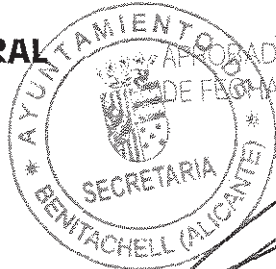
Miquel Clemades i Planells





## SECRETARIA GENERAL

Ref. 1.04 Act/mbc



### NOTIFICACIÓN

D. VICENTE CASTELLÓ VALLÉS  
En representación Pinaret 2002 S.L.  
AVDA. ALICANTE 9  
03730 JÁVEA

Por el presente pongo en su conocimiento que el **Ayuntamiento Pleno**, en sesión **ordinaria** celebrada el día **4 de noviembre de 2004** adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, con la salvedad de ser del borrador del acta y de conformidad con lo dispuesto en el Artº. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre:

### 2. A) INFORME S/ PLAN PARCIAL "RACÓ DEL NADAL" DEL P.G. BENITACHELL

Por el Sr. Secretario se da cuenta, mediante lectura íntegra del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo en fecha 25 de octubre de 2004, que dice:

Por el Sr. Secretario de la Comisión se da lectura del siguiente Informe:

"El Arquitecto Municipal que suscribe vista la solicitud presentada por D. Vicente Castelló Valles, en representación de la entidad mercantil Pinaret 2.002, s.l., con fecha de registro de entrada 5.10.2004 y nº 8.840, solicitando informe, previsto en el artículo 56.1. 2º párrafo, para otorgar la Cédula de Urbanización del P.P. Racó del Nadal del P.G. de Benitachell, emite dicho

#### INFORME

Relativo a los siguientes extremos:

1º.- Posible Incidencia de la actuación propuesta en la ordenación territorial del termino municipal de Teulada:

↳ El sector Racó del Nadal del P.G. de Benitachell, esta clasificado como suelo urbanizable y calificado como Residencial ( vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada).

↳ Los terrenos de Teulada, lindantes con el mencionado sector, están clasificados y calificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico Paisajístico en la revisión del Plan General de Teulada aprobado provisionalmente el 22.06.2004 y remitido a la Consellería competente para su aprobación definitiva.

Dentro de la ordenación pormenorizada del P.P. se ubican la zona verde y los equipamientos de la red secundaria lindantes con el suelo no urbanizable protegido mencionado anteriormente. Esta localización disminuye el impacto que las futuras edificaciones y por lo tanto minimizan el impacto de la actuación urbanística que desde luego tiene sobre el paisaje territorial de Teulada.

2º.- Cualquier otro aspecto que estime de interés: No existe."

## SECRETARIA GENERAL

Ref. 1.04 Act/mbc

Visto el mismo, la Comisión Informativa Permanente de Obras y Urbanismo, adopta para su elevación al Ayuntamiento Pleno el siguiente

### DICTAMEN

Informar favorablemente la propuesta de ordenación antecitada.

Sometido a votación, por la Presidencia, el dictamen de referencia, la Corporación, en votación ordinaria y por unanimidad, acuerda aprobar el mismo tal y conforme viene redactado.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos, haciéndole saber que contra dicho acuerdo podrá interponer el recurso que se señala a continuación.



Teulada, 15 de noviembre de 2004

EL SECRETARIO GRAL

Simeón García García



APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

7 MAR 2005

Parte resolutive  primera/única  segunda  tercera  
 Contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa (art. 109 Ley 30/92 de RJAP y PAC y 52.2 de la Ley Básica de Régimen Local) podrá interponer:

**Recurso potestativo de reposición**, (en el plazo de 1 mes ante el mismo órgano que lo adoptó). En MATERIA TRIBUTARIA este recurso es previo a la vía contencioso-adv.

**Recurso Contencioso-administrativo**, en el plazo de 2 meses a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo, o de la notificación de la resolución del recurso de reposición ante:

- El Juzgado de lo Contencioso-Advo. en Alicante.
- La Sala de lo Contencioso-Advo. del TSJ en Valencia

Si se opta por el R. de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta la resolución expresa o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

primera/única   
 segunda   
 tercera

**Actos de trámite** esta Resolución tiene la consideración de acto trámite y por lo tanto no es susceptible de recurso administrativo.

Contra los actos firmes en vía administrativa, se puede interponer **recurso extraordinario de revisión**, en los términos del art. 108 de la Ley 30/92, cuando concorra alguna de las circunstancias previstas en el art. 118.1 del mismo texto legal.

CONSELLERIA DE TERRITORI  
I HABITATGE

EXPTE. 011/05

EVP/mr.

Expediente....:	PL- 03/0023
Municipio.....:	EL POBLE NOU DE BENITACHELL
Asunto.....:	Homologación y Plan parcial Sector "Racó de Nadal"
Promotor.....:	Pinaret 2002, S.L
Documento....:	PROPUESTA
Comisión.....:	Comisión Informativa de Urbanismo de 27 de Enero de 2005

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El proyecto se sometió a información pública Decreto de Alcaldía de fecha 17 de Julio de 2002, insertándose anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4.317 de fecha 20 de agosto de 2002 y en el Diario "Información" de fecha 20 de Septiembre de 2002. Tras el pertinente periodo de exposición pública en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 19 de diciembre de 2002, por mayoría absoluta del numero legal de miembros.

En fechas 8 de julio y 5 de agosto de 2003 y 16 de enero y 30 de noviembre de 2004, el Ayuntamiento remite documentación complementaria.

**SEGUNDO.-** El documento de Homologación consta de memoria informativa, memoria justificativa, fichas de planeamiento y gestión, planos de información y ordenación; y, el Plan Parcial está integrado por de memoria informativa, memoria justificativa, Normas Urbanísticas y Planos de información y de ordenación.

**TERCERO.-** El objeto del expediente es la Homologación de un sector de 65.083, 89 m2 de suelo clasificado como Suelo Urbanizable Programado, en el instrumento de planeamiento vigente, para completar las determinaciones de ordenación estructural no fijadas en las Normas Subsidiarias vigentes, que permitan el desarrollo y aprobación del Plan Parcial que se propone para el mismo ámbito, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO  
DE FECHA 7 - MAR 2005



CONSELLERIA DE TERRITORI  
I HABITATGE

EXPTE. 011/05

La homologación, que se plantea con alcance territorial sectorial y carácter material declarativo y complementario, propone las siguientes determinaciones:

- Define el sector con una superficie total de 65.083, 89 m<sup>2</sup>.
- Define una superficie total de red primaria viaria de 12.889, 72 m<sup>2</sup>, de los que 1902, 01 se hallan dentro del Sector, y del resto, que se encuentran externos al sector, 6.655, 87 m<sup>2</sup> se hallan ya afectos a su uso y el resto 4.331, 84 se obtendrán por vía de expropiación.
- Establece un Área de Reparto coincidente con el sector, programando todos los terrenos en una única Unidad de Ejecución.
- Determina como superficie computable del sector 65. 083, 39 m<sup>2</sup>. Determina un IEB de 0, 25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y un Aprovechamiento Tipo a partir del IEB (que fija en 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s),
- Adopta como uso global el residencial, compatible terciario e incompatible el industrial.
- Establece la tipología edificatoria de Vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada.
- Incorpora Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector donde establece las condiciones de conexión del sector con las redes de agua potable, saneamiento, telecomunicaciones, eléctrica y viaria.
- La densidad de viviendas es de 16 viv/ha, con un máximo de .104 viviendas.

El Plan Parcial, en desarrollo de las determinaciones de planeamiento definidas en la Homologación, ordena pormenorizadamente el sector de forma que:

- Establece un Índice global de edificabilidad neta en 0, 40545 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Aporta justificación sobre el cumplimiento de estándares para elementos propios de la Red Secundaria calculados con base al cumplimiento del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

**CUARTO.-** Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos de las administraciones cuyas competencias y bienes demaniales puedan resultar afectados:

- Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 17 de septiembre de 2003, informa desfavorablemente la propuesta. Posteriormente en fecha 13 de febrero de 2004 emite nuevo informe favorable en el que se establece como condición el que en la ficha de gestión se incluya específicamente que el vial de sección de 9 metros contemplado en el plano nº 3 de la



7 MAR 2005

CONSELLERIA DE TERRITORI  
I HABITATGE

EXPTE. 011/05

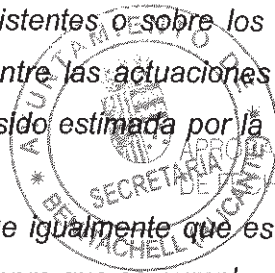
Homologación del sector y que incluye una acera de tres metros de anchura iluminada que conectará con el casco urbano de la población.

- Certificado de la empresa Aquagest Levante, S.A concesionaria del Servicio Público de abastecimiento de aguas en el que se manifiesta que se dispone de caudal suficiente para atender a las necesidades del sector que cuantifica en una punta de 4,3 l/s
- Informe del Ayuntamiento de Javea de fecha 21 de enero de 2004 de carácter favorable.
- Informe del Ayuntamiento de Teulada de fecha 15 de Junio de 2004, emitido en sentido favorable.
- Instituto Valenciano de la Vivienda de fecha 30 de noviembre de 2004 en el que se pone de manifiesto que el Expediente sometido a su consideración no cumple con las previsiones introducidas a través de la Ley 16/2003 de fecha 17 de diciembre, en cuanto a la necesidad de realizar un estudio sobre la previsión de necesidades de vivienda protegida dentro del término municipal ni de localización de terrenos para ello, pero que no obstante dichas exigencias no le son de legal aplicación por cuanto que la fecha de aprobación provisional del Plan es anterior la entrada en vigor de la referida Ley.
- Informe de la Dirección General de Comercio e Industria, de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia de fecha 3 de noviembre de 2004, favorable con una serie de recomendaciones.
- Asimismo, con fecha 9 de Junio de 2003 se solicitó informe a la División de Recursos Hidráulicos sin que hasta la fecha conste su emisión por que se considera de aplicación el informe de 30 de Septiembre de 2002, de carácter general para aplicar a los expedientes urbanísticos, "Informe en relación con los criterios seguidos en la tramitación de expedientes urbanísticos respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales" que son los siguientes:

*"... se debería exigir al promotor del nuevo suelo urbano que antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la Entidad de Saneamiento en 90 € por habitante equivalente.*

*Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.*

*Por último si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una*



*nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento.*

*Este informe se redacta a fin de que se tenga en cuenta en la tramitación de los expedientes que no hayan podido ser objeto de informe por parte de la División de Recursos Hidráulicos”.*

Consta igualmente que el Ayuntamiento solicitó informe a las Consellerías de Educación y Sanidad, en fecha 21 de Octubre de 2002, a la Confederación Hidrográfica del Júcar, en fecha 6 de octubre de 2004 y que asimismo, desde el Servicio Territorial de Planificación se solicitó informe al Servicio Territorial de Vivienda Y Proyectos Urbanos en fecha 28 de septiembre de 2004 sin que conste que se hayan emitido.

### CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

**PRIMERA.-** La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 52, 54 y 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) en relación con el 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

**SEGUNDA.-** La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y los artículos 64, 65, 66, 67 y 85 del RPCV relativos a la documentación integrante de los Planes Parciales. No obstante ello el Ayuntamiento deberá aportar documentación refundida, por triplicado, debidamente diligenciada con la fecha de aprobación plenaria.

**TERCERA.-** Las determinaciones contenidas en el presente expediente se pueden considerar, en líneas generales, correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalidad Valenciana, tal y como se recoge en el Artº 40 de la LRAU; no obstante cabe formular al respecto las siguientes observaciones:

1º.- Deberá incorporarse a la ficha de gestión que la obtención de la superficie de 4.331, 84 de Red Primaria Viaria externa al sector necesarios para ampliar la red viaria que conecta el sector con el casco urbano, se realizará por vía de expropiación, eliminando toda referencia en la documentación a su carácter de red adscrita al sector.

2º.- Deberán incorporarse a la ficha de gestión las condiciones establecidas en el informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 13 de febrero de 2004 emite nuevo informe favorable en el que se establece como condición el que en la ficha de gestión se incluya específicamente que el

CONSELLERIA DE TERRITORI  
I HABITATGE

EXPTE. 011/05

vial de secció de 9 metres contemplado en el plano nº 3 de la Homologación del sector y que incluye una acera de tres metros de anchura iluminada que conectará con el casco urbano de la població.

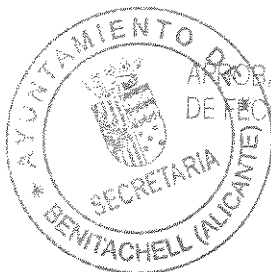
3º.- La programació del sector deberá asumir las condiciones de conexió a las infraestructuras de depuració y vertido que impone la Divisió de Recursos Hidráulicos en su informe de 30 de Septiembre de 2002, de carácter general para aplicar a los expedientes urbanísticos, "Informe en relación con los criterios seguidos en la tramitació de expedientes urbanísticos respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuració de aguas residuales", las cuales deberán incorporarse a la ficha de gestión.

4º.- Deberá especificarse el uso para la parcela de equipamiento propuesto.

**CUARTA.-** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificació y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobació definitiva de las Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Por todo lo anteriormente expuesto la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión celebrada el día 27 de Enero de 2005, eleva a la Comisión Territorial de Urbanismo la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

Supeditar la aprobació definitiva de la Homologación y del Plan Parcial del Sector Racó de Nadal del municipio de El Poble Nou de Benitatxell, hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.



APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO  
DE FECHA 7 - MAR. 2005

Alicante, 27 de enero de 2005





AYUNTAMIENTO DE  
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

**NORMAS SUBSIDIARIAS**  
**(texto consolidado)**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**



FICHA DE PLANEAMIENTO	
<b>Sector:</b>	RACO DE NADAL
<b>Superficie Area de Reparto:</b>	65.083,89 m2.
<b>Red primaria a obtener mediante expropiación</b>	4.331,84 m2. de suelo que permita el ensanchamiento del Camino Real de Teulada a Javea y del Camino Aviar
<b>Red primaria externa al sector afecta a su uso</b>	6.655,87 m2. del Camino Real de Teulada a Javea y del Camino Aviar.
<b>Superficie Sector con aprovechamiento</b>	65.083,89 m2. ( Red primaria computable como red secundaria incluida en el sector 1.902,01 m2 )
<b>Uso predominante</b>	Residencial : Mínimo 51,00 % Máximo 100 %
<b>Usos compatibles</b>	Terciario : Mínimo 0% Máximo 49,00 % Comercial minorista obligatorio : Mínimo 0,00 % Máximo 5,00 %
<b>Usos incompatibles</b>	Industrial.
<b>Tipología edificatoria</b>	Vivienda unifamiliar Aislada. Vivienda unifamiliar Pareada. Vivienda unifamiliar Agrupada.
<b>Area de reparto y Aprovechamiento</b>	
<b>Tipo</b>	$( 65.083,89 \times 0,25 ) / ( 65.083,89 ) = 0,25$
<b>( SCS x Edif. brut. ) / SAR</b>	
<b>Edificabilidad total</b>	16.270,95 m2t.
<b>Edificabilidad neta máxima por tipología edificatoria</b>	Vivienda unifamiliar Aislada : 0,25 m2/m2s neto lucrativo Vivienda unifamiliar Pareada : 0,251 m2/m2s neto lucrativo Vivienda unifamiliar Agrupada : 0,75 m2/m2s neto lucrativo
<b>Densidad máxima de viviendas</b>	16 viv/Ha. Máximo 104 viviendas.
<b>Ordenación pormenorizada</b>	Deberá completarse la ordenación pormenorizada por medio de Plan Parcial de iniciativa pública o privada.
<b>Otras condiciones</b>	Son de necesaria observancia en este sector, las cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de información Territorial
<b>Aparcamientos</b>	La reserva de aparcamientos es la establecida con carácter general en el art. 10 RPCV. Para usos terciarios se estará en lo dispuesto en el art. 13 RPCV, y para usos comerciales o recreativos, la reserva de aparcamientos será de 1 plaza por cada 25 m2 construidos



FICHA DE GESTIÓN	
<b>Sector:</b>	PLAN PARCIAL RACO DE NADAL
<b>Superficie Area de Reparto:</b>	65.083,89 m2.
<b>Clase de suelo:</b>	Suelo Urbanizable Programado
<b>Sistema de gestión recomendado</b>	Gestión directa o indirecta por medio de Programa de Actuación Integrada.
<b>Unidades de Ejecución:</b>	Unidad de Ejecución única
<b>Aprovechamiento Tipo:</b>	0,25 m2t/m2s
<b>Elementos estructurales:</b>	Ampliación de la red estructural viaria del Camino Real de Teulada a Javea desde el sector Raco de Nadal hasta el inicio del Camino del Aviar. Ampliación de la red estructural viaria del Camino del Aviar desde el cruce con el Camino Real de Teulada a Javea hasta el cruce con el Camino de los Molinos. Los 4.331,84 m2 de Red primaria externa no afecta a su uso, se obtendra por expropiacion según art. 115.2 del RPCV.
<b>Superficie con aprovech. Sector</b>	65.083,89 m2
<b>Edificabilidad bruta</b>	0,25 m2t/m2
<b>Indice de edificabilidad:</b>	0,25 m2t/m2
<b>Densidad:</b>	16 Viv./Ha.
<b>Nº máximo viviendas</b>	104 Viviendas.
<b>CONDICIONES DE INTEGRACION Y CONEXION DE LA ACTUACION INTEGRADA</b>	
<b>SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO</b>	Norte, termino municipal de Javea. Oeste, termino municipal de Teulada. Este, Sectores de suelo apto para urbanizar ya desarrollados ( PP Les Fonts ) Sur, Sectores de suelo apto para urbanizar ya desarrollados ( PP Residencial Los Molinos ). Desarrollo lógico : Unico sector de suelo apto para urbanizar pendiente de desarrollo en el entorno : Sector RACO DE NADAL.
<b>Red estructural viaria.</b>	Conexión al Camino Real de Teulada a Javea. Desde dicho camino nace el Camino del Aviar que conecta con el Casco Urbano. El sector realizara el vial de seccion de 9 metros contemplado en el plano nº 3 de la Homologacion del sector y que incluye una acera de 3 metros de anchura iluminada que conectara con el casco urbano de la población.
<b>Red de evacuación de aguas residuales</b>	Conexión a depuradora propia a ejecutar en Sector Raco de Nada! con vertido a pozo de drenaje previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Jucar. La programación del sector asumira las codiciones de conexión a las infraestructuras de depuracion y vertido que impone la Divlsion de Recursos Hidraulicos en su informe de 30 de Septiembre de 2.002, de carácter general para aplicar a los expedientes urbanisticos, "Informe en relacion con los criterios seguidos en la tramitacion de expedientes urbanisticos respecto a las infraestructuras de saneamiento y depuracion de aguas residuales
<b>Red de media tensión</b>	Conexión a Centro de Transformación a ejecutar en Sector Raco de Nadal, abastecido de línea de Media Tensión que discurre paralela al Sector
<b>Red de agua potable</b>	Conexión a red existente de agua potable propiedad de AquaGest Levante, S. L.
<b>Red de telefonía</b>	Conexión a red gn eral CTNE en esquina Sur- este del sector



## ANEXO-2. PLAN PARCIAL CASTELLONS VIDA. (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 26/02/1982, BOP nº 140 de 22/06/1982.*

### NORMAS URBANISTICAS

Artículo 1. Vallado de solares.-

Se delimitarán los linderos de solares y parcelas con vallado de bloque de hormigón blanqueado a la cal con una altura máxima de 80 cms.

Se podrán crear así mismo setos verdes u otros elementos en forma ajardinada libre con una altura máxima de 2 m.

Artículo 2. Regularización de alturas.

Las alturas reguladoras máximas se encontrarán en la vertical que pasa por el punto de fachada desde el nivel de la rasante hasta la línea de intersección con la de arranque de cubierta.

Quedando condicionado el volumen máximo edificable establecido (edificabilidad) para las distintas zonas obtenido por la multiplicación de los m<sup>2</sup> de ocupación en planta por los ml de dicha altura determinada por la disposición reguladora.

Artículo 3º. Condiciones de la vivienda mínima

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas, un aseo compuesto de ducha, lavabo e inodoro y un lavadero.

Artículo 4. Dependencias.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna de ellas utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete. Si el acceso a éste es por el comedor tendrá que quedar separado de dichas piezas con un local con doble puerta.

Artículo 5º. Aislamientos.

En todo el edificio destinado a viviendas, se asegurará el aislamiento de la humedad y térmico. Para ello deberá cumplir como mínimo con las siguientes disposiciones.

1º.- Las paredes de fachada no podrán tener un espesor inferior a 0,25 m y si su espesor no excede del indicado de verán además protegerse con un tabique de 5 cms. que deje una cámara de aire de 0,04 m. como mínimo, formando en conjunto un grueso mínimo de 0,30 m. También se autorizarán los cerramientos por bloques de hormigón ligero de alternancia correspondiente a la pared de 0,30.

2º.- La cámara de aire del techo o desván tendrá la luz que no podrá ser inferior a 0,40 m. En las cubiertas de tejados, los desvanes no podrán ser habitables.





3~.-Los pavimentos en las plantas bajas o semisótanos deberán quedar elevados, por lo menos a 0,30 m. del terreno natural por una cámara de aire o por solera de hormigón hidrofugado sobre enchachado de bolos.

Artículo 6º. Superficie, volumen e iluminación de las viviendas.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa al exterior.

Las distintas dependencias de una vivienda tendrán el volumen y la superficie de ventilación e iluminación mínimos, con relación a su extensión en planta, (cuya cifra se considerará también como mínima), que a continuación se expresa:

Dependencia	Superficie	Volumen en planta baja y pisos	Iluminación y ventilación
Cocina	5,00 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>3</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 cama. Despacho	6,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>3</sup>	1,10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 camas	10,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>3</sup>	1,25 m <sup>2</sup>
Comedor, sala de estar	14,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>3</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Cocina comedor	16,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>3</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	2,20 m <sup>2</sup>	6,25 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo	2,20 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Retrete	1,10 m <sup>2</sup>	2,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>
Lavadero	1,50 m <sup>2</sup>	3,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m.

Los peldaños de las escaleras tendrán, como mínimo 0,27 de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica 1,00 m. de longitud y un máximo de 0,18 m. de altura.

Artículo 7º. Otras condiciones.

Las restantes condiciones de distribución, de obtención de servicios, etc., de las viviendas se ajustarán a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas (O.M. de 29 de febrero de 1944).

Artículo 8º. Edificios públicos.

Los edificios de uso público que por sus características están sujetos a una reglamentación especial (Centro Sanitario Asistencial y Administrativo) deberán cumplir con los requisitos propios de la legislación que los afecte en cada caso particular.

Artículo 9º. Tramitación.

Para la ejecución de toda clase de obras en este polígono, ya sean de nueva planta, adición reforma o ampliación, será indispensable la previa Licencia Municipal sin cuyo requisito, no podrá efectuarse, debiéndose ajustarse todos los proyectos a las alineaciones y rasantes aprobadas, así como cumplir con las presentes ordenanzas.



Artículo 10º. Características particulares del sector.

A).- En 1ª construcción de vados en las aceras para el paso de vehículos no se alterará 1ª rasante oficial en la línea marcada por la intersección de lindes del solar con la acera.

B).- No se podrán construir gallineros, cuadras, porquerizas, etc. ni cualquier clase de cobertizo independiente de la casa vivienda que sirvan para alojar animales, repudiándose a la vez todo aquello que pudiera constituir perjuicio para los propietarios colindantes y atentar contra la salud pública.

C).- No podrán emplearse como material de cubierta exterior las planchas de fibrocemento ni otro material que no tuviera la suficiente nobleza siendo obligatorio el uso de la teja árabe y los cerramientos de las edificaciones totalmente blanqueados.

Artículo 11º. Disposición.

Tanto la tramitación, ejecución y terminación de las obras como para cualquier otra cuestión que pudiera suscitarse, los propietarios, constructores y facultativos, deberán atenerse a lo preceptuado en las Normas Subsidiarias de Benitachell, el presente Plan Parcial, o en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante.

N2-3.1- Tipos de Edificación:

(MD) Edificación en manzana cerrada densa. – Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

-Patio mínimo: El diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de 1/5 de la altura de la edificación; mínimo 3,00 metros.

-Fondo máximo de la edificación: no mayor de 25 metros. Medidos desde la alineación de la calle.

(MM) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.- Es aquella que ocupando todo el frente en la alineación de la calle tiene su fachada posterior paralela a esta alineación y tranqueada en toda su longitud respecto del testero de la parcela. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Distancia mínima entre la fachada posterior y el testero de la parcela: 1/2 de la altura de la edificación; mínimo 4,00 metros.

- Fondo máximo de la edificación: no mayor de 20 metros medidos desde la alineación de la calle.

- Patios interiores de parcela: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de 1/2 de la altura de la edificación; mínimo 4,00 metros.

(BQ) Edificación en bloques exentos.- Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, respecto de los linderos interiores de la parcela. Tendrá las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación a los linderos de parcela y al eje de la calle será igual o mayor que 1/3 de su altura, (en suelo rústico, sujeto o no a Plan Parcial será 1/2 de la altura) con



mínimo de 3 metros y limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colíndate para proceder a la misma forma o en aquellos casos en que se proponga y aprueba una ordenación de volumen es, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.

- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor que 1/3 de la suma de las alturas); en ambos casos, cuando los paramentos enfrentado sean muros ciegos o con huecos de servicios esta distancia podrá reducirse en un 50%. El mínimo siempre será de 3 metros.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1, con la primer dimensión no mayor de 60 metros y la según da no mayor de 24 metros.

(FL) Edificación en fila.- Se define como edificación baja para vivienda unifamiliar, retranqueada respecto de la alineación de la vía pública y respecto del testero de la parcela.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Retranqueo mínimo respecto de la alineación de la vía pública: 3 metros.
- Retranqueo mínimo respecto del testero: 7 metros.
- Longitud máxima de la edificación, agrupando arias unidades: 80 metros.

(AS) Edificación aislada.- Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalets), tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima: 2 plantas.
- Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con mínimo de 3 metros.
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos dúplex se exigirá compromiso notarial con el colindante para que proceda en la misma forma.

N2- 3.2.- Parcela mínima:

Según las características de la zona, se aplica uno de los dos criterios siguientes:

- a) Superficie mínima fija: No podrá ser inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- b) Superficie mínima variable en función del ancho de la calle y cumpliendo, además las exigencias del siguiente cuadro que determinarán la condición de solar edificable.

	Ancho de calle		
	Hasta 8 m	De 8 a 12 m	Mas de 12 m
Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	80	115	150
Longitud mínima de fachada (m)	6	7	8
Fondo mínimo (m)	8	9	10
Diámetro mínimo del círculo inscrito (m)	5	6	7
Dimensión mínima en cualquier sentido (m)	4	5	6

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.



No obstante serán respetados en el Casco Actual los solares con edificaciones laterales o escrituradas anteriormente a la entrada en vigor de este Plan.

N2 - 3.3.- Máxima ocupación de la parcela:

Será variable para cada zona, estando comprendida entre el 5% y el 100 % de la superficie de la parcela de acuerdo con lo especificado en el cuadro N3-4.1. de Aprovechamientos Máximos Permitidos.

N2 -3.4.- Altura máxima:

Para su aplicación según las características de cada zona, se establecen los dos criterios siguientes:

- a) Altura máxima fija para toda la zona, estableciendo el número de plantas permitido.
- b) Altura máxima variable en función del ancho de calle, para lo cual se establecen los tres grados siguientes:

ANCHO DE CALLE	NÚMERO DE PLANTAS	
	GRADO 1º	GRADO 2º
Menor de 8 m.	3	2
De 8 a 12 m	4	3
Mayores de 12 m	5	4

Las alturas en plazas serán la correspondiente a la calle de mayor anchura que en ella desemboque.

Si el solar tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente con la profundidad máxima correspondiente al tipo de edificación. En caso de superposición de fondos de edificación podrá escalonarse en ángulo de 45º desde la cornisa de la menor.

En solares de esquina la mayor altura que corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble del ancho de esta calle con un máximo de 12 meros, siendo condición indispensable tratar como fachadas los paramentos de las medianerías que queden al descubierto. Se debe tratar como fachada con los retranqueos correspondientes para que puedan abrirse huecos. Este último apartado se aclara especificando que los 12 metros indicados se refieren al ancho de calle, por lo cual, la máxima longitud de incidencia de fachada será de 24 metros sobre la calle más estrecha.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 3 - 4,5 metros
- Planta de pisos (incluido forjado) = 2,70 - 3,5 metros
- 

La corporación Municipal, a propuesta de sus Servicios Técnicos, deberá fijar las alturas máximas de cornisa en metros, de acuerdo con las limitaciones anteriormente fijadas y con las condiciones existentes en cada vía.



Las alturas máximas serán obligatorias en todas las calles y plazas de la red principal y en aquellas otras en que por su importancia o carácter la Corporación Municipal estime conveniente establecer esta exigencia. En el resto de las vías podrá permitirse una planta menos de la máxima fijada.

En proyectos de ordenación de volúmenes sobre manzanas completas y con base en la parcelación correspondiente, podrá disponerse libremente las alturas según las conveniencias de la composición respetando las demás condiciones de aprovechamiento que le corresponda, siendo preceptiva su tramitación ante la C.P.U.

N2 - 3.5.- Volumen Edificable:

Será variable para cada zona, según sus características, aplicándose uno de los dos criterios siguientes:

- a) Para las parcelas o solares comprendidos en manzanas delimitadas por alineaciones oficialmente establecidas, el volumen edificable viene definido por el fondo de la edificación y la altura permitidas en la zona correspondiente.
- b) En las áreas de nuevo desarrollo el volumen edificable viene fijado por el coeficiente de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ) asignado a cada zona. Este coeficiente será computado sobre la superficie total de la parcela originales, independientemente de que resulten afectadas por cesiones de terreno para nuevas vías previstas en el Plan General.

N2 - 3.6.- Usos:

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) Uso de VIVIENDA.
- 2) Uso de INDUSTRIA.
- 3) Uso PÚBLICO.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:

- 1) Uso de la VIVIENDA:

Se dividen en dos clases:

Clase primera.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Clase segunda.- Vivienda multifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

- 2) Uso de la INDUSTRIA:

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 2414/1961. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se consideran



como supletorios, tanto al citado Reglamento, como las disposiciones municipales actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

Primera categoría.-Actividades sin molestia para la vivienda son aquellas de tipo individual o familiar que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda unifamiliar en cualquier planta, o en patio de manzana.
- Anejo a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

Segunda categoría.- Actividades molestas compatibles con la vivienda son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicios de mantenimiento, pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar en planta baja, semisótano, sótano, o en patio de manzana.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

Garajes públicos hasta 50 coches, con servicios de mantenimiento pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar, únicamente en patio de manzana.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

### 3) Uso PÚBLICO.

Se divide en las siguientes clases:

RS.- Residenciales  
CU.- Culturales

1.- Hoteles.  
2.- Auditorios  
3.- Museos ,Salas de Exposiciones,  
Bibliotecas, etc.

RL.- Religiosos

1.- Templos Parroquiales (10.000 hab)  
2.- Anexos parroquiales de tipo cultural  
Apostólico, social etc.



AD.- Administrativos

SA.- Sanitarios y Asistenciales

2.- Dispensarios

3.- Clínicas

4.- Casas de Socorro

5.- Guardería infantil

ES. -Enseñanza

2.- Centros de enseñanza media

Profesional y laboral

3.- Escuelas de enseñanza primaria

CO. – Comerciales

1.- Comercio de uso diario

2.- Comercio especializado

5.-Restaurantes y bares

RC.- Recreativos

3.- Salas de espectáculos

4.- Campo de ferias y verbenas

DP.- Deportivos

5.-Instalaciones deportivas cubiertas

CT.- Comunicaciones y Transportes

1.- Estafeta de Correos

2.-Central Telegráfica

3.- Central Telefónica

N2 -3.8.- CONDICIONES ESTÉTICAS:

Teniendo en cuenta las distintas características de cada zona, se establecen tres tipos de composición:

- 1) Composición estética rígida con arreglo al proyecto correspondiente o Normas especiales que se fijen para cada caso concreto.

Se impondrá esta condición en los casos en que exista algún elemento urbano (calle, plaza, etc.) de interés especial histórico-artístico, cultural o pintoresco que aconseje su conservación de acuerdo con una determinada composición urbanística y arquitectónica.

- 2) Composición estética de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona.

Se impondrá esta condición a los conjuntos o núcleos de interés histórico-artístico cultural o pintoresco, aun cuando no hayan sido objeto de expedientes de declaración por parte de la Dirección General de Bellas Artes. En estos casos se impondrán condiciones para mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general de la zona. En el caso de que hayan sido objeto de declaración por parte de la Dirección General de Bellas Artes se ajustarán a las condiciones impuestas por este Organismo. En cualquier caso será necesario el informe favorable de dicho



Organismo para autorizar cualquiera de los tipos de retranqueo de la edificación, que se señalan en la Norma N2-3.1.

3) Composición estética libre.

Se aplicarán en todas las zonas que hayan de ser objeto de protección especial, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a continuación y que en lo que les afecta, serán también de aplicación a las zonas reseñadas:

- a) Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc. ) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiéndose estudiarse una ordenación de éstos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o alturas afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.
- b) Siempre que sea posible deberán prohibirse los hastiales de cubierta vistos o, al menos, resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
- c) Los patios de servicio que por cualquier circunstancia sean visibles, tanto desde la vía pública como a través de espacio accesibles a la circulación por interior de las manzanas, o calles particulares, deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, y la Fiscalía de la Vivienda podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad al cumplimiento de estas exigencias.

La Corporación Municipal, y en su defecto, la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

#### ORDENANZAS DE LAS DOTACIONES

##### ZONA ADMINISTRATIVA Y COMERCIAL

No podrá dedicarse a otros usos de los que su mismo nombre indica, teniendo un volumen edificable máximo de 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Para esta zona el resto de ordenanzas en cuanto a altura, separación de linderos, etc., serán las mismas que rigen para las anteriores zonas, salvo en lo que respecta a la separación con respecto a la línea de influencia de carretera, que en este caso podrá ser esta la misma línea de Fachada.





#### ZONA CULTURAL

Se prevé para esta zona un tipo de construcción, tal como su nombre indica propio para reuniones de todo tipo, con un volumen máximo edificable de 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima del 20% de su área.

El resto de ordenanzas en cuanto a altura, separación de linderos, etc., serán las mismas que rigen para las anteriores zonas.

#### ZONA DEPORTIVO PRIVADA

Se prevé en esta zona la posible construcción de edificios anexos y propios de la misma con un volumen máximo edificable de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima del 6% del total de su área.

El resto de ordenanzas serán las mismas que rigen para las anteriores zonas.

#### ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO

No podrán dedicarse a otros usos que los específicos de recreo y esparcimiento de la población. El volumen máximo edificable será de 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y su superficie ocupable no superior al 2% del total.

El resto de ordenanzas serán las mismas que rigen para las anteriores zonas.



### ANEXO-3. PLAN PARCIAL LOS MOLINOS-1 (\*) (SECTOR I-2)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 31/10/2001, BOP nº 44 de 21/02/2002.*

#### 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS

##### 2.1.1.- EDIFICACIÓN AISLADA (AS)

Es la propia para viviendas unifamiliares tipo chalets.

- Ocupación máxima 30% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 700 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueos a linderos, mínimo 5,00 m.
- Retranqueos a calles, mínimo 5,00 m.
- Edificabilidad 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- No se permitirán vuelos a menos de 5 m de linderos y calles.
- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de vivienda tipo C1, Comercio tipo C2 y Público todos

##### 2.1.2.- EDIFICACIÓN AGRUPADA (AG)

Se define este tipo de construcción como edificación para viviendas unifamiliares ocupando todo el frente entre medianera, retranqueadas respecto a la alineación de la vía pública y al testero de la parcela con un máximo de 1 vivienda por cada 360 m<sup>2</sup> de parcela.

- Ocupación máxima 35% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 5.000 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.



- Retranqueos a linderos 5,00 m.
- Retranqueo a calles 5,00 m.
- Edificabilidad 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Longitud máxima de la edificación,  
agrupando varias unidades 80 m.
- Separación mínima entre bloques  
dentro de una misma parcela. 3m.
- No se permitirán vuelos a menos de 5 m  
de linderos y calles
- En lo que respecta a la forma de medir la  
separación a linderos, anchuras y volúmenes  
se seguirán los criterios que al efecto utilice el  
Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de  
vivienda tipo C1 y C2, Comercio tipo C2 y Público, todos

### 2.1.3- EDIFICACIÓN PAREADA (AP)

Se define este tipo de construcción como la agrupación de dos viviendas con separación al resto de los linderos, no obstante las parcelas marcadas en el plano de zonificación para este tipo de edificación podrán reconvertirse para edificaciones AS, en cuyo caso obtendríamos una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> para una vivienda unifamiliar.

- Ocupación máxima 30% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 1.000 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueos a linderos, mínimo 5,00 m.
- Retranqueos a calle, mínimo 5,00 m.
- Edificabilidad 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- No se permitirán vuelos a menos de 5 m.  
de linderos y calles.



- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de vivienda tipo C1 y C2, Comercio tipo C2 y Público todos

#### 2.1.4.- TERCARIO

La edificabilidad será de 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 35%; el resto de las Ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada (AS).

- Usos compatibles: Comercio y oficinas tipo C2 y Público tipo C1 y C7.

#### 2.1.5.- EQUIPAMIENTO (DEPORTIVO Y RECREATIVO)

La edificabilidad será de 0,35 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 35%; el resto de las Ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada (AS).

- Usos compatibles: Público tipo C1, C5, C7 y C8.

#### 2.1.6.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

##### VALLAS

- En terrenos llanos:

1,00 m. de altura de muro macizo y 0,80 m. sobre muro con celosía, seto o valla metálica, resultando máximo 1,80 sobre rasante del terreno de la parcela que se valla.

- En terrenos con pendiente:

Se escalonará de forma que el punto más alto de la valla no sobrepase las 2,20 m. (1,40 muro macizo 0,80 m. de celosía, seto o valla metálica), siempre referido a la rasante del terreno de la parcela que se valla.

- La separación de la valla con el camino será de 3 m. a eje de camino cuando el ancho sea menor o igual a 6 m.; si el ancho del camino es mayor, se situará a borde

- Muros interiores de parcela para abancalar no tendrán una altura mayor a 2,50 m. sobre la rasante del terreno que da pie a su arranque.

##### PISCINAS

La piscina totalmente enterrada o elevada hasta 1 m. sobre terreno se retranqueará desde agua a linde con la parcela 1,50 m. y a linde con el camino desde su eje 6,00 m. para caminos de ancho menor o igual a 6,00 m. Para caminos de más de 6,00 m. de anchura se retranqueará 3,00 m. al borde del camino.



Las piscinas podrán elevarse sobre la rasante del terreno natural como máximo 3,00 m. La distancia de retranqueo para ellas será de 3,00 m. a linde con la parcela y 6,00 m. a eje de camino de anchura menor o igual a 6,00 m.

Para caminos de mayor anchura se retranquearán 3,00 m. a borde del camino.

Los retranqueos estarán referidos siempre a agua.

Las casetas de bomba depuradora se retranquearán a las mismas distancias que para piscinas elevadas más 1,00 m.

En planes parciales, se regirá por sus normas particulares.

### PERGOLAS

Con cubierta de cañizo sobre viguetas, sin cerramiento lateral, solo apoyos necesarios.

Se retranquearán del linde entre parcelas 1,00 m. y a linde con caminos 2,00 m. siempre que este tenga 6,00 m. o más de anchura, si el camino es de menor anchura a 6,00 m., se retranqueará 5,00 m. a eje del camino.

### EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

En los m<sup>2</sup> computables a efectos de edificabilidad se contabilizarán al 50% los porches y terrazas cubiertas y no se considerarán las solanas, terrazas y escaleras descubiertas.

A efectos del coeficiente de ocupación se tendrá en cuenta la proyección vertical de los contornos externos de la edificación, excluidos los vuelos.

#### 2.1.7.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Se tendrá en cuenta para las construcciones futuras el cumplimiento con las siguientes Normativas:

Para todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benitachell, Normas Autonómicas, y en todo caso, a la Normativa y Legislación vigente sobre la materia:

- Normas y Ordenanzas de Obligado Cumplimiento para la Edificación.
- (Normas Básicas de Edificación): Condiciones Térmicas NBE CT-79. Condiciones Acústicas NBE CA-88. Normas NBE-AE-88 de Acciones de la Edificación. Condiciones de protección contra incendios en los edificios NBECPI/96.
- La Sismorresistente N.C.S.E.-94.
- Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD/91.
- Todas las reglas y reglamentos relativos a materiales de construcción.
- Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.

El cumplimiento de las normas anteriores se justificará debidamente en los diferentes documentos del Proyecto de Ejecución, con la definición de los sistemas constructivos y materiales a emplear en el edificio.



Así mismo se tendrán en cuenta todas las Normativas vigentes de la construcción y las propias que en su momento dictamine el Excmo. Ayuntamiento.

2.1.8. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

	USOS	m2 suelo	%	T	m2 techo	Min. exigible	
						%	m2
Privado	RESIDENCIAL	50.511	71,40		12.574		
	AS	37.898	53,56	0,24	9.095,5		
	AP	6.098	8,62	0,25	1.524,5		
	AG	6.515	9,21	0,30	1.954		
	TERCIARIO	568	0,80	0,28	159	--	--
Dotaciones	EQUIPAMIENTO	3.628	5,13		864	4	2.830
	ED educ. cultural	--	--	--	--		
	RD Deport. Recrea.	2.407	3,40	0,35	864		
	TD Asistencial	--	--	--	--		
	ID infr. serv. urb.	1.221	1,72	--	--		
	AD adminis instit.	--	--	--	--		
	Z. VERDES	2.391	3,38			3	2.122
	QL	--	--	--	--		
	JL	2.391	3,38	--	--		
	AL	--	--	--	--		
RED. VIARIA	13.648	19,29			17,5	12.381	
RV	13.059	18,46	--	--			
AV	598	0,83	--	--			
	TOTAL S.C.S	70.746	100		15.415		
	TOTAL SUP. SECTOR	72.486					

$$-IER = 13.774'55 / 77.507 = 0.1777$$

$$-IEB = 13.958 / 77.507 = 0.18 \text{ (coincidente con homologación)}$$

2.1.9. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE UYRBANIZACIÓN

La parcelación de los terrenos queda definida en el plano adjunto, así como en las correspondientes ordenanzas. En el caso de edificación agrupada, las ordenanzas definen el régimen de parcelación.

En este caso deberá presentarse Escritura de Indivisibilidad de la parcela.

En el Plan Parcial se han marcado las zonas en donde en un principio se ubican las viviendas agrupadas y adosadas; no obstante, con la presentación y aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento del correspondiente plano parcelario podrán sustituirse por unifamiliares aisladas, cumpliendo en este caso con la Normativa para tales, no siendo necesario el Estudio de detalle en este caso.

Este cambio no afecta al Plan Parcial en sus parámetros salvo en el número de viviendas que como es lógico se verá reducido.



#### 2.1.10. OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL AMBITO

Servicios urbanísticos:

Los servicios urbanísticos a establecer en el Polígono, se estudian a nivel de esquema, siendo el trazado definitivo de cada una de las redes, objeto del proyecto de urbanización, según la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

##### AGUA POTABLE

El esquema de la red de distribución se efectuará según el plano adjunto.

El agua será suministrada por el Excmo. Ayuntamiento; y su instalación cumplirá con la presión mínima requerida de una atmósfera en el punto más desfavorable, la dotación mínima para uso doméstico será de 200 l/hab/día y para riego y otros usos de 50 l/hab/día.

##### RED DE SANEAMIENTO

Se ha adoptado un sistema de saneamiento parcial, esto es, sólo para las aguas residuales, teniendo en cuenta las condiciones locales de pendientes, caudales desagües y economía de la instalación.

Se enlazan todas las zonas mediante los debidos colectores y arquetas y estas aguas sucias serán conducidas a una Estación Depuradora de oxidación total; para las parcelas próximas al acceso a la urbanización cuya cota es inferior a la de la depuradora, se prevé una pequeña estación de bombeo que impulse las aguas residuales hasta la estación depuradora.

Con el fin de aliviar al máximo la absorción de estas aguas por el propio terreno se piensa en el siguiente sistema: Desde la depuradora, una vez depuradas, y por lo tanto sin peligro de contaminación, se bombearán para utilizarlas como riego.

Las aguas pluviales evacuarán por superficie.

Se calculará esta red de forma que la velocidad del agua a sección llena sea de 2 l/s con pozos de registro visitables en los cambios de dirección y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros; la sección mínima será de 0,30 metros y todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria.

Con el fin de aliviar al máximo la absorción de estas aguas por el propio terreno se piensa en un bombeo hasta la cota máxima del Plan Parcial de modo y manera que creando una red paralela a la de agua potable, el efluente de la depuradora se utilice no sólo para el riego de la zona verde de uso y dominio público sino también para el de las zonas ajardinadas privadas de las parcelas.

En base a estas premisas y para obtener el poder de absorción necesario para el terreno nos basamos en los siguientes cálculos.

El Plan Parcial tiene un total de 44 parcelas individuales y 12 viviendas adosadas y 18 viviendas agrupadas; considerando una media de 120 m<sup>2</sup> de ocupación en planta obtenemos 8.880 m<sup>2</sup> de ocupación. Así pues y sumando a estos 8.880 m<sup>2</sup> la superficie de viales obtenemos una superficie de 22.528 m<sup>2</sup> en los cuales la absorción del terreno sería prácticamente nula.

Según estas premisas nos restaría una superficie de 49.207 m<sup>2</sup> incluyendo la zona verde de uso y dominio público.



El Plan Parcial fija un total de 74 viviendas; considerando 4 habitantes por vivienda y un caudal de 200 litros por habitante y día, tendremos un afluente máximo de 59.200 litros/día sin considerar para nada pérdidas ni factores de conversión y teniendo en cuenta que este es un caudal máximo con plena ocupación y con capacidad para 4 habitantes por vivienda, hipótesis ambas que sobrepasarán la realidad, por el tipo de población (residencial temporal) y por su número, ya que 4 habitantes por vivienda es superior a la que debería preverse, teniendo en cuenta el carácter de matrimonios jubilados en su país, que es la inmensa mayoría de ocupantes de la zona.

No obstante, y respetando los datos obtenidos llegamos a la conclusión de que cada m<sup>2</sup> de terreno ajardinado deberá absorber 1'33 litros de agua por día, cantidad que puede considerarse escasa para de por sí ser suficiente al fin que se pretende (un campo de golf necesita 2,5 litros de agua por m<sup>2</sup> y día) y más teniendo en cuenta que esta absorción deberá producirse en los meses de verano, cuando la propia evaporación actúa al máximo y las propias plantas y arbolado ayudan sin duda en el consumo.

#### RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

A partir del transformador se dispondrán redes subterráneas que garanticen una dotación de 0,7 Kw/hab, salvaguardándose el aspecto estético del transformador.

El alumbrado público responderá a las siguientes exigencias:

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| a) Iluminación horizontal media | 12 Lux |
| b) Coeficiente uniformidad      | 1:3    |

Las alturas y separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos siendo recomendables la disposición bilateral alternada de los mismos.

#### PAVIMENTACIÓN

Para la pavimentación de viales se realizará la correspondiente explanación que se compactará por medios mecánicos; sobre esta superficie se procederá al vertido de piedra machacada en volúmenes de mayor a menor debidamente prensada y procediéndose después al vertido de la correspondiente capa de rodadura con acabado de riego asfáltico.

No obstante, y al igual que los servicios anteriores la pavimentación seguirá las directrices y control del Proyecto de Urbanización debidamente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

#### RECOGIDA DE DESPERDICIOS

Se estudiará el problema de recogida de desperdicios, calculando un peso de los mismos de 0,5 kg/hab/día lo cual equivale al volumen de 1 litro.

La recogida desde las casas se hará a partir de contenedores los cuales se verterán al autocamión del Excmo. Ayuntamiento.

La ubicación de contenedores será objeto del antedicho Proyecto de Urbanización.

#### TRANSPORTE

Dado el nivel social del Plan Parcial se prevé que la totalidad de los habitantes dispondrán de medios propios de locomoción.





AYUNTAMIENTO DE  
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

NORMAS SUBSIDIARIAS  
(texto consolidado)

NORMAS URBANÍSTICAS

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**



**FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR I-2 (Molinos-I)**

**1) IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR**

- a) Denominación: Sector I-2  
b) Delimitación: Al Norte: Suelo No Urbanizable y Sector I-3 ; al Sur: Suelo No Urbanizable, camino del Abiar y Sector I-3; al Este: sector I-3; al Oeste con Suelo No Urbanizable y camino municipal.  
c) Superficie: 72.486 m<sup>2</sup>  
d) Superficie Computable del Sector (SCS)= 70.746 m<sup>2</sup>

**2) CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Suelo Urbanizable.

**3) USOS:** CARACTERÍSTICO: Residencial Turístico.  
INCOMPATIBLE: Industrial

**4) TIPOLOGÍA:** Vivienda Unifamiliar Aislada, Adosada y Agrupada, según especificaciones establecidas para las mismas en art.3.2 (Normas de edificación) de las ordenanzas reguladoras de las vigentes NNSS.

**5) PARCELA MÍNIMA:**

- Aislada: 700 m<sup>2</sup>  
Pareada: 1.000 m<sup>2</sup>  
Agrupada: 5,000 m<sup>2</sup>

**6) APROVECHAMIENTOS:**

- a) Densidad máxima: 16 viv/Ha  
b) Índice Edificabilidad Bruta (IEB)=  $m^2 \text{ lucrativo} / \text{SCS} = 0,18 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ s}$   
c) Índice Edificabil. Residencial (IER)=  $m^2 \text{ res} / \text{SCS} = 0,1777 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ s}$

**7) RESERVA DE PARQUE URBANO MINIMA: (art. 17.2 LRAU)**

$7'2486 \text{ Ha} \times 16 \text{ viv/Ha} \times 3 \text{ hab} \times 5 \text{ m}^2 = 1.740 \text{ m}^2$

**8) GESTIÓN**

Indirecta, por Programa de Actuación Integrada con Plan Parcial, correspondiente al Sector I-2

**9) AREA DE REPARTO:** 72.486 m<sup>2</sup>

**10) APROVECHAMIENTO TIPO:** 0'1756 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Consecuentemente el Aprovechamiento Patrimonializable o Subjetivo (AS) será el 90% del AT.  
AS=0'1584

**11) UNIDAD DE EJECUCIÓN:**

Una que comprende todo el Sector I-2. Podrá redelimitarse o delimitarse otras Unidades de Ejecución en el Programa del Plan Parcial, observando lo dispuesto al respecto en el artículo 119 del RPCV.

**12) CONDICIONES DE CONEXIÓN:**

Las definidas en el art. 4.2.6. de las NNSS de Benitachell (Normas de urbanización), donde se establecen anchos mínimos de viario y normas en materia de implantación de infraestructura.

Acceso rodado por el camino del Abiar.

El ancho mínimo de calzada será de 8m. La gestión de este camino se realizará mediante expropiación por tasación conjunta en base a lo establecido en el art.115.2 RPCV A estos efectos dicho camino queda dividido en tres tramos T1, T2 y T3. de 500 m. cada uno aproximadamente (ver plano 0-3 adjunto). La obtención y urbanización de estos tramos se realizará de la siguiente forma:

- T1 a cargo del Ayuntamiento.  
T2 a cargo del sector I-2.  
T3 a cargo del sector I-3.

Para el supuesto de que el presente sector se desarrollase de forma previa a la obtención y ejecución de los tramos del vial T1 y T3, correspondientes al Ayuntamiento y al sector I-3, el sector I-2 obtendrá y ejecutará los mismos a su costa (de forma previa o simultánea a la urbanización del sector), estableciéndose el correspondiente canon de urbanización (art.80 LRAU).



El tramo de viario que discurre desde el camino perteneciente a la red primaria atravesando el sector I-3. hasta el sector I-2.:

Dicho camino existente pasará a ser red viaria secundaria de acceso a los sectores. Para este caso ("vías principales") las NN.SS. establecen un ancho mínimo de calzada de 8m. y aceras de 0'60 cm.

En el caso de que el sector I-2 se ejecute con anterioridad al I-3, la urbanización para el ensanchamiento de dicho viario en los dos sectores correrá a cargo del urbanizador del sector I-2 y se realizará mediante ocupación directa de los terrenos, con reserva de aprovechamiento para el sector I-3 de los metros de terreno ocupados en este sector por la vial. Estableciéndose el correspondiente canon de urbanización (art.80 LRAU).

Abastecimiento de agua potable: Se garantizará el Suministro desde la red municipal de abastecimiento de agua.

Red de saneamiento: Se podrá resolver la depuración y vertido de forma independiente en el Sector.

### **13) PRIORIDADES DE DESARROLLO:**

Prioridad no diferenciada. No condiciona a otras actuaciones, ni a la secuencia lógica de desarrollo municipal.



## ANEXO-4. PLAN PARCIAL LOS MOLINOS-2 (\*) (SECTOR I-3)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 5/02/2004, BOP nº 83 de 10/04/2004*

### 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 2.1.1.- EDIFICACIÓN AISLADA (AS)

Es la propia para viviendas unifamiliares tipo chalets.

- Ocupación máxima 30% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 700 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueos a linderos, mínimo 5,00 m.
- Retranqueos a calles, mínimo 5,00 m.
- Edificabilidad 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- No se permitirán vuelos a menos de 5 m de linderos y calles.
- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de vivienda tipo C1, Comercio tipo C2 y Público todos

#### 2.1.2.- EDIFICACIÓN AGRUPADA (AG)

Se define este tipo de construcción como edificación para viviendas unifamiliares ocupando todo el frente entre medianera, retranqueadas respecto a la alineación de la vía pública y al testero de la parcela con un máximo de 1 vivienda por cada 360 m<sup>2</sup> de parcela.

- Ocupación máxima 35% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 5.000 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.



- Retranqueos a linderos 5,00 m.
- Retranqueo a calles 5,00 m.
- Edificabilidad 0,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Longitud máxima de la edificación,  
agrupando varias unidades 80 m.
- Separación mínima entre bloques  
dentro de una misma parcela. 3m.
- No se permitirán vuelos a menos de 5 m  
de linderos y calles
- En lo que respecta a la forma de medir la  
separación a linderos, anchuras y volúmenes  
se seguirán los criterios que al efecto utilice el  
Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de  
vivienda tipo C1 y C2, Comercio tipo C2 y Público todos

### 2.1.3- EDIFICACIÓN PAREADA (AP)

Se define este tipo de construcción como la agrupación de dos viviendas con separación al resto de los linderos, no obstante las parcelas marcadas en el plano de zonificación para este tipo de edificación podrán reconvertirse para edificaciones AS, en cuyo caso obtendríamos una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> para una vivienda unifamiliar.

- Ocupación máxima 30% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 1.000 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueos a linderos, mínimo 5,00 m.
- Retranqueos a calles, mínimo 5,00 m.
- Edificabilidad 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- No se permitirán vuelos a menos de 5 m  
de linderos y calles.



- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de vivienda tipo C1 y C2, Comercio tipo C2 y Público todos

#### 2.1.4.- TERCARIO

La edificabilidad será de 0,25 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 35%; el resto de las Ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada (AS).

Usos compatibles: Comercio y oficinas tipo C2 y Público tipo C1 y C7.

#### 2.1.5.- EQUIPAMIENTO (EDUCATIVO-CULTURAL: cueva de interés arqueológico)

La edificabilidad será de 0,35 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 35%; el resto de las Ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada (AS).

- Usos compatibles: Público tipo C1, C5, C7 y C8.

#### 2.1.6.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

##### VALLAS

- En terrenos llanos:

1,00 m. de altura de muro macizo y 0,80 m. sobre muro con celosía, seto o valla metálica, resultando máximo 1,80 sobre rasante del terreno de la parcela que se valla.

- En terrenos con pendiente:

Se escalonará de forma que el punto más alto de la valla no sobrepase las 2,20 m. (1,40 muro macizo 0,80 m. de celosía, seto o valla metálica), siempre referido a la rasante del terreno de la parcela que se valla.

- La separación de la valla con el camino será de 3 m. a eje de camino cuando el ancho sea menor o igual a 6 m.; si el ancho del camino es mayor, se situará a borde

- Muros interiores de parcela para abancalar no tendrán una altura mayor a 2,50 m. sobre la rasante del terreno que da pie a su arranque.

##### PISCINAS

La piscina totalmente enterrada o elevada hasta 1 m. sobre terreno se retranqueará desde agua a linde con la parcela 1,50 m. y a linde con el camino desde su eje 6,00 m. para caminos de ancho menor o igual a 6,00 m. Para caminos de más de 6,00 m. de anchura se retranqueará 3,00 m. al borde del camino.



Las piscinas podrán elevarse sobre la rasante del terreno natural como máximo 3,00 m. La distancia de retranqueo para ellas será de 3,00 m. a linde con la parcela y 6,00 m. a eje de camino de anchura menor o igual a 6,00 m.

Para caminos de mayor anchura se retranquearán 3,00 m. a borde del camino.

Los retranqueos estarán referidos siempre a agua.

Las casetas de bomba depuradora se retranquearán a las mismas distancias que para piscinas elevadas más 1,00 m.

En planes parciales, se regirá por sus normas particulares.

### PERGOLAS

Con cubierta de cañizo sobre viguetas, sin cerramiento lateral, solo apoyos necesarios.

Se retranquearán del linde entre parcelas 1,00 m. y a linde con caminos 2,00 m. siempre que este tenga 6,00 m. o más de anchura, si el camino es de menor anchura a 6,00 m., se retranqueará 5,00 m. a eje del camino.

### EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

En los m<sup>2</sup> computables a efectos de edificabilidad se contabilizarán al 50% los porches y terrazas cubiertas y no se considerarán las solanas, terrazas y escaleras descubiertas.

A efectos del coeficiente de ocupación se tendrá en cuenta la proyección vertical de los contornos externos de la edificación, excluidos los vuelos.

#### 2.1.7.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Se tendrá en cuenta para las construcciones futuras el cumplimiento con las siguientes Normativas:

Para todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benitachell, Normas Autonómicas, y en todo caso, a la Normativa y Legislación vigente sobre la materia:

- Normas y Ordenanzas de Obligado Cumplimiento para la Edificación.
- (Normas Básicas de Edificación): Condiciones Térmicas NBE CT-79. Condiciones Acústicas NBE CA-88. Normas NBE-AE-88 de Acciones de la Edificación. Condiciones de protección contra incendios en los edificios NBECPI/96.
- La Sismorresistente N.C.S.E.-94.
- Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD/91.
- Todas las reglas y reglamentos relativos a materiales de construcción.
- Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.

El cumplimiento de las normas anteriores se justificará debidamente en los diferentes documentos del Proyecto de Ejecución, con la definición de los sistemas constructivos y materiales a emplear en el edificio.



Así mismo se tendrán en cuenta todas las Normativas vigentes de la construcción y las propias que en su momento dictamine el Excmo. Ayuntamiento.

2.1.8. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

	USOS	m2 suelo	%	Edificab.	m2 techo	Min. exigible	
						%	m2
Privado	RESIDENCIAL	55.835,41	72,04		13.774,55		
	AS	48.354,45	62,39	0,24	11.605,07		
	AP	--	--	--	--		
	AG	7.480,96	9,65	0,29	2.169,48		
	TERCIARIO	734,50	0,95	0,25	183,5	--	--
Dotaciones	EQUIPAMIENTO	3.667,86	4,73		714,14	4	3.100,28
	ED educ. cultural	2.040,41	2,63	0,35	714,14		
	RD Deport. Recrea.	--	--	--	--		
	TD Asistencial	--	--	--	--		
	ID infr. serv. urb.	1.627,45	2,10	--	--		
	AD adminis instit.	--	--	--	--		
	Z. VERDES	2.669,86	3,44			3	2.325,21
	QL	--	--	--	--		
	JL	2.669,86	3,44	--	--		
	AL	--	--	--	--		
RED. VIARIA	14.599,37	18,84			17,5	13.563,7	
	RV	14.061,87	18,14	--	--		
	AV	537,5	0,69	--	--		
	TOTAL S.C.S	77.507	100		14.670,64		
Red primaria	Z. VERDES (P JL)	2.016					2.016
	TOTAL SUP. SECTOR	79.523					

$$-IER = 13.774'55 / 77.507 = 0.1777$$

$$-IEB = 13.958 / 77.507 = 0.18 \text{ (coincidente con homologación)}$$

2.1.9. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Se admite la posibilidad de presentar Estudios de Detalle en el ámbito de Plan Parcial, únicamente con las finalidades y requisitos y ámbitos mínimos establecidos en al art. 26 de la LRAU.

2.1.10. OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL AMBITO

Servicios urbanísticos:

Los servicios urbanísticos a establecer en el Polígono, se estudian a nivel de esquema, siendo el trazado definitivo de cada una de las redes, objeto del proyecto de urbanización, según la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.





### AGUA POTABLE

El esquema de la red de distribución se efectuará según el plano adjunto.

El agua será suministrada por el Excmo. Ayuntamiento; y su instalación cumplirá con la presión mínima requerida de una atmósfera en el punto más desfavorable, la dotación mínima para uso doméstico será de 200 l/hab/día y para riego y otros usos de 50 l/hab/día.

### RED DE SANEAMIENTO

Se ha adoptado un sistema de saneamiento parcial, esto es, sólo para las aguas residuales, teniendo en cuenta las condiciones locales de pendientes, caudales desagües y economía de la instalación.

Se enlazan todas las zonas mediante los debidos colectores y arquetas y estas aguas sucias serán conducidas a una Estación Depuradora de oxidación total; para las parcelas próximas al acceso a la urbanización cuya cota es inferior a la de la depuradora, se prevé una pequeña estación de bombeo que impulse las aguas residuales hasta la estación depuradora.

Con el fin de aliviar al máximo la absorción de estas aguas por el propio terreno se piensa en el siguiente sistema: Desde la depuradora, una vez depuradas, y por lo tanto sin peligro de contaminación, se bombearán hasta el depósito ubicado en la cota más alta de ambos sectores, que se encuentra en el sector I-2 (el cual se dimensionó en su día para dar servicio a ambos).

Desde ese punto, y mediante una red paralela a la de agua potable, el efluente de la depuradora se utilizará no sólo para el riego de la zona verde de uso y dominio público sino también para el de las zonas ajardinadas privadas de las parcelas.

Las aguas pluviales evacuarán por superficie.

Se calculará esta red de forma que la velocidad del agua a sección llena sea de 2 l/s con pozos de registro visitables en los cambios de dirección y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros; la sección mínima será de 0,30 metros y todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria.

Basándose en estas premisas y para obtener el poder de absorción necesario para el terreno nos basamos en los siguientes cálculos.

El Plan Parcial tiene un total de 57 parcelas individuales y 16 viviendas agrupadas; considerando una media de 120 m<sup>2</sup> de ocupación en planta obtenemos 8.760 m<sup>2</sup> de ocupación. Así pues y sumando a estos 8.760 m<sup>2</sup> la superficie de viales obtenemos una superficie de 23.274 m<sup>2</sup> en los cuales la absorción del terreno sería prácticamente nula.

Según estas premisas nos restaría una superficie de 56.191 m<sup>2</sup> incluyendo la zona verde de uso y dominio público.

El Plan Parcial fija un total de 73 viviendas; considerando 4 habitantes por vivienda y un caudal de 200 litros por habitante y día, tendremos un afluente máximo de 58.400 litros/día sin considerar para nada pérdidas ni factores de conversión y teniendo en cuenta que este es un caudal máximo con plena ocupación y con capacidad para 4 habitantes por vivienda, hipótesis ambas que sobrepasarán la realidad, por el tipo de población (residencial temporal) y por su número, ya que 4 habitantes por vivienda es superior a la que debería preverse, teniendo en cuenta el carácter de matrimonios jubilados en su país, que es la inmensa mayoría de ocupantes de la zona.



No obstante, y respetando los datos obtenidos llegamos a la conclusión de que cada m<sup>2</sup> de terreno ajardinado deberá absorber 0'96 litros de agua por día, cantidad que puede considerarse escasa para de por sí ser suficiente al fin que se pretende (un campo de golf necesita 2,5 litros de agua por m<sup>2</sup> y día) y más teniendo en cuenta que esta absorción deberá producirse en los meses de verano, cuando la propia evaporación actúa al máximo y las propias plantas y arbolado ayudan sin duda en el consumo.

#### RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

A partir del transformador se dispondrán redes subterráneas que garanticen una dotación de 0,7 Kw/hab, salvaguardándose el aspecto estético del transformador.

El alumbrado público responderá a las siguientes exigencias:

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| a) Iluminación horizontal media | 12 Lux |
| b) Coeficiente uniformidad      | 1:3    |

Las alturas y separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos siendo recomendables la disposición bilateral alternada de los mismos.

#### PAVIMENTACIÓN

Para la pavimentación de viales se realizará la correspondiente explanación que se compactará por medios mecánicos; sobre esta superficie se procederá al vertido de piedra machacada en volúmenes de mayor a menor debidamente prensada y procediéndose después al vertido de la correspondiente capa de rodadura con acabado de riego asfáltico.

No obstante, y al igual que los servicios anteriores la pavimentación seguirá las directrices y control del Proyecto de Urbanización debidamente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

#### RECOGIDA DE DESPERDICIOS

Se estudiará el problema de recogida de desperdicios, calculando un peso de los mismos de 0,5 kg/hab/día lo cual equivale al volumen de 1 litro. La recogida desde las casas se hará a partir de contenedores los cuales se verterán al autocamión del Excmo. Ayuntamiento.

La ubicación de contenedores será objeto del antedicho Proyecto de Urbanización.

#### TRANSPORTE

Dado el nivel social del Plan Parcial se prevé que la totalidad de los habitantes dispondrán de medios propios de locomoción.



AYUNTAMIENTO DE  
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

**NORMAS SUBSIDIARIAS**  
**(texto consolidado)**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**



**FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR I-3 (Molinos-II)**

**1) IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR**

- a) Denominación: Sector I-3
- b) Delimitación: Al Norte: Suelo No Urbanizable y Camino municipal ; al Sur: Suelo No Urbanizable; al Este: Suelo No Urbanizable y Camino municipal ; al Oeste con Suelo No Urbanizable y Sector I-2.
- c) Superficie: 83.998 m<sup>2</sup>
- d) Superficie Computable del Sector (SCS)= 81.892 m<sup>2</sup>

**2) CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Suelo Urbanizable.

- 3) USOS:** CARACTERÍSTICO: Residencial Turístico.  
INCOMPATIBLE: Industrial

**4) TIPOLOGÍA:** Vivienda Unifamiliar Aislada, Adosada y Agrupada, según especificaciones establecidas para las mismas en art.3.2 (Normas de edificación) de las ordenanzas reguladoras de las vigentes NNSS.

**5) PARCELA MÍNIMA:**

- Aislada: 700 m<sup>2</sup>
- Pareada: 1.000 m<sup>2</sup>
- Agrupada: 5.000 m<sup>2</sup>

**6) APROVECHAMIENTOS:**

- a) Densidad máxima: 16 viv/Ha
- b) Índice Edificabilidad Bruta (IEB)= m<sup>2</sup>lucrativo/SCS = 0,18 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- c) Índice Edificabil. Residencial (IER)= m<sup>2</sup>res/SCS =0,1777m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**7) RESERVA DE PARQUE URBANO MINIMA: (art. 17.2 LRAU)**

8'3998Ha x 16 viv/Ha x 3 hab x 5m<sup>2</sup>= 2.016 m<sup>2</sup>

**8) GESTIÓN**

Indirecta, por Programa de Actuación Integrada con Plan Parcial, correspondiente al Sector I-3

**9) AREA DE REPARTO:** 83.998 m<sup>2</sup>

**10) APROVECHAMIENTO TIPO:** 0'1756 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Consecuentemente el Aprovechamiento Patrimonializable o Subjetivo (AS) será el 90% del AT.  
AS=0'1584

**11) UNIDAD DE EJECUCIÓN:**

Una que comprende todo el Sector I-3. Podrá redelimitarse o delimitarse otras Unidades de Ejecución en el Programa del Plan Parcial, observando lo dispuesto al respecto en el artículo 119 del RPCV.

**12) CONDICIONES DE CONEXIÓN:**

Las definidas en el art. 4.2.6. de las NNSS de Benitachell (Normas de urbanización), donde se establecen anchos mínimos de viario y normas en materia de implantación de infraestructura.

Acceso rodado por el camino del Abiar.

El ancho mínimo de calzada será de 8m. La gestión de este camino se realizará mediante expropiación por tasación conjunta en base a lo establecido en el art.115.2 RPCV A estos efectos dicho camino queda dividido en tres tramos T1, T2 y T3. de 500 m. cada uno aproximadamente (ver plano 0-3 adjunto). La obtención y urbanización de estos tramos se realizará de la siguiente forma:

- T1 a cargo del Ayuntamiento.
- T2 a cargo del sector I-2.
- T3 a cargo del sector I-3.

Para el supuesto de que el presente sector se desarrollase de forma previa a la obtención y ejecución de los tramos del vial T1 y T3, correspondientes al Ayuntamiento y al sector I-3, el sector I-2 obtendrá y ejecutará los mismos a su costa (de forma previa o simultánea a la urbanización del sector), estableciéndose el correspondiente canon de urbanización (art.80 LRAU).



El tramo de viario que discurre desde el camino perteneciente a la red primaria atravesando el sector I-3. hasta el sector I-2.:

Dicho camino existente pasará a ser red viaria secundaria de acceso a los sectores. Para este caso ("vías principales") las NN.SS. establecen un ancho mínimo de calzada de 8m. y aceras de 0'60 cm. En el caso de que el sector I-3 se ejecute con anterioridad al I-2, la urbanización para el ensanchamiento de dicho viario en los dos sectores correrá a cargo del urbanizador del sector I-3 y se realizará mediante ocupación directa de los terrenos, con reserva de aprovechamiento para el sector I-3 de los metros de terreno ocupados en este sector por la vial. Estableciéndose el correspondiente canon de urbanización (art.80 LRAU).

Abastecimiento de agua potable: Se garantizará el Suministro desde la red municipal de abastecimiento de agua.

Red de saneamiento: Se podrá resolver la depuración y vertido de forma independiente en el Sector.

**13) PRIORIDADES DE DESARROLLO:**

Prioridad no diferenciada. No condiciona a otras actuaciones, ni a la secuencia lógica de desarrollo municipal.



## ANEXO-5. PLAN PARCIAL LES FONTS (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 26/04/1989, BOP nº 118 de 26/05/1989*

*Modificado por la M.P. del P.P. Les Fonts aprobada por Resolución de la Alcaldía nº 2022-1444 el 25/11/2022. BOP nº 229 de 01/12/2022. La modificación consiste en la eliminación de un vial en cul de sac. No afecta al texto normativo.*

### 1. EDIFICACION AISLADA

Es la propia para viviendas unifamiliares tipo chalets.

- Las edificaciones no ocuparán más del 30% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela, 700 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación, 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo, 2,50 m.
- Retranqueos a linderos = **mínimo, 3,00 m.**
- Retranqueos a calles = **mínimo 5,00 m.**
- Volumen máximo de la edificación, 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- No se permitirán vuelos a menos de 3 metros de linderos y calles.
- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el M.I. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.

### 2. EDIFICACION AGRUPADA O EN FILA

Se define este tipo de construcción como edificación para viviendas unifamiliares ocupando todo el frente entre medianera, retranqueadas respecto a la alineación de la vía pública y respecto al testero de la parcela.

- Las edificaciones no ocuparán más del 35% de la superficie de la parcela.
- Parcela mínima, 5.000 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación, 2 plantas
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueos a linderos = altura edificación, mínimo, 3,00 m.
- Retranqueo de la alineación de la vía pública = a la altura, con mínimo de 5,00 m



- Edificabilidad, 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades, 80 m.
- Número mínimo de viviendas agrupadas, 5 viviendas
- No se contabilizará a efectos de volumen las solanas, terrazas y porches y escaleras descubiertas.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.

### 3. DOCENTE Y CULTURAL.

La edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el resto de ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada.

### 4. COMERCIAL Y SOCIAL.

No podrá dedicarse a otros usos de los que su mismo nombre indica, teniendo una edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para esta zona el resto de ordenanzas en cuanto a altura, separación de linderos, etc., serán las mismas que rigen para la edificación aislada.

## NORMAS URBANISTICAS ORDENANZAS GENERALES

### Artículo 1. Vallado de solares.-

Se delimitarán los linderos de solares y parcelas con vallado de bloque de hormigón blanqueado a la cal con una altura máxima de 80 cms.

Se podrán crear así mismo setos verdes u otros elementos en forma ajardinada libre con una altura máxima de 2 m.

### Artículo 2. Regularización de alturas.

Las alturas reguladoras máximas se encontrarán en la vertical que pasa por el punto de fachada desde el nivel de la rasante hasta la línea de intersección con la de arranque de cubierta.

En los casos en que no estén fijadas las rasantes oficiales la altura se medirá con respecto a una cota de referencia definida como media aritmética de los cuatro extremos libres de la edificación.

### Artículo 3º. Condiciones de la vivienda mínima

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas, un aseo compuesto de ducha, lavabo e inodoro.

### Artículo 4. Dependencias.

Los dormitorios serán independientes entre sí, y si el retrete tiene acceso desde el comedor-sala de estar, deberá quedar separado de dicha pieza por una doble puerta.



#### Artículo 5º. Aislamientos.

En todo el edificio destinado a viviendas, se asegurará el aislamiento de la humedad y térmico. Para ello deberá cumplir como mínimo con las siguientes disposiciones.

1º.- Las paredes de fachada no podrán tener un espesor inferior a 0,25 m y si su espesor no excede del. Indicado de verán además protegerse con un tabique de 5 cms. que deje una cámara de aire de 0,04 m. como mínimo, formando en conjunto un grueso mínimo de 0,30 m.

2º.- La cámara de aire del techo o desván tendrá la luz que no podrá ser inferior a 0,40 m. En las cubiertas de tejados, los desvanes no podrán ser habitables.

3º.- Los pavimentos en las plantas bajas o semisótanos deberán quedar elevados, por lo menos a 0,30 m. del terreno natural por una cámara de aire o por solera de hormigón hidrofugado sobre enchachado de bolos.

#### Artículo 6º. Superficie, volumen e iluminación de las viviendas.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa al exterior.

Las distintas dependencias de una vivienda tendrán el volumen y la superficie de ventilación e iluminación mínimos, con relación a su extensión en planta, (cuya cifra se considerará también como mínima), que a continuación se expresa:

Dependencia	Superficie	Volumen en planta baja y pisos	Iluminación y ventilación
Cocina	5,00 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>3</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 cama. Despacho	6,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>3</sup>	1,10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 camas	10,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>3</sup>	1,25 m <sup>2</sup>
Comedor, sala de estar	14,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>3</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Cocina comedor	16,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>3</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	2,20 m <sup>2</sup>	6,25 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo	2,20 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Retrete	1,10 m <sup>2</sup>	2,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>
Lavadero	1,50 m <sup>2</sup>	3,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m.

Los peldaños de las escaleras tendrán, como mínimo 0,27 de huella, sin contar el. vuelo sobre la tabica 1,00 m. de longitud y un máximo de 0,18 m. de altura.

#### Artículo 7º. Otras condiciones.

Las restantes condiciones de distribución, de obtención de servicios, etc., de las viviendas se ajustarán a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas (O.M. de 29 de febrero de 1944).





#### Artículo 8º. Edificios.

Los edificios de uso público que por sus características están sujetos a una reglamentación especial (Docente, Sanitario y Asistencial) deberán cumplir con los requisitos propios de la legislación que los afecte en cada caso particular.

#### Artículo 9º. Tramitación.

Para la ejecución de toda clase de obras en este polígono, ya sean de nueva planta, adición reforma o ampliación, será indispensable la previa Licencia Municipal sin cuyo requisito, no podrá efectuarse, debiéndose ajustarse todos los proyectos a las alineaciones y rasantes aprobadas, así como cumplir con las presentes ordenanzas.

#### Artículo 10º. Características particulares del sector.

A).- En 1ª construcción de vados en las aceras para el paso de vehículos no se alterará 1ª rasante oficial en la línea marcada por la intersección de lindes del solar con la acera.

B).- No se podrán construir gallineros, cuadras, porquerizas, etc. ni cualquier clase de cobertizo independiente de la casa vivienda que sirvan para alojar animales, repudiándose a la vez todo aquello que pudiera constituir perjuicio para los propietarios colindantes y atentar contra la salud pública.

C).- No podrán emplearse como material de cubierta exterior las planchas de fibrocemento ni otro material que no tuviera la suficiente nobleza siendo obligatorio el uso de la teja árabe y los cerramientos de las edificaciones totalmente blanqueados.

#### Artículo 11º. Disposición.

Tanto la tramitación, ejecución y terminación de las obras como para cualquier otra cuestión que pudiera suscitarse, los propietarios, constructores y facultativos, deberán atenerse a lo preceptuado en las Normas Subsidiarias de Benitachell, el presente Plan Parcial, o en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante.



## ANEXO-6. PLAN PARCIAL CALISTROS Y ASEGADOR (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 2/07/1989, DOGV nº 1156 de 5/10/1989*

### 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

#### ORDENANZA 1.1.- Generalidades.

Se redactan las presentes Normas en cumplimiento de lo preceptuado en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento siendo su objeto regular el uso de los terrenos y de las edificaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Parcial y con sometimiento, en cualquier caso, como figura jurídica de rango superior, a lo dispuesto en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal así como a la legislación urbanística y normativa vigente, cuyas determinaciones primarán sobre cualquier contradicción con ellas que en las presentes Normas se contuviese.

A los efectos de determinaciones sobre:

- a) Terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo.
- c) Normas de edificación.

Nos remitiremos a lo dispuesto en las Ordenanzas Reguladoras de las N.S. P .M. no sólo por su valor jerárquico superior sino con el objeto de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan sólo serviría para confundir el desarrollo normativo. Así pues nos limitaremos tan sólo a complementar éstas en aquellos extremos que se consideren insuficientes

#### ORDENANZA 1.2.- Terminología de conceptos.

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, los conceptos en ellas contenidos tendrán el significado que se le asigna en las definiciones que a continuación se incluyen, así como a las contenidas en el apartado 1.- de las Ordenanzas Reguladoras de las NSPM, independientemente de cualquier otro que pueda atribuírsele

Alineación.- Línea que establece los límites de las calles, plaza o espacios libres, respecto de terrenos destinados a localizar la edificación u otro uso distinto

Alineación oficial.- Alineación legalmente establecida o reconocida por la Administración o Entidad competente

Nivelación.- Cota de nivel de un determinado punto del terreno

Rasante.- Línea que determina el perfil del suelo en su intersección con un plano vertical

Rasante oficial.- Rasante legalmente establecida o reconocida por la Administración o Entidad competente

Linderos.- Son las líneas por las que se establecen los límites de las parcelas

Lindero exterior.- Es el lindero que coincide con la alineación de la vía pública o espacio libre

Lindero interior.- Son los que establecen los límites entre distintas parcelas



Parcela.- Lote de terreno diferenciado por linderos establecidos

Parcela bruta.- Parcela en su estado rústico y con sus límites originales, previamente a cualquier ordenación urbanística

Parcela neta.- Parcela resultante de una ordenación urbanística

Parcela neta edificable.- Parcela resultante de una ordenación urbanística en la que se le asigna un uso que implica edificación

Solar.- Parcela de terreno, dotada de la totalidad de las infraestructuras básicas, cuyas alineaciones y rasantes han sido legalmente establecidas

Solar edificable.- Solar al que el Plan asigna una cierta edificabilidad

Separación a linderos.- Es la distancia de cualquier punto de la edificación e su proyección vertical hasta el lindero

Retranqueo.- Es la separación de la edificación a los lindes

Altura de coronación.- Es la distancia desde el terreno actual sin transformación alguna y de acuerdo con la planimetría que se aporta hasta la parte superior del último forjado. Si el forjado fuese inclinado se medirá en la cota más elevada del mismo.

Infraestructuras básicas.- Comprenden los elementos o instalaciones indispensables para la determinación del carácter urbano de una ordenación. En principio se incluyen los sistemas y redes de:

Circulación y tráfico, abastecimiento de agua, energía eléctrica, riego, hidrantes contra incendios v teléfonos

Edificabilidad neta.- Relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie de la parcela neta edificable expresada, igualmente, en metros cuadrados

## 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

### ORDENANZA 2.1.- Objeto y ámbito de aplicación.-

La finalidad de estas Ordenanzas, es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructivas, de modo que tiendan a conseguir las mejores condiciones de sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona objeto de este Plan Parcial, así como asegurar un desarrollo ordenado de la actuación urbanística prevista para llevar a cabo la ordenación propuesta en el mismo

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora y constructora y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Parcial

### ORDENANZA 2.2.- Obligatoriedad y vigencia.-

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas definitivamente por el Organismo competente, y afectarán a todo tipo de actuación que se pretenda llevar a cabo dentro de los límites del Plan Parcial, cualquiera que sea el carácter público o privado de la promoción



El cumplimiento de estas ordenanzas y su correcta y adecuada aplicación, corresponde y obliga a la Junta de Compensación así como a la Administración Pública competente para su vigilancia y control

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que, de acuerdo con su competencia, le atribuye la legislación vigente

El ámbito de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión en tanta no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo al Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan Parcial

ORDENANZA 2.3.- Legislación v normativa complementaria.-

El régimen urbanístico a aplicar en el ámbito del presente Plan Parcial será el establecido en el Capítulo Primero del Título Segundo de la Ley del Suelo y en particular el establecido en el Art. 84 de dicha Ley así. como las disposiciones reglamentarias que la desarrollan.

La aplicación e interpretación de las presentes Ordenanzas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Benitachell, actuando como legislación complementaria, para la resolución de los casos dudosos o no previstos en ellas, las Normas Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Alicante

ORDENANZA 2.4.- Licencias y obras.-

Para toda clase de obras v actuaciones que se pretenda llevar a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas y procedimientos .establecidos actualmente en el apartado 2.- de las Ordenanzas Regulatoras de las N.S. P .M. de Benitachell. Se exceptúa .de este requisito al proyecto de urbanización.

Simultáneamente con la urbanización, podrán realizarse obras de edificación de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 83.I.- de la Ley del Suelo y con las garantías que se determinan en el Art. 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística

ORDENANZA 2.5.- Calificación del suelo.-

El ámbito del Plan Parcial en función de sus condiciones volumétricas y usos pormenorizados, como elemento diferencial, se ha dividido en distintas zonas que denominamos:

A.- Edificación agrupada (AG)	- Residencial
B.- Edificación aislada (AS)	- Residencial
C.- Equipamiento privado	- Comercial
D.- Equipamiento público	- Docente
E.- Espacios libres de dominio público y uso público.	- Recreativo
F.- Infraestructuras	- Equipo Urb.
G.- Viario y aparcamiento	- circulatorio

Estas zonas se desarrollarán, cada una de ellas, en función de las determinaciones que para las mismas se contienen en las presentes Ordenanzas.



#### ORDENANZA 2.6.- Estudios de detalle.-

Si bien no se considera probable la ejecución en la zona de estudios de detalle, dado el grado de determinación del Plan Parcial, no obstante no se descarta la posibilidad de su planteamiento con los requisitos y finalidades establecidas en el Art. 14 de la Ley del Suelo y Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento

#### ORDENANZA 2.7.- Proyecto de urbanización.-

Los proyectos de Urbanización establecerán, a tenor de lo dispuesto en el Art. 15 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para la ejecución de las redes de las infraestructuras básicas, pavimentación y acondicionamiento de zonas verdes previstas en este Plan Parcial, pudiendo para ello introducir los pequeños reajustes, en las alineaciones, nivelaciones y trazado de las redes, que sean necesarios para un mejor resultado de las obras y una mayor adaptación de las mismas a las condiciones físicas del terreno, Sin embargo en ningún caso podrán resultar reducidas las superficies de cesión obligatoria.

Los Proyectos de Urbanización, establecerán así mismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas

Por otra parte los proyectos de urbanización deberán cumplir las exigencias que para los mismos establecen los Art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, en desarrollo del Art. 15 de la Ley del Suelo, así como las ordenanzas ~reguladoras de las N.S.P.M. de Benitachell

#### ORDENANZA 2.8.- Parcelaciones.-

El proyecto de compensación fijará la reparcelación de la zona sin que pueda crear parcelas netas cuya superficie sea inferior a la que para cada zona en estas Ordenanzas se determina. No obstante, en el cómputo global, y en la zona de edificación aislada AS, con objeto de regularizar las manzanas, se admitirá hasta un 7% del número total de parcelas cuya superficie pueda ser inferior en un 10% a la establecida en las presentes ordenanzas.

Con posterioridad al proyecto de compensación se admitirán igualmente nuevas reparcelaciones siempre que cumplan lo dispuesto en estas Ordenanzas y que, en ningún caso, puedan dejar parcelas de superficie inferior a las establecidas como mínimas, sin que en estos casos tenga validez la excepción señalada en el párrafo anterior

### 3.- NORMAS DE EDIFICACION.-

#### ORDENANZA 3.1.- Condiciones técnicas de la obra en relación con las vías p6blicas.-

Las obras de edificación que se realicen en el ámbito del presente Plan Parcial deberán ajustarse, en lo concerniente a su relación con las vías p6blicas, a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y a las de Policía de Construcción del Ayuntamiento de Benitachell, no sólo en cuanto a alineaciones, retranqueos, etc. si no en cuanto a uso y ocupación de aquellas así como a su conservación y mantenimiento



### ORDENANZA 3.2.- Condiciones comunes a todas las zonas.-

Las condiciones que deberán cumplir todas las zonas en lo referente a: edificación, uso, volumen, higiene y estética serán las genéricas que determina el apartado 3.- de las Ordenanzas Reguladoras de las N.S.P.M. de Benitachell, complementadas con las que a continuación se determinan;

#### ORDENANZA 3.2.1.- Tipos de edificación.-

Los tipos de edificación permitidos dentro del ámbito del presente Plan Parcial serán los siguientes:

Edificación aislada: Se define como aquella edificación baja y retirada de los linderos, propia de la vivienda unifamiliar (chalet) que deberá cumplir, como mínima los requisitos establecidos en el apartado 3.2.1.- de las Ordenanzas reguladoras de las N.S.P.M. para este tipo de viviendas

Edificación agrupada: Se define como aquella edificación de vivienda baja y retirada de sus linderos frontal y posterior pero con linderos laterales comunes con los de otras viviendas (bungalows) y que deberá cumplir, como mínimo, los requisitos establecidos en el apartado 3.2.1. de las Ordenanzas.

Edificación institucional: Se define como aquella edificación destinada a equipamientos y servicios, generalmente de composición compleja e imaginativa en función de su destino, difícilmente encajable en una normativa, debiendo diferenciarse:

- Equipamiento público (escolar)
- Equipamiento privada (comercial)

En cualquier caso sus retranqueos y alturas máximas serán los de la edificación agrupada

#### ORDENANZA 3.2.2.- Parcela mínima.-

Se define como parcela mínima la menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso la parcela mínima admitida será la que para cada zona se determina con la salvedad hecha en la Ordenanza 2.8.- y en los supuestos de equipo urbano (Instalaciones eléctricas, sanitarios, etc. ) para los que no se fija parcela mínima

En el supuesto de parcelas superiores en las que se pretendiese realizar más de una vivienda (edificación aislada) se deberán cumplir todas las especificaciones de zona y mantener el estándar de superficie por vivienda que se fija para la misma

#### ORDENANZA 3.2.3.- Máxima ocupación.-

Se define como máxima ocupación el mayor porcentaje de la superficie de la parcela neta que es permitido ocupar por la edificación

En la ordenanza, particular respectiva se señala la máxima ocupación correspondiente a cada zona

#### ORDENANZA 3.2.4.- Altura máxima.-

Se entiende por altura máxima como la cota máxima a que puede llegar la altura de coronación del edificio

En la ordenanza particular respectiva se determina la altura máxima correspondiente a las distintas zonas



Por encima de la altura máxima tan solo se autorizan las cubiertas de las edificaciones que en ningún caso podrán ser habitables ni exceder 2.20 m. sobre la altura máxima

#### ORDENANZA 3.2.5.- Edificabilidad.-

La edificabilidad, a los efectos de este Plan Parcial se define como la superficie construida que es permitido asentar por unidad de terreno y vendrá expresada por un coeficiente en metros cuadrados de construcción par cada metro cuadrado de terreno (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) que será de aplicación a la superficie neta de parcela

En las ordenanzas particulares de las zonas se señala la edificabilidad asignada a cada una de ellas

No se computarán bajo este concepto: los porches; galerías y terrazas cubiertas; ni cualquier tipo de espacio no cerrado por todas sus caras y cubierto

#### ORDENANZA 3.2.6.- Uso de la edificación.-

El uso de la edificación se define como el objeto para el cual está prevista su utilización y ocupación

En la ordenación propuesta los usos permitidos son los siguientes:

- Residencial en vivienda unifamiliar aislada y agrupada (Chalets y bungalows) (C1)
- Comercial (C2) en equipamiento privado
- Hotelero (C5) en equipamiento privado y uso público
- Institucional (Pre-escolar) en equipamiento y uso público (C2)

En las Ordenanzas particulares se señalan los permitidos en cada una de ellas

#### ORDENANZA 3.2.7.- Condiciones medio-ambientales

Quedará prohibida la tala de arbolado en las áreas destinadas a edificación para aprovechamiento privado.

Tan sólo podrán cortarse los árboles existentes siempre y cuando estos no excedan del 30% de los existentes en la parcela y con la condición de replantar en la proporción de 2 a 1 de los cortados debiendo ser los plantones nuevos de una edad mínima de 5 años viniendo la propiedad a obligarse al riego y cuidados de los plantones hasta su total adaptación al medio.

La jardinería privada deberá potenciar al máximo las especies autóctonas.

#### ORDENANZAS 3.2.8.- Condiciones paisajísticas.-

Los muros de delimitación de parcelas entre sí tendrán una altura máxima de 1,50 m., admitiéndose sobre esta y hasta los 2.20 m., vallados transparentes realizades con mallazos, o similar, cuya transparencia sea superior al 90%

Los muros de delimitación entre parcelas y calles serán de mampostería de piedra del lugar tomada en seco con una altura máxima de 0,70 m. Sobre esta altura y hasta 1.50 se permitirán vallados en las condiciones del párrafo anterior.



Los muros de separación de las parcelas recayentes a las zonas de dominio y uso público serán, como en el párrafo anterior, pero siendo la altura máxima del muro de mampostería de 0.50 m

#### ORDENANZAS 3.2.9.- Condiciones tipológicas.-

La edificación deberá ajustarse arquitectónicamente a la tipología de la zona quedando expresamente prohibidos aquellos elementos impropios de la misma

Se entenderá como elementos impropios y por tanto su uso prohibido

Elementos:

- Cubiertas planas
- Miradores
- Buhardillas y Mansardas
- Muros cortina
- Terrazas voladas y grandes voladizos
- Cualquier elemento propio de arquitecturas regionales ajenas a la de la zona

Materiales:

- Ladrillo cara vista
- Mármoles pulidos
- Aplacados metálicos o de madera
- Aplacados cerámicos
- Elementos metalizados
- Pizarra

Se entenderá como elementos propios, entre otros:

Elementos:

- Porches
- Riu-rau
- Cubiertas de teja
- Rejas
- Balcones

Materiales:

- Tosca de Jávea
- Estucos y revocos
- Carpintería de madera
- Teja árabe





### ORDENANZA 3.3.- Normas particulares de cada zona.-

El área objeto de este Plan Parcial, regulada por las presentes ordenanzas, se ha dividido en varias zonas diferenciadas en función de su uso y aprovechamiento tal y como se relacionan en la Ordenanza 2.5.- y que se regirán por las siguientes condiciones particulares:

#### ORDENANZA 3.3.I.- Edificación agrupada AG.-

##### A.- Delimitación y caracterización.-

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del plan Parcial

Su uso predominante será el residencial siendo la tipología de edificación la de vivienda agrupada

En cualquier caso las viviendas deberán poseer un acceso aislado e individual para cada vivienda de ellas, bien sea directamente desde la calle o bien desde lugares comunes de uso privativo

##### 8.- Condiciones de parcelación.-

Las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de compensación tendrán una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> con fachada mínima de 60 m. y posibilidad de inscribir un círculo de 50 m de diámetro.

Las parcelas resultantes de futuras parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que esta, a su vez, linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima

##### C.- Condiciones de volumen.-

Se observaron las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

- 1.- La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia igual a su altura y mínimo de 5 m
- 2.- Los retranqueos a los restantes linderos serán igual a la altura y mínimo a 4.00 m
- 3.- La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela serán de 8 m

La ocupación máxima de la parcela, no excederá del 35%

La edificabilidad máxima computada sobre parcela neta será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6.00 m. de fachada y 100 m<sup>2</sup> de superficie

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 6.50 m. de altura, admitiéndose una planta de semisótano que no podrá exceder, en ningún punto de ella medido en la cara superior del forjado, de 1.50 m. sobre el terreno natural sin transformación alguna

El número de viviendas de la agrupación no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie de la parcela (en m<sup>2</sup>) por 250



#### D.- Condiciones estéticas.-

Los elementos salientes, no cerrados, podrán disponerse ocupando hasta un máximo del 15% del espacio de retranqueo obligatorio. Los muros medianeros se tratarán con la misma calidad de materiales que el resto de las fachadas, al igual que las testeras.

Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaran vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercos, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

No se permitirán agrupaciones de vivienda que proporcionen dimensiones lineales superiores a 80 m.

#### E.- Condiciones de calidad e higiene.-

En toda parcela, se dispondrá de un espacio libre de edificación de, al menos 25 m<sup>2</sup> de superficie y 3.00 de ancho, no ocupada por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunada, tendrán acceso rodado y peatonal desde la red viaria interior o exterior. Todas las agrupaciones de vivienda deberán resolver la evacuación de basuras mediante edificación auxiliar.

#### F.- Condiciones de diseño.-

El proyecto de edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: tratamiento de la red viaria interior y aparcamientos; abastecimiento y distribución de agua potable; abastecimiento y distribución de energía eléctrica; recogida y canalización hasta el alcantarillado de aguas residuales; recogida de residuos sólidos; canalización telefónica; casilleros postales, captación y distribución de señal de televisión v frecuencia modulada; v acondicionamiento de espacios libres v deportivos.

El proyecto de nueva edificación para una agrupación deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación de las viviendas requiere la previa ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice la vivienda que se pretende ocupar.

#### G.- Usos.-

El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar agrupada.

Como usos complementarios se admitirán los siguientes:

- a) Hotelero-alojamiento temporal: en edificio exclusivo
- b) Institucional: en edificio exclusivo

ORDENANZA 3.3.2.- Edificación aislada (AS).-

#### A.- Delimitación v caracterización.-

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.



Su uso predominante será el residencial siendo la tipología de edificación la de vivienda aislada

Toda vivienda deberá tener acceso directo desde la calle

#### B.- Condiciones de parcelación.-

Las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de compensación tendrán una superficie mínima de 700 m<sup>2</sup> con fachada mínima de 20 m. y posibilidad de inscribir un círculo de 20 m. de diámetro En el correspondiente proyecto de compensación se admitirá una reducción a la norma anterior en las condiciones descritas en la Ordenanza 2.8.-

Las parcelas resultantes de futuras parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que esta, a su vez, linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima

#### C.- Condiciones de volumen.-

Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

1. La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia igual a su altura y mínima de 5.00 m
2. Los retranqueos a los restantes linderos serán igual a la altura y mínimo de 3.00 m

Con excepción a esta regla la edificación podrá alcanzar las linderas si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

3. La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 6 m

La ocupación máxima de la parcela no excederá del 30%

La edificabilidad máxima computada sobre parcela neta será de 0.23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La altura máxima de la edificación será de dos plantas v 6.50 m. de altura, admitiéndose una planta de semisótano que no podrá exceder, en ningún punto de ella medido en la cara superior del forjado, de 1.50 m. sobre el terreno natural sin transformación alguna

#### D.- Condiciones estéticas.-

Los elementos salientes, no cerrados, podrán disponerse ocupando hasta un máximo del 15% del espacio de retranquea obligatorio

Los muros medianeros se tratarán con la misma calidad de materiales que el resto de las fachadas, al igual que los testeros

Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaran vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercos, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad



E.- Condiciones de calidad e higiene.-

Todas las viviendas tendrán acceso rodado y peatonal desde la red viaria exterior

Todas las viviendas deberán resolver la evacuación de basuras mediante edificación auxiliar.

F.- Condiciones de diseño.-

El proyecto de edificación deberá tratar igualmente la ordenación de parcela con tratamiento de usos del suelo, acometidas, etc.

G.- Usos.-

El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar aislada

Como uso complementario se admitirá el institucional en edificio exclusivo

ORDENANZA 3.3.3.- Equipamiento privado.-

A.- Delimitación y caracterización.-

Comprende esta zona la que con la misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial

Su uso será el comercial o social recreativo o deportivo

Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a las de la edificación agrupada (AG) con excepción de la ocupación que se incrementa al 40% y la edificabilidad sobre parcela neta que se establece en 0'60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la superficie mínima de parcela la resultante de la ordenación

ORDENANZA 3.3.4.- Equipamiento público.-

Corresponde esta zona a la que con la misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial

Su uso exclusivo será el de la enseñanza en cualquiera de sus facetas, si bien en principio, dadas sus dimensiones, está pensado para Preescolar

Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la edificación agrupada (AG) con excepción de la ocupación que se incrementará hasta el 40% y la edificabilidad sobre parcela neta que se establece en 0'60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la superficie mínima de parcela la resultante de la ordenación

ORDENANZA 3.3.5.- Espacios libres de dominio y uso público.-

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial

Tratándose de una zona de equipamiento reglamentario cuyo fin más inmediato, en nuestro caso concreto, más que actuar de elemento estructurador de la actividad urbana es el de la protección de un elemento natural, no se cree conveniente prefijar ningún tipo de ordenación que no vaya encaminado a la potenciación de este fin. Por ello estará prohibida toda actuación edificatoria en la zona.



Excepcionalmente podrán autorizarse elementos de equipamiento urbano (infraestructuras) siempre y cuando se sitúen bajo la rasante del terreno

ORDENANZA 3.3.6.- Infraestructura.-

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial

Siendo así que su fin es albergar el equipo necesario para el desarrollo y buen funcionamiento de las infraestructuras básicas no se considera necesario establecer limitación alguna edificatoria que no sea la de retranqueo que se establece en 3.00 m mínimo y la altura que se establece en una planta y 3.50 m. de máximo. No se admite ningún tipo de uso que no sea el albergar el equipo infraestructura! (transformadores, depósitos, estaciones de bombeo, depuradoras, etc.)



## ANEXO-7. PLAN PARCIAL LA JOYA (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 31/05/1989, BOP nº 148 de 1/07/1989*

*Modificado por M.P. del PP. La Joya. Aprobada por el Ayuntamiento de El Poble Nou de Benitatxell el 22/02/1998: BOP nº 88 de 20/04/1988.*

### TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.-

Se regirán obligatoriamente por las presentes Ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Plan Parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

Artículo 2º.- Vigencia.-

El presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el siguiente día a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. y tendrá vigencia indefinida.

Artículo 3º.- Normas complementarias.-

Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Benitachell al cual desarrolla este Plan Parcial, en lo que sea de aplicación.

Artículo 4º.- Terminología.-

A los efectos de las presentes Ordenanzas se entiende por:

a) Parcela: Cada una de las porciones susceptibles de edificación en que se divide la zona residencial o de equipamiento de la Urbanización.

b) Planta de semisótano: Se entiende por semisótano la planta que tiene al menos un 25% de su altura por debajo de la rasante oficial.

Planta de sótano: Por sótano se entiende, la planta sin ventilación directa en plano vertical con el exterior. y con al menos un 75% de su altura por debajo de la rasante oficial de la calle a que dé frente.

e) Altura de cornisa: Es la distancia en metros medida en vertical desde el nivel del terreno natural en contacto con la edificación a la cara inferior del último forjado.

f) Voladizos: Cualquier parte de la edificación que sobresalga del paramento de fachada, y no esté apoyado sobre ningún elemento estructural (pilar. columna etc.), cualquiera que sea su forma y superficie.

g) Superficie edificable a efectos de ocupación de parcela: La encerrada por el perímetro exterior de la edificación. No se computarán las terrazas no cubiertas ni las cubiertas abiertas por dos o tres de sus lados o en el 50% de su perímetro. En las terrazas cubiertas



abiertas por uno solo de sus lados o en menos del 50% de su perímetro, se computará únicamente el 50% de su superficie.

- h) Volumen edificado: El que resulte de multiplicar la superficie edificada en cada una de - las plantas por la altura en cada una de ellas, medida desde la cara superior del forjado pisable, hasta la cara superior del forjado de techo.

No se computarán las plantas diáfanas ni los sótanos.

De los semisótanos se computará el volumen que sobrepase el nivel del terreno natural.

- i) Alineación de calle. (línea oficial de calle).- La que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes a la red viaria, señalando el límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc., y las parcelas.
- j) Línea de edificación. La que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones una vez observados los retranqueos exigidos.

K) Tipos de edificación. Definición:

- a) Edificación aislada (AS): Se define como edificación baja, en parcela independiente y con separación a todos los linderos.
- b) Edificación agrupada (AG): Se define como la edificación adosada a otras edificaciones para formar conjunto según plantas lineales o malladas. Se puede situar sobre parcelas de dominio independiente o común.
- c) Edificación pareada (AP): Se define como la agrupación de dos edificios con separación al resto de los linderos.

## TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 5º.- Calificación del suelo.-

El suelo comprendido en este Plan Parcial, se califica según su destino, de la forma siguiente:

- a) Viales; De tráfico rodado y peatonales
- b) Aparcamientos.
- c) Espacios libres de dominio y uso público:
- Zonas verdes
  - Áreas de juego para niños
- d) Zonas deportivas.
- e) Zonas de equipamiento comunitario:
- Equipamiento social
  - Equipamiento comercial



- Equipamiento docente
- f) Parcelas de edificación privada residencial.

Artículo 6º.- Estudios de Detalle.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14, de la vigente Ley del Suelo, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios para completar o interpretar la ordenación del presente Plan Parcial.

Artículo 7º.- Parcelaciones.-

Las superficies comprendidas en este Plan Parcial, quedan sometidas a parcelación. Al parcelar no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima.

La parcela mínima edificable se fija en 700 m<sup>2</sup> para la edificación del tipo AS, 1.000 m<sup>2</sup> para el tipo AP y 5.000 m<sup>2</sup> para el tipo AG.

Podrán unirse dos o más parcelas para formar una sola, o bien efectuar segregaciones, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

Artículo 8º.- Proyectos de Urbanización.-

La ejecución del presente Plan requiere el desarrollo mediante proyectos de Urbanización de los distintos servicios urbanos previstos.

### **TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION**

CAPITULO PRIMERO.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS.-

Artículo 9º.- Inicio de obras.

No podrá comenzarse ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 10º.- Derribos, Necesidad de licencia, vertido de escombros.-

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificaciones.

Los escombros no se depositarán en la vía pública sino que deberán llevarse directamente al vertedero.

Artículo 11º.- Deposito de materiales.

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa del Ayuntamiento, materiales de construcción.

Artículo 12º.- Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse apertura de zanjas ni calicatas en la vía pública, sin previa autorización municipal, y previo pago de los derechos que estén establecidos.





Además se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención, para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación poniéndolo simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.

Artículo 13º.- Señalización de precaución en las obras cuando se invada la vía pública.

Los materiales que se emplean en las obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situaran de tal forma, que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche la instalación de alumbrado rojo suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras y el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o valla el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados.

Artículo 14º.- Retirada de materiales.

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, y no obstante el pago de la tasa de ocupación de vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita, siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

Artículo 15º.- Grúas.

Las vallas, andamios y grúas, y en general cualquier otro elemento auxiliar de construcción o maquinaria, necesitaran de la correspondiente licencia salvo en el caso de que vaya explícitamente incluida en la correspondiente licencia de obras.

Artículo 16º.- Rejas y puertas: Apertura hacia el exterior:

Se prohíbe que las puertas de acceso a las parcelas, abran hacia el exterior ocupando vía pública.

Artículo 17º.- Desagües.-

Las aguas negras, y las sobrantes de riego o recogidas de lluvia se evacuarán por medio de tuberías impermeables a la acometida del alcantarillado general.

Las aguas procedentes de piscinas, desaguarán a la red de alcantarillado, quedando prohibido su vertido al terreno o a fisuras o a grietas existentes en éste, salvo su utilización para riego siempre que se garantice y asegure mediante los muros de contención adecuados que no invadirán los terrenos colindantes a la parcela.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.-

Artículo 18º.- Alineaciones oficiales.

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública.

Desde estas alineaciones oficiales señaladas se contarán los retranqueos establecidos en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.



Artículo 19º.- Tipos de edificación.

El tipo de edificación residencial permitido en el ámbito del presente Plan, es el de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, según se definen en el Artículo 4º, punto j), de estas Ordenanzas.

Artículo 20º.- Número de viviendas por parcela.

El número máximo de viviendas por parcela, estará en función del tipo de edificación permitida en ellas. En el caso de edificación aislada (AS) se permite una vivienda por parcela mínima. Cuando sea edificación pareada (AP) se permiten dos viviendas por parcela mínima. En el caso de edificación agrupada cuando se sitúen sobre parcelas de dominio independiente, se permite una vivienda por parcela mínima (250 m<sup>2</sup>). Si se sitúan sobre parcela de dominio común, las viviendas se constituirán en régimen de propiedad horizontal, considerándose el solar o parcela como un elemento común de dichas viviendas, del que tendrán cada una de ellas asignada una parte proporcional.

Artículo 21º.- Condiciones de edificabilidad para la edificación de viviendas.

a) Edificación unifamiliar aislada

- Parcela mínima: La parcela mínima establecida es de 700m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: 30%.
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: La separación a los linderos de parcela y a la alineación de la calle será no menor que la altura, con un mínimo de 3 m. En caso de adosarse a un lindero, para formar tipos dúplex se exigirá compromiso notarial con el colindante que proceda de la misma forma.

b) Edificación agrupada

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> por vivienda)
- Ocupación máxima de parcela: 35%
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: La separación a los linderos de parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con mínimos de 3 y 5 m. respectivamente.
- Otras condiciones: Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades: 80 m.

c) Edificación pareada

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: 30%



- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas.
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Los mismos que el tipo AS

#### Artículo 22º.- Vallado

Será obligatorio el vallado de las parcelas.

El vallado tendrá una altura máxima de dos metros, debiendo cumplir las siguientes características:

- a) Basamento macizo de fábrica de 1 m de altura.
- b) Seto o cualquier otro elemento vegetal de la clase que fuere, hasta alcanzar con el basamento una altura máxima de 2 m.
- c) Puertas practicables diáfanos de acceso con un mínimo de 1,00 m. de altura y máximo de 2,00 m.

La obligación del vallado en los lindes de medianeras, no regirá en los casos de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, requiriéndose que conste de forma fehaciente la voluntad de no vallar las respectivas parcelas en el linde común.

El cerramiento entre parcelas deberá ser costeado entre los dos propietarios colindantes afectados, por partes iguales, e igualmente costearán su conservación.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá fijar anualmente, previo dictamen competente, el presupuesto medio que estime ajustado por m<sup>2</sup> de vallado, en caso de que no fijara un modelo fijo de cerca obligatorio,.

Si la valla propuesta pruno de los colindantes, fuera de costo superior a dicho presupuesto medio, el otro colindante afectado, solo estará obligado a abonar el 50% del coste del vallado, según el presupuesto medio fijado por el Ayuntamiento.

#### Artículo 23º.- Rasantes y acondicionamiento del terreno.

Queda prohibida la modificación sustancial del perfil natural del terreno.

La superficie de parcela no ocupada por edificación, se tratará como jardín, respetando en lo posible el tipo de vegetación existente en la zona.

#### Artículo 24º. ~ Construcciones auxiliares.

Se permitirán construcciones auxiliares, tales como paellers, garajes, etc., en las partes laterales y traseras del edificio, cuidando que queden separadas de la fachada principal un mínimo de 3 m.

Estas construcciones deberán guardar al máximo 1as condiciones de estética adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,50 m.

Así mismo, se permiten 1as instalaciones deportivas en el interior de 1as parcelas, tales como piscinas, frontones y pistas de tenis.

Los retranqueos que observarán tanto las construcciones auxiliares como las instalaciones deportivas serán los siguientes: 3 m. como mínimo a los lindes de parcela y a la alineación de calle.



En el caso de piscinas totalmente enterradas, el retranqueo a los lindes de parcela será de 1,00 m. como mínimo.

Artículo 25.- Condiciones estéticas.

Se recomienda el empleo de materiales propios de la región, para lograr una integración del conjunto y se permite cualquier tipo de criterio o tratamiento volumétrico, con tal de que sea adecuado a la tradición constructiva y climatológica mediterránea.

La situación y diseño de elementos de servicios, como lavaderos, tendedores, etc., se hará de tal forma que su interior no sea visible desde la vía pública, resguardándolos de la vista desde el exterior por medio de celosías u otros elementos.

Artículo 26.- Condiciones higiénicas y sanitarias.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente al respecto, por la que se determina las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación a este respecto.

Solo se autorizarán chimeneas de ventilación para baños y aseos.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

Artículo 27º.- Usos permitidos.-

La zona comprendida en el ámbito del presente Plan, es de carácter eminentemente residencial por lo que los usos permitidos, de conformidad con los globales determinados en las Normas Subsidiarias principalmente el de vivienda, y además de éste, todos aquellos que sean compatibles con el carácter residencial de la zona, y especialmente los destinados a equipamiento y servicios:

<u>Vivienda:</u>	C1 Unifamiliar C2 Multifamiliar o colectiva
<u>Comercio:</u>	C2 En edificio exclusivo
<u>Uso público:</u>	C1, Administrativo; C2, Cultural; C3, Religioso; C4, Benéfico-Sanitario; C5, Hotelero; C6, Espectáculos; C7, De relación y C8 Deportivo.

Artículo 28º.- Condiciones de edificabilidad para las zonas de equipamiento docente, social y comercial.

Se regirán por las condiciones de edificabilidad de la edificación residencial.



Artículo 29º.- Condiciones de edificabilidad de la zona deportiva.

En el caso de implantarse zonas deportivas comunitarias de carácter privado, en las mismas se permitirá la instalación de toda clase de elementos deportivos y demás edificaciones de servicios relacionadas directamente con este uso deportivo, siempre que el volumen máximo ocupado por la edificación no supere los 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de la parcela deberá estar ocupado por instalaciones deportivas o zonas libres debidamente urbanizadas u ornamentadas.

Las edificaciones o instalaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. a todos sus lindes, y deberán cumplir las condiciones mínimas de seguridad e higiene exigidas por las Normas Generales vigentes.



## ANEXO-8. PLAN PARCIAL VISTA MONTAÑA (\*)

(\*) *Plan parcial aprobado por la CTU el 31/07/1989, BOP nº 222 de 25/09/1989.*

### TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.-

Se regirán obligatoriamente por las presentes Ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Plan Parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

Artículo 2º.- Vigencia.-

El presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el siguiente día a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. y tendrá vigencia indefinida.

Artículo 3º.- Normas complementarias.-

Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Benitachell al cual desarrolla este Plan Parcial, en lo que sea de aplicación.

Artículo 4º.- Terminología.-

A los efectos de las presentes Ordenanzas se entiende por:

- c) Parcela: Cada una de las porciones susceptibles de edificación en que se divide la zona residencial o de equipamiento de la Urbanización.
- d) Planta de semisótano: Se entiende por semisótano la planta que tiene al menos un 25% de su altura por debajo de la rasante oficial.  
  
Planta de sótano: Por sótano se entiende, la planta sin ventilación directa en plano vertical con el exterior. y con al menos un 75% de su altura por debajo de la rasante oficial de la calle a que dé frente.
- e) Altura de cornisa: Es la distancia en metros medida en vertical desde el nivel del terreno natural en contacto con la edificación a la cara inferior del último forjado.
- f) Voladizos: Cualquier parte de la edificación que sobresalga del paramento de fachada, y no esté apoyado sobre ningún elemento estructural (pilar. columna etc.), cualquiera que sea su forma y superficie.
- g) Superficie edificable a efectos de ocupación de parcela: La encerrada por el perímetro exterior de la edificación. No se computarán las terrazas no cubiertas ni las cubiertas abiertas por dos o tres de sus lados o en el 50% de su perímetro. En las terrazas cubiertas abiertas por uno solo de sus lados o en menos del 50% de su perímetro, se computará únicamente el 50% de su superficie.
- h) Volumen edificado: El que resulte de multiplicar la superficie edificada en cada una de - las plantas por la altura en cada una de ellas, medida desde la cara superior del forjado pisable, hasta la cara superior del forjado de techo.



No se computarán las plantas diáfanas ni los sótanos.

De los semisótanos se computará el volumen que sobrepase el nivel del terreno natural.

- i) Alineación de calle. (línea oficial de calle).- La que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes a la red viaria, señalando el límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc., y las parcelas.
- j) Línea de edificación. La que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones una vez observados los retranqueos exigidos.
- K) Tipos de edificación. Definición:
  - a) Edificación aislada (AS): Se define como edificación baja, en parcela independiente y con separación a todos los linderos.
  - b) Edificación agrupada (AG): Se define como la edificación adosada a otras edificaciones para formar conjunto según plantas lineales o malladas. Se puede situar sobre parcelas de dominio independiente o común.
  - c) Edificación pareada (AP): Se define como la agrupación de dos edificios con separación al resto de los linderos.

## TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5º.- Calificación del suelo.-

El suelo comprendido en este Plan Parcial, se califica según su destino, de la forma siguiente:

- a) Viales; De tráfico rodado y peatonales
- b) Aparcamientos.
- c) Espacios libres de dominio y uso público:
  - Zonas verdes
  - Áreas de juego para niños
- d) Zonas deportivas.
- e) Zonas de equipamiento comunitario:
  - Equipamiento social
  - Equipamiento comercial
  - Equipamiento docente
- f) Parcelas de edificación privada residencial.

Artículo 6º- Estudios de Detalle.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14, de la vigente Ley del Suelo, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios para completar o interpretar la ordenación del presente Plan Parcial.



Artículo 7º.- Parcelaciones.-

Las superficies comprendidas en este Plan Parcial, quedan sometidas a parcelación. Al parcelar no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima.

La parcela mínima edificable se fija en 700 m<sup>2</sup> para la edificación del tipo AS, 1.000 m<sup>2</sup> para el tipo AP y 5.000 m<sup>2</sup> para el tipo AG.

Podrán unirse dos o más parcelas para formar una sola, o bien efectuar segregaciones, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

Artículo 8º.- Proyectos de Urbanización.-

La ejecución del presente Plan requiere el desarrollo mediante proyectos de Urbanización de los distintos servicios urbanos previstos.

**TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION**

CAPITULO PRIMERO.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS.-

Artículo 9º.- Inicio de obras.

No podrá comenzarse ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 10º.- Derribos, Necesidad de licencia, vertido de escombros.-

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificaciones.

Los escombros no se depositarán en la vía pública sino que deberán llevarse directamente al vertedero.

Artículo 11º.- Deposito de materiales.

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa del Ayuntamiento, materiales de construcción.

Artículo 12º.- Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse apertura de zanjas ni calicatas en la vía pública, sin previa autorización municipal, y previo pago de los derechos que estén establecidos.

Además se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención, para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación poniéndolo simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.

Artículo 13º.- Señalización de precaución en las obras cuando se invada la vía pública.

Los materiales que se emplean en las obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma, que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche la instalación de alumbrado rojo suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de





accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras y el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o valla el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados.

Artículo 14º.- Retirada de materiales.

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, y no obstante el pago de la tasa de ocupación de vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita, siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

Artículo 15º.- Grúas.

Las vallas, andamios y grúas, y en general cualquier otro elemento auxiliar de construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente licencia salvo en el caso de que vaya explícitamente incluida en la correspondiente licencia de obras.

Artículo 16º.- Rejas y puertas: Apertura hacia el exterior:

Se prohíbe que las puertas de acceso a las parcelas, abran hacia el exterior ocupando vía pública.

Artículo 17º.- Desagües.-

Las aguas negras, y las sobrantes de riego o recogidas de lluvia se evacuarán por medio de tuberías impermeables a la acometida del alcantarillado general.

Las aguas procedentes de piscinas, desaguarán a la red de alcantarillado, quedando prohibido su vertido al terreno o a fisuras o a grietas existentes en éste, salvo su utilización para riego siempre que se garantice y asegure mediante los muros de contención adecuados que no invadirán los terrenos colindantes a la parcela.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.-

Artículo 18º.- Alineaciones oficiales.

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública.

Desde estas alineaciones oficiales señaladas se contarán los retranqueos establecidos en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.

Artículo 19º.- Tipos de edificación.

El tipo de edificación residencial permitido en el ámbito del presente Plan, es el de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, según se definen en el Artículo 4º, punto k, de estas Ordenanzas.

Artículo 20º.- Número de viviendas por parcela.

El número máximo de viviendas por parcela, estará en función del tipo de edificación permitida en ellas. En el caso de edificación aislada (AS) se permite una vivienda por parcela mínima. Cuando sea edificación pareada (AP) se permiten dos viviendas por parcela mínima. En el caso de edificación



agrupada cuando se sitúen sobre parcelas de dominio independiente, se permite una vivienda por parcela mínima (250 m<sup>2</sup>). Si se sitúan sobre parcela de dominio común, las viviendas se constituirán en régimen de propiedad horizontal, considerándose el solar o parcela como un elemento común de dichas viviendas, del que tendrán cada una de ellas asignada una parte proporcional.

Artículo 21º.- Condiciones de edificabilidad para la edificación de viviendas.

a) Edificación unifamiliar aislada

- Parcela mínima: La parcela mínima establecida es de 700m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: 30%.
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: La separación a los linderos de parcela y a la alineación de la calle será no menor que la altura, con un mínimo de 3 m. En caso de adosarse a un lindero, para formar tipos dúplex se exigirá compromiso notarial con el colindante que proceda de la misma forma.

b) Edificación agrupada

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> por vivienda)
- Ocupación máxima de parcela: 35%
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: La separación a los linderos de parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con mínimos de 3 y 5 m. respectivamente.
- Otras condiciones: Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades: 80 m.

c) Edificación pareada

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: 30%
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas.
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Los mismos que el tipo AS

Artículo 22º.- Vallado

Será obligatorio el vallado de las parcelas.

El vallado tendrá una altura máxima de dos metros, debiendo cumplir las siguientes características:



- a) Basamento macizo de fábrica de 1 m de altura.
- b) Seto o cualquier otro elemento vegetal de la clase que fuere, hasta alcanzar con el basamento una altura máxima de 2 m.
- c) Puertas practicables diáfanas de acceso con un mínimo de 1,00 m. de altura y máximo de 2,00 m.

La obligación del vallado en los lindes de medianeras, no regirá en los casos de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, requiriéndose que conste de forma fehaciente la voluntad de no vallar las respectivas parcelas en el linde común.

El cerramiento entre parcelas deberá ser costeado entre los dos propietarios colindantes afectados, por partes iguales, e igualmente costearán su conservación.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá fijar anualmente, previo dictamen competente, el presupuesto medio que estime ajustado por m<sup>2</sup>. de vallado, en caso de que no fijara un modelo fijo de cerca obligatorio.

Si la valla propuesta pruno de los colindantes, fuera de costo superior a dicho presupuesto medio, el otro colindante afectado, solo estará obligado a abonar el 50% del coste del vallado, según el presupuesto medio fijado por el Ayuntamiento.

Artículo 23º.- Rasantes y acondicionamiento del terreno.

Queda prohibida la modificación sustancial del perfil natural del terreno.

La superficie de parcela no ocupada por edificación, se tratará como jardín, respetando en lo posible el tipo de vegetación existente en la zona.

Artículo 24º. ~ Construcciones auxiliares.

Se permitirán construcciones auxiliares, tales como paellers, garajes, etc., en las partes laterales y traseras del edificio, cuidando que queden separadas de la fachada principal un mínimo de 3 m.

Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones de estética adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,50 m.

Así mismo, se permiten las instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, tales como piscinas, frontones y pistas de tenis.

Los retranqueos que observarán tanto las construcciones auxiliares como las instalaciones deportivas serán los siguientes: 3 m. como mínimo a los lindes de parcela y a la alineación de calle.

En el caso de piscinas totalmente enterradas, el retranqueo a los lindes de parcela será de 1,00 m. como mínimo.

Artículo 25.- Condiciones estéticas.

Se recomienda el empleo de materiales propios de la región, para lograr una integración del conjunto y se permite cualquier tipo de criterio o tratamiento volumétrico, con tal de que sea adecuado a la tradición constructiva y climatológica mediterránea.



La situación y diseño de elementos de servicios, como lavaderos, tendedores, etc., se hará de tal forma que su interior no sea visible desde la vía pública, resguardándolos de la vista desde el exterior por medio de celosías u otros elementos.

Artículo 26.- Condiciones higiénicas y sanitarias.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente al respecto, por la que se determina las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación a este respecto.

Solo se autorizarán chimeneas de ventilación para baños y aseos.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

Artículo 27º.- Usos permitidos.-

La zona comprendida en el ámbito del presente Plan, es de carácter eminentemente residencial por lo que los usos permitidos, de conformidad con los globales determinados en las Normas Subsidiarias principalmente el de vivienda, y además de éste, todos aquellos que sean compatibles con el carácter residencial de la zona, y especialmente los destinados a equipamiento y servicios:

<u>Vivienda:</u>	C1 Unifamiliar C2 Multifamiliar o colectiva
<u>Comercio:</u>	C2 En edificio exclusivo
<u>Uso público:</u>	C1, Administrativo; C2, Cultural; C3, Religioso; C4, Benéfico-Sanitario; C5, Hotelero; C6, Espectáculos; C7, De relación y C8 Deportivo.

Artículo 28º.- Condiciones de edificabilidad para las zonas de equipamiento docente, social y comercial.

Se regirán por las condiciones de edificabilidad de la edificación residencial.

Artículo 29º.- Condiciones de edificabilidad de la zona deportiva.

En el caso de implantarse zonas deportivas comunitarias de carácter privado, en las mismas se permitirá la instalación de toda clase de elementos deportivos y demás edificaciones de servicios relacionadas directamente con este uso deportivo, siempre que el volumen máximo ocupado por la edificación no supere los 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de la parcela deberá estar ocupado por instalaciones deportivas o zonas libres debidamente urbanizadas u ornamentadas.



AYUNTAMIENTO DE  
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

**NORMAS SUBSIDIARIAS**  
**(texto consolidado)**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Las edificaciones o instalaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. a todos sus lindes, y deberán cumplir las condiciones mínimas de seguridad e higiene exigidas por las Normas Generales vigentes.



## **ANEXO-9. PLAN PARCIAL ALCASSAR I (\*)**

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 11/05/2007, BOP nº 212 de 29/10/2007*

### D.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

#### D.1.1. (Art.1). OBJETO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS Y ÁMBITO DE SU APLICACIÓN.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es la regulación normativa de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

Su ámbito de aplicación es el de la totalidad del Plan Parcial del sector Alcassar, excepto en los casos de la regulación de los usos pormenorizados que se refieren a ámbitos excluyentes entre sí.

No se ha tenido en cuenta el Reglamento de Zonas de Ordenación, ya que al no ser obligatoria su utilización se ha considerado más conveniente mantener la unidad de conceptos urbanísticos que dimanen de las Normas Subsidiarias de El Poble Nou de Benitatxell.

#### D.1.2. (Art.2). NORMAS DE CARÁCTER COMPLEMENTARIO O SUBSIDIARIO.

Son normas de carácter complementario o subsidiario de las presentes Normas Urbanísticas, las de las Normas Subsidiarias de El Poble Nou de Benitatxell, así como las Normas de Habitabilidad y Diseño (HD-91).

En todo lo no previsto expresamente en estas Normas Urbanísticas, serán de directa y plena aplicación las Ordenanzas de las citadas Normas Subsidiarias.

#### D.1.3. (Art.3). TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de El Poble Nou de Benitatxell, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

#### D.1.4. (Art4) VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL.

EL presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan será tramitada conforme a lo establecido en los artículos 54 y 55 de la L.R.A.U.

No será necesaria la modificación del presente Plan Parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y que puedan ser exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación que, en su caso, se redacten para la ordenación y edificación previstas en este Plan Parcial.

#### D.1.5. (Art.5). ORDEN DE PRELACIÓN EN CASOS DE CONTRADICCIÓN.

En caso de suscitarse contradicción interna entre los documentos del Plan Parcial, prevalecerá la determinación más favorable para el interés público. En el caso de que las alternativas fuesen indiferentes al interés público, prevalecerán las Ordenanzas sobre los Planos de ordenación.



## D.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### D.2.1. (Art.6). CALIFICACIÓN DEL SUELO.

En el ámbito del presente Plan Parcial existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, las vigentes Normas Subsidiarias de El Poble Nou de Benitatxell y las determinaciones del presente plan:

- Zonas verdes (PJL+SJL+SAL).
- Equipamiento deportivo-recreativo (SRD)
- Equipamiento infraestructura-servicio urbano (SID)
- Red viaria (PRV+SRV+SAV).
- Residencial, unifamiliar aislada (UA).
- Terciario comercial (TC).
- Servicio urbano-centro de transformación (ID).

Todas estas calificaciones corresponden a las de idénticas denominaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Las calificaciones de suelo de dominio público son objeto, a través del presente Plan Parcial, de una regulación idéntica, siendo éstas las que regulan las condiciones y modos de la edificación autorizada en ellas.

La calificación Servicio urbano-centro de transformación admite exclusivamente el uso de instalaciones de transformación de energía eléctrica para el sector.

### D.2.2 (Art.7). RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes de las Normas Subsidiarias, siempre que no se opongan a lo dispuesto en las leyes y reglamentos vigentes.

El régimen de usos correspondiente a la calificación "**unifamiliar aislada**" será el siguiente:

- Uso global o dominante: vivienda unifamiliar, definida como vivienda en parcela independiente, en edificio aislado y con acceso independiente y exclusivo.
- Usos incompatibles o prohibidos: todos los demás.

El régimen de usos correspondiente a la calificación "**terciario comercial**" será el siguiente:

- Uso global o dominante: comercial en todos sus tipos, incluido grandes superficies, según se especifica en la correspondiente ley de la Generalitat Valenciana, definido como locales destinados a prestar servicios personales de venta al por menor.
- Usos compatibles: todos los tipos de terciario como hotelero, hostelería en sus diferentes variantes, oficinas y despachos (incluidos servicios de banca), sanitarios, administrativos, socio-cultural, recreativo, garajes y aparcamientos.
- Usos incompatibles o prohibidos: industrial en todas sus categorías



#### D.2.3 (Art.8). RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Son suelos de dominio y uso públicos los grafiados con tal carácter en el plano C.2 "Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público" del presente Plan Parcial. El resto de terrenos tienen el carácter de suelos de dominio y uso privados.

#### D.3. ZONA RESIDENCIAL, UNIFAMILIAR AISLADA (UA).

##### D.3.1. (Art.9). CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

###### 1. Parcela mínima:

Para ser edificables, las parcelas deberán tener una superficie mínima de 700 m<sup>2</sup>. La fachada o frente mínimo de la parcela a vía pública será de 20 m. y deberá poderse inscribir en la parcela un círculo mínimo de 15 m. de diámetro.

###### 2. Alineaciones:

Se entiende por alineación la línea que separa el suelo de los espacios públicos del suelo privado. Son las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Parcial, que se expresan como alineaciones exteriores de manzanas privadas

###### 3. Edificabilidad:

El índice de edificabilidad neta medio por manzana de uso residencial es el resultado de dividir la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial a cada manzana por la superficie neta edificable de dicha manzana. En nuestro caso:

- 0,6984 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. para la única parcela residencial incluida en la Unidad de Ejecución nº 1.
- 0,3458 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. para las parcelas residenciales incluidas en la Unidad de Ejecución nº 2.
- 0,3458 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. para las parcelas residenciales incluidas en la Unidad de Ejecución nº 3.

Los espacios cubiertos pero abiertos perimetralmente por al menos dos de sus lados computarán al 50%.

###### 4. Alturas:

El número máximo de plantas y la altura de cornisa se fija en:

- Número máximo de plantas 2
- Altura máxima de cornisa 7,00 m
- Altura máxima total 9,00 m

Las alturas máximas se medirán en vertical en cualquier punto de la edificación desde la rasante de la acera.





5. Separación a linderos:

Las edificaciones de vivienda, mantendrán una distancia mínima de fachada a todos sus linderos de 5 metros.

6. Ocupación máxima de parcela:

Será del 30%.

7. Dotación de aparcamientos en parcelas privadas:

Una plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior de la parcela.

8. otras construcciones.

Para este tipo de construcciones se seguirán las Ordenanzas Complementarias a las Normas Subsidiarias aprobadas el 29 de enero de 1987.

8.1.-VALLAS.

- En terrenos llanos: 1,00 metros de altura de muro macizo y 0,80 metros sobre muro con celosía, seto o valla metálica, resultando máximo 1,80 sobre rasante del terreno de la parcela que se valle.
- En terrenos con pendiente: se escalonará de forma que el punto más alto de la valla no sobrepase los 2,20 metros (1,40 m. muro macizo y 0,80 m. de celosía, seto o valla metálica), siempre referido a la rasante del terreno de la parcela que se valla.
- La separación de la valla con el camino será de 3 metros a eje del camino cuando el ancho sea menor o igual a 6 metros; si el ancho del camino es mayor, se situará a borde.
- Los muros interiores de la parcela para abancalar no tendrán una altura mayor de 2,50 metros sobre la rasante del terreno que da pie a su arranque.

8.2.- PISCINAS.

La piscina totalmente enterrada o elevada hasta 1 m. sobre el terreno se retranqueará desde agua a linde con la parcela de 1,50 m. y a linde con el camino desde su eje 6 m. para caminos de ancho menor o igual a 6 m. Para caminos de más de 6 m. de anchura se retranqueará 3 m. al borde del camino.

Las piscinas podrán elevarse sobre la rasante del terreno natural como máximo 3 m. La distancia de retranqueo para ellas será de 3 m. a linde con la parcela y 6 m. a eje de camino de anchura menor o igual a 6 m. Para caminos de mayor anchura se retranquearán 3m. a borde del camino.

Los retranqueos estarán referidos siempre al agua.

Las casetas de bomba depuradora se retranquearán a las mismas distancias que para piscinas elevadas más de 1 m.



### 8.3.- PÉRGOLAS.

Con cubierta de cañizo sobre viguetas, sin cerramiento lateral, solo apoyos necesarios.

Se retranquearán del linde entre parcelas 1 m. y a linde con caminos 2 m. siempre que este tenga 6 m. o más de anchura; si el camino es de menos anchura de 6 m. se retranqueará 5 m. a eje del camino.

### 9. Sótano:

Se admiten en vertical de lo edificado en plantas superiores, entendiéndose por tal aquella que tiene la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 1,20 metros por encima de la rasante natural del terreno

#### D.3.2. (Art.10). CONDICIONES ESTÉTICAS

- a) En los espacios libres de parcela, los abancalamientos que hayan de realizarse tendrán que respetar en lo posible los perfiles originales del terreno y los muros de contención que se construyan no deberán sobrepasar los 2,50 metros de altura.
- b) Los espacios libres de parcela se tratarán con jardinearla y arbolado a razón de un árbol por cada 100 metros cuadrados de parcela como mínimo. La superficie destinada a la edificación y usos deportivos que exijan pavimentado no podrán exceder del 50% de la superficie total de la parcela libre de edificación.
- c) Los cerramientos de parcela se situarán a línea de fachada, y sus alturas y materiales son los indicados en el anterior punto 8. 1.
- d) Cuando exista desnivel entre la parcela y la rasante de la acera, originado por el desmonte del vial, se dispondrá un muro de 50 cm de altura, situado en la zona interior del linde frontal de la parcela, que evite la calda de rocas y tierras hacia el vial. Si se optase por revestir el talud, se hará mediante muros de piedra que deberán cumplir las condiciones indicadas en el anterior punto a).
- e) No se permiten cuerpos volados sobre la alineación de vial.
- f) En caso de realizarse aparcamiento empotrado en el talud de borde de la parcela, la puerta del mismo será retranqueada 2 m. como mínimo con respecto a la alineación oficial y 1 m. respecto de los lindes a parcelas colindantes. Las puertas del aparcamiento no invadirán en su apertura la alineación oficial.
- g) Cuando por necesidades de las instalaciones deportivas se precisen cerramientos de tela metálica superiores a 2 m., éstos se retranquearán de lindes una distancia igual a su altura en el punto más alto medido sobre la rasante del terreno. La altura máxima será de 4,5 m. No se permitirán paramentos de obra para la formación de frontones.



#### D.4. ZONA TERCIARIA COMERCIAL (TC).

##### D.4.1.(Art.11). CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

###### 1. Parcela mínima:

Para ser edificables, las parcelas deberán tener una superficie mínima de 700 m<sup>2</sup>. La fachada o frente mínimo de parcela a vía pública será de 25 m. y deberá poderse inscribir en la parcela un círculo mínimo de 20 m. de diámetro.

###### 2. Alineaciones:

Se entiende por alineación la línea que separa el suelo de los espacios públicos del suelo privado. Son las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Parcial, que se expresan como alineaciones exteriores de manzanas privadas.

###### 3. Edificabilidad:

El índice de edificabilidad neta por manzana de uso terciario es el resultado de dividir la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial a cada manzana por la superficie neta edificable de dicha manzana. En nuestro caso:

El índice de edificabilidad neta medio por parcela de uso terciario es de:

- 0,4212 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. para las parcelas terciarias incluidas en la Unidad de Ejecución nº 1.
- Los espacios cubiertos pero abiertos perimetralmente por al menos dos de sus lados computarán al 50%.

###### 4. Alturas:

El número máximo de plantas y la altura de cornisa se fija en

Número máximo de plantas ..... 2 (planta baja+ 1)

Número mínimo de plantas ..... 1 (planta baja)

Altura máxima de cornisa ..... 8,50 metros.

Altura máxima total . . . . . Libre.

Aprovechamiento bajo cubierta: Sí

Entreplantas o altillo: se permiten en el 30% de la ocupación, retranqueándose 3 metros de fachada sin computar edificabilidad.

La medición de alturas se realizará sobre el nivel del terreno natural de la parcela. Se considera altura de cornisa la medida en vertical desde el terreno hasta el intradós o cara inferior del forjado o cordón inferior de la cercha que actúa como elemento estructural de la cubierta.



#### 5. Separación a linderos:

Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de fachada a todos sus linderos (frontal y resto de lindes) de 5 metros.

#### 6. Ocupación máxima de parcela:

La edificación podrá ubicarse en cualquier parte de la parcela, excepto dentro de los retranqueos obligatorios de 5 metros indicados.

El coeficiente de ocupación máxima de parcela será del 50%.

#### 7. Dotación de aparcamientos en interior de parcelas privadas:

La dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas será la establecida en el art. 13.1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

- Para usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup>. construidos.
- Para usos hoteleros: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos.
- Para usos hosteleros: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. construidos.
- Para usos terciarios distintos a los anteriores: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

#### 8. Sótanos:

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que no supongan un puesto de trabajo permanente, ni una estancia permanente de personas, pudiéndose destinar a usos tales como: almacén, instalaciones técnicas, vestuarios, aseos y aparcamiento.

El sótano se considerará así cuando la cara inferior del forjado que forma su techo no sobrepase en ningún punto 1,20 metros sobre el nivel del terreno natural circundante.

### D.5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

#### D.5.1. (Art.12). ESTUDIOS DE DETALLE.

Este Plan Parcial admite explícitamente la posibilidad de promover Estudios de Detalle en todo el ámbito del mismo y en los supuestos descritos a continuación.

Los Estudios de Detalle se formularán de acuerdo con lo preceptuado en el art. 26 de la L.R.A.U. y el art. 100 y 101 del R.P.C.V.

##### D.5.1.1. AREAS Y SUPUESTOS OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE.

Se admite la formulación de Estudios de Detalle en las parcelas de uso residencial o de uso terciario, en los siguientes supuestos:

- Cuando sea necesario dotar a la manzana objeto del Estudio de Detalle de un nuevo vial no previsto en el Plan Parcial, o la modificación de un vial previsto, señalando las alineaciones y rasantes del mismo, para poder acceder adecuadamente a todas la parcelas resultantes.



- Cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes definida por el Plan Parcial.

En principio, no es necesaria la formulación de Estudios de Detalle en las manzanas de uso terciario-comercial, siempre que la ordenación de cada manzana se realice mediante un Proyecto unitario, aunque sea desarrollado en varias fases, respetando los parámetros edificatorios definidos en las Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio de lo anterior, los supuestos concretos en los que resulta posible la redacción de Estudios de Detalle en las manzanas de uso terciario-comercial, además de los indicados anteriormente, son:

- a) cuando se pretenda una parcelación de la manzana de uso terciario.
- b) cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes definida por el Plan Parcial

El objeto del Estudio de Detalle será la ordenación de volúmenes en el interior de la manzana, para lo cual podrá alterar los siguientes parámetros urbanísticos:

1. modificar el porcentaje de ocupación de parcela de las distintas zonas, respetando el porcentaje de ocupación de parcela global.
2. reducir la separación a lindes en los límites interiores entre zonas o parcelas dentro de la propia manzana, respetando la separación a los lindes exteriores de la manzana.

#### D.5.1.2. ÁMBITO MÍNIMO.

El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, entendiéndose por tal las parcelas urbanas, privadas y contiguas, rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público.

#### D.5.1.3. USOS y EDIFICABILIDADES.

El uso de los ámbitos afectados por el Estudio de Detalle, como se deduce de las áreas en las que está previsto, es el uso residencial y el terciario-comercial. La edificabilidad máxima del Estudio de Detalle es Ja que asigna el Plan Parcial a cada una de las manzanas que pudieran ser objeto de estudio detallado. No se podrán transferir edificabilidades entre manzanas, entendiéndose por manzana la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas, conforme al art. 10 del R.Z.O.U.

#### D.5.1.4. COMPOSICIÓN DE VOLÚMENES Y FORMA DE EDIFICACIÓN.

Son los indicados en los anteriores puntos: D.3.1 (art. 9) y D.4.1 (art. 11).

#### D.5.2 (Art 13). PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

##### D.5.2.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Plan Parcial, en cumplimiento del art. 33.4 de la L.R.A.U. y del art. 117 del R.P.C.V., considera tres Unidades de Ejecución para todo el ámbito. Se admite explícitamente la posibilidad de subdivisión a los efectos previstos por los art. 17.4 y 33.8.B de la L.R.A.U.



#### D.5.2.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial se llevará a cabo a través de la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización para cada Unidad.

Se emplearán los proyectos ordinarios de obras cuando la magnitud limitada de la actuación y el tipo de viales a urbanizar privado, hagan innecesario un Proyecto de Urbanización de carácter complementario al que se presenta junto con el presente Plan Parcial.

#### D.5.2.3. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos dotacionales de dominio y uso público se obtendrán a través de la reparcelación de cada Unidad de Ejecución, a promover por el Agente Urbanizador, y los terrenos no urbanizables que forman parte de las conexiones viarias previstas en el Plan se obtendrán a través de la expropiación forzosa.

La gestión urbanística del Plan Parcial se realizará cumpliendo las siguientes reglas:

- A. El coste total de la actuación se distribuirá en proporción a la edificabilidad asignada a cada parcela, cuyo índice de edificabilidad neto varía según la Unidad en que se halla incluida.
- B. La distribución de costes entre los usos residenciales y terciarios se realizará en proporción a los m<sup>2</sup> de suelo de parcela, considerando un valor equivalente por m<sup>2</sup> de suelo de parcela para ambos usos.



AYUNTAMIENTO DE  
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

NORMAS SUBSIDIARIAS  
(texto consolidado)

NORMAS URBANÍSTICAS

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**



FICHA DE PLANEAMIENTO		
<b>SECTOR "ALCASSAR" (BENITATCHELL) FICHA DE PLANEAMIENTO</b>		
<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>		
SUELO URBANIZABLE	ZONA: "ALCASSAR"	
<i>Zona de calificación urbanística:</i>	<i>Tipología edificatoria:</i>	
"Turístico-residencial"	Bloque exento	
<b>SUPERFICIES DEL SECTOR:</b>		
<i>Superficie del área de reparto: 77.788 m2.</i>	<i>Superficie computable del sector: 58.709 m2s</i>	
<i>Superficie total de red primaria: 6.617 m2s</i>	<i>Superficie de red primaria de conexión del sector: 2.781 m2s. Superficie de red primaria incluida en sector: 2.681 m2s.</i>	<i>Superficie de suelo no urbanizable de protección viaria excluido del sector: 2.480 m2s</i>
<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD:</b>		
<i>Edificabilidad total máxima: EB = 14.677,25 m2t</i>	<i>Índice edificabilidad bruta: IEB = 0,25 m2t/m2s.</i>	<i>Índice edificabilidad neta (IEN): ---</i>
<i>Índice edificabilidad bruta residencial máximo (IER): 0,25 m2t/m2 s</i>	<i>Índice edificabilidad bruta terciaria máximo (IET): 0,11 m2t/m2s (1)</i>	<i>Índice edificabilidad bruta industrial (IEI): -----</i>
<i>Aprovechamiento tipo: 0,25 m2t/m2s.</i>	<i>Densidad máxima: 16 viv/ha.</i>	<i>Nº máximo de viviendas: 93</i>
<b>USOS:</b>		
<i>Uso dominante: Residencial unitario</i>	<i>Usos compatibles: Terciario comercial y los definidos en las Ordenanzas del Plan Parcial</i>	<i>Usos incompatibles: Industrial</i>

(1) Se podrá destinar al uso terciario compatible el resto de edificabilidad bruta no consumida por el uso residencial en la ordenación resultante del Plan Parcial, es decir:  $IET = IEB - IER$ , con un porcentaje máximo de edificabilidad terciaria del 40% de la edificabilidad total ( $IET$  máxima = 0,11 m2t/m2s)





FICHAS DE GESTIÓN		
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL SECTOR "ALCASSAR" (BENITATCHELL)</b> <b>FICHA DE GESTIÓN</b>		
<b>GESTIÓN</b>		
<i>Actuación integrada:</i>  UE nº 1	<i>Gestión</i>  Indirecta	<i>Aprov. Tipo del Área de Reparto (AT)</i>  0,25 m2t/m2s
<i>Elementos estructurales de conexión</i>  Red viaria primaria (rotonda de CV-737). Incluye un vial principal de red primaria que computa como secundaria.		<i>Delimitación de la Unidad:</i>  La indicada en el Plan Parcial. Situada en la parte oeste del sector. Plano C.3
<b>CONDICIONES</b>		
<i>Condiciones para la redelimitación:</i>	Ninguna salvo las inherentes a la secuencia de desarrollo de las obras de urbanización	
<i>Situación respecto de la secuencia lógica:</i>	La Unidad de Ejecución nº 1 se ejecutará en primer lugar	
<i>Condiciones de conexión:</i>	Conexión viaria mediante rotonda con la carretera CV-737 (Benitachell-Moraira) y con la calle de "Pueblo Alcassar".  Puesta en funcionamiento de una EDAR en caso de que no pueda realizarse la conexión a la red de alcantarillado general para el tratamiento de las aguas en la EDAR municipal.	
<i>Condiciones de desarrollo:</i>	Aprobación del Programa de Actuación Integrada (incluyendo Homologación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización), y ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la red viaria de conexión (rotondas).  Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos en este instrumento de planeamiento, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de los recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.  La ejecución de las actuaciones de naturaleza residencial deberá supeditarse a que con carácter previo al desarrollo del planeamiento propuesto, se de cumplimiento a las previsiones del apartado nº 6 de la Disposición Transitoria Octava del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto del Consell nº 67/2006 de 19 de mayo.	
<i>Área de Reparto:</i>	Área de suelo urbanizable "Alcassar".	



FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR "ALCASSAR" (BENITATCHELL)  
FICHA DE GESTIÓN

GESTIÓN

<i>Actuación integrada:</i> UE nº 2	<i>Gestión</i> Indirecta	<i>Aprov. Tipo del Área de Reparto (AT)</i> 0,25 m2t/m2s
<i>Elementos estructurales adscritos:</i> Ninguno. Incluye un jardín de red primaria (PJL)		<i>Delimitación de la Unidad:</i> La indicada en el Plan Parcial. Situada en la parte central del sector. Plano C.3

CONDICIONES

<i>Condiciones para la redelimitación:</i>	Ninguna salvo las inherentes a la secuencia de desarrollo de las obras de urbanización
<i>Situación respecto de la secuencia lógica:</i>	La Unidad de Ejecución nº 2 se ejecutará después de la nº 1 y antes de la nº 3, o simultáneamente con esta.
<i>Condiciones de conexión:</i>	Conexión viaria con las calles de la Unidad de Ejecución nº 1.  Conexión a la EDAR de la Unidad de Ejecución nº 1, en caso de que no pueda realizarse la conexión a la red de alcantarillado general para el tratamiento de las aguas en la EDAR municipal.
<i>Condiciones de desarrollo:</i>	Aprobación del Programa de Actuación Integrada (incluyendo Homologación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización), y ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad nº 1.  Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos en este instrumento de planeamiento, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de los recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.  La ejecución de las actuaciones de naturaleza residencial deberá supeditarse a que con carácter previo al desarrollo del planeamiento propuesto, se de cumplimiento a las previsiones del apartado nº 6 de la Disposición Transitoria Octava del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto del Consell nº 67/2006 de 19 de mayo.
<i>Área de Reparto:</i>	Área de suelo urbanizable "Alcassar".



FICHAS DE GESTIÓN		
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 DEL SECTOR "ALCASSAR" (BENITATCHELL)</b> <b>FICHA DE GESTIÓN</b>		
<b>GESTIÓN</b>		
<i>Actuación integrada:</i>  UE nº 3	<i>Gestión</i>  Indirecta	<i>Aprov. Tipo del Área de Reparto (AT)</i>  0,25 m2t/m2s
<i>Elementos estructurales adscritos:</i>  Ninguno. No incluye ningún elemento de la red primaria		<i>Delimitación de la Unidad:</i>  La indicada en el Plan Parcial. Situada en la parte central del sector. Plano C.3
<b>CONDICIONES</b>		
<i>Condiciones para la redelimitación:</i>	Ninguna salvo las inherentes a la secuencia de desarrollo de las obras de urbanización	
<i>Situación respecto de la secuencia lógica:</i>	La Unidad de Ejecución nº 3 se ejecutará después de la nº 1 y la nº 2 o simultáneamente con esta última.	
<i>Condiciones de conexión:</i>	Conexión viaria con las calles de la Unidad de Ejecución nº 2.  Conexión a la EDAR de la Unidad de Ejecución nº 1, en caso de que no pueda realizarse la conexión a la red de alcantarillado general para el tratamiento de las aguas en la EDAR municipal.	
<i>Condiciones de desarrollo:</i>	Aprobación del Programa de Actuación Integrada (incluyendo Homologación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización), y ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad nº 1 y nº 2. en su caso.  Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos en este instrumento de planeamiento, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de los recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.  La ejecución de las actuaciones de naturaleza residencial deberá supeditarse a que con carácter previo al desarrollo del planeamiento propuesto, se de cumplimiento a las previsiones del apartado nº 6 de la Disposición Transitoria Octava del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto del Consell nº 67/2006 de 19 de mayo.	
<i>Área de Reparto:</i>	Área de suelo urbanizable "Alcassar".	



## ANEXO-10. PLAN PARCIAL PUEBLO ALCASSAR (\*)

(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 31/05/1976, BOP nº 135 de 16/06/1976

Modificado por la M.P. del Plan Parcial aprobada por la CTU el 26/02/1981, BOP nº 97 de 29/04/1981

### ORDENANZAS

*La definición y características de la Vivienda Aislada, introducidas en la modificación del Plan Parcial aprobada por la CTU el 26/02/1981, BOP nº 97 de 29/04/1981*

0.1.- VIVIENDA AISLADA (AS) (Norma 2-3.1.f P.G.O.U.).- Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela, o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalets) y tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima - 2 plantas
- Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle, no menor que la altura, con mínimo de tres metros.
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos duplex, se exigirá compromiso notarial con el colindante que proceda de la misma forma..

0.2.- PARCELA MINIMA (N-2-3.3).- La superficie mínima de las parcelas será de 800 metros cuadrados.

0.3.- APROVECHAMIENTO (N-2-3.3) . La superficie a ocupar en planta no será superior al 25% de la superficie de la parcela.

0.4.- ALTURAS (N-2-3.4).- En toda la zona, las edificaciones a construir, tendrán como máximo una altura de dos plantas.

0.5.-VOLUMEN EDIFICABLE (N-2-3.5). 0,80 m<sup>3</sup> de edificación, por cada m<sup>2</sup> de solar.

0.6.- ALTURA DE PISOS.

- ~ En plantas habitables - mínimo - 2,50 ml. de luz libre.
- En plantas no habitables- mínimo 2,30 ml de luz libre.

0.7.- COMPOSICION.- Se ha de tender a una arquitectura de carácter actual y mediterráneo, cuya única manifestación de carácter regional sea el propio de la localidad.

0.8.- USOS. (N-2-3.6).

- Vivienda.- Viviendas unifamiliares, clase 1ª, con acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo de espacio libre exterior.
- ~ Industria.- Totalmente prohibido.



0.9 APARCAMIENTOS.- Es obligatorio que cada vivienda esté provista de su correspondiente plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, a fin de liberalizar la calzada. Dicho aparcamiento será suficiente para dos vehículos de dimensiones medias (4,05 x 1,62).

1-1. ZONA DE EDIFICACIÓN EN FILA. (N-2-3-1-g).- Se define como edificación baja para vivienda unifamiliar, ocupando todo el frente entre medianeras, retranqueados respecto a la alineación de la vía pública y del testero de la parcela. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Retranqueo mínimo respecto a la alineación de la vía pública 3 metros.
- Retranqueo mínimo, respecto del testero 7 metros.
- Longitud máxima de la edificación agrupando varias unidades 80 metros.

1-2. PARCELA MÍNIMA. (N-2-3-2).-La superficie de la parcela será como mínimo 1000 m<sup>2</sup> y en caso de agrupar cuatro o más viviendas unifamiliares en fila sobre una parcela común indivisible la superficie de esta parcela común no será inferior a la que resulte de computar 250 m<sup>2</sup> por cada vivienda.

1.-3. APROVECHAMIENTO. (N-2-3-3).- La superficie a ocupar en planta por la edificación no será superior al 40% de la superficie de la parcela.

1-4. ALTURAS. (N-2-3-4).- En toda la zona, las edificaciones a construir, tendrán como máximo una altura de dos plantas.

1-5. VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE. (N-2-3-5).- 1,2 m<sup>3</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de superficie del solar.

1-6. ALTURA DE LOS PISOS.

En plantas habitables 2,5 m de luz libre.

En plantas no habitables (garajes) 2,30 m de luz libre.

1-7. COMPOSICIÓN. Se ha de tender a una arquitectura de carácter actual y mediterráneo, cuya única manifestación de carácter regional sea el propio de la localidad.

1-8. USOS. (N-2-3-6).

VIVIENDA. Viviendas unifamiliares, clase 1ª, con acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

INDUSTRIA. Totalmente prohibido.

2-1 ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO Y PRIVADO.

No podrá dedicarse a otros usos que los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

Volumen edificable máximo en instalaciones para estos usos 0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento máximo 5% de su área.



3-1 ZONA ADMINISTRATIVA, SANITARIA, CULTURAL Y COMERCIAL.

CARACTERÍSTICAS: Edificaciones aisladas, dedicadas a su uso específico , sobre las parcela señaladas en el Plan de zonificación.

3-2 APROVECHAMIENTO. 40% de las superficies totales de las parcelas, quedando el resto libre para jardinería , accesos y aparcamientos.

3-3 VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE. 1,2 m<sup>3</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar.

3-4 ALTURA DE PISOS. Luz libre mínima 2,6 m. Altura de la construcción 2 plantas.

3-5 ALINEACIONES. Retranqueo mínimo respecto a la vía pública y linderos 7 metros.

3-6 COMPOSICIÓN. Se ha de tender a una arquitectura de carácter actual y mediterráneo propio de la localidad.

3-7 USO DE LA EDIFICACIÓN.

Como servicios complementarios de la Urbanización y de uso público.

### NORMAS URBANISTICAS ORDENANZAS GENERALES

#### Artículo 1. Vallado de solares.-

Se delimitarán los linderos de solares y parcelas con vallado de bloque de hormigón blanqueado a la cal con una altura máxima de 80 cms.

Se podrán crear así mismo setos verdes u otros elementos en forma ajardinada libre con una altura máxima de 2 m.

#### Artículo 2. Regularización de alturas.

Las alturas reguladoras máximas se encontrarán en la vertical que pasa por el punto de fachada desde el nivel de la rasante hasta la línea de intersección con la de arranque de cubierta.

Quedando condicionado el volumen máximo edificable establecido (edificabilidad) para las distintas zonas obtenido por la multiplicación de los m<sup>2</sup> de ocupación en planta por los ml de dicha altura determinada por la disposición reguladora.

#### Artículo 3º. Condiciones de la vivienda mínima

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas, un aseo compuesto de ducha, lavabo e inodoro y un lavadero.

#### Artículo 4. Dependencias.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna de ellas utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete. Si el acceso a éste es por el comedor tendrá que quedar separado de dichas piezas con un local con doble puerta.



#### Artículo 5º. Aislamientos.

En todo el edificio destinado a viviendas, se asegurará el aislamiento de la humedad y térmico. Para ello deberá cumplir como mínimo con las siguientes disposiciones.

1º.- Las paredes de fachada no podrán tener un espesor inferior a 0,25 m y si su espesor no excede del Indicado de verán además protegerse con un tabique de 5 cms. que deje una cámara de aire de 0,04 m. como mínimo, formando en conjunto un grueso mínimo de 0,30 m. También se autorizarán los cerramientos por bloques de hormigón ligero de alternancia correspondiente a la pared de 0,30.

2º.- La cámara de aire del techo o desván tendrá la luz que no podrá ser inferior a 0,40 m. En las cubiertas de tejados, los desvanes no podrán ser habitables.

3º.- Los pavimentos en las plantas bajas o semisótanos deberán quedar elevados, por lo menos a 0,30 m. del terreno natural por una cámara de aire o por solera de hormigón hidrofugado sobre enchachado de bolos.

#### Artículo 6º. Superficie, volumen e iluminación de las viviendas.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa al exterior.

Las distintas dependencias de una vivienda tendrán el volumen y la superficie de ventilación e iluminación mínimos, con relación a su extensión en planta, (cuya cifra se considerará también como mínima), que a continuación se expresa:

Dependencia	Superficie	Volumen en planta baja y pisos	Iluminación y ventilación
Cocina	5,00 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>3</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 cama. Despacho	6,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>3</sup>	1,10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 camas	10,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>3</sup>	1,25 m <sup>2</sup>
Comedor, sala de estar	14,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>3</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Cocina comedor	16,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>3</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	2,20 m <sup>2</sup>	6,25 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo	2,20 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Retrete	1,10 m <sup>2</sup>	2,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>
Lavadero	1,50 m <sup>2</sup>	3,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m.

Los peldaños de las escaleras tendrán, como mínimo 0,27 de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica 1,00 m. de longitud y un máximo de 0,18 m. de altura.

#### Artículo 7º. Otras condiciones.

Las restantes condiciones de distribución, de obtención de servicios, etc., de las viviendas se ajustarán a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas (O.M. de 29 de febrero de 1944).



#### Artículo 8º. Edificios públicos.

Los edificios de uso público que por sus características están sujetos a una reglamentación especial (Centro Sanitario Asistencial y Administrativo) deberán cumplir con los requisitos propios de la legislación que los afecte en cada caso particular.

#### Artículo 9º. Tramitación.

Para la ejecución de toda clase de obras en este polígono, ya sean de nueva planta, adición reforma o ampliación, será indispensable la previa Licencia Municipal sin cuyo requisito, no podrá efectuarse, debiéndose ajustarse todos los proyectos a las alineaciones y rasantes aprobadas, así como cumplir con las presentes ordenanzas.

#### Artículo 10º. Características particulares del sector.

A).- En 1ª construcción de vados en las aceras para el paso de vehículos no se alterará 1ª rasante oficial en la línea marcada por la intersección de lindes del solar con la acera.

B).- No se podrán construir gallineros, cuadras, porquerizas, etc. ni cualquier clase de cobertizo independiente de la casa vivienda que sirvan para alojar animales, repudiándose a la vez todo aquello que pudiera constituir perjuicio para los propietarios colindantes y atentar contra la salud pública.

C).- No podrán emplearse como material de cubierta exterior las planchas de fibrocemento ni otro material que no tuviera la suficiente nobleza siendo obligatorio el uso de la teja árabe y los cerramientos de las edificaciones totalmente blanqueados.

#### Artículo 11º. Disposición.

Tanto la tramitación, ejecución y terminación de las obras como para cualquier otra cuestión que pudiera suscitarse, los propietarios, constructores y facultativos, deberán atenerse a lo preceptuado en las Normas Subsidiarias de Benitachell, el presente Plan Parcial, o en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante.

Justificación del cumplimiento de la Ley 19/1.975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

De acuerdo con la Disposición Transitoria segunda, el Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el artículo 10 y desarrolla las determinaciones que para las distintas calificaciones de Suelos establece el Plan General de Ordenación Urbana de Benitachell.

#### CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 10.1.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto el desarrollo mediante la Ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, del Plan General. y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el suelo clasificado como urbanizable programado y de los Programas de Actuación Urbanística, en el suelo clasificado como urbanizable no programado.

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias del Planeamiento que, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de aquellos.





a) Asignación de usos pormenorizados y delimitaciones de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

El polígono se divide en SEIS ZONAS:

- Edificación en fila
- Zona Comercial
- Zona Cultural
- Zona Administrativa-Sanitaria Asistencial
- Zona Deportiva Privada
- Zona Verde de uso público.

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiese fijado expresamente el número de viviendas, que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá' de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

En el Plan se proyecta ZONA VERDE DE USO PÚBLICO con una superficie de 23.162 m<sup>2</sup> que equivalen al 20 % de la superficie total del Polígono y corresponden 100 m<sup>2</sup> de zona verde/vivienda.

c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

Se proyectan 2.460 m<sup>2</sup> de zona cultural lo que equivale a 10,64 m<sup>2</sup> por vivienda.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Se prevén 1.000 m<sup>2</sup> de terreno para los fines que ordena el presente apartado.

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

Se dota a la urbanización de 243 aparcamientos dispuestos en batería a partir de las vías principales, lo que representa 1.051 plazas/100 m<sup>2</sup> a construir.



La red viaria se proyecta con anchos de 12 m en la vía principal y de 8 m en secundarias, más unas aceras peatonales a ambos lados de las vías de 1,20 m de anchura protegiéndose de las zonas edificables mediante muretes de 0,80 m de altura y setos.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

En los planos adjuntos, que forman parte del presente Plan Parcial, se indican esquemáticamente las distribuciones de Agua Potable, Energía rectora y Red de desagües, así como el detalle de sus redes.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

13.760 m <sup>2</sup>	Asfaltado de calles	1.650.000,- Ptas
9.552 m <sup>2</sup>	Pavimentación aceras y pasos peatonales	1.480.000,- Ptas
1.510 ml	Distribución red de agua potable desde red general municipal con tubería de fibrocemento de 15	1.420.000,- Ptas
1.310 ml	Red de alcantarillado con tubo de hormigón vibrado y estación depuradora de oxidación total	
	Centro de transformación y red distribución de baja tensión subterránea en cajas contadores centralizadas y alumbrado de calles	1.820.000,- Ptas
	Total	8.120.000,- Ptas

h) Plan de etapas para la creación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Se realizará en dos etapas tanto las obras de edificación como las de urbanización, haciéndose estas simultáneamente.

SISTEMA DE ACTUACIÓN. De acuerdo con el Capítulo III, artículo 112 de la Ley del Suelo, para la presente Urbanización se elige el sistema de COMPENSACIÓN, no siendo necesario constituir la Junta de Compensación, al pertenecer todos los terrenos a un solo titular.



## ANEXO-11. PLAN PARCIAL GOLDEN VALLEY (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 26/02/1988, BOP nº 83 de 13/04/1988*

*Modificado por la M.P. del P.P. Golden Valley aprobada por Resolución de la Alcaldía nº 2022-1442 de fecha 25/11/2022. BOP nº 229 de 01/12/2022. La modificación consiste en la eliminación de una zona de aparcamiento que se califica como residencial No afecta al texto normativo.*

### 1. EDIFICACION AISLADA

Es la propia para viviendas unifamiliares tipo chalets.

- Las edificaciones no ocuparán más del 30% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela, 800 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación, 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo, 2,50 m.
- Retranqueos a linderos = altura edificación, mínimo, 3,00 m.
- Retranqueos a calles = altura edificación, mínimo 3,00 m.
- Volumen máximo de la edificación, 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- No se permitirán vuelos a menos de 3 metros de linderos y calles.
- Podrán agruparse parcelas y desarrollar edificaciones pareadas (AP) con las limitaciones en Ordenanzas propias de la edificación aislada y siempre que hayan 1.000 m<sup>2</sup> de parcela para 2 viviendas.
- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el M.I. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.

### 2. EDIFICACION AGRUPADA O EN FILA

Se define este tipo de construcción como edificación para viviendas unifamiliares ocupando todo el frente entre medianera, retranqueadas respecto a la alineación de la vía pública y respecto al testero de la parcela.

- Las edificaciones no ocuparán más del 35% de la superficie de la parcela.
- Parcela mínima, 5.000 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación, 2 plantas
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.



- Retranqueos a linderos = altura edificación, mínimo, 3,00 m.
- Retranqueo de la alineación de la vía pública = a la altura, con mínimo de 5,00 m
- Edificabilidad, 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades, 80 m.
- Número mínimo de viviendas agrupadas, 5 viviendas
- No se contabilizará a efectos de volumen las solanas y terrazas y escaleras descubiertas, contándose al 50% los porches y terrazas cubiertas.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.

### 3. EDIFICACION PAREADA

Se define esta edificación como aquella que agrupa 2 edificios y con separación al resto de los linderos.

Las ordenanzas serán las mismas que para las viviendas aisladas, salvo la superficie de la parcela que será de 1.000 m<sup>2</sup> en cada caso y para 2 viviendas como máximo.

### 3. CULTURAL, DOCENTE Y DEPORTIVA.

En principio los 5.000 m<sup>2</sup> de esta zona se destinarán a un Centro de E.G.B. de 8 unidades.

El volumen edificable será de 1,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y el resto de ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada.

Tal como se especifica en el capítulo correspondiente al uso del suelo, podrá solicitarse del M.I. Ayuntamiento el cambio del Centro Docente por instalaciones de tipo Cultural o Deportivo.

### 4. ZONA COMERCIAL Y SOCIAL.

No podrá dedicarse a otros usos de los que su mismo nombre indica, teniendo un volumen máximo edificable de 1,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Para esta zona el resto de ordenanzas en cuanto a altura, separación de linderos, etc., serán las mismas que rigen para la edificación aislada.

### 5. ZONA VERDE

Se prevé en esta zona la posible construcción de edificios anexos y propios de la misma con un volumen máximo de 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima no superior al 2% del total.

El resto de ordenanzas serán las mismas que rigen para la zona de edificación aislada.

### 6. DEPORTIVO PRIVADO

Se prevé esta zona para la posible construcción de las instalaciones deportivas y sociales de la urbanización (Club Social, Piscina, Tenis, etc.).



Volumen máximo edificable será de 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y el resto de las ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación privada de tipo aislada.

### **NORMAS URBANISTICAS ORDENANZAS GENERALES**

#### Artículo 1. Vallado de solares.-

Se delimitarán los linderos de solares y parcelas con vallado de bloque de hormigón blanqueado a la cal con una altura máxima de 80 cms.

Se podrán crear así mismo setos verdes u otros elementos en forma ajardinada libre con una altura máxima de 2 m.

#### Artículo 2. Regularización de alturas.

Las alturas reguladoras máximas se encontrarán en la vertical que pasa por el punto de fachada desde el nivel de la rasante hasta la línea de intersección con la de arranque de cubierta.

En los casos en que no estén fijadas las rasantes oficiales la altura se medirá con respecto a una cota de referencia definida como media aritmética de los cuatro extremos libres de la edificación.

#### Artículo 3º. Condiciones de la vivienda mínima

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas, un aseo compuesto de ducha, lavabo e inodoro y un lavadero.

#### Artículo 4. Dependencias.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna de ellas utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete. Si el acceso a éste es por el comedor tendrá que quedar separado de dichas piezas con un local con doble puerta.

#### Artículo 5º. Aislamientos.

En todo el edificio destinado a viviendas, se asegurará el aislamiento de la humedad y térmico. Para ello deberá cumplir como mínimo con las siguientes disposiciones.

1º.- Las paredes de fachada no podrán tener un espesor inferior a 0,25 m y si su espesor no excede del. Indicado de verán además protegerse con un tabique de 5 cms. que deje una cámara de aire de 0,04 m. como mínimo, formando en conjunto un grueso mínimo de 0,30 m.

2º.- La cámara de aire del techo o desván tendrá la luz que no podrá ser inferior a 0,40 m. En las cubiertas de tejados, los desvanes no podrán ser habitables.

3º.- Los pavimentos en las plantas bajas o semisótanos deberán quedar elevados, por lo menos a 0,30 m. del terreno natural por una cámara de aire o por solera de hormigón hidrofugado sobre encachado de bolos.



Artículo 6º. Superficie, volumen e iluminación de las viviendas.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa al exterior.

Las distintas dependencias de una vivienda tendrán el volumen y la superficie de ventilación e iluminación mínimos, con relación a su extensión en planta, (cuya cifra se considerará también como mínima), que a continuación se expresa:

Dependencia	Superficie	Volumen en planta baja y pisos	Iluminación y ventilación
Cocina	5,00 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>3</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 cama. Despacho	6,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>3</sup>	1,10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 camas	10,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>3</sup>	1,25 m <sup>2</sup>
Comedor, sala de estar	14,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>3</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Cocina comedor	16,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>3</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	2,20 m <sup>2</sup>	6,25 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo	2,20 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Retrete	1,10 m <sup>2</sup>	2,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>
Lavadero	1,50 m <sup>2</sup>	3,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m.

Los peldaños de las escaleras tendrán, como mínimo 0,27 de huella, sin contar el. vuelo sobre la tabica 1,00 m. de longitud y un máximo de 0,18 m. de altura.

Artículo 7º. Otras condiciones.

Las restantes condiciones de distribución, de obtención de servicios, etc., de las viviendas se ajustarán a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas (O.M. de 29 de febrero de 1944).

Artículo 8º. Edificios.

Los edificios de uso público que por sus características están sujetos a una reglamentación especial (Docente, Sanitario y Asistencial) deberán cumplir con los requisitos propios de la legislación que los afecte en cada caso particular.

Artículo 9º. Tramitación.

Para la ejecución de toda clase de obras en este polígono, ya sean de nueva planta, adición reforma o ampliación, será indispensable la previa Licencia Municipal sin cuyo requisito, no podrá efectuarse, debiéndose ajustarse todos los proyectos a las alineaciones y rasantes aprobadas, así como cumplir con las presentes ordenanzas.

Artículo 10º. Características particulares del sector.

A).- En 1ª construcción de vados en las aceras para el paso de vehículos no se alterará 1ª rasante oficial en la línea marcada por la intersección de lindes del solar con la acera.



B).- No se podrán construir gallineros, cuadras, porquerizas, etc. ni cualquier clase de cobertizo independiente de la casa vivienda que sirvan para alojar animales, repudiándose a la vez todo aquello que pudiera constituir perjuicio para los propietarios colindantes y atentar contra la salud pública.

C).- No podrán emplearse como material de cubierta exterior las planchas de fibrocemento ni otro material que no tuviera la suficiente nobleza siendo obligatorio el uso de la teja árabe y los cerramientos de las edificaciones totalmente blanqueados.

Art1cul.o 11º. Disposición.

Tanto la tramitación, ejecución y terminación de las obras como para cualquier otra cuestión que pudiera suscitarse, los propietarios, constructores y facultativos, deberán atenerse a lo preceptuado en las Normas Subsidiarias de Benitachell, el presente Plan Parcial, o en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante.

Justificación del cumplimiento de la Ley 19/1.975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbano.

De acuerdo con la Disposición Transitoria segunda, el Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el artículo 10 y desarrolla las determinaciones que para las distintas calificaciones de Suelos establecen las Normas Subsidiarias.



## ANEXO-12. PLAN PARCIAL EL MADROÑAL (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 25/03/1982, BOP nº 207 de 9/09/1982.*

### I. ZONA DE EDIFICACION EN FILA

Se prevé este tipo de edificación en aquellas parcelas marcadas en el plano de zonificación como para edificación agrupada.

Se define este tipo de construcción como edificación para viviendas unifamiliares ocupando todo el frente entre medianera, retranqueadas respecto a la alineación de la vía pública y respecto al testero de la parcela.

- Las edificaciones no ocuparán más del 40% de la superficie de la parcela.
- La superficie de parcela computable para cada vivienda, mínimo 250 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación, 2 plantas
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueo de la alineación de la vía pública, mínimo 3,00 m.
- Retranqueo respecto al testero de la parcela, mínimo: 7,00 m
- Volumen máximo de la edificación
  - Zona a. 1,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Zona b. 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades, 80 m.
- Número mínimo de viviendas agrupadas, 5 viviendas
- El volumen y la altura se contarán a partir del plano horizontal que pase por el punto medio de la rasante del terreno y en caso de dar a dos calles, por el plano intermedio que estas definan. No se contabilizará a efectos de volumen las solanas, terrazas y porches y escaleras descubiertas.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.

### 2. ZONA DE EDIFICACION AISLADA

Se autoriza exclusivamente la construcción de edificaciones aisladas, con destino a viviendas unifamiliares.

- Las edificaciones no ocuparán más del 25% de la superficie de la parcela.





- Superficie mínima de parcela, 800 m<sup>2</sup>
- Número de plantas máximo de la edificación, 2 plantas
- Altura libre de plantas, mínimo, 2,50 m.
- Retranqueos a linderos = altura edificación, mínimo, 3,00 m.
- Retranqueos a calles = altura edificación, mínimo 3,00 m.
- Volumen máximo de la edificación, 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- No se permitirán vuelos a menos de 3 metros de linderos y calles.
- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos - altura y volumen edificado se seguirán las mismas normas que rigen para la zona anterior.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.

### 3. ZONA ADMINISTRATIVA Y COMERCIAL.

No podrá dedicarse a otros usos de los que su mismo nombre indica, teniendo un volumen edificable máximo de 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Para esta zona el resto de ordenanzas en cuanto a altura, separación de linderos, etc., serán las mismas que rigen para las anteriores zonas, salvo en lo que respecta a la separación con respecto a la línea de influencia de carretera, que en este caso podrá ser esta la misma línea de fachada.

### 4. ZONA CULTURAL.

Se prevé para esta zona un tipo de construcción, tal como su nombre indica propio para reuniones de todo tipo, con un volumen máximo edificable de 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima del 20 % de su área.

El resto de ordenanzas en cuanto a alturas, separación de linderos, etc., serán las mismas que rigen para las anteriores zonas.

### 5 ZONA DEPORTIVO PRIVADA

Se prevé en esta zona la posible construcción de edificios anexos y propios de la misma con un volumen máximo edificable de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima del 6 % del total de su área.

El resto de ordenanzas serán las mismas que rigen para las anteriores zonas.

### 6. ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO

No podrán dedicarse a otros usos que los específicos de recreo y esparcimiento de la población. El volumen máximo edificable será de 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y su superficie ocupable no superior al 2% del total.

El resto de ordenanzas serán las mismas que rigen para las anteriores zonas.



## NORMAS URBANISTICAS ORDENANZAS GENERALES

### Artículo 1. Vallado de solares.-

Se delimitarán los linderos de solares y parcelas con vallado de bloque de hormigón blanqueado a la cal con una altura máxima de 80 cms.

Se podrán crear así mismo setos verdes u otros elementos en forma ajardinada libre con una altura máxima de 2 m.

### Artículo 2. Regularización de alturas.

Las alturas reguladoras máximas se encontrarán en la vertical que pasa por el punto de fachada desde el nivel de la rasante hasta la línea de intersección con la de arranque de cubiertas.

Quedando condicionado el volumen máximo edificable establecido (edificabilidad) para las distintas zonas obtenido por la multiplicación de los m<sup>2</sup> de ocupación en planta por los ml de dicha altura determinada por la disposición reguladora.

### Artículo 3º. Condiciones de la vivienda mínima

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas, un aseo compuesto de ducha, lavabo e inodoro y un lavadero.

### Artículo 4. Dependencias.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna de ellas utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete. Si el acceso a este es por el comedor, tendrá que quedar separado de dichas piezas con un local con doble puerta.

### Artículo 5º. Aislamientos.

En todo el edificio destinado a viviendas, se asegurará el aislamiento de la humedad y térmico. Para ello deberá cumplir como mínimo con las siguientes disposiciones.

1º.- Las paredes de fachada no podrán tener un espesor inferior a 0,25 m y si su espesor no excede del. Indicado de verán además protegerse con un tabique de 5 cms. que deje una cámara de aire de 0,04 m. como mínimo, formando en conjunto un grueso mínimo de 0,30 m.

También se autorizarán los cerramientos por bloques de hormigón ligero de alternancia correspondiente a la pared de 0,30 m.

2º.- La cámara de aire del techo o desván tendrá la luz que no podrá ser inferior a 0,40 m. En las cubiertas de tejados, los desvanes no podrán ser habitables.

3º.- Los pavimentos en las plantas bajas o semisótanos deberán quedar elevados, por lo menos a 0,30 m. del terreno natural por una cámara de aire o por solera de hormigón hidrofugado sobre encachado de bolos.



Artículo 6º. Superficie, volumen e iluminación de las viviendas.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa al exterior.

Las distintas dependencias de una vivienda tendrán el volumen y la superficie de ventilación e iluminación mínimos, con relación a su extensión en planta, (cuya cifra se considerará también como mínima), que a continuación se expresa:

Dependencia	Superficie	Volumen en planta baja y pisos	Iluminación y ventilación
Cocina	5,00 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>3</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 cama. Despacho	6,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>3</sup>	1,10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 camas	10,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>3</sup>	1,25 m <sup>2</sup>
Comedor, sala de estar	14,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>3</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Cocina comedor	16,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>3</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	2,20 m <sup>2</sup>	6,25 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo	2,20 m <sup>2</sup>	5,50 m <sup>3</sup>	0,50 m <sup>2</sup>
Retrete	1,10 m <sup>2</sup>	2,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>
Lavadero	1,50 m <sup>2</sup>	3,75 m <sup>3</sup>	0,25 m <sup>2</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m. Los peldaños de las escaleras tendrán, como mínimo 0,27 de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica 1,00 m. de longitud y un máximo de 0,18 m. de altura.

Artículo 7º. Otras condiciones.

Las restantes condiciones de distribución, de obtención de servicios, etc., de las viviendas se ajustarán a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas (O.M. de 29 de febrero de 1944).

Artículo 8º. Edificios públicos.

Los edificios de uso público que por sus características están sujetos a una reglamentación especial (Centro Sanitario Asistencial y Administrativo) deberán cumplir con los requisitos propios de la legislación que los afecte en cada caso particular.

Artículo 9º. Tramitación.

Para la ejecución de toda clase de obras en este polígono, ya sean de nueva planta, adición reforma o ampliación, será indispensable la previa Licencia Municipal sin cuyo requisito, no podrá efectuarse, debiéndose ajustarse todos los proyectos a las alineaciones y rasantes aprobadas, así como cumplir con las presentes ordenanzas.

Artículo 10º. Características particulares del sector.

A).- En 1ª construcción de vados en las aceras para el paso de vehículos no se alterará 1ª rasante oficial en la línea marcada por la intersección de lindes del solar con la acera.



B).- No se podrán construir gallineros, cuadras, porquerizas, etc. ni cualquier clase de cobertizo independiente de la casa vivienda que sirvan para alojar animales, repudiándose a la vez todo aquello que pudiera constituir perjuicio para los propietarios colindantes y atentar contra la salud pública.

C).- No podrán emplearse como material de cubierta exterior las planchas de fibrocemento ni otro material que no tuviera la suficiente nobleza siendo obligatorio el uso de la teja árabe y los cerramientos de las edificaciones totalmente blanqueados.

Art1cul.o 11º. Disposición.

Tanto la tramitación, ejecución y terminación de las obras como para cualquier otra cuestión que pudiera suscitarse, los propietarios, constructores y facultativos, deberán atenerse a lo preceptuado en el Plan General. de Ordenación Urbana de Benitachell, el presente Plan Parcial, o en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante.

Justificación del cumplimiento de la Ley 19/1975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

De acuerdo con la Disposición Transitoria segunda, el Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el artículo 10 y desarrolla las determinaciones que para las distintas calificaciones de Suelos establece el Plan General. de Ordenación Urbana de Benitachell.

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 10.1.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto el desarrollo mediante la Ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, del Plan General. y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el suelo clasificado como urbanizable programado y de los Programas de Actuación Urbanística, en el suelo clasificado como urbanizable no programado.

No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias del Planeamiento que, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de aquellos.

a) Asignación de usos pormenorizados y delimitaciones de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

El polígono se divide en SEIS ZONAS:

- Edificación en fila
- Edificación aislada.
- Zona Administrativa - Comercial
- Zona Cultural
- Zona deportiva privada
- Zona verde de uso público.



b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiese fijado expresamente el número de viviendas, que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá' de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

En el Plan se proyecta ZONA VERDE DE USO PÚBLICO con una superficie de 35.433 m<sup>2</sup> que equivalen al 23,0347 % de la superficie total del Polígono y corresponden 207 m<sup>2</sup> de zona verde/vivienda.

c) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

Se proyectan 2.974 m<sup>2</sup> de zona cultural lo que equivale a 17,30 m<sup>2</sup> por vivienda.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

e) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

En los planos adjuntos, que forman parte del presente Plan Parcial, se indican esquemáticamente las distribuciones de Agua Potable, Energía rectora y Red de desagües, así como el detalle de sus redes.



## ANEXO-13. PLAN PARCIAL VALLE DEL PORTET (\*)

(\*) *Plan parcial aprobado por la CTU el 21/03/1988, BOP nº 95 de 28/04/1988*

### TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.-

Se regirán obligatoriamente por las presentes Ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Plan Parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

Artículo 2º.- Vigencia.-

El presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el siguiente día a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. y tendrá vigencia indefinida.

Artículo 3º.- Normas complementarias.-

Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Benitachell al cual desarrolla este Plan Parcial, en lo que sea de aplicación.

Artículo 4º.- Terminología.-

A los efectos de las presentes Ordenanzas se entiende por:

- e) Parcela: Cada una de las porciones susceptibles de edificación en que se divide la zona residencial o de equipamiento de la Urbanización.
- f) Planta de semisótano: Se entiende por semisótano la planta que tiene al menos un 25% de su altura por debajo de la rasante oficial.

Planta de sótano: Por sótano se entiende, la planta sin ventilación directa en plano vertical con el exterior. y con al menos un 75% de su altura por debajo de la rasante oficial de la calle a que dé frente.

- e) Altura de cornisa: Es la distancia en metros medida en vertical desde el nivel del terreno natural en contacto con la edificación a la cara inferior del último forjado.
- f) Voladizos: Cualquier parte de la edificación que sobresalga del paramento de fachada, y no esté apoyado sobre ningún elemento estructural (pilar. columna etc.), cualquiera que sea su forma y superficie.
- g) Superficie edificable a efectos de ocupación de parcela: La encerrada por el perímetro exterior de la edificación. No se computarán las terrazas no cubiertas ni las cubiertas abiertas por dos o tres de sus lados o en el 50% de su perímetro. En las terrazas cubiertas abiertas por uno solo de sus lados o en menos del 50% de su perímetro, se computará únicamente el 50% de su superficie.
- h) Volumen edificado: El que resulte de multiplicar la superficie edificada en cada una de - las plantas por la altura en cada una de ellas, medida desde la cara superior del forjado pisable, hasta la cara superior del forjado de techo.



No se computarán las plantas diáfanas ni los sótanos.

De los semisótanos se computará el volumen que sobrepase el nivel del terreno natural.

- i) Alineación de calle. (línea oficial de calle).- La que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes a la red viaria, señalando el límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc., y las parcelas.
- j) Línea de edificación. La que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones una vez observados los retranqueos exigidos.
- K) Tipos de edificación. Definición:
  - a) Edificación aislada (AS): Se define como edificación baja, en parcela independiente y con separación a todos los linderos.
  - b) Edificación agrupada (AG): Se define como la edificación adosada a otras edificaciones para formar conjunto según plantas lineales o malladas. Se puede situar sobre parcelas de dominio independiente o común.
  - c) Edificación pareada (AP): Se define como la agrupación de dos edificios con separación al resto de los linderos.

## TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 5º.- Calificación del suelo.-

El suelo comprendido en este Plan Parcial, se califica según su destino, de la forma siguiente:

- a) Viales; De tráfico rodado y peatonales
- b) Aparcamientos.
- c) Espacios libres de dominio y uso público:
  - Zonas verdes
  - Áreas de juego para niños
- d) Zonas deportivas.
- e) Zonas de equipamiento comunitario:
  - Equipamiento social
  - Equipamiento comercial
  - Equipamiento docente
- f) Parcelas de edificación privada residencial.

Artículo 6º.- Estudios de Detalle.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14, de la vigente Ley del Suelo, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios para completar o interpretar la ordenación del presente Plan Parcial.



Artículo 7º.- Parcelaciones.-

Las superficies comprendidas en este Plan Parcial, quedan sometidas a parcelación. Al parcelar no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima.

La parcela mínima edificable se fija en 700 m<sup>2</sup> para la edificación del tipo AS, 1.000 m<sup>2</sup> para el tipo AP y 5.000 m<sup>2</sup> para el tipo AG.

Podrán unirse dos o más parcelas para formar una sola, o bien efectuar segregaciones, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

Artículo 8º.- Proyectos de Urbanización.-

La ejecución del presente Plan requiere el desarrollo mediante proyectos de Urbanización de los distintos servicios urbanos previstos.

**TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION**

CAPITULO PRIMERO.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS.-

Artículo 9º.- Inicio de obras.

No podrá comenzarse ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 10º.- Derribos. Necesidad de licencia, vertido de escombros.-

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificaciones.

Los escombros no se depositarán en la vía pública sino que deberán llevarse directamente al vertedero.

Artículo 11º.- Deposito de materiales.

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa del Ayuntamiento, materiales de construcción.

Artículo 12º.- Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse apertura de zanjas ni calicatas en la vía pública, sin previa autorización municipal, y previo pago de los derechos que estén establecidos.

Además se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención, para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación poniéndolo simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.

Artículo 13º.- Señalización de precaución en las obras cuando se invada la vía pública.

Los materiales que se emplean en las obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma, que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche la instalación de alumbrado rojo suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de





accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras y el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o valla el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados.

Artículo 14º.- Retirada de materiales.

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, y no obstante el pago de la tasa de ocupación de vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita, siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

Artículo 15º.- Grúas.

Las vallas, andamios y grúas, y en general cualquier otro elemento auxiliar de construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente licencia salvo en el caso de que vaya explícitamente incluida en la correspondiente licencia de obras.

Artículo 16º.- Rejas y puertas: Apertura hacia el exterior:

Se prohíbe que las puertas de acceso a las parcelas, abran hacia el exterior ocupando vía pública.

Artículo 17º.- Desagües.-

Las aguas negras, y las sobrantes de riego o recogidas de lluvia se evacuarán por medio de tuberías impermeables a la acometida del alcantarillado general.

Las aguas procedentes de piscinas, desaguarán a la red de alcantarillado, quedando prohibido su vertido al terreno o a fisuras o a grietas existentes en éste, salvo su utilización para riego siempre que se garantice y asegure mediante los muros de contención adecuados que no invadirán los terrenos colindantes a la parcela.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.-

Artículo 18º.- Alineaciones oficiales.

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública.

Desde estas alineaciones oficiales señaladas se contarán los retranqueos establecidos en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.

Artículo 19º.- Tipos de edificación.

El tipo de edificación residencial permitido en el ámbito del presente Plan, es el de vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada, según se definen en el Artículo 4º, punto k, de estas Ordenanzas.

Artículo 20º.- Número de viviendas por parcela.

El número máximo de viviendas por parcela, estará en función del tipo de edificación permitida en ellas. En el caso de edificación aislada (AS) se permite una vivienda por parcela mínima. Cuando sea edificación pareada (AP) se permiten dos viviendas por parcela mínima. En el caso de edificación



agrupada cuando se sitúen sobre parcelas de dominio independiente, se permite una vivienda por parcela mínima (250 m<sup>2</sup>). Si se sitúan sobre parcela de dominio común, las viviendas se constituirán en régimen de propiedad horizontal, considerándose el solar o parcela como un elemento común de dichas viviendas, del que tendrán cada una de ellas asignada una parte proporcional.

Artículo 21º.- Condiciones de edificabilidad para la edificación de viviendas.

a) Edificación unifamiliar aislada

- Parcela mínima: La parcela mínima establecida es de 700m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: 30%.
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: La separación a los linderos de parcela y a la alineación de la calle será no menor que la altura, con un mínimo de 3 m. En caso de adosarse a un lindero, para formar tipos dúplex se exigirá compromiso notarial con el colindante que proceda de la misma forma.

b) Edificación agrupada

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> por vivienda)
- Ocupación máxima de parcela: 35%
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: La separación a los linderos de parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, con mínimos de 3 y 5 m. respectivamente.
- Otras condiciones: Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades: 80 m.

c) Edificación pareada

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: 30%
- Altura máxima: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas.
- Índice neto de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Los mismos que el tipo AS

Artículo 22º.- Vallado

Será obligatorio el vallado de las parcelas.

El vallado tendrá una altura máxima de dos metros, debiendo cumplir las siguientes características:



- a) Basamento macizo de fábrica de 1 m de altura.
- b) Seto o cualquier otro elemento vegetal de la clase que fuere, hasta alcanzar con el basamento una altura máxima de 2 m.
- c) Puertas practicables diáfanas de acceso con un mínimo de 1,00 m. de altura y máximo de 2,00 m.

La obligación del vallado en los lindes de medianeras, no regirá en los casos de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, requiriéndose que conste de forma fehaciente la voluntad de no vallar las respectivas parcelas en el linde común.

El cerramiento entre parcelas deberá ser costeado entre los dos propietarios colindantes afectados, por partes iguales, e igualmente costearán su conservación.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá fijar anualmente, previo dictamen competente, el presupuesto medio que estime ajustado por m<sup>2</sup>. de vallado, en caso de que no fijara un modelo fijo de cerca obligatorio. Si la valla propuesta por uno de los colindantes, fuera de costo superior a dicho presupuesto medio, el otro colindante afectado, solo estará obligado a abonar el 50% del coste del vallado, según el presupuesto medio fijado por el Ayuntamiento.

Artículo 23º.- Rasantes y acondicionamiento del terreno.

Queda prohibida la modificación sustancial del perfil natural del terreno.

La superficie de parcela no ocupada por edificación, se tratará como jardín, respetando en lo posible el tipo de vegetación existente en la zona.

Artículo 24º. ~ Construcciones auxiliares.

Se permitirán construcciones auxiliares, tales como paellers, garajes, etc., en las partes laterales y traseras del edificio, cuidando que queden separadas de la fachada principal un mínimo de 3 m.

Estas construcciones deberán guardar al máximo 1as condiciones de estética adecuadas al edificio principal y tendrán una altura máxima de 2,50 m.

Así mismo, se permiten 1as instalaciones deportivas en el interior de 1as parcelas, tales como piscinas, frontones y pistas de tenis.

Los retranqueos que observarán tanto las construcciones auxiliares como las instalaciones deportivas serán los siguientes: 3 m. como mínimo a los lindes de parcela y a la alineación de calle.

En el caso de piscinas totalmente enterradas, el retranqueo a los lindes de parcela será de 1,00 m. como mínimo.

Artículo 25.- Condiciones estéticas.

Se recomienda el empleo de materiales propios de la región, para lograr una integración del conjunto y se permite cualquier tipo de criterio o tratamiento volumétrico, con tal de que sea adecuado a la tradición constructiva y climatológica mediterránea.

La situación y diseño de elementos de servicios, como lavaderos, tendedores, etc., se hará de tal forma que su interior no sea visible desde la vía pública, resguardándolos de la vista desde el exterior por medio de celosías u otros elementos.



Artículo 26.- Condiciones higiénicas y sanitarias.

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente al respecto, por la que se determina las condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación a este respecto.

Solo se autorizarán chimeneas de ventilación para baños y aseos.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

Artículo 27º.- Usos permitidos.-

La zona comprendida en el ámbito del presente Plan, es de carácter eminentemente residencial por lo que los usos permitidos, de conformidad con los globales determinados en las Normas Subsidiarias principalmente el de vivienda, y además de éste, todos aquellos que sean compatibles con el carácter residencial de la zona, y especialmente los destinados a equipamiento y servicios:

<u>Vivienda:</u>	C1 Unifamiliar C2 Multifamiliar o colectiva
<u>Comercio:</u>	C2 En edificio exclusivo
<u>Uso público:</u>	C1, Administrativo; C2, Cultural; C3, Religioso; C4, Benéfico-Sanitario; C5, Hotelero; C6, Espectáculos; C7, De relación y C8 Deportivo.

Artículo 28º.- Condiciones de edificabilidad para las zonas de equipamiento docente, social y comercial.

Se regirán por las condiciones de edificabilidad de la edificación residencial.

Artículo 29º.- Condiciones de edificabilidad de la zona deportiva.

En el caso de implantarse zonas deportivas comunitarias de carácter privado, en las mismas se permitirá la instalación de toda clase de elementos deportivos y demás edificaciones de servicios relacionadas directamente con este uso deportivo, siempre que el volumen máximo ocupado por la edificación no supere los 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de la parcela deberá estar ocupado por instalaciones deportivas o zonas libres debidamente urbanizadas u ornamentadas.

Las edificaciones o instalaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. a todos sus lindes, y deberán cumplir las condiciones mínimas de seguridad e higiene exigidas por las Normas Generales vigentes.



## **ANEXO-14. PLAN PARCIAL CUMBRES DEL SOL (\*)**

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 6/02/1975, BOP nº 46 de 25/02/1975*

*Modificado por "Declaración para una adecuada protección del Puig de la Llorença, en el T.M. de Benitachell" de la COPUT, de 30 de diciembre de 1987.*

*Modificado por M.P. nº 1 de las NN. SS. en el PP. Cumbres del Sol, aprobada por Resolución del Conseller de la COPUT de 13/06/1988.*

*Modificado por M.P. del PP. Cumbres del Sol. Aprobada por la CTU el 27/09/1989, BOP 250 de 31/10/1989.*

*Modificado por M.P. del PP. Cumbres del Sol. Aprobada por la CTU el 14/12/1990: BOP de 19/01/1991.*

*Modificado por M.P. del PP. Cumbres del Sol. Aprobada por la CTU el 10/02/1995: BOP nº 64 de 17/03/1995.*

*Modificado por M.P. del PP. Cumbres del Sol. Aprobada por la CTU el 11/11/2003: DOGV nº 4730 de 13/04/2004.*

*Modificado por M.P. del PP. Cumbres del Sol. Aprobada por el D.G. de Planificación y Ordenación territorial el 07/10/2005: DOGV nº 5207 de 27/02/2006.*

*Modificado por el PRI Iris-Begonias. Aprobada por el Ayto. de El Poble Nou de Benitatxell el 01/02/2018:.*

### **III.- ORDENANZAS**

#### **3.1.- NORMAS GENERALES**

##### **3.1.1.- EXPOSICIÓN**

A.- De acuerdo con la Ley del Suelo de 15-5-56, en su artículo 10 d, se redactan estas Ordenanzas como documento integrante, del Plan Parcial de Ordenación Urbana, de la Urbanización "Cumbre del Sol" de BENITACHELL (Alicante), con objeto de garantizar la ejecución correcta de la actuación urbanística y salvaguardar los derechos de los propietarios en particular y los generales de la región.

B.- Para reglamentar el uso de los terrenos, el volumen y destino de las construcciones y para regular el uso y derecho sobre dichos terrenos.

C. - Estas ordenanzas reguladoras configuran y determinan la propiedad o dominio de las parcelas comprendidas en esta Urbanización, edificios que sobre ella se alcen y viales e instalaciones para sus servicios. En virtud vincularán y serán obligatorias para todos los propietarios de las parcelas en que se divida, así como a sus respectivos sucesores o adquirentes, a título universal o particular, Inter vivos o "mortis causa", oneroso o lucrativo, tanto en cuanto al dominio como en cuanto a los restantes Derechos Reales de cualquier tipo que se configuren. A tales efectos estas ordenanzas se transcribirán o protocolizarán en la Escritura de división de parcelas de las fincas sobre las que se



realiza la Urbanización, para que su texto se consigne íntegro en las primeras inscripciones y se practiquen en el Registro de la Propiedad de cada una de las parcelas resultantes de la división y con carácter de fincas independientes. Igualmente en todos los casos de transmisión o gravamen que posteriormente se efectúen respecto de las expresadas parcelas o sus edificaciones resultantes, deberán consignar los interesados en los títulos que se formalicen su conocimiento de estas Ordenanzas y su sometimiento a las mismas.

### 3.1.2.- TERRENOS COMPRENDIDOS EN ESTAS ORDENANZAS

- A.- Son de aplicación estas Ordenanzas a los terrenos que quedan definidos en los documentos de este Plan Parcial.
- B.- La finca está situada entre las alturas que culminan en el monte Puig Llorença y sus continuaciones, y el mar y quedan sus límites claramente definidos en los Planos correspondientes.

### 3.1.3.- DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial, está compuesto por:

I.- Memoria

II.- Planos:

2.1.-Plano de situación

2.2.- Esquema de transformación

2.2.1. Esquema Plan General

2.2.2. Plano topográfico

2.2.3. División por sectores y U.T.

2.3.- Planos de información

2.3.1. Estado actual topográfico

2.3.2. Estado actual y de la Propiedad

2.4. Planos de proyecto

2.4.1. Trazado Ordenador

2.4.2. Estructura y zonificación

2.4.3. Parcelación propuesta

2.5. Planos y Esquemas de los Servicios

2.5.1. Red de agua potable

2.5.2. Red de saneamiento

2.5.3. Red de Energía eléctrica



## 2.6. Plan de Etapas

## 2.7. Viales

### 2.7.1. Perfiles transversales

### 2.7.2. Perfiles longitudinales

### 2.7.3. Red de viales

## 3.1.4. REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONSERVACIÓN:

- A) La mayor parte de los terrenos comprendidos en el Plan son propiedad de V.A.P.F. , S.A., que también es la promotora de la Urbanización. Otros terrenos son propiedad del Ayuntamiento de Jávea, y otros, finalmente, de propietarios particulares.
- B) Los servicios urbanísticos de infraestructura y los espacios de uso público fijados en el Plan, conforme vayan realizándose, pasarán a propiedad y serán conservados por las correspondientes Asociaciones de Propietarios que se vayan constituyendo, y hasta entonces por la Sociedad Promotora, salvo que se haga cesión al Ayuntamiento u otros Organismo Público por acuerdo mutuo de la Promotora y aquel o por necesidad legal.
- C) Los posibles beneficio que puedan obtenerse por la presente promoción, siempre quedarán de uso y disfrute de la Sociedad Promotora, salvo los correspondientes a funciones que no realice o voluntad expresa de ella.

## 3.1.5. LICENCIA Y OBRAS:

- A) Siempre que se ejecuten cualquier tipo de obra que altere la configuración del terreno o afecte al subsuelo , obras de nueva planta, ampliación, adiciones, restauraciones, reformas o reparación de edificios, será indispensable obtener previamente el permiso de correspondiente Ayuntamiento, independientemente de los permisos que puedan necesitarse de otros organismo legales.
- B) Para la obtención del permiso, se presentarán en el Ayuntamiento correspondiente instancia acompañada de los documentos necesarios para el completo conocimiento de la actuación debidamente tramitados. En ellos se expresará claramente el cumplimiento de las presentes Ordenanzas.  
Con el fin de salvaguardar el aspecto estético del conjunto urbanístico y previamente a la tramitación de la licencia municipal, los proyectos de las obras se someterán a la aprobación de la Sociedad Promotor o, en su caso, de la Junta de la Asociación Administrativa de Propietarios. Ninguna obra podrá ser iniciada sin dicho requisito.
- C) El permiso caducará, si no se empezaran las obras al año de concedido, o si se interrumpiesen durante un plazo de seis meses. Estos plazos podrán prorrogarse a petición del interesado, si la causa fuese justificada.
- D) Las obras que se ejecuten sin licencia, o que incumplan sus condiciones, serán suspendidas. Se procederá a la demolición y reforma si no estuvieran dentro de las obras permisibles. Si estuvieran de acuerdo con las Ordenanzas, quedarán en suspenso total hasta que se conceda la Licencia necesaria.
- E) Todas variación que altere la estructura de cualquier edificio, su aspecto o la composición de la fachada, necesitará una nueva licencia y se seguirán los trámites antes indicados.



- F) Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan legalmente.  
Durante la ejecución, las obras se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto públicas como del personal que trabaje, quedando terminantemente prohibido el uso de los elementos comunes para el acopio de materiales, evacuación de escombros y trabajos similares.
- G) No obstante si fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso del Ayuntamiento y de la Sociedad Promotora o Junta de la Asociación Administrativa de Propietarios. Dada la autorización y ocupada la vía de uso común, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos todas las noches unos faroles de luz roja, siendo responsable de ello el constructor, En ningún caso la ocupación de la vía será tal que no permita el tránsito rodado.
- H) Una vez terminadas las obras, se eliminarán todos los elementos auxiliares de la construcción que hayan servido para su ejecución, tales como andamios, barreras, etc.. Se repondrá el piso de la calle, dejándolo en idénticas condiciones de acabado que el resto de la misma. Si no lo verificare en el plazo que la Sociedad Urbanizadora o la Junta de Propietarios determine, se efectuarán la reparación y retirada de materiales a cuenta del propietario.
- I) Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto, tendrá libre entrada en las obras el personal de Sociedad Promotora o Junta de la Asociación Administrativa de Propietarios.

#### 3.1.6 .ALINEACIONES Y RASANTES:

- A) Las alineaciones y Rasantes a las que han de ajustárselas construcciones serán las definidas y aprobadas en el Plan, matizadas por los encajes y modificaciones locales que figuran en los Proyectos de Urbanización.
- B) A estos efectos se definen dos tipos de alineaciones exteriores:

Línea de parcela: Es la que figura en los planos del Plan y Proyectos de Urbanización y Parcelación aprobados oficialmente, como límite entre los espacios públicos destinados a calles, espacios libres, etc., y los espacios privados ya sean estos pertenecientes a persona o entidades públicas o privadas.

Línea de edificación: Es la que se fija en las presente Ordenanzas y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

- C) Los retranqueos o separaciones entre alineaciones de parcelas y edificaciones, se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

#### 3.1.7. ALTURAS:

- A) Las alturas de las edificaciones serán variables en función de los usos zonales.
- B) Para medir la altura de la edificación se determinará la altura de cada esquina del edificio que partiendo de la corona de la edificación del trasdosa del último forjado vaya hasta su encuentro con el terreno ( en la forma en que éste quede definido en el Plan Parcial, esto





es, sin tener en cuenta obras de vaciado o terraplenado) y se determinará la altura media dividiendo la suma de ellos por el número de las mismas.

C) Por encima de las alturas máximas reglamentarias se podrán levantar:

1º.- Las pendientes cubiertas o cualquier tipo de tejado, siempre que los espacios entre el último forjado y la cubierta no se utilice para ser habitado.

2º.- Las cajas de escalera de acceso a cubierta.

3º.- Los tubos de chimenea que se elevarán a un metro sobre la cubierta exterior del edificio propio o sobre la del vecino cuando diste como mínimo dos metros del mismo.

4º.- Pequeños depósitos de agua.

### 3.1.8. VOLUMENES Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

A) El volumen máximo construible sobre cada parcela se define por medio de un índice volumétrico, expresado por una cifra representativa de la cantidad de metros cúbicos edificables para cada metro cuadrado de terreno de parcela.

B) La superficie máxima construible en cada parcela se define: 1º Por los metros cuadrados de su superficie de la que podrá ocuparse en planta baja el porcentaje establecido para cada zona y 2º por los metros cuadrado de la edificación que puede construirse sobre ella en las plantas que se permitan. La superficie edificada en segunda planta siempre será igual o menor que la del primera planta. Idem para plantas sucesivas.

C) Estos índices son variables para cada zona y se determinan en las Ordenanzas específicas correspondientes.

D) A efectos de cómputo se entiende por volumen y superficie edificados, los correspondientes a la construcción cerrada total, sobre el terreno de la parcela original tal como se define en el Plan Parcial.

Se excluyen por tanto, las terrazas al aire libre cubiertas, los porches, pérgolas, etc., no pudiendo este tipo de espacios cubiertos abiertos exceder en superficie el 50% del tal de la permisible cerrada en planta baja.

### 3.1.9. PARCELACIÓN.

A) Carácter: Tienen carácter indicativo la representada en los planos, pudiendo agrupar o reestructurar por sectores o parcelas, siempre que la parcelación resultante cumpla con los mínimos previstos en el cuadro del Plan General ya aprobado.

B) Servidumbre: Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquiera de las redes de servicios públicos, procurando siempre que recorran lindes para evitar interferencias con el uso del terreno.

C) Cerramientos de parcelas: Los cerramientos de las parcelas, podrán realizarse con material masivo opaco, hasta una altura máxima sobre el terreno de 1,20 metros, en terrenos llanos o con pendientes inferiores al 30%. En terrenos con pendientes superiores al 30 se realizará el escalonado necesario no sobrepasando los 2 metros de altura. Sobre estas alturas sobrepasándolas en 0,80cm ., o sea hasta una altura total de 2 metros o 2,80 metros según las pendientes se permitirá los cerramientos vegetales o mallas trasparentes.



### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

#### 3.2 ZONA DE INSTALACIONES SINGULARES. *(Correcciones introducidas en la M.P. BOP 250 de 31/10/1989)*

*(Correcciones introducidas por el PRI Iris-Begonias, aprobado el 01/02/2018)*

3.2.1. USOS: La zona de Instalaciones Singulares serán dedicadas:

- I) TR-I-Centros comerciales y de servicios. *Prohibidos Hoteles-Moteles*
- II) TR-II-Hoteles y Moteles. *Prohibidos Centros comerciales y de servicios*
- III) TR-III Instalaciones Culturales-Deportivas o recreativas.
- IV) TR-IV-Centros comerciales y de servicios. Compatible: QE, QD, QS
- V) TR-V-Centros comerciales y de servicios. Compatible: QE-DOC
- VI) QI-I, Infraestructuras. Compatible: AIS, ADO, EDA
- VII) QI-II, Infraestructuras. Compatible: QE, QD

Para el uso terciario TR-IV y TR-V, se mantienen las ordenanzas correspondientes al TR-I; Para el resto de usos compatibles con estos y para los usos QI-I y QI-II se mantienen las ordenanzas correspondientes al uso TR-III.

Respecto de los usos TR-IV, TR-V, QI-I y QI-II, se elimina la restricción de mantener la proporción entre la longitud y la anchura de los bloques menor a 4/1, con la primera dimensión no mayor de 60 m y la segunda no mayor de 24 m. También respecto de estos usos se establece una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>

#### 3.2.2.PARCELACIÓN:

Se determinará una parcela única para las instalaciones I (TR-I) y II (TR-II) del apartado 3.2.1., con una superficie mínima de 3000 m<sup>2</sup>.-.

Para las instalaciones III (TR-III) la superficie irá de acuerdo con las necesidades del programa y de la Legislación vigente en la materia. Dentro de la parcela así definida se albergarán los usos previstos de acuerdo con un estudio del conjunto en grado de anteproyectos que fije las alineaciones, alturas y volumen de la edificación, dentro de las delimitaciones que se fijan en los puntos 3.2.3. y 3.2.4.

#### 3.2.3. EDIFICACIÓN

La superficie ocupada de la parcela será no mayor de:

*TR-I: 20%*

*TR-II: 30%*

El volumen edificado será en todos los casos no mayor de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



Para el epígrafe III (TR-III), el tanto por ciento de ocupación y el volumen estarán de acuerdo con la necesidades del programa. Se entiende por superficie ocupada la indicada en el apartado 3.1.8. D).

#### 3.2.4. ALTURAS

La altura máxima permitida de edificación es:

*TR-I: 7 m y 2 plantas*

*TR-II 14 m y 4 plantas*

pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares como indicadores, torretas, depósitos, etc.

Para el epígrafe III (TR-III) la altura está de acuerdo con las necesidades del programa.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las Normas previstas en el párrafo 3.1.7. epígrafe B), o bien la altura será aquella que permita la inclinación del terrenos siempre que la línea de cornisa, no sobrepase en un metro la cota más alta del linde más alto, siempre que se mantenga el volumen edificable y el % de parcela ocupada.

#### 3.2.5. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, respecto de los linderos interiores de la parcela.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela y el eje de la calle, será igual o mayor que 1/3 de su altura, con mínimo de 3 metros y limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que proponga y apruebe una ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.
- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor de 1/2 de la suma de las alturas respectivas, cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios esta distancia podrá reducirse en un 50%. El mínimo será de 3 metros.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor de 60 metros y la segunda no mayor de 24 metros.

#### 3.2.6. COMPOSICIÓN Y CALIDADES:

En el anteproyecto se fijará la composición. La calidad de los materiales exteriores tendrá un buen nivel arquitectónico, apreciable desde todos los puntos de vista exteriores, incluso desde cotas superiores.

### 3.3. ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS EN FILA.

#### 3.3.1. USOS:

Se define como edificación baja para vivienda unifamiliar. Se tolerarán los despachos o estudio profesionales.



### 3.3.2. PARCELACIÓN:

Las parcela colectivas establecidas para este tipo de construcción, tendrán una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. La parcela, o parcelas, definidas tendrán a los efectos dominicales carácter de indivisibilidad que se acreditará mediante Acta Notarial, o comparecencia oficial ante el municipio. El tamaño mínimo de la vivienda unifamiliar, será de 40 m<sup>2</sup>. Por vivienda o estudio.

Podrán construirse dentro de las parcela colectivas edificaciones de tipo recreativo, cultural o deportivo para el uso común de los propietarios de cada parcela. También podrán asignarse pequeños espacios privados para el uso exclusivo de cada vivienda unifamiliar (terraza, jardín, etc.)

Las plazas de estacionamiento pueden estar cubiertas o al aire libre. En el caso de estar cubiertas no se computará su volumen. Sí se computará el volumen, si son garajes cerrados. El resto del terreno no edificable de cada parcela será de uso proindiviso entre los propietarios de las viviendas asignadas a dicha parcela.

Cualquier área zonificada como vivienda agrupada en fila en este Plan Parcial podrán parcelarse como viviendas unifamiliares aisladas, siempre que cumplan los requisitos para este tipo de edificación.

### 3.3.3 EDIFICACIÓN:

El volumen máximo permitido para la edificación baja para vivienda unifamiliar, en fila, será de: 1'2m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., tomando como superficie la superficie neta de la parcela.

Subzona A: 1.20 m<sup>3</sup>t/m<sup>2</sup>s

*Subzona B: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (Subzona introducida en la M.P. del P.P: BOP 250 de 31/10/1989)*

### 3.3.4. ALTURAS

La altura máxima permitida de edificación es la de dos plantas o 7 metros, pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares, como indicadores, torretas, depósitos, etc.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las Normas previstas en el párrafo 3.1.7., epígrafe B), o bien la altura será aquella que permita la inclinación del terreno siempre que, la línea de cornisa, no sobrepase en un metro la cota más alta del linde más alto, siempre que se mantenga el volumen edificable y el % de parcela ocupada.

Se permitirá la disposición escalonada de las viviendas unas sobre otras, siguiendo la pendiente del terreno.

### 3.3.6. RETRANQUEOS:

El retranqueo mínimo de la línea de parcela será de 4 metros o 1/2 altura a lindes, y 5 metros a vial o camino cuando la pendiente del terreno sea inferior al 30%. Los elementos cerrados se retranquearán como mínimo a 7 metros de la línea de fondo de la parcela (opuesta a la entrada).

Las viviendas unifamiliares en fila podrán estar adosadas unas a otras. En caso de estar separadas todas o por grupos, la separación mínima será de 3metros en el caso de dar luces habitaciones vivideras, y 2 metros en caso contrario.



### 3.3.7. COMPOSICIÓN Y CALIDADES.

Se exigirá proyecto arquitectónico único para cada parcela colectiva, con unidad constructiva para todas las parcelas individuales, y analogía de carácter y materiales en cada una de las parcelas colectivas.

La calidad de los materiales exteriores tendrá un buen nivel arquitectónico, apreciable desde los puntos de vista exteriores, incluso desde cotas superiores.

## 3.4. ZONAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

### 3.4.1. USOS:

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero típica para la vivienda unifamiliar (chalets).

Se tolerarán los despachos o estudios de profesionales.

### 3.4.2. PARCELACIÓN:

La parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup>. No obstante, se podrá tolerar un 25% de parcelas menores, siempre mayores de 600 m<sup>2</sup>. , siempre que en la unidad turística en donde esté situada queden compensadas por parcelas mayores de 800 m<sup>2</sup>. O sean que la media de la superficie de las parcelas de la unidad turística sea igual o mayor de 800 m<sup>2</sup>.

### 3.4.3. EDIFICACIÓN:

El volumen máximo permitido será de 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Medido sobre parcela neta.

### 3.4.4. ALTURA:

La altura máxima permitida de edificación es la de dos plantas o 7 metros, pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares, como indicadores, torretas, depósitos, etc.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las normas previstas en el párrafo 3.1.7. epígrafe B), o bien la altura será aquella que permita la inclinación del terreno siempre que, la línea de cornisa, no sobrepase en un metro la cota más alta del linde más alto, siempre que se mantenga el volumen edificable y el % de parcela ocupada.

### 3.4.5 RETRANQUEOS:

De la línea de parcela se retranquearán las edificaciones cerradas un mínimo de 4 metros.

Las partes de edificación abierta tales como porches, pérgolas, etc. y los garajes podrán estar un mínimo de 3 metros.

De los lindes con otras parcelas la edificación cerrada se retranqueará un mínimo de 4 metros y 5 metros de las alineaciones de viales o caminos.

Las terrazas descubiertas y piscinas podrán estar pegadas a lindes.

Si en dos parcelas se construye simultáneamente y de común acuerdo con un solo proyecto arquitectónico, las construcciones pueden estar adosadas a lindero común.



#### 3.4.6. COMPOSICIÓN Y CALIDADES:

La composición será libre dentro de cada parcela.

La calidad de los materiales exteriores tendrá un buen nivel arquitectónico, apreciable desde todos los puntos de vista exterior, incluso desde cotas superiores.

#### 3.5. ZONA ESPECIAL PARA POBLADO MARÍTIMO.

*Esta tipología desaparece en virtud de la "Declaración para una adecuada protección del Puig de la Llorença, en el T.M. de Benitachell" de la COPUT, de 30 de diciembre de 1987.*

#### 3.6. ZONAS VERDES PÚBLICAS

##### 3.6.1. USOS:

Son los específicos de las zonas libres de edificación,. Tales como expansión colectiva y disfrute de la naturaleza de los residentes en la Urbanización fundamentalmente, para lo que se proyecta una red de sendas rústicas. Sirven de pausa espacial entre los conjuntos edificables y sirven de integración con el paisaje natural de la zona.

Se tolerarán los usos deportivos al aire libre, que no impliquen daño para la vegetación.

##### 3.6.2. EDIFICACIÓN:

No se permitirá ninguna clase de edificación. Se exceptúan las casetas de obra necesarias y con dedicación exclusiva a elementos especiales y controles de las redes de servicios y las instalaciones deportivas abiertas.

##### 3.6.3. ALTURAS:

Para las casetas de obra de las redes de servicio se establece una altura máxima de 4 metros o la específica de su función.

##### 3.6.4. COMPOSICIÓN Y CALIDADES:

Todas las instalaciones deportiva, campos de juegos de niños, lugares de recreo y descanso, etc. se tratarán con gran cuidado paisajístico, y adaptación a la morfología y vegetación del lugar. Los materiales empleados en el ornado y tratamiento del suelo deben ser las características del lugar.

Para las casetas de obra de las redes de servicio se tendrá en cuenta que la calidad de los materiales exteriores tenga un buen nivel arquitectónico, apreciables desde todos sus puntos de vista exteriores, incluso desde cotas superiores.



## ANEXO-15. PLAN PARCIAL ENCLAVES CUMBRES DEL SOL (\*)

*(\*) Plan parcial aprobado por la CTU el 19/11/1993, BOP nº 1 de 3/01/1994*

### 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

#### ORDENANZA 1.1.- Generalidades

Se redactan las presentes Normas en cumplimiento de lo preceptuado en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento, siendo su objeto regular el uso de los terrenos y de las edificaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Parcial y con sometimiento, en cualquier caso, como figura jurídica de rango superior, a los dispuesto en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Pero en este caso al ser un enclave de P.P.C.D.S., aplicaríamos la normativa recogida en dicho Plan Parcial, reflejadas en el N.S.P.M.

#### ORDENANZA 1.2.- Terminología de conceptos

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, los conceptos en ellas contenidos, tendrán el significado que se le asigna en las definiciones que a continuación se incluyen, así como a las contenidas en el apartado 1 de las Ordenanzas Reguladoras de las N.S.P.M., independientemente de cualquier otro que pueda atribuírsele.

Alineación. - Línea que establece los límites de las calles, plaza o espacios libres, respecto a terrenos destinados a localizar la edificación u otro uso distinto.

Alineación oficial.- Alineación legalmente establecida o reconocida por la Administración o Entidad competente.

Nivelación.- Cota de nivel de un determinado punto del terreno.

Rasante.- Línea que determina el perfil del suelo en su intersección con un plano vertical.

Rasante oficial.- Rasante legalmente establecida o reconocida por la Administración o Entidad competente.

Linderos.- Son las líneas por las que se establecen los límites de las parcelas.

Lindero exterior.- Es el lindero que coincide con la alineación de la vía pública o espacio libre.

Lindero interior.- Son los que establecen los límites entre distintas parcelas.

Parcelas.- Lote de terreno diferenciado por los linderos establecidos.

Parcela bruta.- Parcela en su estado rústico y con sus límites originales, previamente a cualquier ordenación urbanística .

Parcela neta.- Parcela resultante de una ordenación urbanística.

Parcela neta edificable.- Parcela resultante de una ordenación urbanística en la que se le asigna un uso que implica edificación.



Solar.- Parcela de terreno, dotada de la totalidad de las infraestructuras básicas, cuyas alineaciones y rasantes han sido legalmente establecidas.

Solar edificable.- Solar al que el Plan asigna una cierta edificabilidad.

Separación a linderos.- Es la distancia de cualquier punto de la edificación o su proyección vertical hasta el lindero.

Retranqueo.- Es la separación de la edificación a los lindes.

Altura de coronación.- Es la distancia desde el terreno actual sin transformación alguna y de acuerdo con la planimetría que se aporta hasta la parte superior del último forjado.

Si el forjado fuese inclinado se medirá en la cota más elevada del mismo.

Infraestructuras básicas.- Comprenden los elementos e instalaciones indispensables para la determinación del carácter urbano de una ordenación. En principio se incluyen los sistemas y redes de:

Circulación y tráfico, abastecimiento de agua, energía eléctrica, riego, hidrantes contra incendios y teléfonos.

Edificabilidad neta.- Relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie de la parcela neta edificable expresada, igualmente, en metros cuadrados.

## 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### ORDENANZA 2.1.- Objeto y ámbito de aplicación

La finalidad de estas Ordenanzas, es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructivas, de modo que tiendan a conseguir las mejores condiciones de sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona objeto de este Plan Parcial, así como asegurar un desarrollo ordenado de la actuación urbanística prevista para llevar a cabo la ordenación propuesta del mismo.

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora y constructora y al uso de las edificaciones y espacios libre públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Parcial.

### ORDENANZA 2.2.- Obligatoriedad y vigencia

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas definitivamente por el Organismo competente, y afectarán a todo tipo de actuación que se pretenda llevar a cabo dentro de los límites del Plan Parcial, cualquiera que sea el carácter público o privado de la promoción.

El cumplimiento de estas Ordenanzas y su correcta y adecuada aplicación, corresponde y obliga al propietario así como a la Administración Pública competente para su vigilancia y control.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que, de acuerdo con su competencia, le atribuye la legislación vigente.





El ámbito de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes Ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión en tanto no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo al Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan Parcial.

#### ORDENANZA 2.3.- Legislación y normativa complementaria

El régimen urbanístico a aplicar en el ámbito del presente Plan Parcial será el establecido en el Capítulo Primero del Título Segundo de la Ley del Suelo y en particular el establecido en el Art. 84 de dicha Ley, así como las disposiciones reglamentarias que la desarrollan.

La aplicación e interpretación de las presente Ordenanzas corresponde la Excmo. Ayuntamiento de Benitachell, actuando como legislación complementaria, para la resolución de los casos dudosos o no previstos en ellas, las Normas Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Alicante.

#### ORDENANZA 2.4.- Licencias y obras

Para toda clase de obras y actuaciones que se pretenda llevar a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas del Plan Parcial Cumbre del Sol. Se exceptúa de este requisito el proyecto de urbanización.

Simultáneamente con la urbanización, podrán realizarse obras de edificación de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 83.1 de la Ley del Suelo y con las garantías que se determinan en el Art. 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### ORDENANZA 2.5.- Calificación del suelo

El ámbito del Plan Parcial en función de sus condiciones volumétricas y usos pormenorizados, como elemento diferencial, se ha dividido en distintas zonas que denominamos:

A.- Edificación aislada (AS)	- Residencial
B.- Equipamiento público	- Docente
C.- Espacios libres de dominio y uso público	- Recreativo
D.- Viario y aparcamiento	- Circulatorio
F.- Equipamiento privado	- Comercial
G.- Infraestructura	- Depuradora

Estas zonas se desarrollan, cada una de ellas, en función de las determinaciones que para las mismas se contiene en las presentes Ordenanzas.

#### ORDENANZA 2.6.- Estudios de detalle

Si bien no se considera probable la ejecución en la zona de estudio de detalle, dado el grado de determinación del Plan Parcial Cumbre del Sol, no obstante no se descarta la posibilidad de su planteamiento con los requisitos y finalidades establecidos en el Art. 14 de la Ley del Suelo y Art. 65 del Reglamento de planeamiento.



#### ORDENANZA 2.7.- Proyecto de urbanización

Los proyectos de Urbanización establecerán, a tenor de lo dispuesto en el Art. 15 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para la ejecución de las redes de las infraestructuras básicas, pavimentación y acondicionamiento de zonas verdes previstas en este Plan Parcial Cumbre del Sol, pudiendo para ello introducir los pequeños reajustes, en las alineaciones, nivelaciones y trazado de las redes, que sean necesarios para un mejor resultado de las obras y una mayor adaptación de las mismas a las condiciones físicas del terreno.

Sin embargo en ningún caso podrán resultar reducidas las superficies de cesión obligatoria.

Los proyectos de urbanización, establecerán así mismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

Por otra parte los proyectos de urbanización deberán cumplir las exigencias que para los mismos establecen los Art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, en desarrollo del Art. 15 de la Ley del Suelo, así como las Ordenanzas Reguladoras de las N.S.P.M. de Benitachell.

### 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

#### ORDENANZA 3.1.- Condiciones técnicas de la obra en relación con las vías públicas

Las obras de la edificación que se realicen en el ámbito del presente Plan parcial deberán ajustarse, en lo concerniente a su relación de las vías públicas, a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y a las de Policía de Construcción del Ayuntamiento de Benitachell, no sólo en cuanto a alienaciones, retranqueos, etc., si no en cuanto a uso y ocupación de aquellas así como a su conservación y mantenimiento.

#### ORDENANZA 3.2.- Condiciones comunes a todas las zonas

Las condiciones que deberán cumplir todas las zonas en lo referente a: edificación, uso, volumen, higiene y estética serán las genéricas que determinan las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Cumbre del Sol en Benitachell.

#### ORDENANZA 3.2.1.- Tipos de edificación

Los tipos de edificación permitidos dentro del ámbito del presente Plan Parcial serán los siguientes:

Edificación aislada: Se define como aquella edificación baja y retirada de los linderos, propia de la vivienda unifamiliar (chalet) que deberá cumplir, como mínimo los requisitos establecidos en el Plan Parcial Cumbre del Sol.

Equipamiento público: Se define como aquella edificación destinada a equipamientos y servicios, generalmente de composición compleja e imaginativa en función de su destino, difícilmente encajable en una normativa, debiendo diferenciarse el equipamiento público (escolar, y el equipamiento privado (comercial)).

En cualquier caso sus retranqueos y alturas máximas serán los de la edificación que para tal fin establece el Plan Parcial Cumbre del Sol.



#### ORDENANZA 3.2.2.- Condiciones medio-ambientales

Quedará prohibida la tala de arbolado en las áreas destinadas a edificación para aprovechamiento privado. Tan solo podrán cortarse árboles existentes, siempre y cuando estos no excedan del 30% de los existentes en la parcela y con la condición de replantar en la proporción de 2 a 1 de los cortados, debiendo ser los plantones nuevos de una edad mínima de 5 años viniendo la propiedad a obligarse al riego y cuidados de los plantones hasta su total adaptación al medio. La jardinería privada deberá potenciar al máximo las especies autóctonas.

#### ORDENANZA 3.2.3.- Espacios libres de dominio y uso público

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación de Plan Parcial.

Tratándose de una zona de equipamiento reglamentario cuyo fin más inmediato, en nuestro caso concreto, más que actuar de elemento estructurador de la actividad urbana es el de la protección de un elemento natural, no se cree conveniente reflejar ningún tipo de ordenación que no vaya encaminado a la potenciación de este fin. Por ello estará prohibida toda actuación edificatoria en la zona.

Excepcionalmente podrán autorizarse elementos de equipo urbano (infraestructura), siempre y cuando se sitúen bajo la rasante del terreno.

#### ORDENANZA 3.2.4.- Infraestructura

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

Siendo así que su fin es albergar el equipo necesario para el desarrollo y buen funcionamiento de las infraestructuras básicas no se considera necesario establecer limitación alguna edificatoria que no sea la de retranqueo, que se establece en 3,00 m mínimo y altura que se establece en una planta y 3,50 m de máximo. No se admite ningún tipo de uso que no sea albergar el equipo infraestructural, (transformadores, depósitos, estaciones de bombeo, depuradoras, etc.)

### ORDENANZAS

LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL "ENCLAVES" DENTRO DEL PLAN PARCIAL CUMBRE DEL SOL, EN BENITACHELL SERAN IDENTICAS A LAS QUE RIGE EL PLAN PARCIAL CUMBRE DEL SOL, QUE TRANSCRIBIMOS A CONTINUACION.

#### **ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL DE ORDENACION RESIDENCIAL "CUMBRE DEL SOL" DE BENITACHELL**

(COPIA LITERAL DE LAS ORDENANZAS DEL "PLAN PARCIAL CUMBRE DEL SOL")

##### 3.1.- NORMAS GENERALES

###### 3.1.1.- Exposición

A.- De acuerdo con la Ley del Suelo de 15-5-56, en su artículo 10 d, se redactan estas Ordenanzas como documento integrante, del Plan Parcial de Ordenación Urbana, de la Urbanización "Cumbre



del Sol" de BENITACHELL (Alicante), con objeto de garantizar la ejecución correcta de la actuación urbanística y salvaguardar los derechos de los propietarios en particular y los generales de la región.

B.- Para reglamentar el uso de los terrenos, el volumen y destino de las construcciones y para regular el uso y derecho sobre dichos terrenos.

C. - Estas ordenanzas reguladoras configuran y determinan la propiedad o dominio de las parcelas comprendidas en esta Urbanización, edificios que sobre ella se alcen y viales e instalaciones para sus servicios. En virtud vincularán y serán obligatorias para todos los propietarios de las parcelas en que se divida, así como a sus respectivos sucesores o adquirentes, a título universal o particular, Inter vivos o "mortis causa", oneroso o lucrativo, tanto en cuanto al dominio como en cuanto a los restantes Derechos Reales de cualquier tipo que se configuren. A tales efectos estas ordenanzas se transcribirán o protocolizarán en la Escritura de división de parcelas de las fincas sobre las que se realiza la Urbanización, para que su texto se consigne integro en las primeras inscripciones y se practiquen en el Registro de la Propiedad de cada una de las parcelas resultantes de la división y con carácter de fincas independientes. Igualmente en todos los casos de transmisión o gravamen que posteriormente se efectúen respecto de las expresadas parcelas o sus edificaciones resultantes, deberán consignar los interesados en los títulos que se formalicen su conocimiento de estas Ordenanzas y su sometimiento a las mismas.

### 3.1.2.- Terrenos comprendidos en estas Ordenanzas

A.- Son de aplicación estas Ordenanzas a los terrenos que quedan definidos en los documentos de este Plan Parcial.

B.- La finca está situada entre las alturas que culminan en el monte Puig Llorença y sus continuaciones, y el mar y quedan sus límites claramente definidos en los Planos correspondientes.

### 3.1.3.- Documento del Plan Parcial

El Plan Parcial, está compuesto por:

I.- Memoria

II.- Planos:

2.1.-Plano de situación

2.2.- Esquema de transformación

2.2.1. Esquema Plan General

2.2.2. Plano topográfico

2.2.3. División por sectores y U.T.

2.3.- Planos de información

2.3.1. Estado actual topográfico

2.3.2. Estado actual y de la Propiedad



#### 2.4. Planos de proyecto

- 2.4.1. Trazado Ordenador
- 2.4.2. Estructura y zonificación
- 2.4.3. Parcelación propuesta

#### 2.5. Planos y Esquemas de los Servicios

- 2.5.1. Red de agua potable
- 2.5.2. Red de saneamiento
- 2.5.3. Red de Energía eléctrica

#### 2.6. Plan de Etapas

#### 2.7. Viales

- 2.7.1. Perfiles transversales
- 2.7.2. Perfiles longitudinales
- 2.7.3. Red de viales

#### 3.1.4.- Régimen de propiedad y conservación

- A.- La mayor parte de los terrenos comprendidos en el Plan son propiedad de V.A.P.F. S.A., que también es la promotora de la Urbanización. Otros terrenos son propiedad del Ayuntamiento de Benitachell, otros del Ayuntamiento de Jávea, y otros, finalmente, de propietarios particulares.
- B).- Los servicios urbanísticos de infraestructura y los espacios de uso público fijados en el Plan, conforme vayan realizándose, pasarán a propiedad y serán conservados por las correspondientes Asociaciones de Propietarios que se vayan constituyendo y hasta entonces por la Sociedad Promotora, salvo que se haga cesión al Ayuntamiento u otro Organismo Público por acuerdo mutuo de la Promotora y aquel o por necesidad legal.
- C).- Los posibles beneficios que puedan obtenerse por la presente promoción, siempre quedarán de uso y disfrute de la Sociedad Promotora, salvo las correspondientes a funciones que no realice a voluntad expresada por ella.

#### 3.1.5.- Licencia y Obras

- A.- Siempre que se ejecute cualquier tipo de obra que altere la configuración del terreno o afecte al subsuelo, obras de nueva planta, ampliación, adiciones, restauraciones, reformas o reparación de edificios, será indispensable obtener previamente el permiso del correspondiente Ayuntamiento, independientemente de los permisos que puedan necesitarse de otros organismos legales.
- B.- Para la obtención del permiso, se presentarán en el Ayuntamiento correspondiente instancia, acompañada de los documentos necesarios para el completo conocimiento de la actuación debidamente tramitadas. En ellas se expresará claramente el cumplimiento de las presentes Ordenanzas.



Con el fin de salvaguardar el aspecto estético del conjunto urbanístico y previa a la tramitación de la licencia municipal, los proyectos de las obras se someterán a la aprobación de la Sociedad Promotora o, en su caso, de la junta de la Asociación Administrativa de Propietarios. Ninguna obra podrá ser iniciada sin dicho requisito.

- C.- El permiso caducará, si no se empezaran las obras al año de concedido, o si se interrumpiesen durante un plazo de seis meses. Estos plazos podrán prorrogarse a petición del interesado, si la causa fuese justificada.
- D.- Las obras que se ejecuten sin Licencia, o que incumplan sus condiciones, serán suspendidas. Se procederá a la demolición de la reforma si no estuvieran dentro de las obras permisibles. Si estuvieran de acuerdo con las ordenanzas, quedarán en suspenso total hasta que se conceda la Licencia necesaria.
- E.- Toda variación que altere la estructura de cualquier edificio, su aspecto o la composición de la fachada, necesitará una nueva licencia y se seguirán los trámites antes indicados.
- F. - Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan legalmente.

Durante la ejecución, las obras se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto públicas como del personal que trabaje, quedando terminantemente prohibido el uso de los elementos comunes para el acopio de materiales, evacuación de escombros y trabajos similares.

- G. - No obstante, si fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso del Ayuntamiento y de la Sociedad Promotora o Junta de la Asociación Administrativa de Propietarios. Dada la autorización y ocupada la vía de uso común, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos todas las noches unos faroles de luz roja, siendo responsable de ello el constructor. En ningún caso la ocupación de la vía será tal que no permita el tránsito rodado.
- H.- Una vez terminadas las obras, se eliminarán todos los elementos auxiliares de la construcción que hayan servido para su ejecución, tales como andantes, barreras, etc. Se repondrá el piso de la calle, dejándolo en idénticas condiciones de acabado que el resto de la misma.

Si no lo verificare en el plano que la Sociedad Urbanizadora o la Junta de propietarios determine, se efectuará la reparación y retirada de materiales a cuenta del propietario.

### 3.1.6.- Alineaciones y rasantes

- A.- Las Alineaciones y Rasantes a las que han de ajustarse las construcciones serán las definidas y aprobadas en el Plan, matizadas por los encajes y modificaciones locales que figuran en los Proyectos de Urbanización.
- B.- A estos efectos se definen dos tipos de alineaciones exteriores:

Línea de parcela: Es la que figura en los planos del Plan y Proyectos de Urbanización y Parcelación aprobados oficialmente, como límite entre los espacios públicos destinados a calles, espacios libres, etc. y los espacios privados ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.



Línea de edificación:: Es la que se fija en las presentes Ordenanzas y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse construcciones.

- C.- Los retranqueos o separaciones entre alineaciones de parcelas y edificaciones, se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

#### 3.1.7.- Alturas

- A.- Las alturas de las edificaciones serán variables en función de los usos zonales.
- B.- Para medir la altura de la edificación se determinará la altura de cada esquina del edificio que partiendo de la corona de la edificación del trasdós del último forjado vaya hasta su encuentro con el terreno (en forma en que este quede definido en el Plan Parcial, esto es, sin tener en cuenta obras de vaciado o terraplenado) y se determinará la altura media dividiendo la suma de ellos por el número de las mismas.
- C.- Por encima de las alturas máximas reglamentarias se podrá levantar:
  - 1º.- Las pendientes cubiertas o cualquier tipo de tejado, siempre que los espacios entre el último forjado y la cubierta no se utilice para ser habitado.
  - 2º.- Las cajas de escalera de acceso a cubierta.
  - 3º .- Los tubos de chimenea se elevarán a un metro sobre la cubierta exterior del edificio propio o sobre la del vecino cuando diste como mínimo dos metros del mismo.
  - 4º.- Pequeños depósitos de agua.

#### 3.1.8.- Volúmenes y superficies construidas

- A.- El volumen máximo construible sobre cada parcela se define por medio de un índice volumétrico, expresado por una cifra representativa de la cantidad de metro cúbicos edificables para cada metro cuadrado de terreno de parcela.
- B.- La superficie máxima construida en cada parcela se define: 1º Por los metros cuadrados de su superficie de la que podrá ocuparse en planta baja el porcentaje establecido para cada zona y 2º por los metros cuadrados de la edificación que puede construirse sobre ella en las plantas que se permitan. La superficie edificada en segunda planta siempre será igual o menor que la de la primera planta. Idem para plantas sucesivas.
- C.- Estos índices son variables para cada zona y se determinan en las Ordenanzas específicas correspondientes.
- D. - A efectos de cómputo se entiende por volumen y superficie edificados, los correspondientes a la construcción cerrada total, sobre el terreno de la parcela original tal como se define en el Plan Parcial.

Se excluyen por tanto, las terrazas al aire libre cubiertas, los porches, pérgolas, etc., no pudiendo este tipo de espacios cubiertos abiertos exceder en superficie el 50% del total de la permisible cerrada en planta baja.



### 3.1.9.- Parcelación

- A.- Carácter: Tienen carácter indicativo la representada en los planos, pudiendo agrupar o reestructurar por sectores o parcelas, siempre que la parcelación resultante cumpla con los mínimos previstos en el cuadro del Plan General ya aprobado.
- B.- Servidumbre: Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquiera de las redes de servicios públicos, procurando siempre que recorran lindes para evitar interferencias con el uso del terreno.
- C.- Cerramientos de parcelas: Los cerramientos de las parcelas, podrán realizarse con material masivo opaco, hasta una altura máxima sobre el terreno de 1,20 metros, en terrenos llanos o con pendientes inferiores al 30%. En terrenos con pendientes superiores al 30% se realizará el escalonado necesario no sobrepasando los 2 metros de altura. Sobre estas alturas sobrepasándolas en 0,80 cm., o sea hasta una altura total de 2 metros ó 2,80 metros, según las pendientes se permitirá los cerramientos vegetales o mallas transparentes.

## 3.2 ZONA DE INSTALACIONES SINGULARES.

3.2.1. USOS: La zona de Instalaciones Singulares serán dedicadas:

- I) Centros comerciales y de servicios.
- II) Hoteles y Moteles.
- III) Instalaciones Culturales-Deportivas o recreativas.

### 3.2.2.PARCELACIÓN:

Se determinará una parcela única para las instalaciones I y II del apartado 3.2.1., con una superficie mínima de 3000 m<sup>2</sup>. Para las instalaciones III la superficie irá de acuerdo con las necesidades del programa y de la Legislación vigente en la materia. Dentro de la parcela así definida se albergarán los usos previstos de acuerdo con un estudio del conjunto en grado de anteproyectos que fije las alineaciones, alturas y volumen de la edificación, dentro de las delimitaciones que se fijan en los puntos 3.2.3. y 3.2.4.

### 3.2.3. EDIFICACIÓN

Para las instalaciones previstas en el punto 3.2.1. bajo epígrafe I la superficie ocupada de la parcela será no mayor del 20% y el volumen edificado no mayor de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, y para el tipo del epígrafe II, la superficie ocupada de la parcela será no mayor del 30% y el volumen edificado no mayor de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Para el epígrafe III, el tanto por ciento de ocupación y el volumen estarán de acuerdo con las necesidades del programa, (se entiende por superficie ocupada la indicada en el apartado 3.1.8.D)

### 3.2.4. ALTURAS

Para el epígrafe I del apartado 4.1.1., la altura máxima permitida de edificación es la de 2 plantas y 7 m. pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares como indicadores, torretas, depósitos, etc. Para el epígrafe II será de 4 plantas y 14 m. pudiéndose construir sobre esta altura los mismos elementos singulares citados anteriormente. Para el epígrafe III la altura estará de acuerdo con las necesidades del programa.





En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las Normas previstas en el párrafo 3.1.7. epígrafe B), o bien la altura será aquella que permita la inclinación del terrenos siempre que la línea de cornisa, no sobrepase en un metro la cota más alta del linde más alto, siempre que se mantenga el volumen edificable y el % de parcela ocupada.

#### 3.2.5. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, respecto de los linderos interiores de la parcela.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela y el eje de la calle, será igual o mayor que 1/3 de su altura, con mínimo de 3 metros y limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que proponga y apruebe una ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.
- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor de 1/2 de la suma de las alturas respectivas, cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios esta distancia podrá reducirse en un 50%. El mínimo será de 3 metros.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor de 60 metros y la segunda no mayor de 24 metros.

#### 3.2.6. COMPOSICIÓN Y CALIDADES:

En el anteproyecto se fijará la composición. La calidad de los materiales exteriores tendrá un buen nivel arquitectónico, apreciable desde todos los puntos de vista exteriores, incluso desde cotas superiores.

### 3.4. ZONAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

#### 3.4.1. USOS:

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero típica para la vivienda unifamiliar (chalets).

Se tolerarán los despachos o estudios de profesionales.

#### 3.4.2. PARCELACIÓN:

La parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup>. No obstante, se podrá tolerar un 25% de parcelas menores, siempre mayores de 600 m<sup>2</sup>. , siempre que en la unidad turística en donde esté situada queden compensadas por parcelas mayores de 800 m<sup>2</sup>. O sean que la media de la superficie de las parcelas de la unidad turística sea igual o mayor de 800 m<sup>2</sup>.

#### 3.4.3. EDIFICACIÓN:

El volumen máximo permitido será de 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Medido sobre parcela neta.



#### 3.4.4. ALTURA:

La altura máxima permitida de edificación es la de dos plantas o 7 metros, pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares, como indicadores, torretas, depósitos, etc.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las normas previstas en el párrafo 3.1.7. epígrafe B), o bien la altura será aquella que permita la inclinación del terreno siempre que, la línea de cornisa, no sobrepase en un metro la cota más alta del linde más alto, siempre que se mantenga el volumen edificable y el % de parcela ocupada.

#### 3.4.5 RETRANQUEOS:

De la línea de parcela se retranquearán las edificaciones cerradas un mínimo de 4 metros.

Las partes de edificación abierta tales como porches, pérgolas, etc. y los garajes podrán estar un mínimo de 3 metros.

De los lindes con otras parcelas la edificación cerrada se retranqueará un mínimo de 4 metros y 5 metros de las alineaciones de viales o caminos.

Las terrazas descubiertas y piscinas podrán estar pegadas a lindes.

Si en dos parcelas se construye simultáneamente y de común acuerdo con un solo proyecto arquitectónico, las construcciones pueden estar adosadas a lindero común.

#### 3.4.6. COMPOSICIÓN Y CALIDADES:

La composición será libre dentro de cada parcela.

La calidad de los materiales exteriores tendrá un buen nivel arquitectónico, apreciable desde todos los puntos de vista exterior, incluso desde cotas superiores.



## **ANEXO-16. PLAN DE REFORMA INTERIOR “LA SEQUIA” (\*)**

*(\*) Plan de Reforma Interior aprobado por la CTU el 8/03/2006, BOP nº 8 de 11/01/2007*

Este Plan de Reforma Interior no tiene Normas Urbanísticas.



AYUNTAMIENTO DE  
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

NORMAS SUBSIDIARIAS  
(texto consolidado)

NORMAS URBANÍSTICAS

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**



FICHA PLANEAMIENTO	
<b>SECTOR:</b> PLAN DE REFORMA INTERIOR MEJORA "La Séquia" DE BENITACHELL	<b>SUPERFICIE:</b> 8.550 m <sup>2</sup>
PARAMETROS URBANISTICOS	
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> URBANO	
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN:</b> TODO EL SECTOR CONSTITUYE UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
<b>USOS:</b>  <b>Uso global:</b> Residencial multifamiliar. <b>Usos compatibles:</b> Comercio C1 y C2, Industria C1 y C2, Públicos: todos. (Cuadro de Especificaciones Técnicas y Resumen de Normativa de las Ordenanzas Regulatoras de las Normas Subsidiarias de 1987.) <b>Usos incompatibles:</b> Los restantes.	
<b>ZONA DE ORDENACIÓN:</b> CASCO URBANO MANZANA CD-CERRADA DENSA de las NNSS de 1987	
<b>EDIFICABILIDAD:</b>  <b>IEB:</b> 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
RED PRIMARIA COMPUTABLE	
NINGUNA	



FICHA DE GESTIÓN
<b>ÁMBITO:</b> UNIDAD DE EJECUCION UNICA SECTOR PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA «La Séquia»
<b>AREA DE REPARTO:</b> Se delimita una única Área de Reparto.
<b>APROVECHAMIENTO TIPO:</b> 1,20 m2/m2
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
<b>CUADRO DE SUPERFICIES:</b>  Superficie total: 8.550 m2s  Superficie lucrativa: Edificable residencial: 4.879, 19 m2s  Espacio libre privado: 567,87 m2s  Superficie dotacional: Viario: 3.102,94m2s  Porcentaje cesión dotacional: 36,29 %
CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION
NO SE REQUIEREN CONDICIONES ESPECIALES DE INTEGRACIÓN, DEBIENDO CONECTAR LAS NUEVAS REDES DE SERVICIOS CON LAS REDES URBANAS INMEDIATAS, CON LAS MISMAS O MEJORES CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS



## **ANEXO-17. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PUIG DE LA LLORENÇA (\*)**

*(\*) Plan especial aprobado por Resolución del Conseller de la COPUT de 13/06/1988)*

### **DECLARACIÓN PARA UNA ADECUADA PROTECCIÓN DEL PUIG DE LA LLORENÇA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BENITACHELL.**

En Valencia, a 30 de diciembre de 1.987

En los locales de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y a instancia de su titular, Honorable Sr. Conseller D. Rafael Blasco Castany, se reúnen:

D. Miguel Catalá Devesa, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Benitachell.

D. José Llobel Pastor, Concejel del referido Ayuntamiento y responsable del área de Urbanismo.

y D. Pedro So liberes Cabrera, en su calidad de Presidente de la mercantil VAPF S.A. , promotora de la urbanización "Cumbres del Sol" en el paraje denominado "Puig de la Llorença" de Benitachell.

Los comparecientes, ante el conflicto de intereses surgido acerca de la citada urbanización "Cumbres del Sol", y dada la necesidad repetidamente expuesta por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de mantener y proteger los espacios naturales de interés general, salvaguardando los valores ecológicos fundamentales de la zona, y haciendo compatibles en la medida que esa protección lo permita, las expectativas de la empresa VAPF S.A., y las perspectivas de riqueza y empleo generadas en Benitachell por la construcción de la citada urbanización, realizan la presente DECLARACION, en base a los siguientes:

#### ANTECEDENTES

##### UNO

La mercantil VAPF S.A. es propietaria de unos terrenos situados en el término municipal de Benitachell, afectados por un Plan Parcial aprobado en 1975, según el cual se permite la edificación y construcción de una zona de viviendas agrupadas, una zona de viviendas tipo "unifamiliar", una zona de poblado marítimo con su correspondiente puerto deportivo, y otra zona "Hotelera" en la que está prevista la construcción de un Hotel en la misma línea de costa.

##### DOS

El enclave del Puig de la Llorença, afectado por el citado Plan Parcial, resulta ser un paraje especialmente cualificado por su importancia medioambiental y ecológica, haciéndose necesaria la protección del mismo, y la adopción de medidas racionales para la adecuada armonización del desarrollo con la naturaleza.

En esa línea, se trata de conseguir una adecuada integración de algunas de las posibilidades previstas en el planeamiento urbanístico de este área, haciéndolas compatibles con la necesaria preservación que el entorno requiere.



En consecuencia, las partes reunidas, bajo el impulso y coordinación del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y con el fin de sentar las bases de una confluencia de intereses de prioridad a los aspectos sociales y medioambientales expuestos,

#### DECLARAN

##### PRIMERO:

La empresa VAPF S.A., propietaria de los terrenos a que se ha hecho referencia, destinará determinados enclaves de la urbanización, tales como la cumbre del monte y los acantilados, así como la zona de la playa, al fin de crear cinturón verde de protección de impacto, de dos millones ochocientos cincuenta y cuatro mil metros cuadrados, (2.854.000.-m<sup>2</sup>), que garanticen la preservación del medio y del Paisaje.

##### SEGUNDO:

Como consecuencia del anterior compromiso, la empresa VAPF S.A. renuncia a la construcción del poblado marítimo y puerto deportivo, así como a la edificación del Hotel que se pretendía levantar en la misma línea de playa, sin perjuicio de su posible ubicación en otro lugar, renunciando en todo caso a la construcción en la zona de los acantilados y demás terrenos junto al mar.

##### TERCERO:

La empresa VAPF S.A. se encargará de los trabajos necesarios en orden a la regeneración de las zonas de terreno ya trabajadas o explanadas, bajo la dirección técnica del Gabinete de Ordenación del Territorio y Medio Ambienté de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Asimismo, y para la adecuada integración de la urbanización en su entorno, reduciendo al máximo el impacto medioambiental, la empresa VAPF S.A. construirá en la repetida urbanización de la red de alcantarillado necesaria para la evacuación de las aguas residuales, promoviendo al tiempo la construcción de las depuradoras que se precisen, y renunciando en todo caso a la utilización, siquiera provisional, de fosas sépticas o cualquier otra solución no adecuada.

##### CUARTO:

Por su parte, el Ayuntamiento de Benitachell, y para el eficaz cumplimiento de los anteriores compromisos, iniciará en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha del presente documento, los oportunos trámites legales a fin de proceder a la permuta de los terrenos de su propiedad, grafiados en el plano anexo nº uno con color amarillo e indicados con los códigos A-1, A-2, A-3, y A-4, con una superficie total de cuatrocientos mil setecientos diez metros cuadrados, (400.710.-m<sup>2</sup>), por los terrenos propiedad de VAPF S.A. , señalados así mismo en el citado plano identificados con la letra "V", y de la misma superficie.

##### QUINTO:

El Ayuntamiento de Benitachell, y en el plazo indicado, iniciará los trámites legalmente previstos, para variar la actual calificación urbanística de los terrenos objeto de la permuta anterior, a fin de que los terrenos actualmente propiedad del Ayuntamiento que pasarán a la propiedad de VAPF S.A., sean calificados como suelo urbanizable, al tiempo que los terrenos actualmente de la propiedad de VAPF S.A. que pasarán a la propiedad del Ayuntamiento sean calificados como suelo no urbanizable de especial protección.





SEXTO:

Si bien el valor económico de los terrenos que se permutarán no son equiparables, la mercantil VAPF S.A. renuncia a cualquier compensación económica que pudiera derivarse de la citada permuta, corriendo con todos los gastos que la formalización de los compromisos que se adquieren en el presente documento, requieran, así como con los gastos que origine el mantenimiento y regeneración de las zonas que se protegen.

SEPTIMO:

En definitiva, la empresa VAPF S.A., de acuerdo con los intereses del Ayuntamiento de Benitachell, y en conjunción con las necesidades de protección urbanística y medioambiental, se propone la urbanización de la parte del Puig de la Llorença con menos valor ecológico, menos protegible, y más degradada en la actualidad, zona en la que se han consolidado determinadas construcciones, adecuándola a las superiores exigencias de interés público, contribuyendo a la protección de una extensa zona de dos millones ochocientos cincuenta y cuatro mil metros cuadrados como cinturón verde de protección, área que será regenerada bajo la dirección técnica del Gabinete de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, dotándose, al mismo tiempo, a la zona dedicada a urbanización, de una amplia red de servicios de abastecimiento de agua y evacuación y depuración, así como de una amplia zona de uso público, que reducirán de forma muy importante el impacto medioambiental de la citada urbanización.

OCTAVO:

La Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes velará por el fiel cumplimiento de los compromisos expuestos y adquiridos por las parte en el presente documento, resolviéndose por el Conseller de Obras Públicas, dentro del adecuado ejercicio de sus competencias, las diferencias que, en su caso, pudieran surgir entre las partes.



## **ANEXO-18. PLAN DE REFORMA INTERIOR “IRIS-BEGONIAS” (CUMBRES DEL SOL) (\*)**

*(\*) Plan de Reforma Interior aprobado por Resolución de la Alcaldía nº 2022-1443 de fecha 25/11/2022. BOP nº 229 de 01/12/2022.*

El PRI, modifica las Normas Urbanísticas, del PP Cumbres del Sol, en su ámbito, que quedan como sigue. (Dichas modificaciones se han refundido también en la normativa del Plan Parcial Cumbres del Sol).

*Para el uso terciario, se mantendrán las ordenanzas reguladoras correspondientes al epígrafe actual I (Centros comerciales y de Servicios).*

*Para el resto de usos, se mantendrán las ordenanzas reguladoras correspondientes al epígrafe actual III (Instalaciones Culturales-Deportivas o recreativas).*

*Se elimina el siguiente epígrafe debido a las restricciones proporcionales y dimensionales que impide el desarrollo de equipamientos de tamaño medio: Proporción entre la longitud y la anchura de los bloques: menor a 4/1, con la primera dimensión no mayor de 60 m y la segunda no mayor de 24 m.*

*Se establece una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> para todos los usos. (Permitiendo las edificaciones de pequeño tamaño).*

*Se mantienen el aprovechamiento previsto para la totalidad del ámbito.*



AYUNTAMIENTO DE  
EL POBLE NOU DE BENITATXELL

NORMAS SUBSIDIARIAS  
(texto consolidado)

NORMAS URBANÍSTICAS

**Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.**