

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE BENISSA.  
Documento Refundido. Abril de 2003.

## Normas Urbanísticas.

# INDICE

## **Título 1 Disposiciones Generales.**

	página
<b>Artículo 1.</b> Objeto y ámbito de aplicación.	10
<b>Artículo 2.</b> Precisión de límites.	10
<b>Artículo 3.</b> Contradicciones.	10
<b>Artículo 4.</b> Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.	11

## **Título 2 Condiciones Generales de los Usos.**

	página
<b>Artículo 5.</b> Usos globales, tipos y subtipos. Adscripción de usos.	12
<b>Artículo 6.</b> Uso residencial.	12
<b>Artículo 7.</b> Uso Industrial.	13
<b>Artículo 8.</b> Uso terciario.	14
<b>Artículo 9.</b> Uso Rústico.	16
<b>Artículo 10.</b> Uso Dotacional.	17

## **Título 3 Condiciones Generales de la Urbanización.**

	página
<b>Artículo 11.</b> Pavimentos de Calzada.	20
<b>Artículo 12.</b> Aceras. Dimensiones y materiales.	20
<b>Artículo 13.</b> Señalización.	21
<b>Artículo 14.</b> Evacuación de aguas residuales.	21
<b>Artículo 15.</b> Depuración.	22
<b>Artículo 16.</b> Evacuación de aguas pluviales.	23
<b>Artículo 17.</b> Abastecimiento de agua.	23
<b>Artículo 18.</b> Suministro de energía eléctrica.	24
<b>Artículo 19.</b> Instalación de telefonía.	25
<b>Artículo 20.</b> Alumbrado público.	25
<b>Artículo 21.</b> Ajardinamiento.	25
<b>Artículo 22.</b> Mobiliario urbano.	25

## **Título 4 Condiciones Generales de la Edificación.**

	página
<b>Artículo 23.</b> Definiciones y conceptos.	26
<b>Artículo 24.</b> Tipologías edificatorias.	26
<b>Artículo 25.</b> Condiciones específicas de las tipologías BEX y BAD.	26
<b>Artículo 26.</b> Condiciones de la edificación en la zona “Costa-Benissa”. Algibes.	27
<b>Artículo 27.</b> Cómputo de la edificabilidad.	28
<b>Artículo 28.</b> Estipulaciones respecto de la altura reguladora de la edificación.	28
<b>Artículo 29.</b> Aprovechamientos materializables sobre la altura reguladora.	29
<b>Artículo 30.</b> Áticos.	30
<b>Artículo 31.</b> Vuelos sobre la alineación.	30
<b>Artículo 32.</b> Impostas, recercados y revestimientos que rebasen la alineación.	31
<b>Artículo 33.</b> Desmontes y rellenos de tierra. Muros de contención.	31
<b>Artículo 34.</b> Exigencia de plazas de aparcamiento.	32

## **Título 5 Régimen de la Red Primaria de Dotaciones Públicas.**

	página
<b>Artículo 35.</b> Definición. Delimitación e identificación.	34
<b>Artículo 36.</b> Titularidad y régimen urbanístico.	34
<b>Artículo 37.</b> Adscripción de los elementos de la Red Primaria.	34
<b>Artículo 38.</b> Aprovechamiento tipo aplicable a las dotaciones en suelo urbano.	36
<b>Artículo 39.</b> Objeto de los excedentes de aprovechamiento en suelo urbano.	36

## **Título 6 Condiciones generales de protección.**

	página
<b>Artículo 40.</b> Protección de la red viaria.	37
<b>Artículo 41.</b> Protección de la infraestructura ferroviaria.	38
<b>Artículo 42.</b> Protección de las vías pecuarias.	38
<b>Artículo 43.</b> Protección de Costas.	39
<b>Artículo 44.</b> Protección de Cauces Públicos.	39
<b>Artículo 45.</b> Protección del patrimonio cultural.	40
<b>Artículo 46.</b> Protección del paisaje y vistas de interés.	42
<b>Artículo 47.</b> Protección forestal y del arbolado.	42
<b>Artículo 48.</b> Protección de zonas con restricciones específicas.	43
<b>Artículo 49.</b> Propuesta de “ <i>Parc Natural de la Serra de Bèrnia</i> ”.	43

## **Título 7 Régimen del Suelo Urbano.**

	página
<b>Artículo 50.</b> Delimitación y Régimen urbanístico.	44
<b>Artículo 51.</b> Parcelaciones y segregaciones en suelo urbano.	44
<b>Artículo 52.</b> Ejecución de infraestructuras pendientes en suelo urbano consolidado.	44
<b>Artículo 53.</b> División en áreas de uso global de carácter estructural.	45
<b>Artículo 54.</b> División en zonas de ordenación de carácter pormenorizado.	45
<b>Artículo 55.</b> Zona de ordenación “Núcleo Histórico” (NUH).	45
<b>Artículo 56.</b> Zona de ordenación “Ampliación de Casco” (ACA).	46
<b>Artículo 57.</b> Zona de ordenación “Ensanche” (ENS).	46
<b>Artículo 58.</b> Zona de ordenación “Viviendas Adosadas” (ADO).	46
<b>Artículo 59.</b> Zona de ordenación “Viviendas aisladas” (AIS).	46
<b>Artículo 60.</b> Zona de ordenación “Edificación Terciaria” (TER).	47
<b>Artículo 61.</b> Zona de ordenación “Edificación Industrial” (IND).	48
<b>Artículo 62.</b> Ambitos de actuaciones integradas en suelo urbano.	48
<b>Artículo 63.</b> Condiciones para el desarrollo de las actuaciones integradas.	48
<b>Artículo 64.</b> Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.	49
<b>Artículo 65.</b> Excedentes de Aprovechamiento en Suelo Urbano.	49
<b>Artículo 66.</b> Adquisición de excedentes de aprovechamiento.	50
<b>Artículo 67.</b> Régimen para la formulación de estudios de detalle.	50
<b>Artículo 68.</b> Alineaciones y rasantes.	52
<b>Artículo 69.</b> Planes especiales de infraestructuras y gestión urbanística.	53

## **Título 8 Régimen del Suelo Urbanizable.**

	página
<b>Artículo 70.</b> Definición y delimitación.	54
<b>Artículo 71.</b> Régimen urbanístico y obras autorizables.	54
<b>Artículo 72.</b> Régimen para las parcelaciones o segregaciones.	54
<b>Artículo 73.</b> Areas de Reparto.	55
<b>Artículo 74.</b> Delimitación de los sectores de suelo urbanizable.	55
<b>Artículo 75.</b> Sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.	55
<b>Artículo 76.</b> Determinaciones para la ordenación de los sectores sin ordenación pormenorizada. Fichas de Planeamiento.	56
<b>Artículo 77.</b> Determinaciones para el desarrollo de los sectores. Fichas de gestión.	56

## **Título 9 Régimen del Suelo No Urbanizable.**

	página
<b>Artículo 78.</b> Definición y delimitación.	57
<b>Artículo 79.</b> Régimen urbanístico.	57
<b>Artículo 80.</b> Parcelaciones y segregaciones.	57
<b>Artículo 81.</b> Ordenación del suelo no urbanizable. División en zonas.	57
<b>Artículo 82.</b> Usos y edificaciones en suelo no urbanizable.	58
<b>Artículo 83.</b> Depuración de aguas residuales.	58
<b>Artículo 84.</b> Condiciones particulares de la edificación de carácter agropecuario.	59
<b>Artículo 85.</b> Condiciones particulares de las edificaciones autorizadas a través de Declaración de Interés Comunitario.	59
<b>Artículo 86.</b> Revitalización del Patrimonio rural.	60
<b>Artículo 87.</b> Otras actividades no reguladas expresamente.	60
<b>Artículo 88.</b> Régimen para los viales y caminos en suelo no urbanizable.	60
<b>Artículo 89.</b> Suelo para futuros crecimientos.	60

## **Título 10 Régimen Transitorio y Disposiciones Adicionales.**

	página
<b>Artículo 90.</b> Edificaciones no ajustadas a las determinaciones del Plan.	62
<b>Artículo 91.</b> Actividades y obras autorizadas en edificaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo.	62
<b>Artículo 92.</b> Actividades y obras autorizadas en edificaciones en situación de fuera de ordenación diferido.	63
<b>Artículo 93.</b> Actividades y obras autorizadas en edificaciones no ajustadas al planeamiento.	63
<b>Artículo 94.</b> Valoración económica de excedentes de aprovechamiento.	63
<b>Artículo 95.</b> Caducidad de licencias.	64
<b>Artículo 96.</b> Disposición adicional	64

	página
<b>Anexo 1</b> Cuadros.	65
<b>Anexo 2</b> Fichas de ordenaciones pormenorizadas.	72
<b>Anexo 3</b> Fichas de planeamiento y gestión de los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.	78
<b>Anexo 4</b> Fichas de gestión de las unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada	116

## **Título 1 Disposiciones Generales.**

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto la ordenación y regulación de la transformación, uso y aprovechamiento del suelo, incluido su subsuelo y vuelo, en el Término Municipal de Benissa.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ajuntament de Benissa y, subsidiariamente, a la *Comissió Territorial d'Urbanisme*.

Como disposiciones supletorias para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

### **Artículo 2. Precisión de límites.**

La delimitación de los sectores, unidades de ejecución y cualquier ámbito de actuación, podrá precisarse cuando se realice el cambio de escala, si se trata de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades y a la existencia de elementos naturales o artificiales de interés, que lo justifiquen entendiendo en este caso que no existe modificación del plan.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b. No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- c. No disminuirá la superficie destinada a la red estructurante.
- d. No se producirá aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento.
- e. Cuando uno o varios de los límites hubiera sido precisado explícitamente de modo inequívoco por el Plan General, no se permitirá ajustes posteriores.

Si no se cumplen dichas condiciones, se entenderá que la precisión de límites supone una modificación del Plan, por lo que deberá tramitarse el instrumento procedente.

### **Artículo 3. Contradicciones.**

En casos de contradicción, real o aparente, entre determinaciones de la documentación de este Plan General de Ordenación, se señalan como documentos de valor prioritario, a efectos interpretativos:

- a. Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b. Determinaciones propias de la red primaria de dotaciones públicas.
- c. Catálogo.
- d. Normas Urbanísticas.
- e. Planos de ordenación (prevaleciendo los de escala mayor sobre los de escala mas reducida).
- f. Memoria Justificativa.
- g. Memoria Informativa.

**Artículo 4.** Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

1. Cada elemento de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas, está expresamente referenciado como integrante de la ordenación estructural o de la pormenorizada. En los casos en que no figure la referencia expresa, se entenderá dicha determinación como integrante de la ordenación estructural.

2. Forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan, los siguientes artículos de las presentes Normas Urbanísticas:

Título 3: Todos los artículos.

Título 4: Artículos 24, 25, 26, 28, 29.2, 29.3, 29.4, 31 32 y 33.

Título 7: Artículos 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61 en las condiciones que expresa la tabla 1 del “Anexo 1”.  
Artículos 66 y 68.

Título 10: Artículos 90, 91, 92, 93 94 y 95.

Las determinaciones contenidas en el resto de los artículos, forma parte de la ordenación estructural.

3. La ordenación estructural prevista en este Plan General de Ordenación, clasifica todo el suelo del Término Municipal de Benissa en tres categorías de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

4. El suelo clasificado urbano se regula por las determinaciones contenidas en el “Título 7” de las presentes Normas Urbanísticas.

5. El suelo clasificado urbanizable se regula por las determinaciones contenidas en el “Título 8” de las presentes Normas Urbanísticas.

6. El suelo clasificado no urbanizable se regula por las determinaciones contenidas en el “Título 9” de las presentes Normas Urbanísticas.

7. La Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, se delimita y regula por las determinaciones contenidas en el “Título 5” de las presentes Normas Urbanísticas.

8. El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, previsto en la ordenación estructural del plan, se regula por las determinaciones contenidas en el “Título 6” de las presentes Normas Urbanísticas y las estipulaciones de la legislación sectorial aplicable.

## **Título 2 Condiciones Generales de los Usos.**

### **Artículo 5. Usos globales, tipos y subtipos. Adscripción de usos.**

Se considera las siguientes clases de usos globales: Residencial, Industrial, Terciario, Rústico y Dotacional. Las definiciones y consideraciones respecto de cada uno de los usos globales y respecto de cada uno de los tipos en que se dividen, se considera integrante de la ordenación estructural.

Las definiciones y consideraciones correspondientes a los subtipos de usos, para aquellos tipos que dispongan de tal subclasificación, se consideran integrantes de la ordenación pormenorizada.

La adscripción de usos que las presentes normas realizan a las zonas de calificación en suelo urbano, a los sectores de suelo urbanizable y a las zonas de ordenación en suelo no urbanizable, son de carácter estructural.

### **Artículo 6. Uso residencial.**

1. El uso residencial es el destinado a vivienda, tanto permanente como temporal. Se denomina con la clave “RS\*”. No se incluye en este uso las residencias colectivas.
2. Dentro del uso global residencial se establece una división en función del número de viviendas de que se dispone en cada parcela. Los tipos que se distingue, y las condiciones que les son exigibles, son los siguientes:
  - a. Residencial Unitario (uso denominado con la clave “REU”): Uso definido por la existencia de una sola vivienda unifamiliar por parcela. Se caracteriza por disponer de acceso exclusivo desde la vía pública o espacio libre de parcela.
  - b. Residencial Vinculado (uso denominado con la clave “REV”): Uso definido por la existencia de una sola vivienda por parcela, que se encuentra vinculada en el mismo edificio a la explotación de la actividad industrial o terciaria que en dicha parcela se desarrolla, ó vinculada a la vigilancia y mantenimiento de las instalaciones que dicha actividad requiere.
  - c. Residencial múltiple (uso denominado con la clave “REM”): Uso definido por la existencia de varias viviendas por parcela. Se caracteriza por disponer de accesos y elementos de distribución interior comunes.
3. Las unidades de edificación cuyo uso sea “REU” ó “REV”, deberán estar configuradas –formalmente– como una única vivienda, dispondrán de una única cocina y de comunicación vertical interna entre las diversas plantas que compongan la edificación de uso residencial. En caso de que no se cumplan estos requisitos –dentro del uso residencial– se considerará como uso el denominado “REM”.



**Artículo 7. Uso Industrial.**

1. Se incluye en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Se denomina con la clave "IN\*".
2. A efectos de su regulación por estas Normas, se incluye en este uso todas las actividades que figuran en el Nomenclator de actividades molestas, insalubres y peligrosas vigente.
3. Se excluye los almacenes de uso comercial y los que sean anejos a oficinas y comercios.
4. Para la determinación de su compatibilidad con otros usos, las actividades comprendidas en éste se clasifican atendiendo a las molestias, efectos nocivos para la salud, daños que puedan causar y alteraciones que puedan producir en las personas, en los bienes o en el medio ambiente. En atención a ello, se establecen las siguientes tipos de usos industriales:
  - a. Industrial Nivel 1 (Uso denominado con la clave "IN1"): Actividades compatibles con el uso residencial, tales como laboratorios, talleres artesanales y pequeñas industrias en general, que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia total inferior a 10 Kw. No transmitirán molestias al exterior y no producirán ruidos superiores a 35 db. medidos desde la vivienda mas próxima, ni emanaciones o peligros especiales.
  - b. Industrial Nivel 2 (Uso denominado con la clave "IN2"): Actividades que puedan originar molestias a las viviendas contiguas. La potencia total máxima permitida será de 30 Kw. Se incluye en esta categoría las estaciones de servicio y similares.
  - c. Industrial Nivel 3 (Uso denominado con la clave "IN3"): Actividades incompatibles con áreas urbanas en las que predomine el uso residencial, pero si contiguas a otros usos e industrias. Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas cuya insalubridad no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.
5. En el cuadro adjunto, figuran los grados de intensidad máximos admisibles para las actividades que se desarrollen en cada una de las categorías establecidas en el apartado "4." Según los valores que figuran en el "Anexo II" del "Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

ACTIVIDADES			Grados de intensidad admisibles según los niveles del uso industrial		
			Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>1. Molestas.</b>	1.1.	Ruidos y vibraciones.	*2	**3	5
	1.2.	Olores, humos y emanaciones.	*1	3	5
<b>2. Nocivas.</b>	2.1.	Contaminación atmosférica.	0	-	-
	2.2.	Vertidos.	0	1	2
<b>3. Peligrosas.</b>	3.1.1.	Incendio. Carga térmica.	*2	**3	5
	3.1.2.	Incendio. Toxicidad productos	*2	3	3
	3.2.	Emisión sustancias tóxicas.	0	0	3
	3.3.	Explosión, deflagración. (***)	0	**1	3

\* : Se admitirá actividades de un grado mayor siempre que, mediante proyecto técnico redactado por técnico competente, se especifique las medidas de protección necesarias a adoptar para no afectar a las viviendas colindantes.

\*\* : Se admitirá actividades de un grado mayor siempre que la actividad se desarrolle en edificación exclusiva y separada de edificaciones de viviendas al menos 5,00 metros.

\*\*\* : Se exceptúan los depósitos de G.L.P. de menos de 3 m<sup>3</sup>, que si se autorizan.

#### **Artículo 8.** Uso terciario.

1. Se incluye en el uso global terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos privados y similares. Se denomina con la clave "TE\*".
2. Los usos terciarios que, por las características de las materias manipuladas o almacenadas o por los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.
3. La clasificación de usos terciarios prevista en estas Normas, incluye los siguientes tipos:
  - a. Cultural-Educativo (Uso denominado con la clave "CUE"): Actividades de enseñanza, educación, deporte, ciencia, arte y demás actividades relacionadas con la cultura.
  - b. Hotelero: Uso destinado al alojamiento temporal y a sus actividades complementarias relacionadas con el ramo de la hostelería y las que se califiquen como tales por la Consellería correspondiente. Todos los servicios de que dispone están abiertos a los usuarios. La instalación dispone de un único contador de suministro de energía eléctrica y de suministro de agua potable. Se denomina con la clave "HO\*".

La licencia urbanística que autorice dicho uso, incorporará en su condicionado una condición general de afectación del uso a hotel, y deberá ser inscrito tal extremo en el Registro de la Propiedad.

Se distingue los siguientes subtipos:

- b<sub>1</sub>** Hotelero Nivel 1 (Uso denominado con la clave “HO1”): Campings, moteles y apartoteles.
- b<sub>2</sub>** Hotelero Nivel 2 (Uso denominado con la clave “HO2”): Albergues, pensiones, hostales, hoteles y hoteles-residencia. En este subtipo, no se autoriza la división horizontal ni la segregación de la finca afecta por la actividad.
- b<sub>3</sub>** Hotelero Nivel 3 (Uso denominado con la clave “HO3”): Residencias colectivas. En este subtipo, no se autoriza la división horizontal ni la segregación de la finca afecta por la actividad.
- c.** Oficinas (Uso denominado con la clave “OFI”): Uso destinado a actividades administrativas, bancarias, burocráticas, despachos profesionales, oficinas de empresa y similares.
- d.** Comercial: Es la actividad de venta de productos al por menor. Puede situarse en edificios destinados a vivienda, por no causar molestias ni ser nocivos, insalubres ni peligrosos. Admite pequeñas transformaciones o manipulaciones de productos, de escasa entidad, vinculados al uso comercial o auxiliares del mismo. Se denomina con la clave “CO\*”.

Se entiende por superficie destinada a la venta, la total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente, y los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales puede tener acceso el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

Se distingue los siguientes subtipos:

- d<sub>1</sub>** Comercial Nivel 1 (Uso denominado con la clave “CO1”): Locales comerciales independientes o agrupaciones comerciales, cuya superficie destinada a la venta sea inferior a 600 m<sup>2</sup>.
- d<sub>2</sub>** Comercial Nivel 2 (Uso denominado con la clave “CO2”): Locales comerciales independientes o agrupaciones comerciales, cuya superficie destinada a la venta sea igual o superior a 600 m<sup>2</sup>. e inferior a 1.200 m<sup>2</sup>.  
La apertura, ampliación o modificación de las actividades incluidas en este subtipo, requiere la autorización previa de la *Conselleria d'Ocupació, Indústria i Comerç*, según lo previsto en el artículo 17 de la Ley 8/1996 de la Generalitat Valenciana, de 29 de diciembre, de ordenación del comercio y superficies comerciales.

- d<sub>3</sub>** Comercial Nivel 3 (Uso denominado con la clave “CO3”):  
Locales comerciales independientes o agrupaciones comerciales, cuya superficie destinada a la venta sea igual o superior a 1.200 m<sup>2</sup>.  
La apertura, ampliación o modificación de las actividades incluidas en este subtipo, requiere la autorización previa de la *Conselleria d'Ocupació, Indústria i Comerç*, según lo previsto en el artículo 17 de la Ley 8/1996 de la Generalitat Valenciana, de 29 de diciembre, de ordenación del comercio y superficies comerciales.
- e.** Sanitario (Uso denominado con la clave “SAN”): Uso relacionado con la salud y destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos, incluyendo consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, hospitales, residencias sanitarias y otros análogos.
- f.** Recreativo: Es el destinado a manifestaciones comunitarias, de carácter lúdico o social. Engloba las manifestaciones de culto de cualquier confesión, las reuniones de carácter social o cívico y los usos vinculados al esparcimiento y al tiempo libre. Se denomina con la clave “RE\*”.  
Se distingue los siguientes subtipos:
- f<sub>1</sub>** Recreativo Tipo 1 (Uso denominado con la clave “RE1”): Restaurantes, bares, cafeterías, y salones de juegos recreativos. Cines y teatros.
- f<sub>2</sub>** Recreativo Tipo 2 (Uso denominado con la clave “RE2”): Discotecas, salas de espectáculos, casinos y locales con ambiente musical. Actividades culturales de gestión privada no contempladas en el subtipo “RE1”.
- f<sub>1</sub>** Recreativo Tipo 3 (Uso denominado con la clave “RE3”): Centros sociales, vecinales, cívicos ó filantrópicos. Manifestaciones religiosas y actividades de culto de cualquier confesión.
- g.** Aparcamientos (Uso denominado con la clave “APA”): Uso de aparcamiento al aire libre, en edificio exclusivo o ocupando parte de un edificio como uso complementario respecto de otro predominante.

#### **Artículo 9.** Uso Rústico.

1. Se designa con esta denominación global el uso de los terrenos e instalaciones destinadas a las actividades relacionadas con la naturaleza de la tierra. Se denomina con la clave “RU\*”.
2. Dentro del uso global natural, se establece la siguiente subdivisión en tipos, en función del uso específico. Son los siguientes:
  - a.** Agropecuario (Uso denominado con la clave “AGR”): Usos de índole agrícola y/o ganadera. Incluye la apicultura.
  - b.** Extractivo (Uso denominado con la clave “EXT”): Uso vinculado a la extracción de minerales u otros materiales.

- c. Forestal (Uso denominado con la clave “FOR”): Usos de carácter cinegético y los de aprovechamiento y regeneración forestal.
- d. Natural (Uso denominado con la clave “NAT”): Usos vinculados a la conservación y disfrute del medio natural.

#### **Artículo 10. Uso Dotacional.**

1. Se designa con esta denominación global aquellos usos públicos y servicios vinculados a la titularidad pública del suelo. Se denomina con la clave “DO\*”.
2. Dentro del uso global dotacional, se establece la siguiente clasificación en tipos, en función del uso específico. Son los siguientes:

- a. Sistema viario: Espacio libre destinado a la adecuada comunicación rodada y peatonal de las diferentes áreas donde se desarrollan las actividades humanas.

En las áreas destinadas a este uso, no se permitirá construcción alguna, excepto en aquellas áreas peatonales en las que se pueda inscribir un círculo de 10,00 metros de diámetro. En ellas, se podrá implantar templetes, quioscos o instalaciones que potencien el uso público de las mismas.

Se diferencia los siguientes subtipos:

- a<sub>1</sub> Viario: (Uso denominado con la clave “PRV” ó “SRV”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas).

En este uso dotacional se evitará, como norma general, los viales acabados en fondo de saco. Cuando esto no sea posible, dicho final se resolverá mediante una glorieta de 14,00 metros de diámetro mínimo. Dicha dimensión podrá reducirse cuando excepcionales condiciones de consolidación edificatoria lo exijan y así se justifique.

En caso de que, respecto de la anchura de los viales, exista discrepancia entre la dimensión expresada literalmente y la grafiada en los planos, prevalecerá la expresión literal sobre la gráfica.

En caso de que, en viales consolidados o semiconsolidados, exista discrepancia entre la anchura existente y la prevista en el presente plan, se adoptará como anchura del vial en cada punto la mayor dimensión de las dos anteriores.

Se adoptará como parámetros de diseño para esta dotación los siguientes:

<b>Tipo de vial</b>	<b>Anchura mínima</b>	<b>Pendiente máxima</b>
Vial en área residencial de baja densidad	(*) 7,00 m.	15 %
Vial en otras áreas residenciales	12,00 m.	10 %
Vial en área industrial	15,00 m.	8 %
Vial estructural	Según “Cuadro 4”	(**) 8 %
Vial peatonal	3,00 m.	50 %

(\*) : Excepto en viales consolidados, en los cuales la anchura mínima será 6,00m.

(\*\*) : Excepto en tramos existentes.

- a<sub>2</sub> Aparcamientos: (Uso denominado con la clave “PAV” ó “SAV”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas).

- b. Equipamientos:** Areas destinadas a albergar las instalaciones e equipamientos que requieren el normal desarrollo de las actividades humanas.

La edificación destinada a equipamientos docentes y sanitarios se regularán por sus normativas sectoriales.

La edificación en la que se materialice el resto de actividades dotacionales, se ajustará a los parámetros máximos de altura, edificabilidad y ocupación que se expresa en el cuadro siguiente:

Equipamientos adyacentes a áreas de tipología edificatoria:	Altura máxima		Ocupación máxima	Edificabilidad máxima
	Metros	Nº de plantas		
MCO MCE VCO VES	R	R	R	R
BEX BAD	R + 3	R + 1	2 R	3 R

R ≈ parámetro correspondiente en el área de ordenación adyacente al equipamiento.

Respecto de esta dotación, se diferencia los siguientes subtipos:

- b<sub>1</sub>** Educativo-cultural: (Uso denominado con la clave “PED” ó “SED”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas). Centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
- b<sub>2</sub>** Deportivo-recreativo: (Uso denominado con la clave “PRD” ó “SRD”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas). Recintos cerrados o delimitados, cubiertos o descubiertos para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
- b<sub>3</sub>** Asistencial: (Uso denominado con la clave “PTD” ó “STD”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas). Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
- b<sub>4</sub>** Infraestructura-servicio urbano: (Uso denominado con la clave “PID” ó “SID”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas). Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerio, abastos, infraestructuras del transporte y otras análogas.
- b<sub>5</sub>** Administrativo-institucional: (Uso denominado con la clave “PAD” ó “SAD”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas). Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

c. Zonas Verdes: Son las áreas destinadas al esparcimiento humano vinculado al uso y disfrute de los espacios libres.

Se permiten las construcciones adecuadas a los usos admitidos y compatibles con los espacios libres, que potencien el público disfrute de los mismos. La altura de dicha edificación no sobrepasará una única planta, ni los 5,00 metros desde el nivel del terreno. Así mismo su ocupación será menor ó igual al 5% del área en que se implante.

Expresamente se autorizan todas aquellas instalaciones necesarias para la práctica del deporte al aire libre. También se autoriza la habilitación del subsuelo para aparcamiento público.

La adecuación prioritaria de estas zonas será a base de arbolado y jardinería, salvo que las circunstancias naturales de la zona determinen otro tratamiento mas acorde con sus características.

Se diferencia los siguientes subtipos:

- c<sub>1</sub> Area de juego: (Uso denominado con la clave “PAL” ó “SAL”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas).  
Se implantará elementos para juegos infantiles.
- c<sub>2</sub> Jardín: (Uso denominado con la clave “PJL” ó “SJL”, según esté incluido en la red primaria o secundaria de dotaciones públicas).
- c<sub>3</sub> Parque: (Uso denominado con la clave “PQL”).

## Título 3 Condiciones Generales de la Urbanización.

### Artículo 11. Pavimentos de Calzada.

#### 1. Viales de tráfico pesado.

Se calcularán de acuerdo a la instrucción de carreteras vigente.

Si el uso del suelo es industrial las parcelas dispondrán de una entrada preparada para el paso de vehículos pesados, que será de un ancho suficiente que permita que el tráfico rodado no afecte a las aceras. Estos accesos presentarán continuidad respecto al resto de la acera, con pendientes suaves en sus extremos.

#### 2. Viales de tráfico medio.

Para la red viaria secundaria, que se considerará como de tráfico medio, se adoptará, excepto en caso de que se justifique su inadecuación, una sección-tipo estructural compuesta por:

- a. Capa de rodadura, formada por aglomerado asfáltico en caliente del tipo S-12, de 4 cm. de espesor.
- b. Riego de adherencia, mediante emulsión aniónica del tipo EAR-1 o similar, con un rendimiento mínimo de 0,50 kg/m<sup>2</sup>s.
- c. Capa intermedia, formada por aglomerado asfáltico en caliente del tipo binder G-20, de 4 cm. de espesor mínimo.
- d. Riego de imprimación de ligante bituminoso, con un rendimiento mínimo de 0,80 kg/m<sup>2</sup>s.
- e. Base flexible, formada por zavorras artificiales en capa de 20 cm. de espesor. Estará compactada al 98% del "Proctor modificado".
- f. Subbase granular, formada por zavorras naturales en capa de 20 cm. de espesor. Estará compactada al 95% del "Proctor modificado".

### Artículo 12. Aceras. Dimensiones y materiales.

1. En todos los viales se proyectará una acera en cada uno de sus márgenes. La dimensión acumulada de las dos aceras de cada vial será proporcionada a la sección de éste, estableciéndose en un mínimo del 25% de la anchura del mismo.

2. Como norma general, el ancho mínimo de acera que se adoptará será de 1,50 metros.

3. Podrá reducirse la exigencia del punto anterior, hasta los 0,80 metros de anchura, en la zona del Casco Histórico (zona de calificación NUH) y en zonas de muy baja densidad de población (zona de calificación AIS) cuando dicha exigencia resulte incompatible con las condiciones de consolidación.

4. En cualquier caso, para viales de sección igual o superior a 7,00 metros, la suma del ancho de las dos aceras deberá tener un mínimo de 2,00 metros.

5. El paso libre mínimo que deberá resultar en las aceras, en el caso de implantación de elementos como alcorques, farolas, buzones u otros, será de 0,80 metros.



Se prestará especial atención a la adaptación de las aceras para su uso por parte de los minusválidos, realizando rampas y eliminando elementos que puedan dificultar el paso.

6. El diseño de las aceras, determina los radios de giro para los vehículos, estableciéndose los siguientes radios mínimos, según la tipología del vial en el que se implanten:

Tipo de vial	Radio mínimo de giro
Vial en área residencial de baja densidad	6,00 m.
Vial en otras áreas residenciales	8,00 m.
Vial en área industrial	10,00 m.

7. Las aceras estarán constituidas mediante encintado con bordillo de hormigón de dimensiones mínimas de 12/15x25 cm, subbase de zahorras artificiales, base o solera de HM-15/B/20 de 10 cm de espesor, rejuntado con mortero de cemento M-40a.

Estarán pavimentadas con materiales duraderos y antideslizantes (incluso cuando estén mojados). Preferentemente se adoptará pavimento de baldosa de cemento color u hormigón impreso-color. En cualquier caso, cualquier pavimento deberá ser previamente aceptado por los servicios técnicos municipales.

Todas las tapas de registro de los servicios públicos situadas en las aceras estarán a su mismo nivel y su superficie no presentará irregularidades de más de 5 mm.

### **Artículo 13. Señalización.**

Todos los proyectos de urbanización incluirán un anejo de señalización viaria, tanto horizontal como vertical, de acuerdo con la normativa vigente, así como un estudio de tráfico y de instalaciones semaforicas, en su caso.

### **Artículo 14. Evacuación de aguas residuales.**

El sistema de evacuación de las aguas residuales y pluviales será –preferentemente– separativo. En caso de adoptar el sistema unitario deberá justificarse adecuadamente.

Los caudales de cálculo para el dimensionado de las secciones hidráulicas de las conducciones de evacuación serán de 250 litros por habitante y día.

Las tuberías empleadas en la red general estarán debidamente homologadas y deberán resistir una presión interior de 1kp/cm<sup>2</sup>.

El diámetro nominal mínimo de las conducciones de la red general será de 300 mm de sección circular. Aunque podrán emplearse diámetros inferiores para usos complementarios (acometidas, ...).

La unión de los tubos será con junta elástica estanca o manguito en todos los casos.

Las tuberías empleadas en las acometidas domiciliarias serán de PVC o material similar, con junta elástica, enterradas en zanja y protegidas con arena u hormigón HM 10/B/40 e irán conectadas a la red mediante pozo o arqueta de registro con marco y tapa de

fundición. Las bajantes o conducciones interiores del edificio se conectarán a la red, en su caso, mediante arqueta sifónica practicable, situada en el interior de la finca.

Las conducciones irán enterradas en zanja sobre lecho de arena compactada y protegidas con material granular compactado al 95% del proctor modificado, discurriendo preferentemente por vía pública o espacios libres de uso público.

La velocidad del efluente circulante, a sección llena, será de 0,5 a 3,00 m/s.

Siempre que un ramal secundario o una acometida se inserte en otro conducto se procurará que el ángulo de encuentro sea como máximo de 60°.

Los pozos de registro serán visitables y tendrán un diámetro interior mínimo de 1 metro; se situarán en cambios de alineación o pendientes, uniones de colectores o ramales y a distancias no superiores a 50 m. Podrán ser prefabricados o contruidos "in situ" en hormigón, hormigón armado o fábrica de ladrillo perforado. Su espesor no será inferior a 10 cm si fuesen de hormigón armado, 20 cm. si fuesen de hormigón en masa, ni a 25 cm. si fuesen de fábrica de ladrillo perforado.

Las arquetas tendrán unas dimensiones mínimas de 40x40 cm. Dispondrán de marco y tapa de acero o fundición. Las tapas correspondientes de los registros irán marcadas, junto con la fecha de instalación o construcción, con la siguiente leyenda:



Los materiales y la ejecución de las obras se ajustarán al Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Población.

### **Artículo 15.** Depuración.

1. Las aguas residuales deben verter a la red de saneamiento municipal, en las condiciones citadas en el artículo anterior.

2. En las viviendas, edificios aislados y urbanizaciones no conectadas a la red general, o en zonas consolidadas en que no se prevea la conexión a corto plazo a la red general, las aguas residuales deberán ser depuradas mediante tratamiento de oxidación total u otro cuyos rendimientos sean equivalentes, mediante depuradora individual o colectiva prefabricada.

3. Las depuradoras colectivas reunirán las siguientes características mínimas:

- a. La depuración se realizará mediante sistemas prefabricados de oxidación total, una o varias estaciones colocadas en paralelo, de forma que por superposición de módulos se pueda alcanzar el volumen de depuración requerido.
- b. El rendimiento de la depuración deberá ser de al menos 90% tanto en DBO<sub>5</sub> como en sólidos en SS.
- c. Las depuradoras se ajustarán a las condiciones demandadas por a ley de aguas y el reglamento del dominio público hidráulico.

- d. Los depósitos de la depuradora se instalarán enterrados, estando a la vista tan sólo los registros necesarios y una caseta para los equipos de control y programación de la planta.
  - e. La cámara de salida de las aguas estará preparada para la desinfección de las aguas mediante un sistema de dosificación automática de cloro.
4. Será de aplicación subsidiaria, el “Modelo de Ordenanza sobre vertido a la red municipal de alcantarillado” elaborado conjuntamente por la *Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana* y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

#### **Artículo 16.** Evacuación de aguas pluviales.

El caudal de avenida de aguas pluviales, se obtendrá aplicando el método racional para la cuenca de recepción de cada colector.

La evacuación se realizará directamente a cauce público ó a colector que conduzca a cauce público, mediante escorrentía superficial a través del sistema viario ó mediante la ejecución de colectores de evacuación.

La escorrentía superficial a través del sistema viario, podrá realizarse siempre que ello no produzca aglomeraciones de agua a sección llena entre bordillos superiores a 5 cm.

Los colectores se ejecutarán, preferentemente, mediante canalizaciones a cielo abierto realizadas con marcos de hormigón o muros de contención. La base de dichas canalizaciones a cielo abierto se ejecutará mediante sección en "V". En caso de utilizar colectores enterrados de sección circular, deberá justificarse adecuadamente.

Los imbornales y sumideros que se proyecten, no se situarán a distancia superior a 50 m y no recogerán una superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 17.** Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de caudal necesario para el abastecimiento de agua potable a la población será de 250 litros por habitante y día. Para la estimación del consumo en las áreas de viviendas unifamiliares, se considerará una ocupación mínima de 5 habitantes por vivienda.

La red de distribución será mallada, evitando la formación de puntos extremos de red o testers siempre que sea posible. Las tuberías discurrirán por tramos lo más rectos posible por vía pública o espacios libres de uso público.

Las tuberías y todos sus elementos serán de fundición dúctil a menos que los servicios municipales autoricen el uso de otros materiales.

Se instalarán los siguientes elementos, con las mismas características de diámetros y presiones que las conducciones:

- Válvulas de corte y/o regulación en las entradas de las diferentes calles, para cerrar circuitos y cada 50 metros de tramo de tubería en zonas edificadas. Serán de compuerta, con cuerpo de fundición, asiento elástico y eje o husillo de acero inoxidable.

- Ventosas en los puntos donde sea necesario, debiendo ser estas automáticas, con válvula que las aísla de la red para el caso de sustitución.
- Desagües de fondo en los puntos más bajos de la red, que podrán ser sustituidos por hidrantes o bocas de riego.
- Hidrantes para su uso por los bomberos, separados entre sí por una distancia menor que 200 metros, medidos por espacios públicos. Serán de fundición y de calidad reconocida de D80 y D100, a menos que exista consentimiento expreso de los servicios técnicos municipales para utilizar otros materiales. Podrán ser empotrados en acera o de superficie con racor de conexión normalizado. Se ajustarán al Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Bocas de riego con una separación de 100 metros como máximo, empotradas en la acera y dentro de una arqueta con válvula que las aisle de la red.

Estos elementos se alojarán en arquetas que permitan su conservación y mantenimiento. Las arquetas dejarán libres las uniones de los elementos, debiendo tener el tamaño adecuado para que una persona pueda trabajar en el interior. El cierre de la abertura en su parte superior será con tapa de fundición y por lo general de 600 mm. La tapa será de reconocida capacidad de resistencia al tráfico y a cualquier presión. Las tapas correspondientes de los registros irán marcadas, junto con la fecha de instalación o construcción, con la siguiente leyenda:



Las acometidas se conectarán mediante collarín de toma, con una salida mínima de 25 mm. El collarín será de fundición dúctil con bandas de acero inoxidable. Si el diámetro de la acometida es mayor que la mitad del diámetro de la conducción de la red, se derivará en té. Preferentemente la tubería de acometida será de acero sin soldadura galvanizado, quedando esta en el linde de dos parcelas, taponada y a una altura mínima de 60 cm.

Los materiales y ejecución de las obras se ajustarán al Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.

#### **Artículo 18.** Suministro de energía eléctrica.

La ejecución de las instalaciones eléctricas cumplirá con lo dispuesto por la legislación vigente y los reglamentos e instrucciones técnicas.

Los cálculos de las instalaciones de la red de suministro de energía eléctrica, en área residenciales de baja densidad, se realizarán considerando una previsión de carga mínima de 8 kw/h por vivienda.

Toda la instalación de suministro eléctrico se realizará enterrada en el interior de conductos que permitan deslizar fácilmente por su interior los conductores, y se establecerán los registros suficientes de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda realizarse fácilmente.

**Artículo 19.** Instalación de telefonía.

La red de distribución de telefonía estará formada –al menos– por 4 tubos de 110 mm de diámetro embebidos en un prisma de hormigón, y enterrados en zanja. En las canalizaciones principales quedará al menos una reserva de dos tubos sin uso. Tanto en los cambios de sección como en las derivaciones se utilizarán arquetas de tipo H.

**Artículo 20.** Alumbrado público.

Las instalaciones de alumbrado público se realizarán mediante red subterránea.

Las luminarias deberán dirigir el flujo luminoso hacia el suelo, prohibiéndose expresamente las luminarias esféricas y cualquier otra que produzca contaminación lumínica innecesaria.

En el diseño de la posición de los elementos de alumbrado se dará preferencia a la iluminación de los recorridos peatonales. En general, en las áreas residenciales de baja densidad, se optará por báculos de altura reducida ó balizas.

Los báculos y luminarias deberán ser antivandálicos y de fácil conservación.

Las lámparas serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido u otras con al menos los mismos rendimientos lumínicos y calidad de color. Se podrán ajustar a dos niveles de intensidad, con objeto de poder reducirla en las horas avanzadas de la noche.

Las tapas correspondientes de los registros irán marcadas, junto con la fecha de instalación o construcción, con la siguiente leyenda:

**Artículo 21.** Zonas de recogida selectiva de residuos.

Se cumplirá expresamente las previsiones del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana ó normativa que lo sustituya. Se preverán zonas de recogida selectiva de residuos situadas en acera y dotadas de los contenedores necesarios.

**Artículo 22.** Ajardinamiento y mobiliario urbano.

1. Los jardines se acondicionarán con vegetación y arbolado autóctono, preferentemente respetando el que existía con anterioridad a la ejecución de la urbanización. Las zonas ajardinadas dispondrán de accesos y recorridos peatonales, zonas de descanso con bancos, papeleras, juegos infantiles y alumbrado público.

2. El mobiliario urbano deberá estar recogido en los proyectos de urbanización, incluyendo el detalle de los mismos y la documentación que exprese su ubicación. Se considerará como mínimo los siguientes elementos: papeleras, bancos y juegos infantiles.

En las áreas residenciales de baja densidad, se preverá una centralización de buzones.

## Título 4 Condiciones Generales de la Edificación.

### Artículo 23. Definiciones y conceptos. Tipologías edificatorias.

1. En la presentes Normas Urbanísticas, se adoptan las definiciones y conceptos contenidos en la Orden de 26 de Abril de 1999, del *Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports*, por la cual se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Se excluye aquellas acepciones que, expresamente, tengan en las presentes Normas Urbanísticas un contenido diferente ó mas preciso.

2. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Las tipologías adoptadas, con el contenido que a ellas corresponde, son las que se prevé en los artículos 68 a 73 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Se recogen en el cuadro siguiente, junto con la clave que se empleará para su denominación.

Sistemas de ordenación	Tipos genéricos	Tipologías Edificatorias	Clave
Alineación de calle	Manzana	Manzana compacta	MCO
		Manzana cerrada	MCE
Edificación aislada	Bloque	Bloque exento	BEX
		Bloque adosado	BAD
Definición volumétrica	Volumen	Volumen específico	VES
		Volumen contenedor	VCO

### Artículo 24. Condiciones específicas de las tipologías BEX y BAD.

1. La longitud máxima de los bloques de edificación, será de 40 metros.

2. Cuando en una parcela pueda existir varios bloques de edificación, la distancia mínima entre ellos será de 4 metros por sus testeros y de 6 metros por sus frentes. No se aplicará este criterio en el caso de edificaciones auxiliares.

3. En la tipología BAD, se admitirá la supresión del retranqueo a lindes con objeto de posibilitar la formación de tipos pareados ó en hilera.

### Artículo 25. Condiciones de la edificación secundaria ó auxiliar.

1. La edificación secundaria ó auxiliar, que se disponga separadamente de la destinada al uso principal de la parcela, tales como garajes, piscinas, barbacoas, etc., se regularán por lo dispuesto con carácter genérico para la edificación principal, con las excepciones previstas en los puntos siguientes.

2. Los vasos de piscina no computan ocupación ni edificabilidad. La altura máxima de la coronación, respecto del terreno, será de 4,00 metros. La distancia a los linderos de la

parcela, computada desde la cara interior de la coronación no será inferior a la altura sobre el terreno en cada punto de dicho perímetro de la piscina, con un mínimo de 1,50 metros.

Las casetas que albergen los equipos de depuración, tendrán una altura máxima de 3,00 metros y su retranqueo mínimo respecto de los viales será de 1,50 metros.

3. Los garajes empotrados cuya cara inferior del forjado de techo no sobrepase un metro de altura respecto del terreno, deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 metros. Las puertas que se sitúen en dichos elementos no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

4. Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento, que no superen la rasante en mas de 0,20 metros, independientemente de que sea utilizable ó no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación; el retranqueo mínimo respecto de los otros lindes será de 1,50 metros.

5. Las pérgolas construidas íntegramente en madera y cubiertas con material vegetal cuya altura no supere los 2,80 metros, mantendrán un retranqueo mínimo de 1,50 metros respecto de los lindes pero no estarán sometidas a exigencia de retranqueo respecto de la alineación. Dichos elementos no computan edificabilidad ni ocupación.

6. Las pérgolas de albañilería ó con cubierta de teja que se destinen a sombraje de aparcaderos deberán mantener un retranqueo mínimo, tanto de la alineación como de los lindes de 1,50 metros.

7. Las casetas para albergar depósitos de butano, cuando tengan una altura máxima de 2,00 metros y una profundidad libre de máxima de 0,75 metros, podrán ser adyacentes a la alineación. Los depósitos de GLP mantendrán un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 3,00 metros.

8. Los sistemas individuales de depuración se colocarán siempre empotrados en el terreno retranqueándose de alineación y lindes una distancia mínima de 2,00 metros.

Los pozos absorbentes tendrán una profundidad mínima de 3,00 metros, quedando siempre a 2,00 metros por debajo de la rasante y de la parcela colindante. Se retranquearán un mínimo de 2,00 metros respecto de alineación y lindes.

9. Los cerramientos de parcela no podrán rebasar la alineación prevista en el Plan; su altura máxima total será de 1,80 metros. Las puertas que se sitúen en dichos cerramientos no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

#### **Artículo 26.** Condiciones de la edificación en la zona “Costa-Benissa”. Algibes.

La edificación situada en el área de “Costa-Benissa”, deberá disponer de algibe ó depósito que asegure unas reservas suficientes de agua. El volumen mínimo de los mismos se establece según la tipología y uso de la edificación, según los siguientes parámetros:

- Vivienda unifamiliar aislada: 10 m<sup>3</sup>.
- Vivienda unifamiliar agrupada: 5 m<sup>3</sup>. por vivienda.
- Edificación terciaria: 1 m<sup>3</sup>. por cada 100 m<sup>2</sup>t edificados.

**Artículo 27.** Cómputo de la edificabilidad.

1. En el cómputo de la edificabilidad se incluye la edificación principal, terrazas cubiertas, garajes, almacenes, leñeras, barbacoas y todas las construcciones anexas que pudieran proyectarse. Los porches, terrazas cubiertas, tendederos y cuerpos volados computarán al 100% de su superficie.

2. Las plantas semisótano computarán parcialmente. No será computable, a dichos efectos, las superficies de las plantas semienterradas que se sitúen 4 metros por detrás de una línea teórica formada por la intersección del plano del terreno con un plano horizontal situado a 1,00 metros bajo el techo de dicha planta, según los esquemas que se adjuntan en el Cuadro nº 3 del Anexo nº1 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. El cómputo se verificará aún en el caso de que dichos espacios estén situados bajo terrazas descubiertas, carezcan de suelo ó no sean accesibles en el estado proyectado de la edificación.

4. No computarán las pérgolas ni los sótanos destinados a los usos admitidos para ellos.

**Artículo 28.** Estipulaciones respecto de la altura reguladora de la edificación.

1. Se considera como *altura reguladora* de la edificación, la mayor de las siguientes:
- Altura de la cara superior del forjado de la última planta.
  - Altura de la cara inferior de la imposta que forme la cornisa o alero de la fachada de la edificación.

Que se computará respecto de los niveles siguientes:

- Tipologías MCO y MCE: Rasante de la acera existente o proyectada.
- Tipologías BEX y BAD: Rasante del terreno circundante.
- Tipologías VCO y VES: Rasante de la acera, cuando no se prevea expresamente otro supuesto.

2. En el caso de solares recayentes a calles en pendiente se adoptará el criterio contenido en el artículo 42 del *Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana* vigente ó normativa que lo sustituya.

3. En caso de solares regulados por la tipología edificatoria MCO ó MCE, con algún linde muy próximo a otra alineación ó recayentes a varios viales; la edificación deberá estar contenida en el volumen generado por los planos verticales correspondientes a las alineaciones de la manzana y los planos de pendiente 60% situados en la arista intersección de cada uno de dichos planos con el plano horizontal correspondiente a la altura máxima reguladora en cada tramo de los viales ó espacios públicos que delimiten dicha manzana.

4. En defecto de indicación explícita respecto de la *altura reguladora máxima* “H<sub>MAX</sub>” expresada en metros, se aplicará la siguiente expresión, siendo “n” el nº de plantas que se edifique:

$$H_{MAX} = 4,20 + 3,00 (n-1)$$

5. La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, “H<sub>PB</sub>” expresada en metros, deberá cumplir:

$$3,00 \leq H_{PB} \leq 4,20$$



No será de aplicación el límite superior de ese criterio, en edificación de uso exclusivo terciario ó industrial.

No será de aplicación el límite inferior de ese criterio, en edificación cuya altura máxima sea de dos plantas.

6. En caso de existencia de “patio inglés”, la altura reguladora máxima también deberá cumplirse desde la rasante del patio.
7. Por encima de la altura reguladora máxima de la edificación se permitirán solamente:
  - Los aprovechamientos previstos en el artículo 29, que se especifique para cada zona de ordenación.
  - La cubierta definitiva del edificio, con una pendiente máxima del 60%.  
La altura máxima de su cumbrera no será superior a la altura máxima reguladora incrementada en 4,50 metros.
  - Barandillas y antepechos de defensa de la azotea con una altura máxima de 1,20 metros sobre el acabado de la azotea.
  - Chimeneas, antenas y elementos técnicos de las instalaciones.  
La altura máxima no debe sobrepasar los 3,50 metros ni el plano inclinado un 60% respecto de la horizontal que pasa por la arista formada por la intersección del plano de altura reguladora máxima y el plano de fachada.
  - Elementos ornamentales, siempre que respondan a criterios de composición del edificio.

#### **Artículo 29.** Aprovechamientos materializables sobre la altura reguladora.

1. Sobre la altura reguladora se podrá materializar los aprovechamientos contemplados en el presente artículo que se especifique en las normas urbanísticas de cada zona de ordenación. Los tipos de aprovechamiento previstos son los siguientes:

Aprovechamiento tipo “a”: Casetones de escalera y ascensor.

Aprovechamiento tipo “b”: Bajo cubierta.

Aprovechamiento tipo “c”: Edificación auxiliar.

2. Los casetones de escalera y ascensor, se situarán retranqueados respecto del perímetro de la edificación recayente a la alineación, un mínimo de 4 metros. Su altura máxima no rebasará el plano inclinado del 60% trazado desde la cornisa, ni 3,50 metros.

3. El “bajo cubierta” está constituido por el espacio utilizable, siempre que sea accesible, situado sobre la última planta y bajo la cubierta inclinada de la edificación.

No podrá disponer de huecos en el perímetro del edificio recayente a fachada ni en el plano inclinado de los faldones de cubierta.

El plano inclinado bajo el que se contendrá el volumen del “bajo cubierta” se iniciará en el extremo de la cornisa del edificio cuando ésta no vuele mas de 40 cm. ni se eleve sobre el forjado mas de 20 cm. En cualquier otro caso, se iniciará en la arista formada por la intersección del plano de fachada con el que contiene el forjado de cubierta.

La longitud del frente de las terrazas descubiertas que se integren en el “bajo cubierta” no podrá sobrepasar el 50% del perímetro recayente a fachada de la zona del edificio

ocupada por dicho “bajo cubierta”. Dichas terrazas descubiertas deberán retranquearse, como mínimo, 2,00 metros respecto del perímetro del edificio, deberá separarse un mínimo de 1,50 metros respecto de la medianería y no podrá ocupar las esquinas de la edificación. Su profundidad máxima será de 5,00 metros desde la alineación.

4. Se entiende por edificación auxiliar aquellas dependencias como: lavaderos, trasteros, barbacoas y otros espacios auxiliares que no constituyan vivienda independiente.

Su superficie máxima no superará los 30 m<sup>2</sup>s, ni el 20% de la planta. Se situará retranqueándose un mínimo de 4,00 metros respecto de la alineación. Su altura máxima no superará mas de 3,00 metros respecto de la altura reguladora aplicable al paramento de fachada más próximo.

### **Artículo 30.**     Áticos.

La última planta de las autorizadas en cada zona de ordenación, deberá retranquearse una distancia mínima de 3 metros respecto de la alineación, en caso de que así se señale expresamente en los planos de ordenación mediante el señalamiento de una línea de ático.

### **Artículo 31.**     Vuelos sobre la alineación.

1. En cada zona de ordenación se podrá adoptar los tipos de vuelo sobre la alineación previstos en el presente artículo y que expresamente se autorice según las normas urbanísticas aplicables a cada zona de ordenación.
2. Los tipos de vuelo sobre la alineación previstos, son los siguientes:
  - Tipo “a”: Aleros, cornisas y balcones.
  - Tipo “b”: Marquesinas decorativas y de protección.
  - Tipo “c”: Voladizos.
3. Los aleros, cornisas y balcones se regulan por las siguientes condiciones:
  - Vuelo máximo de aleros y cornisas: 0,80 metros
  - Vuelo máximo balcones: 0,50 metros.
  - Canto máximo balcones: 0,18 metros.
  - Altura mínima de la cara inferior sobre la acera: 3,60 metros.
  - El balcón se separará de la medianera una distancia mínima de 0,60 m.
  - El balcón corrido sólo se autoriza en primera planta.
4. Las marquesinas decorativas y de protección se regulan por las siguientes condiciones:
  - Vuelo máximo: 1,00 metros.
  - Longitud máxima: 90% de la longitud de fachada.
  - Altura mínima de la cara inferior sobre la acera: 3,60 metros.
  - Se separará de la medianera un mínimo de 1,00 m.

5. Los voladizos se regulan por las siguientes condiciones:
- Altura mínima sobre la acera de la cara inferior del voladizo, en el punto mas desfavorable: 3,60 metros.
  - El vuelo máximo será la inferior de las siguientes dimensiones: 1,50 metros, 7% de la anchura de la calle ó 0,20 metros menos que la amplitud de la acera.
  - No podrán situarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 metros, ni fuera de la línea de 45° trazada desde la medianera.
  - La superficie total de voladizo cerrado será como máximo el 50% de la superficie total de voladizo permitida.
  - En patios de manzana no se autorizan voladizos cerrados.
  - El vuelo máximo en alineaciones a zona verde, no superará el de los vuelos autorizados en las alineaciones a los viales a los que el solar dé frente.

**Artículo 32.** Impostas, recercados y revestimientos que rebasen la alineación.

En la alineación de la edificación, podrá adosarse elementos decorativos, revestimientos parciales, impostas, vierteaguas, recercados y elementos análogos, siempre que no se rebase la alineación en medida igual o superior a 10 centímetros en elementos puntuales y 6 centímetros en elementos continuos.

**Artículo 33.** Desmontes y rellenos de tierra. Muros de contención.

1. Es de aplicación este artículo a los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la parte de parcela no ocupada por la edificación.

Se excluye de esta exigencia los muros de contención y movimientos de tierra necesarios en la ejecución de obras de urbanización ó vinculados a ellas.

2. Se permitirán los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado un metro por encima de aquel.

3. Se permitirán los desmontes de tierra hasta una depresión máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado dos metros por debajo de aquel.

4. En cualquier caso, se establece para los muros de contención una altura media máxima de 4 metros, y altura absoluta máxima de 5 metros. Se abanalará a partir de esa altura.

5. El paramento exterior de los muros de contención, estará resuelto mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología del “*marge*” tradicional.

No se autoriza los muros de rocalla, hormigón, bloque, piezas prefabricadas ú otros materiales, si en sus 20 cm. externos no se resuelven con un revestimiento según el tipo reseñado en el párrafo anterior.

**Artículo 34.** Exigencia de plazas de aparcamiento.

1. En cada zona de ordenación se reservará, como mínimo, las plazas de aparcamiento exigidas por las normas urbanísticas de aplicación a cada una de dichas zonas, pudiendo remitirse a las tipologías que se señala a continuación:

Tipo “a”: Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda que se prevea. Se eximirá de dicha exigencia en caso de que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones: Anchura de fachada inferior a 10 metros y número de viviendas previstas no superior a cuatro.

Tipo “b”: Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda que se prevea. Por cada grupo completo de diez viviendas, se preverá una plaza de aparcamiento adicional.

Tipo “c”: Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda que se prevea. Por cada grupo completo de cinco viviendas, se añadirá una plaza adicional.

Tipo “d”: Se reservará dos plazas de aparcamiento por cada vivienda que se prevea.

Tipo “e”: En la edificación de uso industrial ó terciario, se reservará las plazas de aparcamiento que se señala, respectivamente en los artículos 15.1 y 13.1 del “Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana”.

2. Las plazas de aparcamiento exigidas con carácter de mínimo, tendrán una dimensión mínima de 2,20x4,50 metros y deberán ser accesibles en todo momento.

3. La solución para las dotaciones de aparcamiento deberá realizarse en espacios privados, mediante algunos de los mecanismos siguientes:

- En la propia parcela, bien sean subterráneos, en el propio edificio ó en espacio libre.
- En un espacio comunal, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

4. Para la implantación de usos especiales o que requieran –por su singularidad– un tratamiento individualizado, es decir, aquellas que supongan una importante afluencia de público, tales como centros comerciales y todos aquellos relacionados con el ocio en los que se prevea un aforo superior a 100 personas, será exigible una plaza de aparcamiento por cada 10 personas.

5. El *Ajuntament*, previo informe técnico favorable, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. En este caso, se sustituirá el defecto de plazas por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio; estableciéndose por el *Ajuntament* la zona en que deberán adquirirse o la financiación a aportar respecto de aparcamientos públicos.

Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en establecimiento público próximo, la disposición de la dotación de

las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

Así mismo podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito ó características urbanísticas singulares, así lo aconsejen.

## **Título 5 Régimen de la Red Primaria de Dotaciones Públicas.**

### **Artículo 35. Definición. Delimitación e identificación.**

1. Constituye la red primaria de dotaciones públicas el conjunto reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria coherente con el modelo de desarrollo que se adopta para el Término Municipal de Benissa.

2. Dicha red se encuentra grafiada y delimitada en los planos 2.1.1. y 2.1.2. de los de ordenación estructural.

3. La expresión nominal individualizada de todos los elementos que forman el sistema viario de la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, junto con la superficie y anchura de los mismos, se adjunta en el “Cuadro 4” del “Anexo nº1” de las presentes Normas Urbanísticas”. El señalamiento de dichos elementos, junto con la numeración que permite su identificación, se expresa en el plano 2.3.1. de los de la ordenación estructural.

4. La expresión nominal individualizada de todos los elementos que forman el sistema de zonas verdes, equipamientos y aparcamientos públicos de la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, junto con la superficie de los mismos, se adjunta en el “Cuadro 5” del “Anexo nº1” de las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 36. Titularidad y régimen urbanístico.**

1. Los terrenos afectados por la red primaria deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Benissa, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de la red primaria fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la administración pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Benissa.

3. La transmisión al Ayuntamiento de Benissa de los terrenos vinculados a la red primaria que en la actualidad no estén destinados al uso previsto en el Plan, se llevará a cabo mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística.

### **Artículo 37. Adscripción de los elementos de la Red Primaria.**

1. La gestión de los elementos de la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, se realiza a través de su inclusión –total ó parcial– en la delimitación de algún Sector ó Unidad de Ejecución, ó bien a través de su adscripción a algún área de Reparto.

La superficie de los mismos que queda incluida en algún ámbito de gestión, se expresa en los Cuadros 4 y 5 del “Anexo nº1” de las presentes Normas. El resto de suelo integrante de la Red Estructural se adscribe a las Areas de Reparto del siguiente modo:

- **Area de Reparto nº1:** Está formada por todo el suelo urbanizable no homologado previamente. Se le adscribe todos los elementos de la red estructural, excepto los expresamente incluidos en el Area de Reparto nº2, nº10, nº11 y nº12.
- **Area de Reparto nº2:** está formada por el Sector “Magraner” y los siguientes elementos de la red estructural:

a. Viario pendiente de obtención (PRV) adyacente al sector:	5.763 m <sup>2</sup> s.
b. Aparcamiento (PAV) de Cala Advocat:	1.694 m <sup>2</sup> s.
c. Depuradora nº2 “Coma Pineda” (PID):	552 m <sup>2</sup> s.
Total: 8.009 m <sup>2</sup> s.	

- **Area de Reparto nº3:** Está constituida por el Sector “Racó de Galeno”. Se destina 1.558,76 U.A. del aprovechamiento total que corresponde a dicho Sector para la gestión de elementos estructurantes.
- **Area de Reparto nº4:** Está constituida por el Sector “Pedramala 1”. Se destina 1.943,20 U.A. del aprovechamiento total que corresponde a dicho Sector para la gestión de elementos estructurantes.
- **Area de Reparto nº10:** Está constituida por el suelo urbano de uso terciario que integra el área de calificación “TER-PCA” y por las dotaciones que están pendientes de obtener en el área de *Benissa-Ciutat*. Son los siguientes:

a. Auditori i Instalacions de Cultura	1.826 m <sup>2</sup> s.
b. Centre Parroquial	400 m <sup>2</sup> s.
c. Centre Social 3º Edad	1.343 m <sup>2</sup> s.
d. Area peatonal “La Plaça” (Manzana Iglesia-Catedral)	975 m <sup>2</sup> s.
e. Area docente “La Costa” (suelo pendiente de obtención)	6.509 m <sup>2</sup> s.
f. Sistema viario pendiente de obtención en Av. de Madrid	5.509 m <sup>2</sup> s.
Total: 16.562 m <sup>2</sup> s.	

- **Area de Reparto nº11:** Está constituida por el suelo urbano de uso residencial que integra el área de calificación “ADO” y por las dotación estructural que se le adscribe: P JL “La Fustera” (Superficie: 11.554 m<sup>2</sup>s)
- **Area de Reparto nº12:** Está constituida por el suelo urbano de uso residencial que integra el área de calificación “AIS” y por las siguientes dotaciones estructurales del área de Costa-Benissa:

a. Zona verde “Sant Jaume” (PQL)	103.471 m <sup>2</sup> s.
b. Zona verde “La Retora” (P JL)	10.054 m <sup>2</sup> s.
c. Equipamiento docente “La Fustera” (PED)	15.693 m <sup>2</sup> s.
d. Infraestructura urbana “Sant Jaume” (PID)	2.626 m <sup>2</sup> s.
e. Sistema viario pendiente de obtener en el área “AIS”	322.153 m <sup>2</sup> s.
Total: 443.943 m <sup>2</sup> s.	

2. Podrán obtenerse los elementos de la Red Estructurante adscritos a las áreas de reparto en suelo urbanizable, con la prelación ó prioridad que en cada caso considere el Ajuntament de Benissa, a partir de los excedentes de aprovechamiento que genere la Programación del suelo urbanizable.

3. Podrá obtenerse las dotaciones estructurales incluidas en algún ámbito de gestión con anticipación a la programación del mismo. Ello se realizará efectuando la reserva de aprovechamiento correspondiente, la cual se materializará sobre el ámbito en cuestión.

4. Los terrenos destinados al trazado de la variante se gestionarán mediante el sistema de expropiación de suelo no urbanizable, que se ejecutará por el Ministerio de Fomento.

**Artículo 38.** Aprovechamiento tipo aplicable a las dotaciones en suelo urbano.

La obtención de las dotaciones se realizará transfiriendo el aprovechamiento subjetivo al área de reparto en que se sitúe.

A las dotaciones en suelo urbano consolidado les corresponde un aprovechamiento tipo equivalente al índice de edificabilidad correspondiente al área de calificación en que se ubiquen.

**Artículo 39.** Objeto de los excedentes de aprovechamiento en suelo urbano.

Con cargo a los excedentes de aprovechamiento de este suelo se obtendrán las dotaciones propias de la ordenación pormenorizada en suelo urbano, no incluidas en ámbito de gestión.

Dichos excedentes de aprovechamiento también podrá destinarlos la Administración Municipal a la obtención de otros suelos con intereses y prioridades municipales de carácter dotacional o para el patrimonio municipal del suelo, como creación de plazas de aparcamiento, adquisición de suelo no urbanizable de especial protección, etc.



## **Título 6 Condiciones generales de protección.**

### **Artículo 40. Protección de la red viaria.**

1. Las construcciones que se proyecten fuera del perímetro urbano definido en este Plan General sobre terrenos lindantes con la autopista, red ferroviaria, carretera nacional y carreteras provinciales, deberán cumplir las determinaciones contempladas en la legislación sectorial correspondiente, respecto a las distancias a la zona de dominio público, zonas de servidumbre y protección, y límites de la edificación.

2. 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 División de Carreteras del Ministerio de Fomento, de la COPUT, o Diputación Provincial, según quien ostente su titularidad, previa a todas las demás que procedan.

3. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan, o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan General, o las zonas de protección establecidas en el mismo.

4. En todas las actuaciones se deberán respetar las distintas líneas de dominio, servidumbre, límite de edificación y afección, marcadas por la vigente Ley de Carreteras.

Las líneas límite de edificación generadas por la vigente legislación sobre carreteras, se señala en los planos de ordenación del Plan. No podrá realizarse actos edificatorios en el ámbito delimitado por dichas líneas.

5. Se requerirá la previa solicitud de autorización por parte del interesado al Ministerio de Fomento, de cualquier tipo de obras, como edificaciones, instalaciones fijas o provisionales, a realizar en la zona de influencia de la Autopista, limitada dicha zona a la distancia de 100 metros desde la arista exterior de la explanación de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 21 y siguientes de la expresada Ley 25/1988, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo tipificado en el Artículo 38 de la susodicha Ley.

6. El trazado señalado en el plano 2.1.2. de ordenación estructural para la Variante de la CN-332 se ajusta al expediente del estudio informativo aprobado por el Secretario de Estado de Infraestructuras y Transportes del Ministerio de Fomento, en fecha 7 de noviembre de 1997.

El trazado de dicha infraestructura viaria, incluso los ramales ó carriles accesorios para la relación con otras carreteras, se tendrá que ajustar –en cualquier caso– al diseño contenido en el Proyecto de construcción que se apruebe en el proseguimiento del trámite.

Todos los terrenos afectados por el trazado definitivo tendrán la calificación de reserva vial.

**Artículo 41.** Protección de la infraestructura ferroviaria.

1. Respecto a la infraestructura ferroviaria se estará en general a lo dispuesto en la Ley 16/87 de 30 de Julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y a lo dispuesto por el Real Decreto 1211/90 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y en todo caso solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

2. En los planos 2.1.1. y 2.1.2. de los de ordenación estructural, se señala la línea que delimita la zona de servidumbre y la línea que delimita la zona de afectación, según disposiciones de la legislación aplicable.

3. La zona de servidumbre está comprendida por sendas franjas de terreno a un lado y otro de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, trazadas a una distancia de 20 metros medidos horizontalmente y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores de la explanación.. Las líneas que delimitan exteriormente esa servidumbre se entenderá como línea límite de edificación.

4. La zona de afectación está comprendida por sendas franjas de terreno a un lado y otro de la vía férrea, delimitadas interiormente por los límites externos de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, trazadas a una distancia de 50 metros medidos horizontalmente y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores de la explanación. Las actuaciones en ésta zona requerirán la autorización previa de la empresa *Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana*, la cual podrá establecer condiciones para la realización de la misma.

5. La explanación de la línea férrea es la franja de terreno a la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de la explanación la intersección del pie del talud del terraplén ó línea de coronación de trinchera ó desmonte ó, en su caso de muros de sostenimiento con el terreno natural

**Artículo 42.** Protección de las vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, por tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regirán por lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de 1995, de Vías Pecuarias, ó normativa sectorial que la sustituya, y demás disposiciones legales que le resulten de aplicación.

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Benissa, son las propuestas en el expediente de clasificación aprobado por Orden del Ministro de Agricultura de fecha 3 de Febrero de 1966. Son, junto con la anchura legal que les corresponde, las siguientes:

VÍA PECUARIA		Anchura legal
Nº	Denominación	
1	Colada de Berdica	6 m.
2	Colada de Fanadix	10 m.
3	Colada del Camí de Teulada	6 m.
4	Colada del Camí de Xaló	6 m.
5	Colada del Molí del Quisi	6 m.
6	Colada del Camí de Benimarraig	6 m.
7	Colada del Camí de València	12 m.

Dichas Vías Pecuarias se grafían en los planos 2.1.1. y 2.1.2. de los de ordenación estructural.

3. Las edificaciones proyectadas en parcelas adyacentes a vías pecuarias, deberán mantener los retranqueos exigidos en las presentes Normas Urbanísticas, respecto del borde de la anchura legal de las mismas.

#### **Artículo 43.** Protección de Costas.

1. Cualquier actuación, ya sea de urbanización, edificación o uso, en terrenos incluidos en la zona de Servidumbre de Protección establecida por la Ley de Costas, precisará la previa presentación de la correspondiente autorización del Organo competente de la Administración de la Comunidad Valenciana.

2. Las líneas que delimitan, respectivamente, la zona de servidumbre de paso y la de servidumbre de protección, se expresan en los planos 2.6.6. y 2.6.7. de los de la ordenación pormenorizada. Dichas zonas estarán sometidas a las restricciones exigidas en la vigente legislación sobre Costas.

3. La línea que delimita el dominio público marítimo terrestre, se expresa en el plano 2.1.2. de los de la ordenación estructural y en los 2.6.6. y 2.6.7. de los de la ordenación pormenorizada. Esta zona se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección.

#### **Artículo 44.** Protección de Cauces Públicos.

1. Cualquier actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico; y/o a su zona de policía, deberá ajustarse en todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular a la Ley de Aguas 29/85, de 2 de agosto, sus reglamentos y demás disposiciones que la desarrollen.

2. Los cauces públicos existentes en el término municipal de Benissa se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección. Se grafían en los planos con numeración 2.1.1. y 2.1.2. de los de ordenación estructural y, en las zonas clasificadas urbanas, su grafía –a mayor escala– aparece en los planos de ordenación pormenorizada.

El Ajuntament de Benissa realitzarà de oficio las correcciones en la representación gráfica de la delimitación del Dominio Público Hidráulico en los casos en que ésta no se ajuste a la realidad, previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar ó por requerimiento de este Organismo.

3. Toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico tendrá como requisito –previo e indispensable a la iniciación de las obras– la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

4. Podrá encauzarse los barrancos existentes, incluso de modo que modifique el trazado de su cauce si ello conlleva una mejora desde el punto de vista del interés público. Para ello, se deberá redactar por Técnico Superior competente, –debidamente firmado y visado– el preceptivo proyecto de construcción. Para poder iniciar las obras, dicho proyecto deberá obtener la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

5. La zona de policía del dominio público hidráulico estará formada por todos los puntos cuya distancia a los barrancos, según la grafía que aparece en los planos, no sea superior a 100 metros. Toda actuación urbanística que se proyecte, ó licencia urbanística que se pretenda obtener, en la zona de policía, tendrá como requisito la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

6. En caso de las licencias o actuaciones solicitadas en el ámbito de la zona de policía sean autorizables por aplicación de la legislación sectorial, se entenderá que la autorización previa solicitada a la Confederación Hidrográfica del Júcar es favorable, si transcurre un mes –desde su solicitud– sin que este organismo se pronuncie en sentido negativo.

7. En todo caso, cualquier actuación o licencia deberá respetar la servidumbre de paso de 5 metros, según la grafía del dominio público hidráulico que aparece en los planos ó las correcciones del mismo según lo previsto en el apartado 2.

8. Se deberá obtener autorización previa para el vertido a cauce público de las aguas tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

#### **Artículo 45. Protección del patrimonio cultural.**

1. Los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico ó técnico, que conforman el patrimonio cultural existente en el término municipal de Benissa, gozan de un régimen específico de protección según lo establecido por la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano ó norma que la sustituya.

2. El Patrimonio Cultural inmueble existente en el municipio de Benissa está formado por los bienes declarados “Bien de Interés Cultural” (BIC) y por los elementos incluidos en el documento *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos* del presente P.G.O., que se proponen con la calificación de “Bien de Relevancia Local” (BRL).

Los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Benissa, están también incluidos en el Catálogo, expresamente con la calificación de BIC. Tanto éstos, como los Bienes de relevancia Local, gozan del Nivel de Protección Integral.

3. El Ayuntamiento de Benissa, de acuerdo con la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, podrá añadir otros elementos en alguna de las categorías que conforman el Patrimonio Cultural. Así mismo, podrá delimitar aquellas zonas del territorio que hayan de quedar afectas a determinadas condiciones cautelares de protección, previos los trámites legales preceptivos.

4. El Ajuntament de Benissa promoverá la redacción de Planes Especiales de Protección de los bienes inmuebles declarados BIC, en los términos del artículo 39 de la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana.

5. Las Areas de Protección Arqueológica (APA) están constituidas por las áreas del término municipal en las que se ubica yacimientos arqueológicos ó restos arqueológicos de relevancia. Dichas áreas se encuentran incluidas en el *Catálogo* como Bienes de Relevancia Local, según se prevé en el artículo 58.3 de la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana.

Estas zonas se encuentran grafiadas y delimitadas en los planos 2.1.1. y 2.1.2. de los de ordenación estructural.

6. En las Areas de Protección Arqueológica, previamente a la autorización de cualquier acto edificatorio o licencia urbanística que implique algún tipo de remoción de tierras ó de transformación del suelo, se deberá emitir informe arqueológico por técnico cualificado, en el que se pondere los efectos que la ejecución de las obras pudiera causar en los bienes protegidos. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho informe serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo designado por dicho Organismo.

El Ayuntamiento o la entidad pública responsable de la obra, remitirá un ejemplar del informe mencionado a la Consellería de Cultura, que –a la vista del mismo– determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica, a cargo del promotor de las obras; según se prevé en el artículo 62.2 de la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana.

Una vez realizada la intervención, la Consellería determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar.

7. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección, o explotación y, en todo caso, del Ajuntament de Benissa.

8. El Ajuntament de Benissa promoverá, aunque no se presuma la existencia de restos arqueológicos, la ejecución de prospecciones ó excavaciones arqueológicas en lugares –con condiciones adecuadas para ello– dentro de la zona que se señala como “Zona cautelar de vigilancia arqueológica” en el plano 3.1 de los del *Catálogo*. Dichas actuaciones arqueológicas se llevarán a cabo en el marco legislativo que supone el artículo 61 de la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana ó normativa que lo sustituya.

Especialmente, ello se tendrá en cuenta en la ejecución de proyectos de la Administración: apertura de nuevos viales, construcción de equipamientos, implantación de infraestructuras, etc. Así mismo, dichas actuaciones arqueológicas también podrán realizarse en solares en los que se ejecute obras privadas que impliquen la demolición hasta rasante de una parte significativa de la edificación existente.

#### **Artículo 46.** Protección del paisaje y vistas de interés.

1. Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en este Plan General, la conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto, 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.

2. La edificación que se sitúe en Suelo No Urbanizable de interés paisajístico, además de las limitaciones respecto de ocupación y altura que se exigen en el artículo 82.1 de las presentes Normas Urbanísticas, deberán resolver el revestimiento de sus paramentos verticales externos mediante mampostería irregular ó concertada en seco de piedra caliza natural del país.

En el Suelo no urbanizable, en genral, no podrá ubicarse edificación en zonas cuya pendiente global sea superior al 40% (21,80°).

3. La edificación en Suelo No Urbanizable no podrá situarse en la cima de los promontorios. La cumbre de la edificación deberá situarse a 7,00 metros por debajo de la cima, ó la edificación deberá separarse un mínimo de 40,00 metros –medidos horizontalmente– desde la cima.

#### **Artículo 47.** Protección forestal y del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será inmediata y obligatoria a cargo del responsable de la pérdida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la agrupación de arbolado.

2. Cualquier actuación que se pretenda realizar en áreas arboladas –clasificadas urbanas o urbanizables– aunque no estén expresamente delimitadas en la documentación gráfica del Plan General, deberá proyectarse en forma que la destrucción de arbolado sea la menor posible.

En caso de producirse la tala de árboles adultos, ésta se deberá compensar con la restitución de ejemplares de características similares en número no inferior al de ejemplares suprimidos. No se considerará en esta exigencia aquellos árboles cuya erradicación esté exigida por la ejecución de obra civil de urbanización.

Podrá eximirse parcialmente de esta condición, en caso de que la densidad de árboles suponga un impedimento real para la implantación de los usos autorizados por el planeamiento, y así se justifique con la documentación gráfica suficiente. En dicho caso, la proporción de la repoblación será dictaminada por los Servicios Técnicos del Ajuntament de Benissa.

Se considerará como árbol adulto aquél cuya altura total sea igual o superior a 3,50 metros ó si la longitud del perímetro de la base de su tronco es superior a 50 centímetros.

3. La exigencia contenida en el punto anterior será aplicable igualmente a las áreas clasificadas suelo no urbanizable común de interés agrícola (Tipo 1).

4. En los tipos de Suelo No Urbanizable común, calificados de “Interés Paisajístico” y de “Interés Natural”, la supresión de elementos arbóreos debido a las necesidades generadas por la implantación de la edificación, se compensará mediante la plantación de especies autóctonas en una proporción de cinco (5) unidades por cada elemento suprimido.

Para ello, con la solicitud de licencia de edificación, se acompañará documentación gráfica que ubique e identifique las especies arbóreas existentes en el área en la que se pretende la edificación. Dicha área deberá referirse, al menos, a una envolvente trazada a 20 metros de distancia desde la aristas exteriores de la edificación proyectada. Se especificará qué elementos va a suprimirse, así como la ubicación y especie de los que van a implantarse.

5. En suelo no urbanizable de especial protección no se autoriza la supresión de elementos arbóreos, excepto cuando esté exigido por la funcionalidad del dominio público hidráulico ó la implantación de infraestructuras públicas.

#### **Artículo 48.** Protección de zonas con restricciones específicas.

A parte de las medidas establecidas en los artículos anteriores del presente Título, serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común ó disposiciones especiales, tales como zonas de protección de alta tensión, montes públicos, servidumbres de paso, etc.

#### **Artículo 49.** Propuesta de “*Parc Natural de la Serra de Bérnia*”.

La Sierra de Bérnia es un área que contiene sistemas naturales e hitos geográficos de particular valor, interés y singularidad, que se considera merecedora de una protección especial. Por ello, el Ajuntament de Benissa promoverá la declaración de la sierra de Bérnia como parque natural, según lo previsto en la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1994 de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

## **Título 7 Régimen del Suelo Urbano.**

### **Artículo 50. Delimitación y Régimen urbanístico.**

1. Está clasificado como suelo urbano todo el suelo grafiado como tal en los planos nº 2.2.1. a 2.2.7. de los de ordenación estructural.

2. El régimen urbanístico aplicable es el que se expresa en la documentación del presente Plan General. Corresponde a los titulares del suelo un aprovechamiento urbanístico equivalente al 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluya.

### **Artículo 51. Parcelaciones y segregaciones en suelo urbano.**

1. Las parcelaciones y segregaciones en suelo urbano podrán efectuarse de modo que se mantenga la condición de solar de los lotes resultantes y se respete los criterios que sobre parcela mínima se establece en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Con motivo de la concesión de la oportuna licencia, deberá cederse a la Administración –gratuitamente y libre de cargas– el suelo de destino público incluido en la finca que se pretenda segregar o parcelar.

3. No podrá autorizarse parcelaciones en áreas donde no esté ejecutado el planeamiento, si no es posible la ejecución de éste a través de actuaciones aisladas.

### **Artículo 52. Ejecución de infraestructuras pendientes en suelo urbano consolidado.**

1. En las áreas de suelo urbano consolidado en las que esté pendiente la implantación de infraestructuras urbanas, éstas se ejecutarán mediante la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Integrada. Su ámbito se delimitará mediante lo previsto en el artículo 65.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. A dichos efectos, será prioritario la resolución del saneamiento integral del área consolidada de Costa-Benissa, que deberá realizarse por zonas. Estas actuaciones se iniciarán en plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva del plan.

3. Se señala como primera zona en suelo urbano a programar y ejecutar, la bolsa de suelo urbano consolidado delimitada por: la carretera CV-745, la calle “El Cirer”, el jardín de la red primaria (P JL) denominado “Cantalar”, el jardín de la red primaria (P JL) denominado “Baladrar” y el ámbito del dominio público marítimo terrestre.

El saneamiento de dicha zona se conectará con la depuradora adyacente al sector “Llobella-1”. Se tendrá como objetivos complementarios de dicha actuación urbanística serán la mejora de los accesos a “Cala Advocat” desde la carretera CV-745, la mejora del trazado viario interior y la creación de plazas de aparcamiento.



**Artículo 53.** División en áreas de uso global de carácter estructural.

La ordenación estructural distingue tres zonas de suelo clasificado urbano, que se delimitan en los planos 2.1.1. y 2.1.2. de los de ordenación estructural:

<b>ZONA 1</b> (Benissa-ciutat)	Uso: Residencial intensivo Densidad: 75 viv/ha. Edificabilidad neta: de 3 a 4 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. Tipología: Edificación en manzana
<b>ZONA 2</b> (Costa-Benissa)	Uso: Residencial extensivo Densidad: 10 viv/ha. Edificabilidad neta: 0,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. Tipología: Edificación en bloque aislado
<b>ZONA 3</b> (Polígono “La Pedrera”)	Uso: Industrial Edificabilidad neta: 6,50 m <sup>3</sup> t/m <sup>2</sup> s. (0,8125 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) Tipología: Edificación en bloque aislado

**Artículo 54.** División en zonas de ordenación de carácter pormenorizado.

La ordenación pormenorizada del Plan delimita las siguientes zonas de calificación:

DENOMINACIÓN	CLAVE
Núcleo Histórico	<b>NUH</b>
Ampliación de casco	<b>ACA</b>
Ensanche	<b>ENS</b>
Viviendas adosadas	<b>ADO</b>
Viviendas aisladas	<b>AIS</b>
Edificación Terciaria	<b>TER</b>
Edificación Industrial	<b>IND</b>

**Artículo 55.** Zona de ordenación “Núcleo Histórico” (NUH).

1. Está constituida por zonas clasificadas urbanas situadas en el área denominada “Benissa-ciutat”, en las que es dominante el uso residencial extensivo en tipología de vivienda unifamiliar en manzana cerrada.

2. Las Normas Urbanísticas de aplicación a dicha zona se expresan en el “Cuadro 1” del “Anexo nº 1” de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Su ámbito coincide con el del “Plan Especial de Protección del Casco Antiguo”, el cual mantiene su vigencia, excepto en lo que respecta al “Artículo 6º” de sus “Ordenanzas Generales”. El contenido de dicho artículo es sustituido por la regulación sobre usos que se establece en las presentes Normas Urbanísticas.

4. La delimitación de la zona de ordenación se efectúa en el plano 2.5.1. de los de ordenación pormenorizada.

**Artículo 56.** Zona de ordenación “Ampliación de Casco” (ACA).

1. Está constituida por zonas clasificadas urbanas, en las que el uso residencial extensivo en vivienda unifamiliar en manzana es dominante, situadas en el área de

2. Las Normas Urbanísticas de aplicación a dicha zona se expresan en el “Cuadro 1” del “Anexo nº 1” de las presentes Normas Urbanísticas.  
nominada “Benissa-ciutat”.

3. La altura reguladora y altura máxima de la edificación que se implante en la manzana situada entre la Glorieta Dolores Piera y la Iglesia-Catedral, no podrán superar las existentes en el edificio singular en el que se alberga el Centro Parroquial de Benissa.

4. La delimitación de la zona de ordenación se efectúa en el plano 2.5.1. de los de ordenación pormenorizada.

**Artículo 57.** Zona de ordenación “Ensanche” (ENS).

1. Está constituida por zonas clasificadas urbanas, en las que el uso residencial intensivo en manzana es dominante, situadas en el área denominada de “Benissa-ciutat”.

2. Las Normas Urbanísticas de aplicación a dicha zona se expresan en el “Cuadro 1” del “Anexo nº 1” de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La delimitación de la zona de ordenación se efectúa en el plano 2.5.1. de los de ordenación pormenorizada.

**Artículo 58.** Zona de ordenación “Viviendas Adosadas” (ADO).

1. Está constituida por todas las zonas clasificadas urbanas, en las que el uso residencial extensivo en vivienda adosada es dominante, situándose exclusivamente en el área denominada de “Costa-Benissa”.

2. Las Normas Urbanísticas de aplicación a dicha zona se expresan en el “Cuadro 1” del “Anexo nº 1” de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La delimitación de las tres parcelas que constituyen dicha zona de ordenación se efectúa en los planos 2.6.1. a 2.6.7. de los de ordenación pormenorizada.

**Artículo 59.** Zona de ordenación “Viviendas aisladas” (AIS).

1. Está constituida por todas las zonas clasificadas urbanas, en las que el uso residencial extensivo en vivienda aislada es dominante, situándose exclusivamente en el área denominada de “Costa-Benissa”.

Comprende la zona de uso residencial extensivo en vivienda aislada, consolidada en el PGOU-82, así como las zonas de vivienda unifamiliar de los antiguos Planes Parciales denominados “Altamira”, “Los Almendros”, “Sant Jaume” y “Patmore”.

2. Las Normas Urbanísticas de aplicación a dicha zona se expresan en el “Cuadro 1” del “Anexo nº 1” de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La delimitación de todas las subzonas de ordenación se efectúa en los planos 2.6.1. a 2.6.7. de los de ordenación pormenorizada.

4. En esta zona de ordenación se admitirá parcelas de superficie no inferior a 560 m<sup>2</sup>, en los siguientes casos:

- Parcelas procedentes de parcelaciones aprobadas con anterioridad a 1982.
- Parcelas completamente delimitadas por vial o por parcelas consolidadas.
- Parcelas individuales en las que la disminución de superficie sea debido a la cesión de suelo dotacional.

5. En las nuevas parcelaciones el número máximo de parcelas “N<sub>MAX</sub>” que se podrá obtener, como resultado del establecimiento ó modificación de la parcelación, cumplirá simultáneamente:  $N_{MAX} \leq S_B / 900$  y  $N_{MAX} \leq S_N / 700$

6. En el caso de que de la aplicación del aprovechamiento tipo a la superficie bruta de la parcela, resulte una edificabilidad subjetiva superior a la objetiva, se podrá reconvertir la parcela neta al área de calificación “ADO”, con las normas establecidas en el artículo anterior, a excepción de las dos salvedades siguientes:

- El Aprovechamiento Tipo “A<sub>T</sub><sup>\*</sup>” aplicable a la parcela neta será:  $A_T^* = A_T \times S_B / S_N$
- El número máximo de viviendas “N<sub>MAX</sub>” se obtendrá de la siguiente expresión:

$$N_{MAX} \leq \frac{A_T^* \times S_N}{900} \times (8 A_T^* + 2,20)$$

Siendo “S<sub>B</sub>” la superficie bruta total de la parcela inicial, “S<sub>N</sub>” la superficie neta resultante, y “A<sub>T</sub>” el Aprovechamiento Tipo correspondiente a la parcela inicial.

#### **Artículo 60.** Zona de ordenación “Edificación Terciaria” (TER).

1. Está constituida por todas las zonas clasificadas urbanas, en las que el uso terciario es exclusivo.

2. Las Normas Urbanísticas de aplicación a dicha zona se expresan en el “Cuadro 1” del “Anexo nº 1” de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Se diferencia las siguientes subzonas de calificación:

- **TER-TE1:** Incluye zonas terciarias de baja edificabilidad.
- **TER-TE2:** Incluye zonas terciarias de edificabilidad alta.
- **TER-TE3:** Incluye zonas terciarias de edificabilidad media.
- **TER-PCA:** Incluye la zona terciaria denominada “*Pla de Carrals*”.
- **TER-PBO:** Incluye la zona terciaria denominada “*Pla de Bonaire*”.

4. La delimitación de todas las subzonas de ordenación se efectúa en los planos 2.6.1. a 2.6.7., y 2.5.1. de los de ordenación pormenorizada.

**Artículo 61.** Zona de ordenación “Edificación Industrial” (IND).

1. Está constituida por la zona clasificada urbana, denominada *Polígon Industrial “La Pedrera”* en la que el uso industrial es dominante y el uso residencial es incompatible.

2. Las Normas Urbanísticas de aplicación a dicha zona se expresan en el “Cuadro 1” del “Anexo nº 1” de las presentes Normas Urbanísticas.

3. La conversión del índice de edificabilidad superficial al volumétrico, se realiza a través del siguiente coeficiente:  $8,00 \text{ m}^3/\text{m}^2\text{t}$ .

4. La delimitación de la zona de ordenación se efectúa en el plano 2.9. de los de ordenación pormenorizada.

**Artículo 62.** Ambito de actuaciones integradas en suelo urbano.

1. En la ordenación pormenorizada del Plan, se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución en suelo urbano:

SITUACION		DENOMINACION	
Zonas no consolidadas	Benissa-ciutat	U.E. Sant Nicolau	
		U.E. La Costa-1	
		U.E. La Costa-2	
		U.E. La Corona	
		U.E. Beniver-2	
		U.E. Pou d'Avall-2	
		U.E. Pou d'Avall-3	
	Costa-Benissa	U.E. Hostalet	
		U.E. Montserra	
		U.E. Fanadix-Vinyasol	
		U.E. Pinets.	
		U.E. L'Asprar	
		Benissa-ciutat	U. E. Carrer Calp
			U. E. Pla dels Molins-2
U. E. Pou d'Avall-1			

2. Dichas Unidades de Ejecución se delimitan en los planos 2.4.37. a 2.4.52. de los de la ordenación estructural del Plan.

3. Cada Unidad de Ejecución constituye el ámbito de una actuación integrada.

**Artículo 63.** Condiciones para el desarrollo de las actuaciones integradas.

La situación de cada actuación integrada en suelo urbano, respecto de la secuencia lógica de ejecución del Plan, sus condiciones de integración y conexión, y el aprovechamiento tipo que les corresponde, se explicitan en la Fichas de Gestión de cada una de dichas Actuaciones Integradas. Se adjuntan en el Anexo nº4 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 64.** Áreas de Reparto en suelo sometido a actuaciones integradas.

En suelo clasificado urbano se delimita las siguientes áreas de reparto:

a. Area de Reparto nº5 (**AR-5**): está constituida por las unidades de ejecución delimitadas en zonas no consolidadas del área de Benissa-ciutat. Son las siguientes:

- U.E. Sant Nicolau
- U.E. La Costa-1
- U.E. La Costa-2
- U.E. La Corona
- U.E. Beniver-2
- U.E. Pou d'Avall-2
- U.E. Pou d'Avall-3

El aprovechamiento tipo que corresponde al área de reparto es  $1,4090 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

b. Area de Reparto nº6 (**AR-6**): está constituida por las unidades de ejecución delimitadas en zonas no consolidadas del área de Costa-Benissa. Son las siguientes:

- U.E. Hostalet
- U.E. Montserra
- U.E. Fanadix-Vinyasol.
- U.E. Pinets.
- U.E. L'Asprar

El aprovechamiento tipo que corresponde al área de reparto es  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

c. Areas de Reparto nº7, nº8 y nº9 (**AR-7**, **AR-8** y **AR-9**): están constituidas por cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan en áreas consolidadas. Son, junto con el aprovechamiento tipo "A<sub>T</sub>" que les corresponde, las siguientes:

- **AR-7** U.E. Carrer Calp.  $A_T = 3,1443 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- **AR-8** U.E. Pla dels Molins-2.  $A_T = 2,6732 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- **AR-9** U.E. Pou d'Avall-1  $A_T = 2,4391 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

**Artículo 65.** Áreas de Reparto en suelo sometido a actuaciones aisladas.

1. En suelo urbano desarrollado mediante actuaciones aisladas se prevé la delimitación de 3 áreas de reparto:

- a. El Area de Reparto nº10 (**AR-10**): está constituida por el suelo incluido en la subzona de calificación denominada "TER-PCA" y el suelo dotacional que tiene adscrito, según se prevé en el artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas. Le corresponde un aprovechamiento tipo de  $1,1046 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- b. El Area de Reparto nº11 (**AR-11**): está constituida por el suelo incluido en la zona de calificación denominada "ADO" y el suelo dotacional que tiene adscrito, según se prevé en el artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas. Le corresponde un aprovechamiento tipo de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- c. El Area de Reparto nº12 (**AR-12**): está constituida por el suelo incluido en la zona de calificación denominada "AIS" y el suelo dotacional que tiene adscrito, según se prevé en el artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas. Le corresponde un aprovechamiento tipo de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

2. Para el resto del suelo urbano, salvo los ámbitos de programación que eventualmente se delimiten por aplicación del artículo 67.3 de las presentes Normas Urbanísticas, cada solar integra un área de reparto, según se señala en el apartado “A)” del artículo 63.2 de la LRAU. El aprovechamiento subjetivo que corresponde a cada solar es el resultado de aplicarle el índice de edificabilidad neta.

**Artículo 66.** Adquisición de excedentes de aprovechamiento en Suelo Urbano.

1. El excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta en el área de reparto, al restar del aprovechamiento objetivo del terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponda al propietario del mismo.

2. En el suelo urbano incluido en área de reparto, que se desarrolle mediante actuaciones aisladas, los excedentes de aprovechamiento pueden ser voluntariamente adquiridos por los propietarios para su edificación, en las condiciones que señalan estas Normas.

3. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren, previamente a la obtención de la correspondiente licencia de obras, mediante:

- La cesión de terrenos equivalentes a las unidades de aprovechamiento correspondientes, libres de cargas, a la Administración.
- El abono de su valor en metálico.
- La cesión de Unidades de Aprovechamiento urbanístico adquiridas con motivo de alguna reserva de aprovechamiento.

4. Tanto los ingresos como los terrenos obtenidos mediante excedentes de aprovechamiento tienen destino exclusivamente finalista y, por tanto, destinado al Patrimonio Municipal de Suelo de Benissa.

**Artículo 67.** Régimen para la formulación de estudios de detalle.

En aplicación de lo previsto en los puntos 1 y 2 del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se establece los siguientes supuestos para la formulación de estudios de detalle:

**1. Ordenación volumétrica.**

**OBJETIVO Y REQUISITOS:**

Puede establecerse ó reordenarse la volumetría de la edificación prevista, de modo que –respecto del ámbito de actuación– se mantenga la edificabilidad otorgada por el Plan, no se reduzca la superficie de equipamientos ni zonas verdes, ni la capacidad del viario.

La reordenación volumétrica puede permitir el incremento de la altura máxima de la edificación, hasta el límite de tres metros y una planta adicionales sobre los permitidos. En este caso, con objeto de amortiguar el impacto paisajístico que pueda producirse sobre el territorio, deberá preverse una inversión en jardinería pública, a situar en el sistema viario ó zona verde próxima. Dicha inversión deberá suponer un valor –al menos– del 50% de la plusvalía que genere sobre el suelo, el incremento de altura solicitado.

**DETERMINACIONES:**

A parte de lo exigido por el artículo 101 del *Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*, deberá concretarse –en su caso– lo siguiente:

- Cómputo de edificabilidad.
- Anexo con memoria valorada de jardinería y plano de situación.

**AMBITO DE APLICACION:**

Puede formularse estudios de detalle con dicho objetivo en manzanas completas de las siguientes Unidades de Ejecución: “La Costa-1”, “La Costa-2”, “Costera del Pobil”, “La Capella-1”, “La Capella-2”, “La Corona”, “Beniver-2”, “Pou d’Avall-1”, “Pou d’Avall-2” y “Pou d’Avall-3”. Puede formularse también en el área de calificación “TER” y en las manzanas situadas al Norte y al Oeste de la “Casa Feliu”.

**2. Mejora o establecimiento de alineaciones y rasantes.****OBJETIVO Y REQUISITOS:**

Su objetivo es la mejora del sistema viario de la ordenación pormenorizada. Puede reajustar ó modificar las alineaciones o rasantes de viales previstos en la ordenación pormenorizada. También podrá establecer nuevos viales de dicha ordenación ó ampliar los existentes. No podrá reducir la superficie de las zonas verdes ó equipamientos colindantes, ni la anchura de los viales previstos.

Este Estudio de Detalle sólo podrá formularse como parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada que pretenda la ejecución ó modificación del vial.

**DETERMINACIONES:**

A parte de lo exigido por el artículo 101 del *Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*, deberá concretarse –en su caso– lo siguiente:

- Repercusión sobre las condiciones de parcelación del ámbito de actuación.

**AMBITO DE APLICACION:**

Sólo podrá formularse estudios de Detalle con este objetivo en las áreas de calificación en suelo urbano: “AIS”, “ADO” y “TER”, excepto las sub-áreas “TER-PCA” y “TER-PBO”.

**3. Delimitación de ámbitos afectos por la implantación de infraestructuras.****OBJETIVO Y REQUISITOS:**

Su objeto es efectuar la delimitación de áreas de suelo urbano en los que esté pendiente la ejecución de determinadas infraestructuras.

Este Estudio de Detalle sólo podrá formularse como parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada que pretenda la ejecución de las infraestructuras pendientes de implantar.

**DETERMINACIONES:**

A parte de lo exigido por el artículo 101 del *Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*, deberá concretarse –en su caso– lo siguiente:

- Justificación de la delimitación efectuada, motivada en la lógica en la implantación de las infraestructuras.
- Suelo dotacional creado.

**AMBITO DE APLICACION:**

Puede formularse estudios de detalle con este objetivo en todo el suelo urbano clasificado en el Plan.

#### 4. Definición de chaflanes.

##### OBJETIVO Y REQUISITOS:

Su objeto es la implantación ó modificación de chaflanes.

No podrán suponer aumento de edificabilidad.

El volumen que –en su caso– sea suprimido, podrá recuperarse mediante su adición a la superficie máxima que –entre los aprovechamientos materializables sobre la altura máxima– pueda autorizarse como “edificación auxiliar”, según se establece en el artículo 29.5 de estas Normas Urbanísticas.

##### DETERMINACIONES:

A parte de lo exigido por el artículo 101 del *Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*, deberá concretarse –en su caso– lo siguiente:

- Justificación de que se cumple el artículo 12 de las presentes Normas Urbanísticas.

##### AMBITO DE APLICACION:

Puede formularse Estudios de Detalle con este objetivo en las áreas de calificación en suelo urbano denominadas: “ACA”, “ENS”, “TER-PBO” y “TER-PCA”.

#### 5. Remodelación de patios de manzana.

##### OBJETIVO Y REQUISITOS:

Su objeto es la modificación de la forma de los patios de manzana. No pueden provocar aumentos de la altura máxima otorgada por la ordenación.

##### DETERMINACIONES:

A parte de lo exigido por el artículo 101 del *Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*, deberá concretarse –en su caso– lo siguiente:

- Cómputo de edificabilidad.

##### AMBITO DE APLICACION:

Puede formularse Estudios de Detalle con este objetivo en las áreas de calificación en suelo urbano denominadas: “ACA”, “ENS” y “TER-PBO”.

#### **Artículo 68.** Alineaciones y rasantes.

1. Las determinaciones que, respecto de las alineaciones y rasantes, señala el Plan para las áreas clasificadas urbanas se contienen en los planos 2.5.2., 2.6.1. a 2.6.7, 2.7., 2.8. y 2.9. de los de ordenación pormenorizada.

2. Las determinaciones contenidas en los Estudios de Detalle que mantienen su vigencia, según se dispone el artículo 96, prevalecen respecto de las de los planos referidos en el punto anterior, en caso de que exista discrepancia.

3. Como norma general, en el área de “Costa-Benissa” los viales tendrán una anchura de 7,00 metros, salvo los viales de carácter estructural y los que estén consolidados con una anchura mayor.

Se podrá aumentar la anchura a 8,00 ó 10,00 metros en aquellos viales que, aún sin estar considerados estructurales, resulten de relevancia para la comunicación de diferentes áreas entre sí y así se justifique.

En viales consolidados se adoptará la anchura existente, con un mínimo de 6,00 metros.



**Artículo 69.** Planes especiales de infraestructuras.

Las operaciones para posibilitar la implantación en zonas urbanas amplias de infraestructuras ó para la realización de operaciones significativas de reurbanización de espacios urbanos degradados, deberá realizarse mediante Planes Especiales.

Dichos Planes Especiales deberán constituir la Alternativa Técnica de planeamiento de los correspondientes Programas de Actuación Integrada que pretendan la ejecución y gestión de los mismos. Sólo la Administración podrá proponer dichos planes independientemente de los Programas.

## **Título 8 Régimen del Suelo Urbanizable.**

### **Artículo 70. Definición y delimitación.**

1. Constituye el suelo urbanizable clasificado en el Plan, aquellas áreas del territorio municipal no consideradas idóneas para proteger ó conservar sus valores forestales, paisajísticos, naturales ó agropecuarios; ni aquellas a las que procede adjudicar la clasificación de suelo urbano debido a su consolidación urbana o disposición de servicios urbanísticos.

2. Su delimitación se contiene en los planos 2.2.1. a 2.2.7. de los de la ordenación estructural.

### **Artículo 71. Régimen urbanístico y obras autorizables.**

1. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa Programación de los mismos. El aprovechamiento urbanístico que corresponde a sus titulares es el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluyan.

2. En tanto no se desarrolle los Programas de Actuación Integrada, no podrá autorizarse obras de nueva planta que no den cumplimiento simultáneamente a lo siguiente:

- Ley 4/92 del Generalitat Valenciana, sobre el suelo no urbanizable.
- Disposiciones que respecto de la edificación en el Suelo No urbanizable Común de Interés Agrícola se especifica en el artículo 84.
- Determinaciones respecto de los usos autorizables que se especifica en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
- No ocupar suelo que esté previsto de uso dotacional en la ordenación estructural del Plan ó en la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento en trámite.

3. En las obras de reparación o reforma en suelo urbanizable que no cuente con programa aprobado, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la LRAU.

4. Se podrá otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento de dichas licencias requiere informe previo favorable de la Consellería competente en materia de Urbanismo.

### **Artículo 72. Régimen para las parcelaciones o segregaciones.**

Previamente a la programación de los sectores, se podrá autorizar las segregaciones de parcelas, de modo que los lotes resultantes sean de superficie no inferior a “ $S_{min}$ ” (en  $m^2$ s), con objeto de que puedan generar una parcela mínima en el subsecuente proceso reparcelatorio. Esta cifra cautelar se obtendrá del siguiente modo:

- a. En sectores de suelo urbanizable residencial:  $S_{\min} = 20.000 / I_{\text{viv}}$   
Siendo "I<sub>viv</sub>" la intensidad de viviendas del sector, en viviendas por hectárea.
- b. En sectores de suelo terciario, industrial o mixto:  $S_{\min} = 1.000 / \text{IEB}$   
Siendo "IEB" el índice de edificabilidad bruto expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 73.** Áreas de Reparto.

1. La totalidad del suelo urbanizable clasificado en el Plan, se encuadra en cuatro áreas de reparto:

- Suelo urbanizable homologado previamente a la aprobación provisional del Plan, y pendiente de desarrollar (3 sectores). Cada sector conforma un área de reparto.
- Resto del suelo urbanizable.

2. A dichas áreas les corresponden los siguientes aprovechamientos tipo:

Area de Reparto	Sectores que incluye	Aprovechamiento tipo
AR-1	S-1 a S-34	0, 14 44
AR-2	Magraner (S-35)	0, 17 09
AR-3	Racó de Galeno (S-36)	0, 14 34
AR-4	Pedramala-1 (S-37)	0, 14 68 58

**Artículo 74.** Delimitación de los sectores de suelo urbanizable.

La delimitación de cada uno de los sectores de suelo urbanizable, se efectúa en los planos 2.4.1. a 2.4.34. de los de la ordenación estructural.

**Artículo 75.** Sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

1. Los sectores de suelo urbanizable que disponen de ordenación pormenorizada, junto con las determinaciones que los regulan son los siguientes:

SECTOR		DETERMINACIONES	
Nº	Denominación	GRÁFICAS	NORMATIVAS
8	Costera del Pobil	Plano nº 2.4.8.	Ficha 1 del Anexo nº2
27	Coma Pineda	Plano nº 2.4.27	Ficha 2 del Anexo nº2
28	Bellavista	Plano nº 2.4.28.	Ficha 3 del Anexo nº2
35	Magraner	Plano nº 2.7.1.	Ficha 4 del Anexo nº2
36	Racó de Galeno	Plano nº 2.7.2.	Ficha 5 del Anexo nº2
37	Pedramala-1	Según Plan Parcial.	Según Plan Parcial.

2. La ordenación pormenorizada correspondiente al Sector "Pedramala-1" es la contenida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, el cual se considera vigente en todos sus extremos.

**Artículo 76.** Determinaciones para la ordenación de los sectores sin ordenación pormenorizada. Fichas de Planeamiento.

1. Las determinaciones de la ordenación estructural que habrá de mantener la ordenación pormenorizada de los sectores que carecen de ella, se contiene en la ficha de planeamiento de cada uno de ellos. Se adjuntan en el Anexo nº3 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los elementos de la red viaria y zonas verdes pertenecientes a la red estructural que se sitúen dentro de la delimitación de alguno de los sectores, computarán dicha superficie como red secundaria propia del Sector, a cuyo cargo se urbanizarán.

3. La ordenación pormenorizada de cada sector deberá reservar al uso global estipulado en su ficha de planeamiento, con carácter de mínimo, los porcentajes que se especifican en la tabla siguiente, según el tipo de uso global:

USO GLOBAL	PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD DESTINADA AL USO GLOBAL RESPECTO DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO NETO DESTINADO AL USO GLOBAL RESPECTO DEL SUELO LUCRATIVO TOTAL
Residencial	75%	75%
Terciario	50%	50%
Industrial	65%	65%

**Artículo 77.** Determinaciones para el desarrollo de los sectores. Fichas de gestión.

1. Cada uno de los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, constituyen inicialmente el ámbito de una actuación integrada.

2. La situación de cada una de ellas respecto de la secuencia lógica del Plan, sus condiciones de integración y conexión, la posibilidad de delimitar Unidades de ejecución, y el aprovechamiento tipo que les corresponde, se explicitan en la Fichas de Gestión de cada una de dichas Actuaciones Integradas. Se adjuntan en el Anexo nº3 de las presentes Normas Urbanísticas, junto con la ficha de planeamiento del mismo ámbito.

3. Las fichas de gestión de las Unidades de Ejecución expresamente delimitadas en el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, se adjuntan en el Anexo nº4 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Las estipulaciones que –para cada Actuación Integrada– se expresa en las Fichas de Gestión respecto de la ejecución de infraestructuras ó vinculación a las mismas, están referidas a las determinaciones que –con carácter estructural– se recoge en los siguientes planos:

Red viaria:	Plano 2.3.1.
Infraestructura de saneamiento:	Planos 2.3.2.1. y 2.3.2.2.
Sistema de evacuación de aguas pluviales:	Planos 2.3.2.3. y 2.3.2.4.

## **Título 9 Régimen del Suelo No Urbanizable.**

### **Artículo 78. Definición y delimitación.**

1. Constituye el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización en el término municipal o razones análogas, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

2. La delimitación del suelo no urbanizable se efectúa en los planos 2.1.1. y 2.1.2. de los de la ordenación estructural.

### **Artículo 79. Régimen urbanístico.**

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas ó las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación ó expropiación forzosa del dominio.

3. En el suelo no urbanizable no podrá formarse núcleos de población. Para la no formación de núcleo de población deberá cumplirse las condiciones siguientes:

- La parcela vinculada a una vivienda será de superficie no inferior a 10.000 m<sup>2</sup>s.
- En un círculo de 200 metros de diámetro no existirá mas de tres viviendas.
- La distancia entre viviendas no será inferior a 25 metros.

### **Artículo 80. Parcelaciones y segregaciones.**

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas ó terrenos en suelo no urbanizable, cualquiera que sea su finalidad, están sujetos a previa licencia municipal.

No podrá autorizarse actos de división o segregación salvo en los supuestos y condiciones fijados en la legislación urbanística valenciana, a efecto de lo cual se fija la superficie de la parcela mínima en 10.000 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 81. Ordenación del suelo no urbanizable. División en zonas.**

1. Por aplicación de la legislación vigente, la clasificación genérica de suelo no urbanizable se subdivide en dos clasificaciones diferenciadas en función de la relevancia jurídica que –sobre el contenido del derecho de propiedad– representa los valores que el planeamiento decide proteger: Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP).

2. La zona de clasificación Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) se divide, por aplicación de la legislación sectorial, en tres áreas de calificación:

- Suelo No Urbanizable de especial protección forestal. (SNUEP-FR)
- Dominio público marítimo terrestre. (SNUEP-MT)
- Dominio público hidráulico. (SNUEP-DH)

3. La zona de clasificación Suelo No Urbanizable Común (SNUC) se divide, en función de los específicos valores que aconsejan su protección, en tres áreas de calificación:

- Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola ó Tipo 1. (SNUC-T 1)
- Suelo No Urbanizable de Interés Natural ó Tipo 2. (SNUC-T 2)
- Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico ó Tipo 3. (SNUC-T 3)

4. Las diferentes zonas de ordenación en suelo no urbanizable, se delimitan en los planos 2.1.1. y 2.1.2. de los de ordenación estructural.

#### **Artículo 82.** Usos y edificaciones en suelo no urbanizable.

1. Las diferentes zonas de ordenación en suelo no urbanizable, se distinguen por el régimen de usos y edificaciones autorizables en las mismas, así como por los parámetros edificatorios que las regulan. Todos ellos se expresan en el “Cuadro 2” del “Anexo nº1”.

2. La edificación ó uso que se pretenda implantar en parcelas sobre las que recaigan diferentes zonas de ordenación, se regulará por la de la zona de ordenación concreta en la que se pretenda dicho uso ó edificación.

3. La edificación no podrá implantarse en zonas cuya pendiente global sea superior al 40%, equivalente a 21,80°.

#### **Artículo 83.** Reserva de agua y depuración de aguas residuales.

1. Las viviendas unifamiliares emplazadas en el suelo no urbanizable, deberán disponer de un aljibe o depósito con capacidad mínima de 20 m<sup>3</sup>.

En las edificaciones autorizadas a través de su declaración de interés comunitario, se deberá realizar un depósito de agua de capacidad no inferior a la que expresamente se haya señalado en la propia Declaración.

2. Las viviendas unifamiliares, edificaciones declaradas de interés comunitario, edificaciones de carácter agropecuario que –eventualmente– puedan tener uso complementario de habitación y los equipamientos públicos, deberán efectuar la depuración de sus aguas residuales mediante sistemas prefabricados de oxidación total, de volumen suficiente para las necesidades que origine.

**Artículo 84.** Condiciones particulares de la edificación de carácter agropecuario.

1. Las edificaciones de carácter agropecuario (cobertizos agrícolas, casetas de aperos, etc.) se regulan por los parámetros expresados en el “Cuadro 2” del “Anexo nº1” de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se establece como ocupación máxima absoluta de 40 m<sup>2</sup>s, en una sola planta, para dichas edificaciones. No podrán disponer de los servicios de suministro de agua potable ni de energía eléctrica. Tampoco podrán disponer de instalación de saneamiento.

3. Se podrá eximir del cumplimiento de alguna ó todas de las limitaciones expuestas en el punto anterior, en caso de que exista un informe favorable de la Consellería competente en materia de Agricultura, respecto de la adecuación del tamaño de la edificación pretendida y respecto de la conveniencia de cada uno de los servicios que para ella se soliciten, en función del tamaño de la actividad existente ó que se pretenda desarrollar y de la superficie de suelo afecto por la misma, sea o no de propiedad del solicitante.

**Artículo 85.** Condiciones particulares de las edificaciones autorizadas a través de Declaración de Interés Comunitario.

1. Las edificaciones que se pretenda ejecutar a través del régimen de Declaración de Interés Comunitario, previsto en la legislación urbanística valenciana, se regulará según lo señalado en el “Cuadro 2” del “Anexo nº1” de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se establece como excepciones a la norma señalada en el punto anterior, aquellas áreas “DIC” señaladas expresamente en la documentación gráfica del Plan, en las que el parámetro de parcela mínima será el existente en cada área y la ocupación máxima será el resultado de incrementar un 20% la que exista legalmente consolidada a fecha de la aprobación definitiva del Plan.

Las áreas “DIC” previstas expresamente en el Plan, y los usos para los que se establecen son los siguientes:

<i>Area DIC</i>	<i>Denominación</i>	<i>Uso</i>	<i>Superficie de parcela</i>
<b>DIC-1</b>	“Tros Vell”	Cultural	25.000 m <sup>2</sup> s
<b>DIC-2</b>	“L’Estancia”	Terciario	7.448 m <sup>2</sup> s
<b>DIC-3</b>	“Camí Vell de València”	Industrial	19.660 m <sup>2</sup> s
<b>DIC-4</b>	“Riu-rau de Bonaire”	Cultural	20.300 m <sup>2</sup> s

3. Las actividades comerciales ó de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, se regularán por lo previsto para las edificaciones autorizables a través de su Declaración de Interés Comunitario. Se establece como excepción a dicha norma que, en suelo de interés agrícola (Tipo 1), la parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>s.

**Artículo 86.** Revitalización del Patrimonio rural.

1. El régimen aplicable a los retranqueos exigibles a las edificaciones destinadas a vivienda, en el ámbito de su perímetro edificado, que sean existentes con anterioridad al año 1.970 y que se sitúen en el área denominada de “interés agrícola”, será el siguiente:

- Retranqueo mínimo a caminos: 3,00 metros.
- Retranqueo mínimo a sendas: 1,00 metros.
- Retranqueo mínimo a lindes: 0,00 metros.

2. En caso de que la ampliación pretendida se sitúe a menos de 3,00 metros del linde de un vecino, se requerirá autorización notarial de dicho colindante.

**Artículo 87.** Otras actividades no reguladas expresamente.

A cualquier otra actividad ó uso no regulado expresamente en las presentes normas y que, en esta clase de suelo, sea autorizado por la Consellería competente en materia de Urbanismo le serán de aplicación los parámetros que regulan las condiciones de la edificación destinada a vivienda.

**Artículo 88.** Régimen para los viales y caminos en suelo no urbanizable.

1. Las actuaciones sobre viales existentes ó los que se realicen de nueva planta, no podrán disminuir la anchura existente, ni podrán consolidarlos ó ejecutarlos con una anchura inferior a 6 metros.

2. La implantación de nuevas vallas de cerramiento de parcela, reestructuración de vallas existentes, ejecución de nuevos tramos ó prolongación de tramos existentes, deberá realizarse de modo que queden retranqueadas un mínimo de 3 metros respecto del eje del camino existente.

3. Podrá no contemplarse lo previsto en el punto 1 anterior, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, motivado en la incompatibilidad de dicha sección con la realidad topográfica de la zona.

**Artículo 89.** Suelo para futuros crecimientos.

1. Expresamente se señala el suelo no urbanizable adecuado para su reclasificación, para el caso de que futuros crecimientos así lo exijan.

Son las siguientes áreas, y con los siguientes usos:

- Zona situada al Norte del denominado “Bulevar Nord”.  
Uso: Residencial extensivo. (Vivienda Unifamiliar).
- Zona semiconsolidada situada al Sur del Sector “Orxelles”.  
Uso: Residencial extensivo. (Vivienda Unifamiliar).



- Zona situada al Este de la U.E. “Pla de Bonaire” y Norte del Sector “Bellita”.  
Uso: Terciario y Residencial extensivo.
- Zona situada entre el “Camí Vell de València”, variante y vial de acceso a la A-7.  
Uso: Terciario.

2. En estas zonas no se imponen medidas cautelares que restrinjan los usos y aprovechamientos que, como suelo no urbanizable común, le corresponden.

## **Título 10 Régimen Transitorio.**

### **Artículo 90. Edificaciones no ajustadas a las determinaciones del Plan.**

Se establece las siguientes tipologías de edificaciones no ajustadas a las determinaciones del presente plan, como integrante de la ordenación pormenorizada del Plan y como régimen transitorio para las mismas:

#### **a. *Edificaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo.***

Son aquellas edificaciones que reúnan alguna de las siguientes circunstancias:

- Ocupar suelo destinado a sistema viario público, si se rebasa la alineación prevista en una dimensión superior al 25% de la anchura de la acera.
- Ocupar, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos públicos.
- Ocupar, suelo destinado a zonas verdes públicas, siempre que la ocupación sea en proporción elevada o ésta se produzca mediante una edificación que no pueda armonizar con un entorno ajardinado.

#### **b. *2. Edificaciones en situación de fuera de ordenación diferido.***

Son aquellas edificaciones que reúnan alguna de las siguientes circunstancias:

- Ocupar suelo destinado a sistema viario público, si no se rebasa la alineación prevista en una dimensión superior al 25% de la anchura de la acera.
- Ocupar parcialmente suelo destinado a zonas verdes públicas si se trata de edificaciones que armonicen con un entorno ajardinado y que sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- Instalaciones industriales, terciarias ó de explotación agropecuaria que se encuentre en entornos residenciales donde constituyan uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante mediante la aplicación de medidas correctoras.

#### **c. *Edificaciones no ajustadas al planeamiento.***

Son aquellas edificaciones que reúnan alguna circunstancia que le suponga disconformidad con las determinaciones del planeamiento y no se encuentre en ninguna de las reseñadas en las dos situaciones anteriores.

### **Artículo 91. Actividades y obras autorizadas en edificaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo.**

1. En estos edificios no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización ó incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Sólo se podrá otorgar licencias de actividad para el uso para el que fue construido el edificio, propio de sus características y al que se destinó en origen, si no se da la circunstancia señalada en el tercer punto del apartado “b.” del artículo anterior.

3. La ejecución del planeamiento implicará –necesariamente– la adecuación del edificio a las directrices del mismo o su demolición.

4. Sólo se pueden autorizar cambios de actividad, para usos admitidos por el Plan en las áreas limítrofes, u obras de reforma –sin ampliación– mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación de las construcciones y usos para ajustarlas al nuevo plan.

**Artículo 92.** Actividades y obras autorizadas en edificaciones en situación de fuera de ordenación diferido.

1. En estos edificios se autorizarán las obras de consolidación, modernización y reforma, que no impliquen ampliación ni reestructuración total. Esto podrá realizarse si, por parte del titular se renuncia al incremento que –sobre el valor de expropiación del inmueble– represente la transformación pretendida ó la renuncia a la indemnización que pudiera corresponder por la futura supresión de la parte de edificación situada en suelo de carácter dotacional.

2. Se autorizará los cambios de actividad, según los usos autorizados por el Plan.

3. La ejecución del planeamiento implicará –necesariamente– la adecuación del edificio a las directrices del mismo o su demolición, excepto que la circunstancia de inclusión en este régimen sea la prevista en el primer punto del apartado “b.” del artículo precedente al anterior.

**Artículo 93.** Actividades y obras autorizadas en edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1. En estos edificios se autorizarán todas las obras de consolidación, modernización, reforma y ampliación, que no supongan la reestructuración total del edificio ni el agravamiento de las circunstancias que motivan su desacuerdo con el planeamiento.

2. La ejecución del planeamiento no supone ninguna otra afección sobre dichos edificios.

**Artículo 94.** Valoración económica de excedentes de aprovechamiento.

1. El Ajuntament de Benissa podrá transmitir directamente en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas ó solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Para ello, se aprobará un *Cuadro Indicativo de valores de repercusión de suelo para el patrimonio municipal*, elaborado según lo previsto en el artículo 78.2 de la LRAU

2. Por aplicación de lo previsto en el artículo 78.3 de la LRAU, podrá transferirse directamente el excedente de aprovechamiento a quien lo demande, si éste paga un precio superior en un 20% al que resultaría de la aplicación del punto anterior.

3. Con objeto de poder efectuar la transferencia a suelo urbanizable, de la cesión de suelo urbano ó de la asunción de compromisos de orden económico, se adopta como valor “V<sub>UAH</sub>” de la unidad de aprovechamiento homogeneizada del AR-1, el siguiente:

$$V_{UAH} = 29.000 \text{ pts/UA} \approx 175 \text{ €/UA}$$

4. El valor recogido en el punto anterior, se entiende válido hasta fin de 2003. Posteriormente, deberá actualizarse anualmente.

#### **Artículo 95.** Caducidad de licencias.

1. Hasta que se apruebe una Ordenanza que regule el trámite y vigencia de las licencias de obra, se aplicará transitoriamente, respecto de la caducidad de las mismas, lo previsto en el punto siguiente.

2. Se producirá la caducidad de la licencias urbanística y sus efectos, si transcurren seis meses desde la fecha de su concesión sin que hubiesen dado comienzo las obras. La licencia y sus efectos, caducarán definitivamente a los cuatro años desde la fecha de su otorgamiento, sin necesidad de resolución administrativa expresa.

3. Se podrá conceder prórrogas de la licencia si, previamente al plazo de su vencimiento, se solicita razonadamente y si dicha prórroga no contraviene el interés público.

4. Las actuaciones con licencia de obras concedida, se registrarán provisionalmente –en cuanto a su vigencia– por lo previsto en la Norma legal que legitimó el otorgamiento de la misma, por plazo máximo de un año desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan.

#### **Artículo 96.** Disposición adicional.

El planeamiento aprobado con anterioridad al presente Plan, cuyas determinaciones mantienen su vigencia y que no están subsumidas en las del Plan, y que –por tanto– habrá que considerar como documentación complementaria al Plan, son los siguientes:

- a. “Plan Especial de Protección del Casco Antiguo”, en los términos del artículo 53.3.
- b. “Estudio de Detalle de alineaciones y rasantes de caminos de los García, de la Fustera y del camping en la Fustera”.
- c. “Estudio de detalle de alineaciones y rasantes del Camino del Baladrar”.
- d. “Plan Parcial del Sector *Pedramala-I*”.

El Director del Equipo redactor,

Bernardino Ferrando Siscar, Arquitecto Municipal