

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

EDICTO

La Comisión de Gobierno, en la sesión celebrada el día veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Polígono XV del Plan Parcial Garbinet, presentado por la mercantil Ortiz e Hijos, Contratista de Obras, S.A., adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Polígono XV del Plan Parcial Garbinet.

Lo que se publica en cumplimiento del artículo 111 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Alicante, a 5 enero de 2000.

El Concejal Delegado, José Luis Pamblanco Ayela. El Oficial Mayor, Carlos Arteaga Castaño.

00737

AYUNTAMIENTO DE BENISSA

ANUNCIO

Publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 154 del 8 de Julio de 1.999 la aprobación inicial de las Ordenanzas Reguladoras de las condiciones estéticas en edificaciones emplazadas en el Suelo No Urbanizable, y transcurrido el plazo de exposición pública correspondiente sin que se hayan presentado reclamaciones o sugerencias a la misma, el Pleno Corporativo Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de Agosto de 1.999, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente las Ordenanzas Reguladoras de las condiciones estéticas en edificaciones emplazadas en el Suelo No Urbanizable.

Segundo.- Publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia el texto de las mismas, que a continuación se transcribe:

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS EN EDIFICACIONES EMPLAZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

El proceso de alteración del paisaje natural por la intervención humana se ha llevado a cabo históricamente con un objetivo preciso, alcanzado a muy largo plazo, la transformación para su cultivo. Este proceso ha tenido como resultado en Benissa un territorio de una gran calidad de paisaje sin haber sido este el objetivo perseguido en esa intervención. Esta calidad, sin embargo, a su vez ha comportado un modelo atractivo a nuevos usos residenciales en el Suelo No Urbanizable, que por una falta de regulación y análisis de su dinámica propia, puede convertirse en transformadora de paisaje próximo.

Esta segunda transformación es la que debe ser compatibilizada con los elementos que la generaron, en tanto que un deterioro paisajístico supone un alejamiento del modelo inicial y con ello el riesgo de la pérdida del atractivo y el interés en seguir desarrollando dicho modelo cuyo principal activo es la elevada cualificación ambiental de su territorio.

La necesidad de determinar, en un proceso de comprensión del entorno, cuales son los rasgos fundamentales que han generado el paisaje y en qué forma se está transformando lleva a establecer una serie de parámetros de análisis y comparación.

Los estudios sobre la parcela, su tamaño, su geometría, el proceso de segregación, la edificabilidad de la construcción, son parámetros determinantes en el análisis, pero que quedan fuera del ámbito de la ordenanza municipal y que serán tratadas en los documentos de planeamiento que desarrollen la ordenación del Suelo No Urbanizable en aplicación de la legislación urbanística aplicable a este régimen de suelo. Pero, por otra parte, la regulación de otros parámetros claves en la generación de este paisaje: la tipología edificatoria, la posición y emplazamiento de la edificación, las edificaciones

auxiliares, los cerramientos de parcela, etc. constituyen el objeto de la presente ordenanza municipal.

La necesidad de regularizar estos aspectos relevantes en la preservación de la calidad del modelo y del paisaje ya fueron puestos de manifiesto por el PGOU de Benissa de 1.982, pero el articulado de sus ordenanzas, poco extensivo en sus determinaciones, así como la falta de un análisis riguroso de la tipologías rurales y de la integración de las viviendas y edificaciones en este medio han posibilitado una alteración de los elementos que han caracterizado este paisaje con la consiguiente pérdida de calidad ambiental.

Con la finalidad de regular estos aspectos se redacta la presente ordenanza que refunde, desarrolla y amplía las ordenanzas y normas existentes para las edificaciones y construcciones en las áreas de suelo clasificado por el PGOU de Benissa como suelo No Urbanizable en aplicación de los artículos 3 y 15 de la Ley 6/1994 Reguladora de la actividad urbanística de la Generalitat Valenciana y del artículo 1º, punto 1º y 5º de la ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992 de 5 de junio, del suelo No Urbanizable respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

Para ello se divide la presente ordenanza en tres aspectos normativos:

- 1.- Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas en viviendas.
- 2.- Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas en almacenes y edificaciones de uso agrícola.
- 3.- Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas en muros y vallas.

1- ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS EN VIVIENDAS

1.1.- PREÁMBULO

En la configuración del paisaje del espacio rural de Benissa, una de las variables esenciales la constituye la arquitectura rural dispersa que se ha ido generando a lo largo del tiempo, y entre ella la vivienda. Tal y como se ha referenciado en el apartado expositivo de esta ordenanza la construcción de viviendas familiares dispersas es una actividad que históricamente ha tenido una importante implantación territorial ligada a la explotación agraria de los cultivos y en definitiva consustancial a la formación de ese paisaje. Los nuevos usos residenciales en el medio rural, en los que aún coexisten vínculos frecuentes con la actividad originaria que, sin duda, coadyugan al mantenimiento de esta actividad y con ello la permanencia del modelo y del paisaje rural constituyen un fenómeno totalmente diferenciable de los procesos de asentamientos residenciales extensivos con una vocación urbana.

Compatibilizar esta nueva transformación del uso residencial disperso con las cualidades propias del espacio rural es un ejercicio necesario que se debe ordenar a través del planeamiento, ponderando sus efectos sobre las exigencias medioambientales, la preservación del paisaje y la vertebración del territorio

Las condiciones formales, el carácter y la implantación física de estas arquitecturas se ordenan en el presente apartado. Para ello se parte del análisis de las arquitecturas existentes como elementos que ha marcado la generación del paisaje y cuyas cualidades más relevantes son, sin duda, la adecuación a la geografía física, al clima, la elección de los materiales, las técnicas constructivas, la manera de entender el espacio interior y su relación con el exterior y las tipologías generadas en función de ello en un ámbito cultural geográficamente acotado.

Tampoco hay que entender en la ordenación de estos aspectos un ortodoxo intento de congelación de una evolución lógica de los modos de habitar, para los cuales se adopta una necesaria pero regulada previsión para posibilitar todas aquellas intervenciones que evidencian una sensibilidad con el paisaje y con la evolución lógica de las técnicas y el espacio arquitectónico, sin que ello suponga la introducción de tipos de vivienda propios de los modelos y mecanismos que han generado el espacio urbano turístico de baja densidad con distintos efectos sobre el paisaje que desvirtualizan la caracterización de éste.

1.2 TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

1.2.1. Edificaciones de nueva planta.

Las viviendas de nueva construcción deberán desarrollar las tipologías arquitectónicas consustanciales al territorio rural de Benissa ponderando la universalidad del tipo, su validez para el desarrollo de las actuales funciones residenciales, la sintaxis compositiva y el carácter de éstas.

La línea de trabajo para el desarrollo de esta arquitectura se divide en dos ámbitos.

Por una parte y con carácter más general, la investigación sobre los tipos establecidos, sus elementos arquitectónicos, los parámetros del espacio construido y la interacción entre éstos. Se desarrollará la idea compositiva de adición de elementos canónicos, piezas arquitectónicas identificables con soluciones formales y constructivas propias que configuren los patrones específicos de la vivienda y su adecuación al medio.

El elemento básico lo constituye la crujía, el plano único de cubierta, y el espacio construido entre muros portantes.

Los distintos tipos desarrollan la manera de situar los muros portantes respecto a la fachada de acceso, los ejes, la relación entre los espacios abiertos y cerrados, el número de crujías y su interrelación, la perforación de estos elementos básicos (porche, núcleo de vivienda, anexos, etc.).

El tipo se entiende como una estructura espacial abstracta desde el cual se genera una arquitectura. El modelo es la concreción particular de cada arquitectura, es la forma concreta que adquiere el tipo en un edificio determinado.

Por otra parte se podrá desarrollar una investigación distinta del tipo vernacular cuyo ejercicio y base compositiva estará fundamentada en el análisis del lugar, la integración y el impacto positivo en el paisaje donde se inserte.

1.2.2 – Ampliaciones en edificaciones existentes.

En los casos de edificaciones existentes la ampliación de éstas tendrán en cuenta criterios de unidad estilística y desarrollos lógicos del crecimiento orgánico de los tipos originarios. Podrán ser por adición de nuevos volúmenes claramente yuxtapuestos y por tanto con planos de cubierta susceptibles de orientación diferente o por prolongación de cuerpos existentes, con la prolongación en este caso también de los planos de cubierta existentes.

1.3. Materiales a emplear y disposición de huecos

Para las propuestas que desarrollen investigaciones distintas al estudio de las arquitecturas propias del medio rural de Benissa, se requerirá solicitud expresa de aprobación de la misma por parte de la Comisión Municipal de Urbanismo en defecto de Comisión específica que a tal efecto se configure, previos los informes de los Servicios Municipales de Arquitectura y Urbanismo, con anterioridad a la solicitud de licencia de obras. Para ello y como parámetros generales de base se estará a la elección de los materiales como la fábrica de mampostería, cubiertas inclinadas, volúmenes poco compactos adaptados a la orografía del terreno, no superando en ningún punto de éste la cota de 4,5 m. respecto de la rasante definitiva del terreno, excepto los usos terciarios con D.I.C.

Las propuestas que en general desarrollen las tipologías de las arquitecturas propias del espacio rural de Benissa deberán cumplir las siguientes normas de composición estética, materiales y acabados:

1.3.1.- La cubierta será preferentemente a dos aguas, debiendo confluir siempre que sea posible los dos faldones en una cumbrera común. En el caso de que no exista una segunda planta, el tejado de los porches o riu-raus de fachada irá en prolongación del resto del faldón, no admitiéndose en general resaltes que en caso de existir deberán de ser superiores a 0,50 m. e inferiores a 1,60 m.

La cubierta será de teja cerámica curva vieja o envejecida, de tonos amarillentos con pendiente mínima del 25 % y máxima del 30 %, prohibiéndose la teja roja o de otra tonalidad. Quedan prohibidas las terrazas planas en los cuerpos principales de la edificación incluyendo el porche o riu-rau de fachada y la formación de limas (limatesas o limahoyas), salvo las de cumbrera y porches en ángulo. En todos los casos la altura máxima de cornisa será de 6,5 m.

Los aleros deberán realizarse con ladrillo cerámico visto o enalado, no admitiéndose los canes de madera salvo ampliaciones de edificaciones en que existiesen o apoyos de viguetas en jácenas o elementos de carga sin entrevigar.

1.3.2.- No se admitirá la implantación del riu-rau principal de la vivienda elevado sobre el terreno más de 50 cm., creando bajo el mismo elementos utilizables.

Se prohíbe la superposición de riu-raus si se trata de cuerpos adosados a la edificación principal.

El riu-rau podrá ser con dintel recto, permitiéndose acabado en madera ó enalado.

Preferentemente será con arcos carpaneles o rebajados montados sobre pilares rectos de fábrica sin basa ni capitel y sin molduras, con anchura mínima de 2,50 m. y máxima de 3,5 m. y alturas máximas entre 2,20 m. y 2,50 m. en la misma proporción.

El riu-rau comportará como mínimo un hueco, pudiendo llevar adosado un tramo cerrado y cerrarse así mismo lateralmente. En su desarrollo ocupará como mínimo el total de la fachada frontal de la vivienda o en su caso, del cuerpo principal de la misma. La dimensión de la crujía será al menos de 3 m.

El riu-rau se realizará abierto preferentemente. En caso de cerrarse, las puertas tendrán hojas formadas como máximo con tres cuarterones en los que predominarán la altura del superior, dando la máxima transparencia.

Los pilares y arcos del riu-rau deberán tener un grosor mínimo de 42 cm, formándose a intradós del arco con piezas de ladrillo cerámico visto. La distancia mínima entre el intradós del arco y el alero no podrá superar 20 cm. Quedan prohibidos los arcos de hormigón prefabricado tosca ó similares.

1.3.3.- El revestimiento exterior será enlucido fino, paletado, fratasado ó, estucado, para su posterior enalado ó pintura, preferentemente blanca, admitiéndose previa consulta, tonos ocres ó tierras suaves. Quedan prohibidos los revocos a la tirolesa, pétreos, monocapa, etc.

No se autorizará la ejecución de zócalos chapados de piedra, aunque sí se admite el revestimiento de paramentos completos con muros de mampostería en seco ó rejuntado con piedra propia del lugar.

1.3.4.-La carpintería será de madera, predominando la altura sobre la anchura en todos los huecos, al menos con una relación altura/anchura de 1,20. En caso de utilizarse carpintería metálica ó de aluminio lacado será de color madera, negra ó verde oscura y deberá autorizarse previamente por el Ayuntamiento.

Queda prohibido la carpintería con cuarterones y cuadrícula, debiendo tener las puertas de paso un máximo de 4 cuarterones.

Para el oscurecimiento de las dependencias, como norma general, deberán colocarse contraventanas de madera

Los vierteaguas de las ventanas serán de piedra caliza abujardada, ó piezas de ladrillo cerámico, azulejo decorativo.

1.3.5.- Prohibiciones expresas:

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías como barandillas y elementos ornamentales exteriores, tanto en la edificación principal, como en las obras complementarias, debiendo en todo caso ser de hierro forjado ó fundición.

Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio ó PVC de color blanco ó plata.

1.4- Emplazamiento y adaptación al medio rural. Preservación del paisaje.

La posición del edificio deberá integrarse en el paisaje, adaptándose a las características de la topografía del terreno.

La edificación y construcciones anexas se emplazarán con su mayor dimensión en el desarrollo de la planta general paralelamente a los abancalamientos y líneas topográficas naturales de los terrenos existentes en la parcela no admitiéndose la creación de cuerpos de basamento para la elevación del edificio pero sí la modificación de las líneas de abancalamiento para crear plataformas que posibiliten el emplazamiento del edificio.

Los aljibes, las piscinas y las casetas de los equipos de depuración se dispondrán preferentemente enterradas y en caso contrario todo su volumen exterior deberá estar revestido de mampostería en seco o rejuntada de piedra propia del lugar.

Las pistas de tenis, en su emplazamiento, cumplirán las mismas ordenanzas que las edificaciones. En el perímetro de la pista se dispondrá de un muro de piedra natural, ó alternativamente un seto vegetal, de altura no inferior a 1 m. por encima de la rasante de la pista, donde anclarán las redes de cerramiento. Estas se protegerán con la plantación de una masa de arbolado autóctono, al menos en dos de sus lados de mayor percepción, con la finalidad de evitar el impacto visual.

Si el muro de contención de abancalamiento donde se encuentra la pista quedase a menos de 5 m. de ésta, se sustituirá el vallado perimetral mencionado para la elevación de este muro de contención de piedra también, al menos 1 m. por encima de la rasante del terreno.

Los frontones solamente se admitirán aprovechando muros existentes de edificaciones ó desniveles de abancalamientos, estando revestidos de mampostería la sobreelevación de los muros del frontón. Estos muros no superarán los 2 m. por encima de la cota superior del desnivel del terreno.

Queda totalmente prohibido la instalación, con carácter permanente, de casetas prefabricadas de cualquier tipo, excepto para un uso provisional justificado, que deberá ser expresamente autorizado con sujeción a plazo no superior a tres meses.

Se autorizará la construcción de pérgolas ó sombrajes para vehículos con las siguientes condiciones:

- Se realizarán separadas de las edificaciones, al menos 2 m.
- Serán, en sí mismas, totalmente abiertas.
- La superficie máxima de la pérgola será de 22 m².

Las pérgolas se realizarán a una ó dos aguas, con soportes ó pilares de ladrillo manual cerámico visto, mampostería, madera o fundición de sección máxima 45x45 cm². y cubierta exclusivamente de pares de madera ó perfiles tubulares de hierro pintado en negro ó verde oscuro y revestimiento de teja envejecida, brezo ó cañizo. Se prohíbe totalmente las cubiertas de chapa galvanizada, fibrocemento ó similares.

Los depósitos metálicos de G.L.P., agua, etc. deberán disponer de un seto vegetal en su perímetro y pintarse de color verde oscuro.

Las construcciones anexas cumplirán las ordenanzas específicas del apartado siguiente, salvo que formen un conjunto con la edificación principal.

En la solicitud de la licencia se exigirá que se aporte, en el plano de emplazamiento, descripción gráfica de la realidad orográfica de la parcela con expresión de las líneas de abancalamiento, caminos existentes y áreas de bosque contenidos en ella. Así como del estado inicial y final si se tuviera que realizar movimientos de tierra para la adecuación de la parcela a la edificación, justificando las medidas correctoras a utilizar para evitar el impacto ambiental negativo.

Se necesitará autorización administrativa, previa justificación y medidas de restablecimiento, para el talado de árboles de especies autóctonas de acuerdo a la ordenanza municipal de protección del medio ambiente y su régimen sancionador.

2.-ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS EN ALMACENES Y EDIFICACIONES DE USO AGRÍCOLA.

2.1- Preámbulo

No de manera menos importante que la vivienda las edificaciones destinadas a las explotaciones agrarias han contribuido a marcar el paisaje y caracterizar el espacio rural de Benissa. El desarrollo en los últimos años de esta actividad edificatoria debida a las restricciones de la parcelación edificable para la vivienda rural sin tener en cuenta la cultura social propia y las pautas que han generado históricamente la transformación del paisaje y el territorio rural, ha desencadenado fenómenos de desarrollo de unas tipologías de un reconocido e histórico uso social vinculado al mantenimiento de la actividad agraria, que lamentablemente y lejos de ser una aportación positiva, han llevado, por su falta de regularización, a un grave deterioro de la calidad ambiental del paisaje de Benissa.

Por ello, regular estos tipos edificatorios y el modo de su implantación constituye una premisa necesaria para la preservación de esa alta calidad ambiental del espacio rural del territorio municipal.

2.2 – Tipologías de la edificación

Las edificaciones destinadas al uso agrario son arquitecturas donde los principios básicos de la manera de construir y lo elemental de sus tipos conducen a las formas originarias de la arquitectura rural, a la esencialidad de esta arquitectura.

Generalmente albergan un espacio único o casi único donde las funciones de habitación humana se pueden desarrollar con un carácter complementario, de forma eventual, como apoyo de la actividad en las áreas de cultivo.

La reducción de sus tipos y su escasa capacidad de evolución, permite la clasificación como método de análisis y de regularización, el tipo y el modelo en este caso son coincidentes, no ocurre así con la vivienda, cuya disposición y complejidad de elementos pueden resolverse de distintas maneras

En función del número de crujías y el espacio construido entre muros se establece la siguiente clasificación genérica y su regulación dimensional:

2.2.1.- Tipología de una crujía.

En ellas se pueden distinguir, por una parte las piezas unitarias con un volumen compacto (cuyas proposiciones se regulan A-2, A-3) y por otra las piezas con un desarrollo lineal (A-1) que han tenido en el riu-rau la expresión de una tradición constructiva y herencia cultural vernácula.

Su carácter lineal y modulación permite su crecimiento orgánico por ello no se limita su dimensión longitudinal y se establece una cierta proposición hueco-macizo con la finalidad de no desvirtuar el tipo (fig. 1 y fig. 2).

2.2.2.- Tipología de dos crujías paralelas a la fachada.

De igual manera se pueden generar arquitecturas compactas B-1 y B-2 con uno o dos huecos en fachadas respectivamente o arquitecturas con desarrollo lineal en las cuales no se limita el crecimiento longitudinal. Este último tipo daría lugar al modelo característico de los riu-raus a dos aguas y muro portante central (fig. 3)

2.2.3.-Tipología de tres crujías paralelas a la fachada.

Estas arquitecturas generan siempre volúmenes compactos con uno o dos huecos por fachada y un desarrollo a lo largo de un eje perpendicular a la misma. El desarrollo de los elementos esenciales en esta tipología agotan las posibilidades de su evolución y se introducen ya en los tipos básicos que han generado la vivienda rural.

Se admiten, si las posibilidades del emplazamiento lo permiten, la creación de una cambrá de almacenaje no habitable.

2.3.- Materiales a emplear y disposición de huecos.

Las edificaciones deberán cumplir las siguientes normas de composición estética, materiales y acabados:

2.3.1.- La cubierta será preferentemente a dos aguas, debiendo confluir siempre que sea posible los dos faldones en una cumbrera común. En el caso de que no exista una segunda planta, el tejado de los porches o riu-raus de fachada irá en prolongación del resto del faldón, no admitiéndose en general resaltes que en caso de existir deberán de ser superiores a 0,50 m. e inferiores a 1,60 m.

La cubierta será de teja cerámica curva vieja o envejecida, de tonos amarillentos con pendiente mínima del 25 % y máxima del 30 %, prohibiéndose la teja roja o de otra tonalidad. Quedan prohibidas las terrazas planas en los cuerpos principales de la edificación incluyendo el porche o riu-rau de fachada y la formación de limas (limatesas o limahoyas), salvo las de cumbrera y porches en ángulo. Los aleros deberán realizarse con ladrillo cerámico visto o encañado, no admitiéndose los canes de madera salvo ampliaciones de edificaciones en que existiesen o apoyos de viguetas en jácenas o elementos de carga sin entrevigar.

2.3.2.- No se admitirá la implantación del riu-rau principal de la vivienda elevado sobre el terreno más de 50 cm. y creando bajo el mismo elementos utilizables.

Se prohíbe la superposición de riu-raus si se trata de cuerpos adosados a la edificación principal.

El riu-rau podrá ser con dintel recto, permitiéndose acabado en madera ó encajado.

Preferentemente será con arcos carpaneles o rebajados montados sobre pilares rectos de fábrica sin basa ni capitel y sin molduras, con anchura mínima de 2,50 m. y máxima de 3,5 m. y alturas máximas entre 2,20 m. y 2,50 m. en la misma proporción.

El riu-rau comportará como mínimo un hueco, pudiendo llevar adosado un tramo cerrado y cerrarse así mismo lateralmente. En su desarrollo ocupará como mínimo el total de la fachada frontal de la vivienda o en su caso, del cuerpo principal de la misma.

El riu-rau se realizará abierto preferentemente. En caso de cerrarse, las puertas tendrán hojas formadas como máximo con tres cuarterones en los que predominarán la altura del superior, dando la máxima transparencia.

Los pilares y arcos del riu-rau deberán tener un grosor mínimo de 42 cm, formándose a intradós del arco con piezas de ladrillo cerámico visto. La distancia mínima entre el intradós del arco y el alero no podrá superar 20 cm. Quedan prohibidos los arcos de hormigón prefabricado tosca ó similares.

2.3.3.- El revestimiento exterior será enlucido fino, paletado, fratasado ó estucado, para su posterior encajado ó pintura, preferentemente blanca, admitiéndose previa consulta, tonos ocres ó tierras suaves. Quedan prohibidos los revocos a la tirollesa, pétreos, monocapa, etc.

No se autorizará la ejecución de zócales chapados de piedra, aunque sí se admite el revestimiento de paramentos completos con muros de mampostería en seco ó rejuntado con piedra propia del lugar.

2.3.4.- La carpintería será de madera, predominando la altura sobre la anchura en todos los huecos, al menos con una relación altura/anchura de 1,50 m.. En caso de utilizarse carpintería metálica ó de aluminio lacado será de color madera y deberá autorizarse previamente por el Ayuntamiento.

Queda prohibido la carpintería con cuarterones y cuadrículada, debiéndose tener las puertas de paso un máximo de 4 cuarterones.

Para el oscurecimiento de las dependencias, como norma general, deberán colocarse contraventanas de madera.

Los vierteaguas de las ventanas serán de piedra caliza abujardada, ó piezas de ladrillo cerámico, azulejo decorativo.

2.3.5.- Prohibiciones expresas:

Se prohíbe el uso de balastradas y celosías como barandillas y elementos ornamentales exteriores, tanto en la edificación principal, como en las obras complementarias, debiendo en todo caso ser de hierro forjado ó fundición.

Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio ó PVC de color blanco ó plata.

2.4.- Emplazamiento y adaptación al medio rural. Preservación del paisaje.

Las construcciones se emplazarán con su mayor dimensión en planta paralelamente a los abancalamientos y líneas topográficas naturales del terreno existentes en la parcela, y a una distancia máxima de estos de 4 m. (fig 4), no admitiéndose la creación de cuerpos de basamento para la elevación del edificio.

La altura máxima de la edificación (a) en el emplazamiento de ésta sobre el terreno no podrá ser superior a 3,5 m. en una línea virtual paralela al paramento de máxima altura y equidistante de ésta 4 m. (fig. 5) salvo parcelas totalmente llanas ó con abancalamientos inferiores a 1 m. donde no se admitirán las tipologías con cambra.

Se define, a los efectos de estas ordenanzas, como parcelas llanas aquellas en las que la línea de máxima pendiente, determinada por el diámetro de un círculo trazado con centro en la edificación que se pretende construir y de radio 50 m., no supera el 15%, es decir, aquellas en las que la diferencia máxima de cotas diametralmente opuestas en dicho círculo, no es superior a 15 m.

En la solicitud de la licencia se exigirá que se aporte, en el plano de emplazamiento, descripción gráfica de la realidad topográfica de la parcela, con expresión de las líneas de abancalamiento, caminos existentes y áreas de bosque contenidas en ella, así como el estado inicial y final si se tuviera que realizar movimientos de tierra para la adecuación de la parcela a la edificación, con justificación de las medidas correctoras a utilizar para evitar un impacto ambiental negativo.

Se necesitará autorización administrativa, previa justificación y medidas de restablecimiento, para el talado de árboles de especies autóctonas de acuerdo a la ordenanza municipal de protección del medio ambiente y su régimen sancionador.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS EN MUROS Y VALLAS.

3.1 – Preámbulo

Uno de los elementos más distintivos en la morfología del paisaje rural de Benissa lo constituye, sin duda, la presencia permanente de las líneas continuadas que forman los abancalamientos, realizadas a base de muros de contención con técnicas constructivas locales de piedra seca, las cuales definen, de algún modo, la singularidad de su geografía.

Esta tradición constructiva de ejecución de muros de mampostería constituye uno de los patrimonios culturales reconocidos más valuosos a preservar en el territorio de Benissa. Pero, por otra parte, la pérdida y banalización de los oficios tradicionales y la fuerte influencia de pautas, propias de la construcción del espacio urbano turístico, ajenas a la cultura local, como la implantación de los cerramientos de parcelas, han producido una transformación negativa del modo de articular el espacio rural. De todo ello deriva la necesidad de proteger y potenciar el uso del muro de piedra seca y sus técnicas constructivas vernáculas, supliendo la progresiva degradación de la calidad ambiental de un entorno generado históricamente por un proceso continuado, conseguido solamente a muy largo plazo.

3.2.- Muros de contención.

Con carácter general todos los muros que se construyan en Suelo No Urbanizable, serán de mampostería careada ó concertada, utilizando piedra natural, para la formación de "márgenes" característicos de la zona, si bien se sujetarán a la regulación que a continuación se describe:

Los muros de contención de tierras, bien de taludes naturales o de rellenos que se produzcan en las transformaciones agrarias o de parcelas edificadas, se realizarán de mampostería careada con piedra natural de la zona.

La altura máxima de los muros de contención no podrá exceder de 4 m. a las vías públicas, salvo necesidades muy justificadas de taludes naturales existentes y en ningún en rellenos, en cuyo caso la altura máxima será de 2 m.

En el interior de las parcelas se aplicará la misma norma para contener taludes naturales, pero en el caso de rellenos al límite de la parcela la altura máxima será de 2 m. y 4 m. a partir de esta distancia del lindero.

Cuando se realice la construcción de muros de contención para la delimitación de parcelas con viales, como norma general, los muros deberán

retirarse del eje del camino una distancia mínima de 3 m. del eje en viales principales y 2 m. en viales secundarios. En el caso de sendas no aptas para el tráfico rodado, se estudiará cada caso en función de su anchura.

Excepcionalmente, cuando el muro de contención se realice sobre talud natural mayor de 2 m. de altura, en sustitución y reparación de márgenes existentes, o en viales consolidados de difícil ampliación, podrá reducirse el retranqueo, siempre con autorización municipal y previo informe justificativo de los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de muros de nueva construcción en curvas peligrosas o sin visibilidad, podrá aumentarse el retranqueo al eje del vial hasta un 50% más con informe justificativo.

Se autorizarán muros de contención de bloque enfoscado con cemento blanco en su color natural, hasta una altura máxima de 1 m.

En la delimitación de parcelas sobre los muros de contención se admitirá una mureta de piedra natural con una altura máxima de 1,20 m. o tela metálica, con una altura máxima de 1,50 m.

En el caso de que las condiciones técnicas del terreno obliguen a reforzar el muro de mampostería, el hormigón no quedará visto en la testa del muro.

Si fuese necesario realizar muro de contención de hormigón armado o gunitado, éste deberá revestirse posteriormente con piedra natural, con grosor mínimo de 20 cm.

Excepcionalmente, cuando se trate de obras necesarias de protección de la vía pública, infraestructuras de servicios públicos, etc., se admitirá la construcción de muros de contención de hormigón armado sin limitaciones de altura, si bien, se realizarán por los Servicios Técnicos un estudio del impacto visual provocado, adoptándose la medidas correctoras pertinentes que lo reduzcan ó eliminen.

3.3.- Vallas

Con carácter general, todas las vallas de cerramiento de parcelas que se construyan en Suelo No Urbanizable, deberán realizarse de setos vegetales y tela metálica ó de piedra natural en seco de las mismas características descritas para los muros de contención, ó con muro de bloque revestido por la cara exterior, y la interior si queda vista, de piedra natural, y en todos los casos la altura máxima será de 1,80 m.

Las vallas, cuando no sean de cerramiento de la parcela y se asocien a la edificación, se podrán realizar con muro de bloque, siempre enfoscado, en

cuyo caso la altura máxima será de 1,00 m., pudiendo colocarse sobre éste tela metálica y seto vegetal con altura total hasta 1,80 m.

Preferentemente las vallas quedarán en el color de los morteros, si bien se admitirá pintarlas del color del medio donde se encuentre, admitiéndose los colores tierra y ocres, siempre muy rebajados, no debiendo destacar en la composición del paisaje en general.

En terrenos con desnivel, la altura máxima de las vallas en los cambios de nivel será de 1,60 m.

Cuando se pretendan realizar puertas de acceso a las fincas, éstas se podrán construir exclusivamente con soportes ó pilares de ladrillo cerámico visto, mampostería ó bloques revestidos de mampostería, reja de hierro ó madera y, en su caso, dintel recto de madera y tejadillo de tejas curvas envejecidas.

Queda totalmente prohibido realizar vallados con otros materiales distintos de los antes indicados, prohibiéndose los bloques macizos montantes de hormigón (en muros de contención), módulos prefabricados de cualquier tipo, chapas metálicas, balaustradas, celosía o cualquier otra composición de materiales, tales como decoraciones de obra, albardillas de teja, muros ondulados, etc.

Las vallas publicitarias se integrarán en el medio natural, para ello no se utilizarán colores estridentes y sus dimensiones máximas de superficie y altura serán las que utiliza la Excma. Diputación Provincial de Alicante para la identificación de sus carreteras. Si se ubican en lugares que impidan la percepción visual de una panorámica solamente se utilizarán con carácter provisional, para la señalización de obras de interés público.

3.4.- Barandillas y antepechos de viviendas, escaleras y obras complementarias.

En la construcción de viviendas unifamiliares, piscinas, terrazas elevadas y otras obras complementarias, es práctica habitual realizar los remates y barandillas con balaustradas, celosías, elementos prefabricados y decoraciones realizadas in-situ que, aunque individualmente y desde la propia parcela resulten adecuadas para los titulares, suponen un impacto visual importante que contribuye al deterioro paisajístico y aumentar la masa visual de las edificaciones.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, queda totalmente prohibido realizar antepechos, barandillas, decoraciones y obras complementarias, con celosías, balaustradas o cualquier tipo de elemento prefabricado o construido in-situ distintos de los permitidos, admitiéndose, previo informe favorable, barandillas de hierro forjado o de chapa metálica pintada en tonos oscuros, cuando se trate de elementos puntuales vinculados a una edificación, no generalizándose su uso en el ámbito de la parcela donde se ubique.

ORDENANCIAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES

ESTÉTICAS EN EDIFICACIONES EMPLAZADAS EN SÓL NO URBANIZABLE

El proceso d'alteració del paisatge natural per la intervenció humana s'ha dut a terme històricament amb un objectiu molt precís, aconseguit a llarg termini: la seua transformació per al conreu. Aquest procés ha tingut com a resultat a Benissa un territori d'una gran qualitat paisagística sense haver estat

aquest l'objectiu perseguit en aquesta intervenció. Aquesta qualitat, no obstant això, al mateix temps ha comportat un model atractiu a nous usos residencials en el Sòl No Urbanizable, que per una manca de regulació i d'anàlisi de la seua pròpia dinàmica pot convertir-se en transformadora del paisatge del seu voltant.

Aquesta segona transformació és la que ha de ser compatible amb els elements que la van generar perquè un deteriorament paisagístic suposa un allunyament del model inicial i, tot plegat, el risc de la pèrdua de l'atractiu i de l'interés en seguir desenvolupant aquest model el principal actiu del qual és l'elevada qualificació ambiental del seu territori.

La necessitat de determinar, en un procés de comprensió de l'entorn, quins són els trets fonamentals que han generat el paisatge i de quina manera està transformant-se, du a establir una sèrie de paràmetres d'anàlisi i de comparació. Els estudis sobre la parcel·la, el seu tamany, la seua geometria, el procés de segregació, l'edificabilitat de la construcció, són paràmetres determinants en l'anàlisi, però resten fora de l'àmbit de l'ordenança municipal i han de ser tractats en els documents de planejament que desenvolupen l'ordenació del Sòl No Urbanizable en aplicació de la legislació urbanística aplicable a aquest règim de sòl. Però, per un altra banda, la regulació d'altres paràmetres claus en la generació d'aquest paisatge -la tipologia edificatòria, la posició i l'emplaçament de l'edificació, les edificacions auxiliars, els tancaments de parcel·la, etc- constitueixen l'objectiu de la present ordenança municipal.

La necessitat de regularitzar aquests aspectes rellevants en la preservació de la qualitat del model i del paisatge ja van ser posats de manifest pel PGOU de Benissa de 1982, però l'articulat de les seues ordenances, poc extensiu en les seues determinacions, així com la manca d'una anàlisi rigurosa de les tipologies rurals i de la integració de les vivendes i de les edificacions en aquest mitjà, han possibilitat una alteració dels elements que han caracteritzat aquest paisatge amb la consegüent pèrdua de qualitat ambiental.

Amb la finalitat de regular aquests aspectes es redacta la present ordenança que refon, desenvolupa i amplia les ordenances i les normes existents per a les edificacions i les construccions en les àrees de sòl classificat pel PGOU de Benissa com Sòl No Urbanizable, en aplicació dels articles 3 i 15 de la Llei 6/1994 Reguladora de l'Activitat Urbanística de la Generalitat Valenciana i de l'article 1r, punt 1r i 5è de la Llei 2/1997 de 13 de juny de la Generalitat Valenciana, de modificació de la Llei de la Generalitat Valenciana 4/1992 de 5 de juny, del Sòl No Urbanizable respecte al règim de parcel·lació i de construcció de vivendes aïllades en el medi rural.

Per aquest fi es divideix la present ordenança en tres aspectes normatius:

1. Ordenança reguladora de les condicions estètiques en vivendes.
2. Ordenança reguladora de les condicions estètiques en magatzems i edificacions d'ús agrícola.
3. Ordenança reguladora de les condicions estètiques en parets i barrats.

1.- ORDENANÇA REGULADORA DE LES CONDICIONS ESTÈTIQUES EN VIVENDES

1.1.- PREÀMBUL

En la configuració del paisatge de l'espai rural de Benissa, una de les variables essencials la constitueix l'arquitectura rural dispersada que s'ha generat al llarg del temps i, entre aquesta, la vivenda. Segons allò referenciat en l'apartat expositiu d'aquesta ordenança, la construcció de vivendes familiars dispersades és una activitat que històricament ha tingut una important implantació territorial lligada a l'explotació agrària dels conreus i, en definitiva, consustancial a la formació d'aquest paisatge. Els nous usos residencials en el medi rural, en els quals encara coexisteixen vincles freqüents amb l'activitat originària que, sense cap dubte, coadjuven al manteniment d'aquesta activitat i, així mateix, a la permanència del model i del paisatge rural constitueixen un fenomen totalment diferenciat dels processos d'assentaments residencials extensius amb una vocació urbana.

Compatibilitzar aquesta nova transformació de l'ús residencial dispersat amb les qualitats pròpies de l'espai rural és un exercici necessari que s'ha d'ordenar mitjançant el planejament i ponderar els seus efectes sobre les exigències mediambientals, la preservació del paisatge i la vertebració del territori.

Les condicions formals, el caràcter i la implantació física d'aquestes arquitectures s'ordenen en el present apartat. Per aquest fi, partim de l'anàlisi de les arquitectures existents com a elements que ha marcat la generació del paisatge i les qualitats més rellevants de la qual són, sense cap dubte, l'adequació a la geografia física, al clima, a l'elecció dels materials, les tècniques constructives la manera d'entendre l'espai interior i la seua relació amb l'exterior i les tipologies generades en funció d'aquest, en un àmbit cultural geogràficament acotat.

Tampoc cal entendre en l'ordenació d'aquests aspectes un intent ortodox de congelació d'una evolució lògica dels modus d'habitar, per als quals s'adopta una necessària però regulada previsió per a possibilitar totes aquelles intervencions que evidencien una sensibilitat amb el paisatge i amb l'evolució lògica de les tècniques i l'espai arquitectònic, sense que açò supose la introducció de tipus de vivendes propis als models i als mecanismes que ha generat l'espai urbà de baixa densitat amb diferents efectes sobre el paisatge que desvirtualitzen la caracterització d'aquest.

1.2.- TIPOLOGIES DE L'EDIFICACIÓ

1.2.1.- Edificacions de nova planta

Les vivendes de nova construcció hauran de desenvolupar les tipologies arquitectòniques consubstancials al territori rural de Benissa i ponderar la universalitat del tipus, la seua validesa per al desenvolupament de les actuals funcions residencials, la sintaxi compositiva i el caràcter d'aquestes.

La línia de treball per al desenvolupament d'aquesta arquitectura es divideix en dos àmbits.

Per una part, i amb caràcter més general, la investigació sobre els tipus establits, els seus elements arquitectònics, els paràmetres de l'espai construït i la interacció entre ells. Es desenvoluparà la idea compositiva d'addició d'elements canònics, peces arquitectòniques identificables amb solucions formals i constructives pròpies que configuren els patrons específics de la vivenda i la seua adequació al medi.

L'element bàsic el constitueix la crugia, el pla únic de coberta i l'espai construït entre parets portants.

Els diferents tipus desenvolupen la manera de situar les parets portants respecte a la façana d'accés, la relació entre els espais oberts i tancats, el nombre de crugies i la seua interrelació, la perforació d'aquests elements bàsics (porxada, nucli de vivenda, annexos, etc).

El tipus s'entén com una estructura espacial abstracta des de la qual es genera una arquitectura. El model és la concreció particular de cada arquitectura, és la forma concreta que adquireix el tipus en un edifici determinat.

Per una altra part, podrà desenvolupar-se una investigació diferent del tipus vernacular l'exercici i la base del qual estarà fonamentada en l'anàlisi del lloc, la integració i l'impacte positiu en el paisatge on s'insere.

1.2.2.- Ampliacions en edificacions existents.

En els casos d'edificacions existents, l'ampliació d'aquestes tindrà en compte criteris d'unitat estilística i desenvolupaments lògics del creixement orgànic dels tipus originaris. Podran ser per addició de nous volums clarament justaposats i, per tant, amb plànols de coberta susceptibles d'orientació diferent o per prolongació de cossos existents, amb l'allargament, en aquest cas, també dels plànols de coberta existents.

1.3.- Materials a usar i disposició de buïts

Per a les propostes que desenvolupen investigacions diferents a l'estudi de les arquitectures pròpies del medi rural de Benissa, es requerirà sol.licitud expressa d'aprovació d'aquesta per part de la Comissió Municipal d'Urbanisme en defecte de Comissió específica que a tal efecte es configure, previ els informes dels Servicis Municipals d'Arquitectura i Urbanisme, amb anterioritat a la sol.licitud de llicència d'obres.

Per aquest fi, i com a paràmetres generals de base, s'estarà a l'elecció dels materials com la fàbrica de mamposteria, cobertes inclinades, volums poc compactes adaptats a l'orografia del terreny, sense superar, en ningun punt d'aquest, la quota de 4,5 m. respecte de la rasant definitiva del terreny, excepte els usos terciaris amb D.I.C.

Les propostes que en general desenvolupen les tipologies de les arquitectures pròpies de l'espai rural de Benissa hauran d'acomplir les següents normes de composició estètica, materials i acabats:

1.3.1.- La coberta serà preferentment a dos aigües i hauran de confluir, sempre que siga possible, els dos faldons en una carenera comú. En el cas que no existesca una segona planta, el sostre de la porxada o riu raus de façana anirà en prolongació de la resta del faldó, i no s'admetran, en general, ressalts que, en cas d'existir, hauran de ser superiors a 0,50 m i inferiors a 1,60 m.

La coberta serà de teula ceràmica curva vella o envellida, de tons groguencs amb pendent mínima del 25% i màxima del 30%. Es prohibeix la teula roja o d'una altra tonalitat. Així mateix, resten prohibides les terrasses planes en els cossos principals de l'edificació, incloent-hi la porxada o riu rau de façana i la formació de llimes, excepte les de carenera i porxades en angle. En tots els casos l'altura màxima de cornisa serà de 6,5 m.

Les volades hauran de realitzar-se amb rajola ceràmica vista o encalada i no s'admetran els boquets de fusta excepte ampliacions d'edificacions en les quals existiren o suports de biguetes en jàsseres o elements de carga sense entrebregar.

1.3.2.- No s'admetrà la implantació del riu rau principal de la vivenda elevat sobre el terreny més de 50 cm, creant sota ell elements utilitzables.

Es prohibeix la superposició de riu raus en el cas de cossos adosats a l'edificació principal.

El riu rau podrà ser amb llinda recta i es permet l'acabat en fusta o encalat. Preferentment serà amb arcs carpanels o rebaixats montats sobre pilars rectes de fàbrica sense bassa ni capitel i sense moldures, amb una amplària mínima de 2,50 m i màxima de 3,5 m. i altures màximes entre 2,20 m. i 2,50 m. en la mateixa proporció.

El riu rau comportarà com a mínim un buït i pot portar adosat un tram tancat i tancar-se lateralment. En el seu desenvolupament ocuparà, com a mínim, el total de la façana frontal de la vivenda o, en el seu cas, del cos principal d'ella. La dimensió de la crugia serà, almenys, de 3 m.

El riu rau es realitzarà obert preferentment. En cas de tancar-se, les portes tindran fulles formades com a màxim amb tres quarterons en els quals predominaran l'altura del superior i donarà la màxima transparència.

Els pilars i arcs del riu rau hauran de tindre una grossària mínima de 42 cm i formats a intradós de l'arc amb peces de rajola ceràmica vista. La distància mínima entre l'intradós de l'arc i la volada no podrà superar els 20 cm. Resten prohibides les volades de formigó prefabricat, tosca o similars.

1.3.3.- El revestiment exterior serà enlluït fi, paletat, fratasat o estucat per al seu posterior encalat o pintura, preferentment blanca. S'admetrà, prèvia consulta, tons ocres o terres suaus. Resten prohibits els revocaments a la tirollesa, pètreos, mococapa, etc.

No s'autoritzarà l'execució de zòcals xapats de pedra, no obstant això si d'admet el revestiment de paràmetres complets amb parets de mamposteria en sec o rejuntat amb pedra pròpia del lloc.

1.3.4.- La fusteria serà de fusta i predominarà l'altura sobre l'amplària en tots els buïts, almenys amb una relació altura/amplària de 1,20. En cas d'utilitzar-se fusteria metàl.lica o d'alumini lacat serà de color fusta, negra o verda obscura i haurà d'autoritzar-se prèviament per l'Ajuntament.

Resta prohibida la fusteria amb quarterons i quadriculada i les portes de pas han de tenir un màxim de 4 quarterons.

Per a l'obscurement de les dependències, com a norma general, hauran de col.localar-se contrafinestres de fusta.

Els trencaigües de les finestres seran de pedra calisa aburjardada o peces de rajola ceràmica o taulell decoratiu.

1.3.5.- Prohibicions expreses:

Es prohibeix l'ús de balustrades i ventalles com baranes i elements ornamentals exteriors, tant en l'edificació com en les obres complementàries i, en tot cas, han de ser de ferro forjat o fundició.

Es prohibeix la col·locació de fusteria d'alumini o PVC de color blanc o argent.

1.4.- Emplaçament i adaptació al medi rural. Preservació del paisatge.

La posició de l'edifici haurà d'integrar-se en el paisatge i adaptar-se a les característiques de la topografia del terreny.

L'edificació i les construccions annexes s'emplaçaran, amb la seua major dimensió en el desenvolupament de la planta general paral·lelament als abancalaments i línies topogràfiques naturals dels terrenys existents en la parcel·la i no s'admetrà la creació de cossos de bassament per a l'elevació de l'edifici però sí la modificació de línies d'abancament per a crear plataformes que possibiliten l'emplaçament de l'edifici.

Els aljubs, les piscines i les casetes dels equips de depuració es dispondran, preferentment, soterrades i, en cas contrari, tot el seu volum exterior haurà d'estar revestit de mamposteria en sec o rejuntada de pedra pròpia del lloc.

Les pistes de tennis, en el seu emplaçament, acompliran les mateixes ordenances que les edificacions. En el perímetre de la pista es dispondrà d'una paret de pedra natural o, alternativament, d'una bardissa vegetal, d'altura no inferior a 1 metre per damunt de la rasant de la pista, on s'ancoraran les xarxes de tancament. Aquestes es protegiran amb la plantació d'una massa d'arbrat autòcton, almenys en dos dels seus costats de major percepció, amb la finalitat d'evitar l'impacte visual.

Si la paret de contenció de l'abancament on es troba la pista roman a menys de 5 metres d'aquesta, es substituirà el barrat perimetral anomenat per a l'elevació d'aquesta paret de contenció de pedra també, almenys 1 metre per damunt de la rasant del terreny.

Els frontons sols d'admetran aprofitant parets existents d'edificacions o desnivells d'abancalaments i revestides de mamposteria la sobrelevació de les parets del frontó. Aquestes parets no superaran els 2 metres per damunt de la quota superior del desnivell del terreny.

Resta totalment prohibida la instal·lació, amb caràcter permanent, de casetes prefabricades de qualsevol tipus, excepte per a un ús provisional justificat que haurà de ser expressament autoritzat amb sujeció a un termini no superior a tres mesos.

S'autoritzarà la construcció de pèrgoles o ombradissos per a vehicles amb les condicions següents:

- Es realitzaran separades de les edificacions, almenys 2 metres.

- Seran, en si mateixes, totalment obertes.

- La superfície màxima de la pèrgola serà de 22 m².

Les pèrgoles es realitzaran a una o dos aigües, amb suports o pilars de rajola manual ceràmica vista, mamposteria, fusta o fundició de secció màxima 45 x 45 cm² i coberta exclusivament de biguetes de fusta o perfils tubulars de ferro pintat en negre o verd obscur i revestiment de teula envellida, ciprell o canyís. Es prohibeix totalment les cobertes de planxa galvanitzada, fibrociment o similars.

Els dipòsits metàl·lics de G.L.P., aigua, etc. hauran de disposar d'una bardissa vegetal al seu perímetre i pintar-se de color verd obscur.

Les construccions annexes acompliran les ordenances específiques de l'apartat següent, excepte si formen un conjunt amb l'edificació principal.

En la sol·licitud de llicència s'exigirà que s'aporte, en el plànol d'emplaçament, descripció gràfica de la realitat orogràfica de la parcel·la amb expressió de les línies d'abancament, camins existents i àrees de boscos continguts en ella. Així mateix, l'estat inicial i final en cas de realitzar moviments de terra per a l'adequació de la parcel·la a l'edificació, justificant les mesures correctores a utilitzar per a evitar l'impacte ambiental negatiu.

Serà necessària autorització administrativa, prèvia justificació i mesures de restabliment, per a tallar arbres d'espècies autòctones d'acord amb l'ordenança municipal de protecció del medi ambient i el seu règim sancionador.

2.- ORDENANÇA REGULADORA DE LES CONDICIONS ESTÈTIQUES EN MAGATZEMS I EDIFICACIONS D'ÚS AGRICOLA

2.1.- Preàmbul

De la mateixa manera que les vivendes, les edificacions destinades a les explotacions agràries han contribuït a marcar el paisatge i caracteritzar l'espai rural de Benissa. El desenvolupament en els darrers anys d'aquesta activitat edificatòria a causa de les restriccions de la parcel·lació edificable per a la vivenda rural, sense tindre en compte la cultura social pròpia i les pautes que han generat històricament la transformació del paisatge i del territori rural, ha desencadenat fenòmens de desenvolupament d'unes tipologies d'un reconegut i històric ús social vinculat al manteniment de l'activitat agrària, que lamentablement i molt lluny de ser una aportació positiva, han portat, per la seua manca de regularització, a un greu deteriorament de la qualitat ambiental del paisatge de Benissa.

Per tot això, regular aquest tipus edificatori i el mode de la seua implantació constitueix una premissa necessària per a la preservació d'eixa alta qualitat ambiental de l'espai rural del territori municipal.

2.2.- Tipologies de l'edificació

Les edificacions destinades a l'ús agrari són arquitectures on els principis bàsics de la manera de construir i allò més elemental del seus tipus condueixen a les formes originàries de l'arquitectura rural, a l'essencialitat d'aquesta arquitectura.

Generalment allotgen un espai únic o quasi únic on les funcions d'estatge humà es poden desenvolupar amb un caràcter complementari, de forma eventual, com a suport de l'activitat en les àrees de conreu.

La reducció del seus tipus i la seua escassa capacitat d'evolució permet la classificació com a mètode d'anàlisi i de regularització, el tipus i el model en aquest cas són coincidents, al contrari que en la vivenda, la disposició i la complexitat d'elements de la qual pot resoldre's de diferents maneres.

En funció del nombre de crugies i l'espai construït entre parets s'estableix la següent classificació genèrica i la seua regulació dimensional:

2.2.1.- Tipologia d'un crugia.

En elles es pot distingir, per una part, les peces unitàries amb un volum compacte (les posicions de les quals es regulen A-2, A-3) i, per l'altra, les peces amb un desenvolupament lineal (A-1) que ha tingut en el riu rau l'expressió d'una tradició constructiva i herència cultural vernàcula.

El seu caràcter lineal i modulació permet el seu creixement orgànic; per aquest motiu no es limita la seua dimensió longitudinal i s'estableix una certa proposició buit-massís amb la finalitat de no desvirtuar el tipus (fig. 1 i fig. 2).

2.2.2.- Tipologia de dos crugies paral·leles a la façana.

De la mateixa manera es poden generar arquitectures compactes B-1 i B-2 amb un o dos buits en façanes respectivament o arquitectures amb un desenvolupament lineal en les quals no es limita el creixement longitudinal. Aquest darrer tipus donaria lloc al model característic dels riu raus a dos aigües i paret portant central (fig. 3).

2.2.3.- Tipologia de tres crugies paral·leles a la façana.

Aquestes arquitectures generen sempre volums compactes amb un o dos buits per façana i un desenvolupament al llarg d'un eix perpendicular a ella. El desenvolupament dels elements essencials a aquesta tipologia esgoten les possibilitats de la seua evolució i s'introdueixen ja en els tipus bàsics que han generat la vivenda rural.

S'admeten, si les possibilitats de l'emplaçament ho permeten, la creació d'un cambra d'emmagatzematge no habitable.

2.3.- Materials a utilitzar i disposició dels buits.

Les edificacions hauran d'acomplir les següents normes de composició estètica, materials i acabats:

2.3.1.- La coberta serà preferentment a dos aigües i hauran de confluïr, sempre que siga possible, els dos faldons en una canera comú. En el cas que no existesca una segona planta, el sostre de les porxades o riu raus de façana anirà en prolongació de la resta del faldó, i no s'admetran, en general, ressaltos que, en cas d'existir, hauran de ser superiors a 0,50 m i inferiors a 1,60 m.

La coberta serà de teula ceràmica curva vella o envellida, de tons groguencs amb pendent mínima del 25% i màxima del 30%. Es prohibeix la teula roja o d'una altra tonalitat. Així mateix, resten prohibides les terrasses planes en els cossos principals de l'edificació, incloent-hi la porxada o riu rau de façana i la formació de llimes, excepte les de carenera i porxades en angle. Les volades hauran de realitzar-se amb rajola ceràmica vista o encalada i no s'admetran els boquets de fusta excepte ampliacions d'edificacions en les quals existiren o suports de biguetes en jàsseres o elements de carga sense entrebregar.

2.3.2.- No s'admetrà la implantació del riu rau principal de la vivenda elevat sobre el terreny més de 50 cm, creant sota ell elements utilitzables.

Es prohibeix la superposició de rius raus en el cas de cossos adosats a l'edificació principal.

El riu rau podrà ser amb llinda recta i es permet l'acabat en fusta o encalat. Preferentment serà amb arcs carpanels o rebaixats montats sobre pilars rectes de fàbrica sense bassa ni capitel i sense moldures, amb una amplària mínima de 2,50 m i màxima de 3,5 m. i altures màximes entre 2,20 m. i 2,50 m. en la mateixa proporció.

El riu rau comportarà com a mínim un buit i pot portar adosat un tram tancat i tancar-se lateralment. En el seu desenvolupament ocuparà, com a mínim, el total de la façana frontal de la vivenda o, en el seu cas, del cos principal d'ella.

El riu rau es realitzarà obert preferentment. En cas de tancar-se, les portes tindran fulles formades com a màxim amb tres quarterons en els quals predominaran l'altura del superior i donarà la màxima transparència.

Els pilars i arcs del riu rau hauran de tindre una grossària mínima de 42 cm i formats a intradós de l'arc amb peces de rajola ceràmica vista. La distància mínima entre l'intradós de l'arc i la volada no podrà superar els 20 cm. Resten prohibides les volades de formigó prefabricat, tosca o similars.

2.3.3.- El revestiment exterior serà enlluït fi, paletat, fratasat o estucat per al seu posterior encalat o pintura, preferentment blanca. S'admetrà, prèvia consulta, tons ocres o terres suaus. Resten prohibits els revocaments a la tirollesa, pétreos, mococapa, etc.

No s'autoritzarà l'execució de zòcals xapats de pedra, no obstant això si s'admet el revestiment de paràmetres complets amb parets de mamposteria en sec o rejuntat amb pedra pròpia del lloc.

2.3.4.- La fusteria serà de fusta i predominarà l'altura sobre l'amplària en tots els buits, almenys amb una relació altura/amplària de 1,50. En cas d'utilitzar-se fusteria metàl·lica o d'alumini lacat serà de color fusta, negra o verda obscura i haurà d'autoritzar-se prèviament per l'Ajuntament.

Resta prohibit la fusteria amb quarterons i quadriculada i les portes de pas han de tenir un màxim de 4 quarterons.

Per a l'obscurament de les dependències, com a norma general, hauran de col·locar-se contrafinestres de fusta.

Els trencaaigües de les finestres seran de pedra calisa aburjardada o peces de rajola ceràmica o taulell decoratiu.

2.3.5.- Prohibicions expresse:

Es prohibeix l'ús de balustrades i ventalles com baranes i elements ornamentals exteriors, tant en l'edificació com en les obres complementàries i, en tot cas, han de ser de ferro forjat o fundició. Es prohibeix la col·locació de fusteria d'alumini o PVC de color blanc o argent.

2.4.- Emplaçament i adaptació al medi rural. Preservació del paisatge.

Les construccions s'emplaçaran amb la seua major dimensió en planta paral·lelament als abancalaments i línies topogràfiques naturals del terrenys existents en la parcel·la i a una distància màxima d'aquests de 4 m. (fig. 4), i no s'admetrà la creació de cossos de bassament per a l'elevació de l'edifici.

L'altura màxima de l'edificació (a) en l'emplaçament d'aquesta sobre el terreny no podrà ser superior a 3,5 m. en una línia virtual paral·lela al paràmetre de màxima altura i equidistant d'aquesta 4 m. (fig. 5), excepte parcel·les totalment planes o amb abancalaments inferiors a 1 m., on no s'admetran les tipologies en cambra.

Es defineix, als efectes d'aquestes ordenances, com parcel·les planes aquelles en les que la línia de màxima pendent, determinada pel diàmetre d'un cercle traçat amb centre en l'edificació que es preten construir i de radi 50 m., no supera el 15%, es a dir, aquelles parcel·les, en que la diferència màxima de cotes diametralment oposades en l'anomenat cercle, no és superior a 15 m.

En la sol·licitud de llicència s'exigirà que s'aporte, en el plànol d'emplaçament, descripció gràfica de la realitat topogràfica de la parcel·la amb expressió de les línies d'abancament, camins existents i àrees de boscos continguts en ella. Així mateix, l'estat inicial i final en cas de realitzar moviments de terra per a l'adequació de la parcel·la a l'edificació, justificant les mesures correctores a utilitzar per a evitar l'impacte ambiental negatiu.

Serà necessària autorització administrativa, prèvia justificació i mesures de restabliment, per a tallar arbres d'espècies autòctones d'acord amb l'ordenança municipal de protecció del medi ambient i el seu règim sancionador.

3.- ORDENANÇA REGULADORA DE LES CONDICIONS ESTÈTIQUES EN PARETS I BARRATS

3.1.- Preàmbul

Un dels elements més distintius en la morfologia del paisatge rural de Benissa ho constitueix, sense cap dubte, la presència permanent de les línies continuades que formen els abancalaments, realitzades a base de parets de contenció amb tècniques constructives locals de pedra seca que defineixen, d'alguna manera, la singularitat de la seua geografia.

Aquesta tradició constructiva d'execució de parets de mamposteria constitueix un dels patrimonis culturals reconeguts més valuosos a preservar en el territori de Benissa. Però, per un altra part, la pèrdua i la banalització dels oficis tradicionals i la fort influència de pautes, pròpies de la construcció de l'espai urbà turístic, alienes a la cultura local, com la implantació dels tancaments de parcel·les, han produït una transformació negativa del mode d'articular l'espai rural. De tot açò es deriva la necessitat de protegir i de potenciar l'ús de la paret de pedra seca i les seues tècniques constructives vernàcules i suplir la progressiva degradació de la qualitat ambiental d'un entorn generat històricament per un procés continuat, aconseguit sols a llarg termini.

3.2.- Parets de contenció

Amb caràcter general totes les parets que es construesquen en Sòl No Urbanitzable hauran de ser de mamposteria careada o concertada, utilitzant pedra natural per a la formació de "màrgens" característics de la zona, si bé es subjectaran a la regulació que a continuació es descriu:

Les parets de contenció de terres, bé de talusos naturals o de reomplits que es produeixen en les transformacions agràries o de parcel·les edificades, es realitzaran de mamposteria careada amb pedra natural de la zona.

L'altura màxima de les parts de contenció no podrà excedir de 4 metres en les vies públiques, excepte necessitats molt justificades de talusos naturals existents i en cap cas en reomplits, l'altura màxima del qual serà de 2 m.

En l'interior de les parcel·les s'aplicarà la mateixa norma per a contindre talusos naturals, però en el cas de reomplits al terme de la parcel·la l'altura màxima serà de 2 m i 4 m. a partir d'aquesta distància del terme.

Quan es realitze la construcció de parets de contenció per a la delimitació de parcel·les amb vials, com a norma general, les parets hauran de retirar-se de l'eix del camí una distància mínima de 3 m. de l'eix en vials principals i 2 m en vials secundaris. En el cas de caminals no aptes per al trànsit rodat s'estudiarà cada cas en funció de la seua amplària.

Excepcionalment quan la paret de contenció es realitze sobre talús natural major de 2 m. d'altura, en substitució i reparació de màrgens existents o en vials consolidats de difícil ampliació, podrà reduir-se el retranqueig sempre amb autorització municipal i previ informe justificatiu dels Servicis Tècnics Municipals.

En cas de parets de nova construcció en curves perilloses o sense visibilitat podrà augmentar-se el retranqueig a l'eix del vial fins uns 50% més, amb informe justificatiu.

S'autoritzaran parets de contenció de bloc enfoscat amb ciment blanc en el seu color natural, fins una altura màxima d'1 metre.

En la delimitació de parcel.les sobre les parets de contenció s'admetrà una paret de pedra natural amb una altura màxima de 1,20 m o tela metàl.lica amb una altura màxima de 1,50 m.

En el cas que les condicions tècniques del terreny obliguen a reforçar la paret de mamposteria, el formigó no restarà vist en la testa de la paret.

Si fora necessari realitzar paret de contenció amb formigó armat o gunitat, aquest haurà de revestir-se posteriorment amb pedra natural, amb un gruix mínim de 20 cm.

Excepcionalment, quan es tracte d'obres necessàries de protecció de la via pública, infraestructures de servicis públics, etc., s'admetrà la construcció de parets de contenció de formigó armat sense limitacions d'altura si bé es realitzaran pels Servicis Tècnics un estudi de l'impacte visual provocat i s'adoptaran les mesures correctores pertinents que el reduesquen o l'eliminen.

3.3.- Barrats

Amb caràcter general, tots els barrats de tancament de parcel.les que es construesquen en Sòl No Urbanitzable hauran de realitzar-se de bardisses vegetals i tela metàl.lica o de pedra natural en sec de les mateixes característiques, descrites per a les parets de contenció, o amb paret de bloc revestit per la cara exterior i la inferior, si resta vista, de pedra natural i, en tots els casos, l'altura màxima serà de 1,80 m.

Els barrats, quan no siguen de tancament de la parcel.la i s'associen a l'edificació, es podran realitzar amb paret de bloc, sempre enfoscat, l'altura màxima del qual serà de 1,00 m. i es podrà col.ocar sobre ell tela metàl.lica amb una altura total fins 1,80 m.

Preferentment els barrats quedaran en el color dels morters, si bé s'admetrà pintar.los del color del medi on es trobe i s'admetran els colors terra i ocres sempre molt rebaixats, no debent destacar en la composició del paisatge en general.

En terreny amb desnivell, l'altura màxima dels barrats en els canvis de nivell serà de 1,60 metres.

Quan vulguen realitzar-se portes d'accés a les finques, aquestes es podran construir exclusivament amb suports o pilars de rajola ceràmica vista, mamposteria o blocs revestits de mamposteria, reixa de ferro o fusta i, en el seu cas, llinda recta de fusta i teuladet de teules curves envellides.

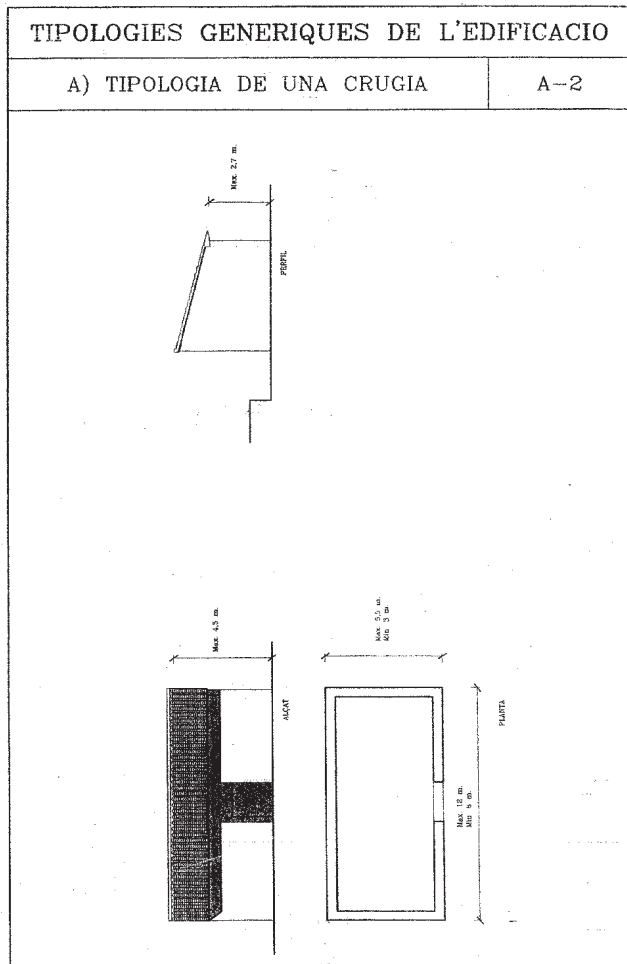
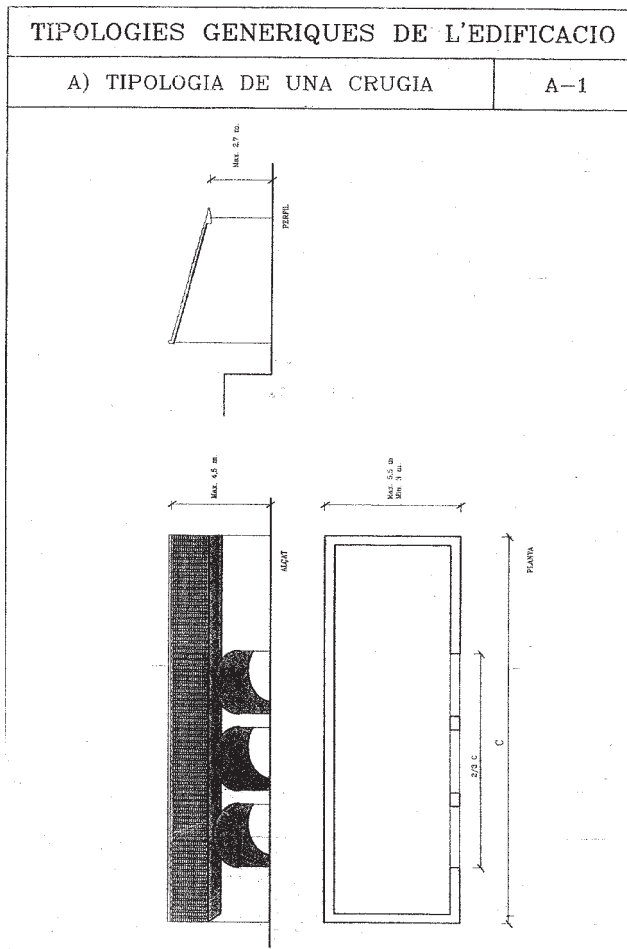
Resta totalment prohibit realitzar barrats amb altres materials als mencionats abans i es prohibeix els blocs massissos montats de formigó (en parets de contenció), mòduls prefabricats de qualsevol tipus, xapes metàl.liquas, balustrades, celosies o qualsevol altra composició de materials com decoracions d'obra, carenes de teula, parets ondulades, etc.

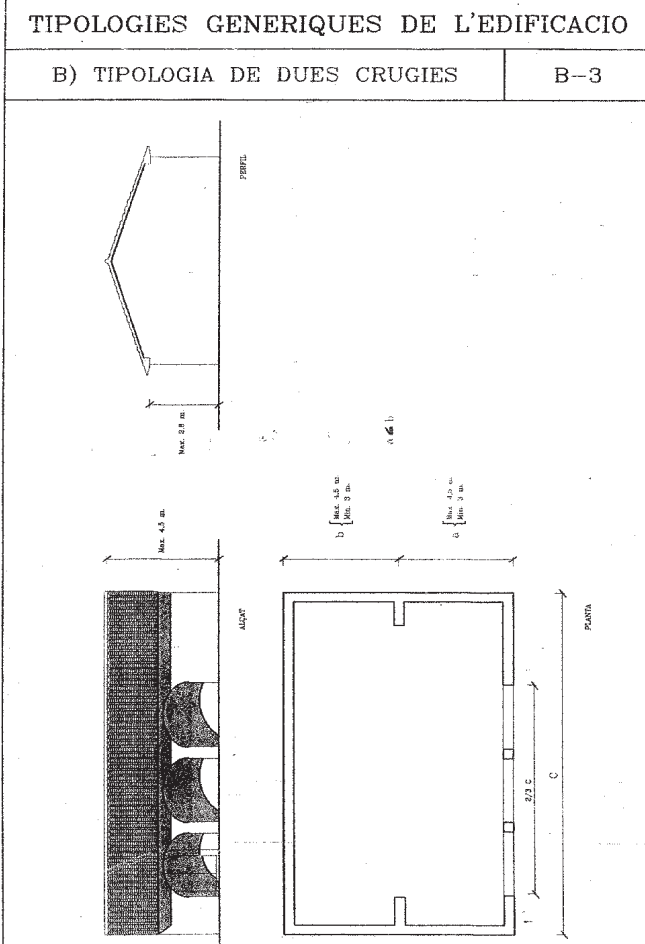
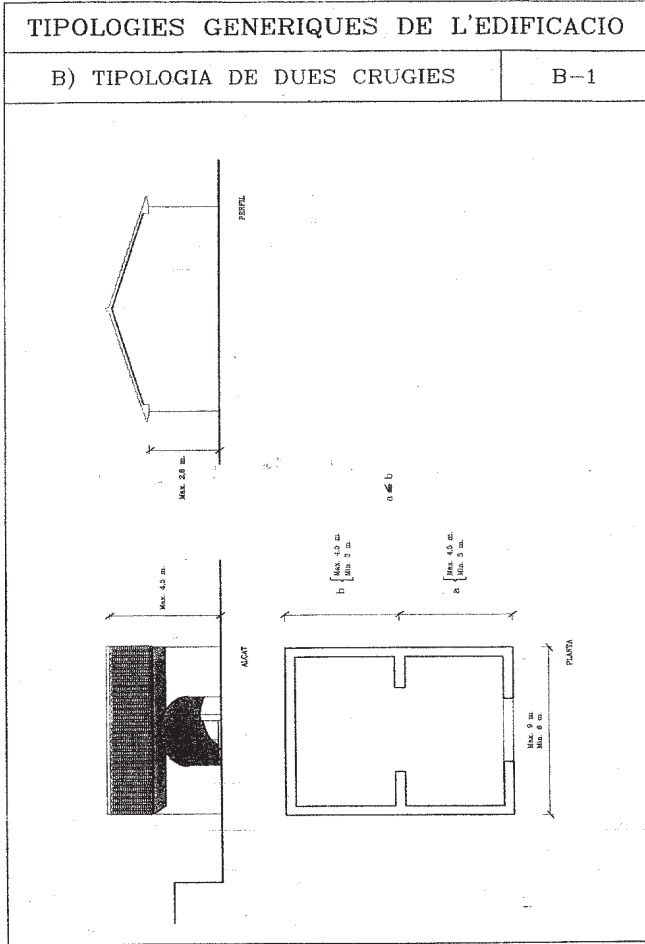
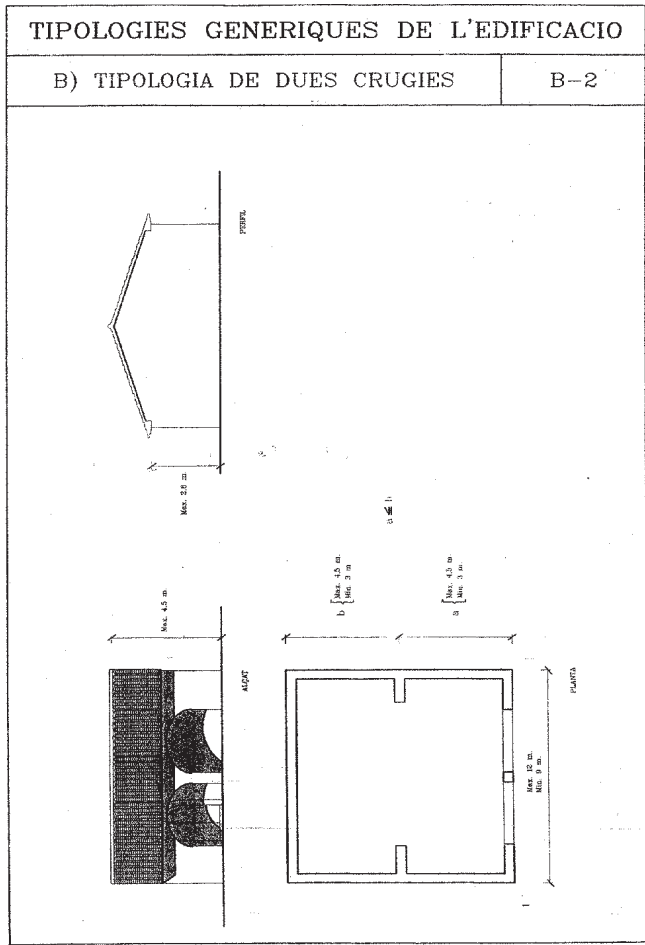
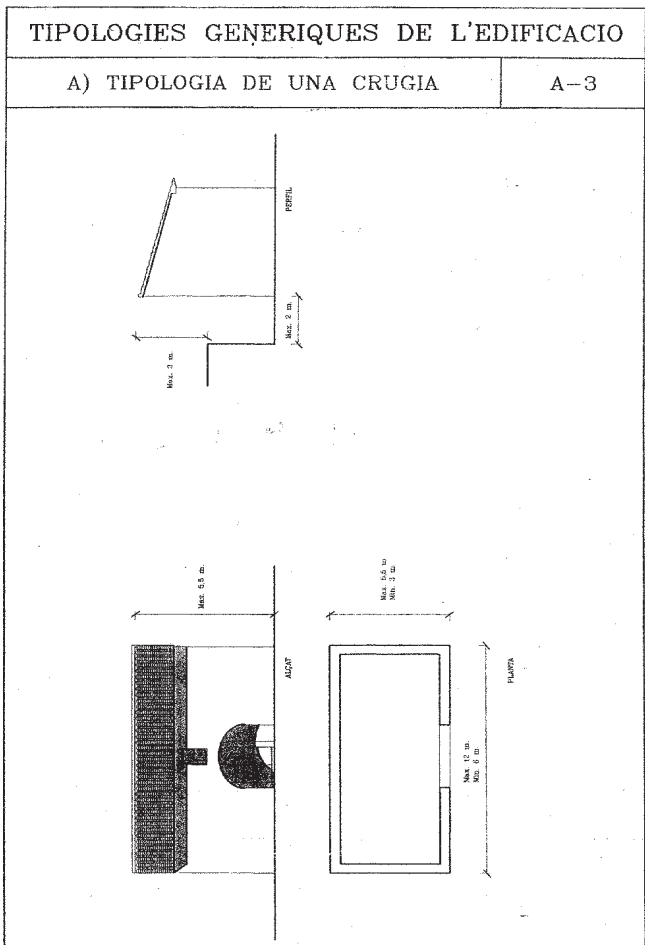
Els barrats publicataris s'integraran en el medi natural sense utilitzar-se colors estridents i les seues dimensions màximes de superfície i altura seran les que utilitza l'Excm. Diputació Provincial d'Alacant per a la identificació de les seues carreteres. Si s'ubiquen en lloc que impidesquen la percepció visual d'una paronàmica, sols s'utilitzaran amb caràcter provisional per a la senyalització d'obres d'interés públic.

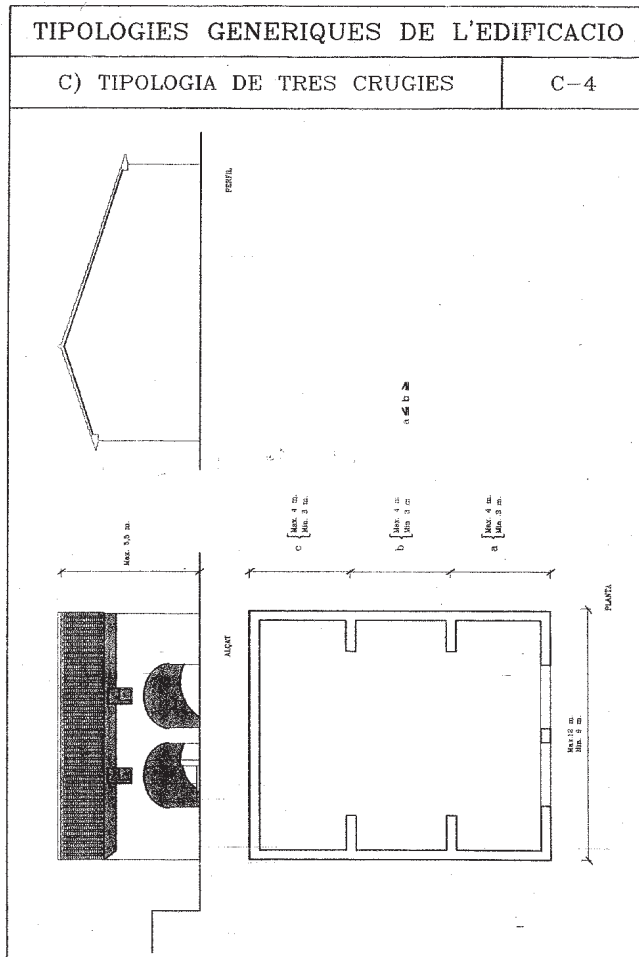
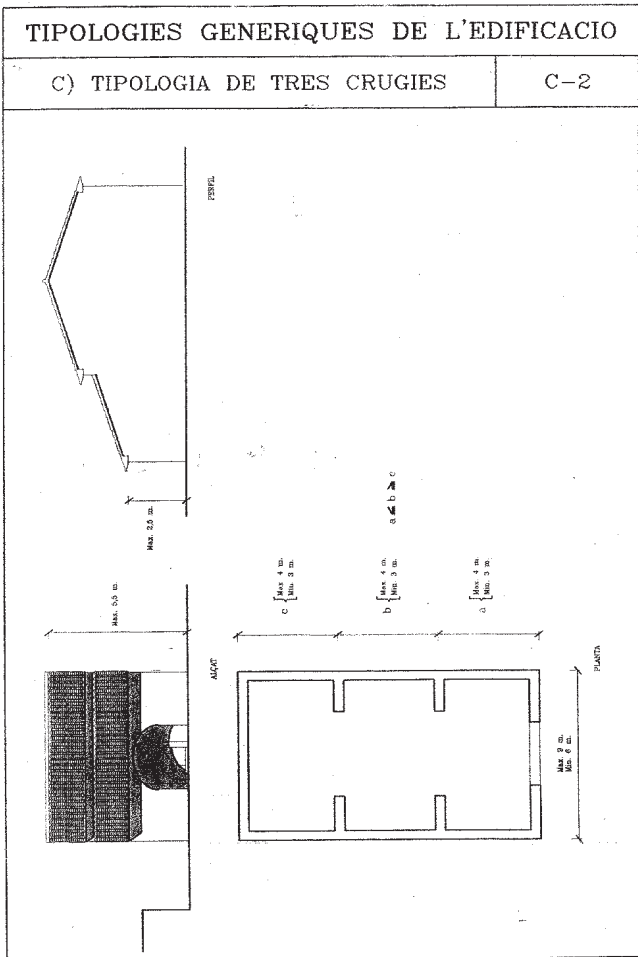
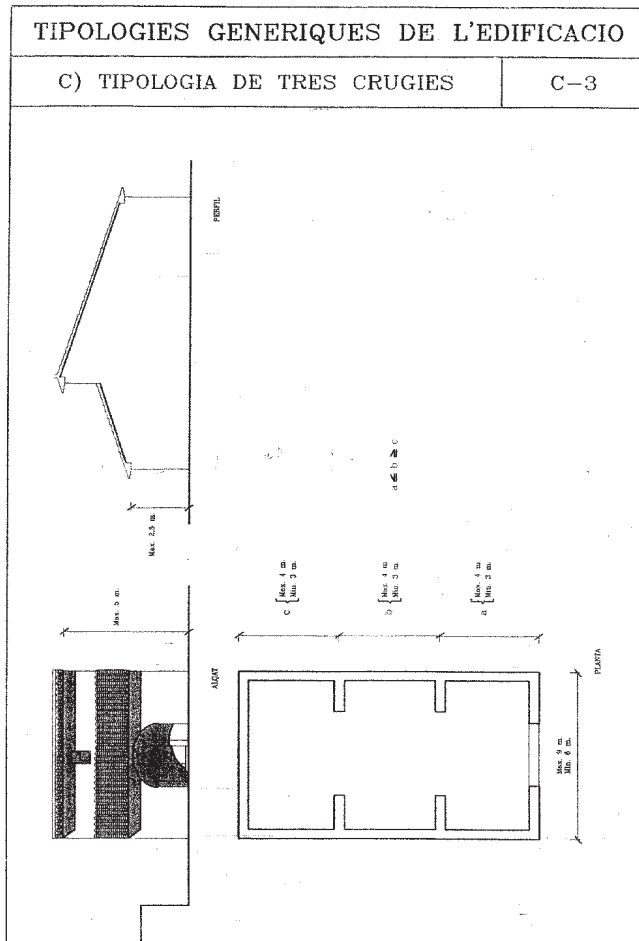
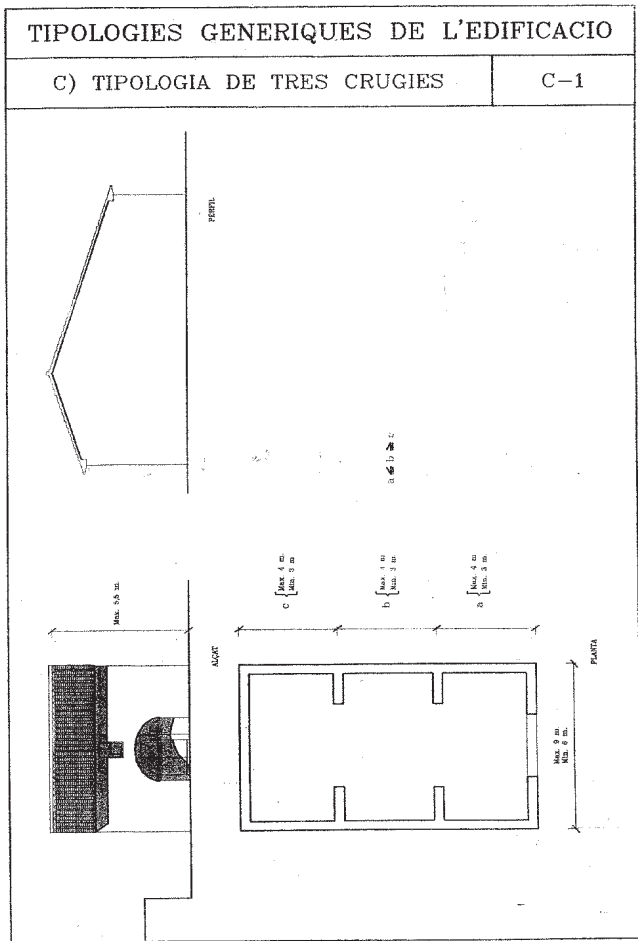
3.4.- Baranes i ampits de vivendes, escales i obres complementàries.

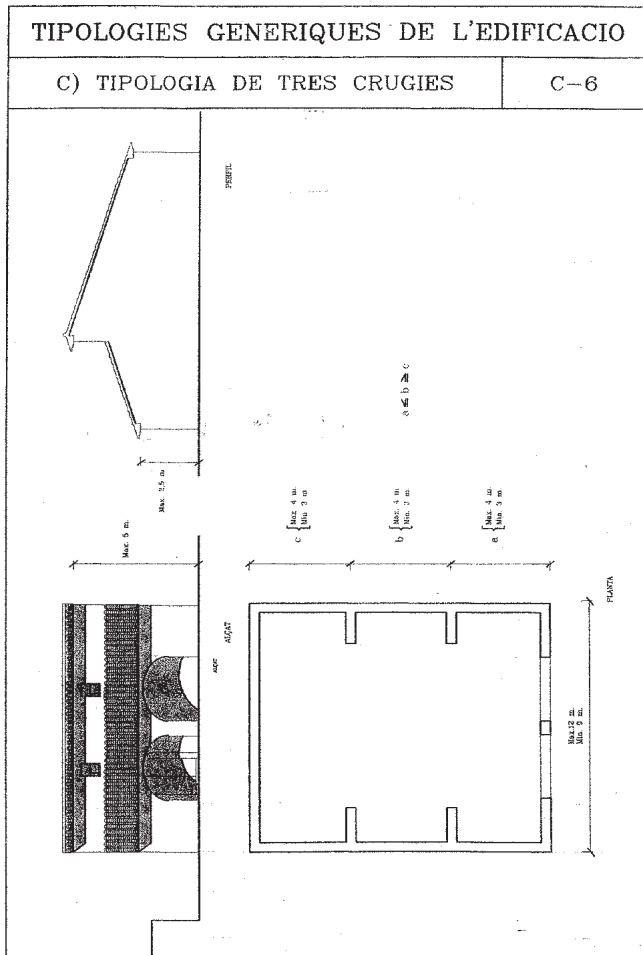
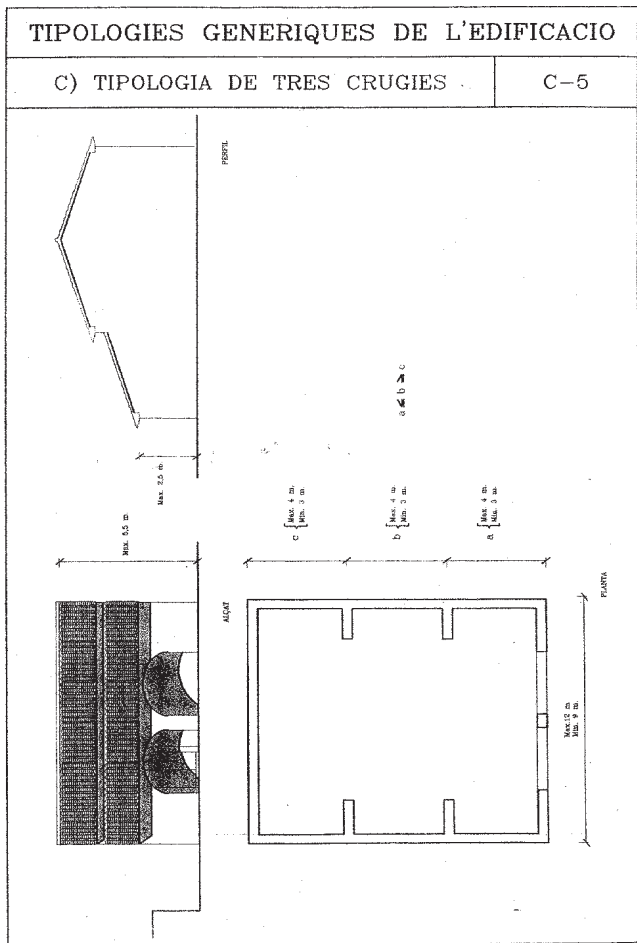
En la construcció de vivendes unifamiliars, piscines, terrasses elevades i altres obres complementàries és pràctica habitual realitzar els acabaments i baranes amb balaustrades, celosies, elements prefabricats i decoracions realitzades "in situ" que, encara que individualment i des de la pròpia parcel.la resulten adequades per als titulars, suposen un impacte visual important que contribueix al deteriorament paisagístic i augmentar la massa visual de les edificacions.

En tot l'àmbit del Sòl No Urbanitzable resta totalment prohibit realitzat ampits, baranes, decoracions i obres complementàries, amb celosies, balaustrades o qualsevol tipus d'element prefabricat o construït "in situ" diferents dels permesos i s'admetran, previ informe favorable, baranes de ferro forjat o de xapa metàl.lica pintada en tons obscurs, quan es tracte d'elements puntuals vinculats a una edificació, no generalitzant-se el seu ús en l'àmbit de la parcel.la on s'ubique.









Tercero.- Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor una vez transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación del presente acuerdo por la Subdelegación del Gobierno y de la Consellería de Administración Pública, según lo previsto por el art.70.2 en relación con el 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Benissa, a 4 de octubre de 1999.

El Alcalde, Juan Bta. Roselló Tent. El Secretario en funciones, José Antonio Ivars Bañuls.

28943

EDICTO

Alcaldía de Benissa

Encontrándose ausentes de su domicilio habitual y conocido, mediante el presente Edicto, se pone en su conocimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, que se ha dictado Decreto de la Alcaldía por la realización de obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a ella:

Nº 1. (Expte. 36/99)

Obras.- construcción de cubierta elevada de caseta depuradora hasta 1,50 m. sobre la altura actual, estando emplazada a 2,10 m. del lindero y con superficie de 2,30x2,40 m. sin licencia municipal.

Emplazamiento.- Finca Marta 10-13

Promotor.- Michael Mir

Nº 2. (Expte. 49/99)

Obras.- construcción de vivienda colocando en los 27 huecos de fachada carpintería de PVC de color blanco sin ajustarse a licencia municipal.

Emplazamiento.- Pda. Benimallunt, 61-D

Constructor.- Proyectos y Construcciones Devesa

Nº 3. (Expte 94/99)

Obras.- Construcción de valla de bloques de 23x1,40 m. sobre muro de piedra existente de 0,40 m. y caseta de gas sin licencia municipal.

Emplazamiento.- Buenavista 17-P.

Promotor.- Kurt Sibert

Nº 4. (Expte. 99/99)

Obras.- Construcción de muro de bloques de 1,20 m. de altura y 0,50 de celosías, de 20 m.l. y pérgola de 6x4 m. con vigas de madera y cañizo adosada al lindero sin licencia municipal.

Emplazamiento.- Montemar 5-D.

Promotor.- Félix Donoso Pérez

Nº 5. (Expte. 125/99)

Obras.- Construcción de pérgola cubierta con teja de 9 m2 adosada al lindero y camino, ampliación de 14 m2 adosada al lindero y ampliación de 10,9 m2 situada a 4 m. del vial, sin licencia municipal.

Emplazamiento.- Baladrar 1-F-0

Constructor.- Anisa El Otmani

Y habiéndose indicios racionales suficientes de haberse cometido infracción urbanística, tipificada en la legislación vigente aplicable, en cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título VII de la Ley sobre Régimen de Disciplina Urbanística y en los Capítulos I y II del Título IX de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/92).

Se ha resuelto :

Primero.- La incoación del correspondiente expediente sancionador por presuntas infracciones urbanísticas cometidas en la realización de las obras mencionadas.

Benissa, a 29 de diciembre de 1999.

El Alcalde, Juan Bta. Roselló Tent. El Secretario Acctal., José Antonio Ivars Bañuls.

00288