

# PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LA FRANJA LITORAL DE BENISSA

PROMOTOR

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
AJUNTAMENT DE BENISSA  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE

8 JUN. 1998

Fdo.. El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

TOMO II

**NORMAS URBANÍSTICAS**

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



EQUIPO REDACTOR

**IVER**  
INGENIERIA Y SERVICIOS

COLABORADORES

EDUARDO BELTRÁN FERRER  
(Arquitecto)  
GISELA SENDRA PÉREZ  
(Bióloga)

DIRECTOR DEL PROYECTO  
BERNARDINO FERRANDO SISCAR  
ARQUITECTO MUNICIPAL

## TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### CAPÍTULO I.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

- Artículo 1.- Significado del Plan Especial  
Artículo 2.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor  
Artículo 3.- Contenido e Interpretación del Plan Especial  
Artículo 4.- Declaración de utilidad pública  
Artículo 5.- Publicidad e información  
Artículo 6.- Vigencia, Revisión y Modificación

## TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

- Artículo 7.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria  
Artículo 8.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria

### CAPITULO II.- RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES

- Artículo 9.- Definición  
Artículo 10.- Obtención  
Artículo 11.- Elementos integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas  
Artículo 12.- Red Primaria de Espacios Libres (Zonas Verdes)  
Artículo 13.- Red Primaria de Comunicaciones  
Artículo 14.- Red Primaria de Equipamientos



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

## TITULO III.- REGULACIÓN DE USOS

### CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 15.- Definición.

Artículo 16.- Clases:

### CAPITULO II.- CONDICIONES GENERICAS DE LOS USOS DOTACIONALES

Sección 1.- Condiciones particulares para zonas verdes públicas

Artículo 17.- Condiciones.

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

Artículo 18.- Condiciones de los viales rodados.

Artículo 19.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

Sección 3.- Condiciones genéricas para los equipamientos y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario).

Artículo 20 - Aplicación.

Artículo 21.- Compatibilidad de usos.

Artículo 22.- Edificaciones especiales.

Artículo 23 - Supresión de barreras arquitectónicas

Sección 4.- Condiciones genéricas del uso aparcamiento

Artículo 24.- Aparcamientos públicos.



TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE

CAPITULO I- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO-URBANIZABLE

Artículo 25.- Concepto y ámbito de aplicación.

Artículo 26 - División de las áreas del Suelo Urbano-Urbanizable.

CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE BASSETES (ZV1)

Artículo 27.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE FUSTERA (ZV2)

Artículo 28.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE PINETS I (ZV3)

Artículo 29.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE PINETS II (ZV4)

Artículo 30.- Ambito y usos característicos.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament de Benissa en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

L'ASPRAR (ZV5)

Artículo 31.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

LLOBELLA (ZV6)

Artículo 32.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

EL CANTALAR (ZV7)

Artículo 33.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO IX CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

BALADRAR (ZV8)

Artículo 34.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO X CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

ELS BANCS (ZV9)

Artículo 35.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL

PÚBLICA BASSETES (ZD1)

Artículo 36.- Ambito y usos característicos.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament de Benissa en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



CAPITULO XII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL  
PÚBLICA BALADRAR (ZD2)

Artículo 37.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO XIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS  
PUBLICOS BASSETES (P1)

Artículo 38.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO XIV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS  
PUBLICOS FUSTERA (P2)

Artículo 39.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO XV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS  
PUBLICOS PINETS (P3)

Artículo 40.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO XVI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS  
PUBLICOS LLOBELLA SUR (P4)

Artículo 41.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO XVII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS  
PUBLICOS LLOBELLA NORTE (P5)

Artículo 42.- Ambito y usos característicos.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pla en data 30 SET 1997  
El Secretari,



CAPITULO XVIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS  
PUBLICOS BALADRAR (P6)

Artículo 43.- Ambito y usos característicos.



TITULO V.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- CONCEPTO Y CATEGORÍAS

Artículo 44.- Concepto

CAPITULO II .- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE  
DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 45.- Normativa de aplicación

Artículo 46.- Tipos

Artículo 47.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico

Artículo 48.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Marítimo-  
Terrestre

Artículo 48 -División de las áreas del Suelo No Urbanizable

Artículo 49.- Normas generales para todas las áreas no incluidas en la zonificación del  
artículo anterior.

CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MARITIMO  
TERRESTRE FUSTERA (ZMT1)

Artículo 50.- Ambito y usos característicos.



CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MARITIMO  
TERRESTRE PINETS (ZMT2)

Artículo 51.- Ambito y usos característicos.

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MARITIMO  
TERRESTRE EL ABOGAT (ZMT3)

Artículo 52.- Ambito y usos característicos.

TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MICRORRESERVAS

CAPITULO I.-

Artículo 53.- Definición

Artículo 54.- Usos

Artículo 55.- Ubicación

TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN Y DE  
LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- NORMAS URBANIZACIÓN

Artículo 56.- Ambito de aplicación

Artículo 57.- Red Viaria

Artículo 58.- Pavimentación recomendada.

Artículo .- 59.- Aparcamientos.

Artículo .- 60.- Abastecimiento de agua.

Artículo .- 61.- Saneamiento.

Artículo .- 62.- Suministro de energía eléctrica.

Artículo.- 63 .- Red de telefonía.

Artículo 64.- Obras e Instalaciones



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



CAPITULO II.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 65.- Cubiertas

Artículo 66.- Fachadas

Artículo 67.- Carpintería Exterior

Artículo 68.- Barandillas de protección.

CAPITULO III.- NORMAS SOBRE SEÑALIZACION Y MOBILIRARIO URBANO.

Artículo.- 69.- Normas sobre señalización y mobiliario urbano.

TITULO VIII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL  
ÁREA DE INFLUENCIA DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO I.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

Artículo 70.- Suelos / Control de Erosión

Artículo 71.- Suelos / Contaminación

Artículo 72.- Flora / Fauna.

Artículo 73.- Emisión de Ruidos

CAPITULO II.- CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION Y EDIFICACIÓN EN EL  
AREA DE INFLUENCIA DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo.- 74 .- Redes de servicios.

Artículo .- 75 .- Protección del arbolado.

Artículo.- 76.- Características de la edificación.



**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

JUNTA ASESORA DEL LITORAL

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plé en data 30 SEP 1997

El Secretari,



TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1.- Significado del Plan Especial

El presente Plan Especial constituye un instrumento de Ordenación que regula las actividades de edificación y uso del suelo en la franja litoral del Municipio de Benissa, con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normativa aplicable.

Artículo 2.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor

1.- Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contempladas en la legislación urbanística aplicable y en el presente Plan Especial.

2.- El presente Plan Especial será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la calificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

El Plan Especial entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a la Ley Estatal 7/1.985, de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local, aunque adicionalmente será precisa la publicación de una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



Artículo 3.- Contenido e Interpretación del Plan Especial

1.- El contenido del Plan Especial lo integran los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información y de Ordenación Urbanística, Normas Urbanísticas y Estudio del Entorno Natural: Estado Actual y Recomendaciones para su preservación..

2.- La documentación del Plan Especial constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Memorias, correspondiendo la interpretación del Plan Especial en todo caso al Ayuntamiento.

Quando existan contradicciones gráficas entre planos de distinta escala, se estará a lo que conste en los planos que reflejan la ordenación de forma más pormenorizada y a escala menos reducida.

En cualquier caso, si hubiese contradicciones o dudas en la regulación de las previsiones de este Plan Especial entre los distintos documentos del mismo, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público de mayores dimensiones, y una menor densidad de viviendas o menores índices de aprovechamiento privado de cualquier tipo.

Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes municipales que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado.

Artículo 4.- Declaración de utilidad pública

La aprobación del presente Plan Especial implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 5.- Publicidad e información

El presente Plan Especial es público y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

A tales efectos, toda persona tiene derecho a examinar los planos y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina. Para ello en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planos y proyectos, así como de personal capacitado para facilitar información y explicaciones acerca del contenido de los mismos.

Los Planos y Proyectos Urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia del cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción. El cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



Artículo 6.- Vigencia, Revisión y Modificación

1.- El presente Plan Especial tendrá una vigencia indefinida, una vez cumplidos los trámites de publicación pertinentes.

2.- La alteración del contenido del presente Plan Especial podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.



Se entiende por revisión del Plan Especial la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación.

Pueden dar lugar a la revisión del Plan Especial circunstancias que pudieran establecerse en normas de carácter superior y obligado cumplimiento.

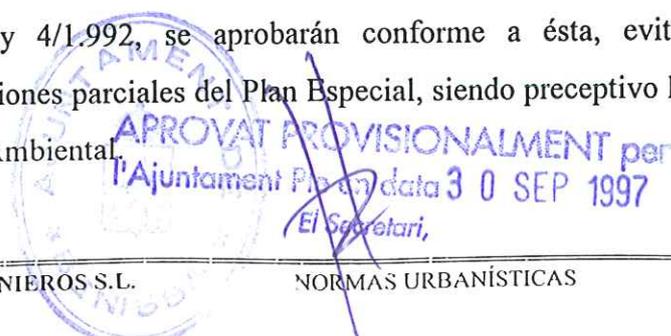
3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. No se considerarán modificaciones del Plan Especial aquellas variaciones que impliquen una alteración sustancial de sus previsiones, que deberán tramitarse como revisión.

En cualquier caso, el proyecto de modificación deberá tener el grado de precisión propio del Plan General y comprender un estudio de carácter macro-urbanístico que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan Especial y la viabilidad de la propuesta sin proceder a una revisión total de éste.

Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan Especial que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mayor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

4.- El cambio o sustitución de determinaciones en el Plan Especial exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptuará de esta regla las modificaciones que se produzcan por aplicación del Artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1.992, de la Generalitat Valenciana. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la citada Ley 4/1.992, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales del Plan Especial, siendo preceptivo la realización de un estudio de Impacto Ambiental.



5.- Durante el periodo de vigencia de este Plan Especial, sólo podrán tramitarse modificaciones del mismo que, fundándose en una urgente e inaplazable necesidad o interés públicos supongan -aislada o cumulativamente- la reclasificación de Suelo No Urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de la atribuida a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como para cada uso predominante. Toda reclasificación que exceda de este limite requerirá su tramitación como revisión del Plan Especial, salvo que fuera consecuencia de una Declaración de Interés Comunitario acordada conforme al Artículo 20 de la Ley 4/1.992 ya citada. En todo caso las modificaciones reclasificadorias de suelo no urbanizable deberán motivar suficientemente la necesidad o el interés público a que obedezcan y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como justificar la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y la estrategia territoriales vigentes, en los que deba integrarse.

6- No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, una vez que hayan sido realizadas completamente las correspondientes actuaciones, podrá clasificarse como Suelo Urbano:

a) Los terrenos correspondientes a las actuaciones previstas en el Artículo 18.4 de la Ley 4/1.992.

b) Los terrenos correspondientes a las actuaciones reguladas en el Artículo 20 de la Ley 4/1.992, siempre que así se hubiera previsto en la pertinente Declaración de Interés Comunitario.



## TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

#### Artículo 7.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan Especial divide el suelo de la franja litoral del Municipio de Benissa con arreglo a los siguientes criterios:

##### A) Clasificación del Suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen los siguientes tipos de suelo:

Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, manteniéndose la clasificación de P.G.O.U. vigente



##### B) Suelo de las Redes Primarias

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos.

La totalidad de dichos elementos, se subcalifican a su vez, atendiendo a su función y uso, en:

- Red Primaria de Espacios Libres.
- Red Primaria de Comunicaciones.
- Red Primaria de Equipamiento.



Artículo 8.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria

1.- Mediante la calificación, el Plan Especial determina la asignación por zonas de los usos urbanísticos.

2.- Los usos globales son los siguientes:

De carácter dotacional:

- Zona Verde
- Comunicaciones.
- Equipamientos y servicios urbanos.
- Infraestructuras y servicios
- Sendero Litoral
- Aparcamiento



3.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título III, Capítulos I, II y III de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.



A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes.

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso complementario: Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, cuadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.

c) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

d) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se le someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, o tranquilidad.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plà en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



CAPITULO II.- RÉGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES

Artículo 9.- Definición

La Red Primaria o Estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo.

Las Redes Primarias consisten en el conjunto de elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio y que constituyen el soporte del desarrollo urbano.

La Red Primaria debe comprender todas las infraestructuras y dotaciones que, aún no estando al servicio de toda la población sino de sectores o ámbitos concretos, sin embargo tienen un papel condicionante en la actual y futura estructura urbana. Por tanto estará compuesta por las grandes infraestructuras y dotaciones más importantes así como por aquellas otras que terminen de completar o trabar esa red de forma coherente.



Artículo 10.- Obtención

Los elementos integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones, en los casos en que los terrenos en cuestión no sean de titularidad municipal, podrán adquirirse mediante cualquier sistema de gestión de los previstos en la legislación urbanística.

Artículo 11.- Elementos integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas

El presente Plan Especial los agrupa en tres grandes apartados:

- Red Primaria de Espacios Libres (Zonas Verdes).
- Red Primaria de Comunicaciones.



- Red Primaria de Equipamiento.

Artículo 12.- Red Primaria de Espacios Libres (Zonas Verdes)

La Red Primaria de Espacios Libres comprende los terrenos destinados a las actividades de juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal. Estará destinada al uso colectivo y al servicio de toda la población.

Artículo 13.- Red Primaria de Comunicaciones

Suelo destinado a crear vías de comunicación y accesibilidad a los ámbitos de suelo dotacional ó a la mejora de la infraestructura viaria existente.

Artículo 14.- Red Primaria de Equipamientos

Comprenden los terrenos destinados a los usos y actividades destinadas al enriquecimiento, cultural, ocio y esparcimiento de toda la población. En concreto la red primaria de Equipamientos a definir dentro de los límites del P.E.F.L., tendrán como usos predominantes: el recreativo (referido a las manifestaciones comunitarias de ocio, esparcimiento y tiempo libre), recreativo en medio natural (actividades relativas al disfrute del aire libre y del entorno natural) y científico-ambiental (aquel que se desarrolla en instalaciones relacionadas con la investigación y estudio de la naturaleza, así como de la formación y enseñanza del mismo).



PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari



TITULO III.- REGULACIÓN DE USOS

CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 15.- Definición.

Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, ocio y bienestar.

Artículo 16.- Clases:

Los usos dotacionales se dividen en zonas verdes, comunicaciones, equipamientos y servicios urbanos.

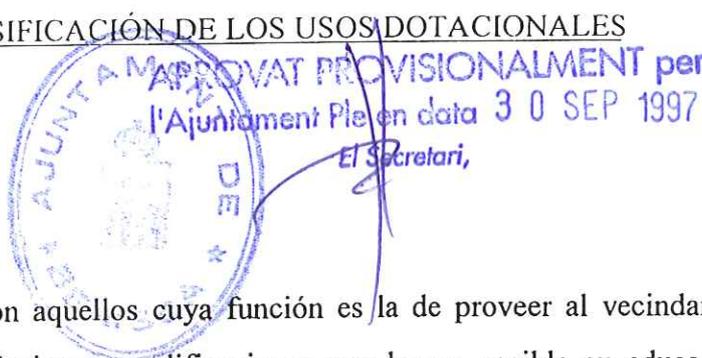
1.- Zonas Verdes. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y a la protección de de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán de uso y dominio público.

2.- Comunicaciones. Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos y/o personas.. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre diversas áreas o sectores y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

3.- Equipamientos y servicios urbanos

a).- Equipamientos: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

Cultural-Científico: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (biblioteca, museos, salas de exposiciones)



b).- Servicios urbanos

Administrativo: comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de la gestión de los asuntos de la administración pública en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

4.- Infraestructuras y Servicios

Comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto del Plan Especial. Comprende instalaciones tales como:

- Aseos
- Edificaciones para servicio y mantenimiento
- Almacén
- Torre vigía
- Posta Sanitaria



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pleno en data 30 SEP 1997

El Secretari,

5.- Sendero Litoral.

Servirá como enlace peatonal de las múltiples funciones y usos existentes y propuestos, que se articulan a lo largo de la zona litoral así como para facilitar el disfrute de la riqueza paisajística y natural de la zona.

6.- Aparcamiento.

Es uso aparcamiento el que se desarrolla en recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos de transporte públicos o privados



CAPITULO II.- CONDICIONES GENERICAS DE LOS USOS DOTACIONALES

Sección 1.- Condiciones particulares para zonas verdes públicas

Artículo 17.-Condiciones.

1.- La edificación no podrá ocupar en estas zonas una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente de modo justificado.

Los jardines son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2.- Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en zonas verdes, que deberán adscribirse a un uso de equipamiento comunitario.

3.- En el diseño de estos espacios se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas"



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997

El Secretari,



Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

Artículo - 18.- Condiciones de los viales rodados.

1.- Se establecen las siguientes condiciones para los viales integrantes del sistema local:

Ancho de vial:

- ocho ( 8) metros en los de nueva creación.
- los existentes en viales que se mantienen.

Pendiente máxima:

- 8% en los de nueva creación.
- la existente en los viales que se mantienen.



2.- Las aceras peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

Artículo 19.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

El diseño de todos los elementos integrantes del sistema viario garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".



Sección 3.- Condiciones genéricas para los equipamientos y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario).

Artículo 20 - Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para los equipamientos y los servicios urbanos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan Especial.

2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

Artículo 21.- Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para uso de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.



Artículo 22.- Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en la que se localice el equipamiento, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.



Artículo 23 - Supresión de barreras arquitectónicas

En el diseño de todas las edificaciones integrantes del sistema de equipamiento comunitario se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, de] Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas"

Secció 4.- Condiciones genéricas del uso aparcamiento

Artículo 24.- Aparcamientos públicos.

- 1.- En el ámbito del plan especial serán, exclusivamente, sobre superficie.
- 2.- El aparcamiento en superficie se acondicionará con arbolado autóctono de modo que quede matizada la visión de los vehículos.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

A circular official stamp of the Ayuntamiento de Benissa. The text inside the stamp includes "AJUNTAMENT DE BENISSA" and "1987".

TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE

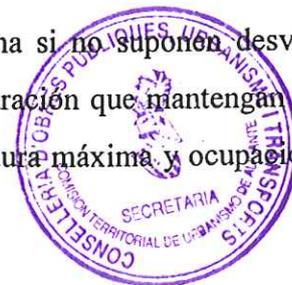
CAPITULO I- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO-URBANIZABLE

Artículo 25.- Concepto y ámbito de aplicación.

Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este capítulo son las que regulan , junto con la normativa general contenida en el Título IV- Regulación de usos- y en el Título V.- Condiciones generales de la edificación, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano, grafiadas en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo.

Según la obra de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las presentes condiciones particulares, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los capítulos siguientes:

- a).- En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.
- b).- Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o, permitida, ni la altura máxima señalada en las condiciones de zona; el total resultante no podrá sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.
- c).- Las obras en los edificios observarán las condiciones de zona si no suponen desvío importante del objetivo de la intervención. Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.



Artículo 26 - División de las áreas del Suelo Urbano-Urbanizable.

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, las Areas de suelo urbano se han dividido en diecisiete (17) zonas de la forma siguiente:

ZONAS VERDES (ZV)

ZONA	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Zona 1	BASSETES (ZV1)	URBANO
Zona 2	FUSTERA (ZV2)	URBANO
Zona 3	PINETS I (ZV3)	URBANO
Zona 4	PINETS II (ZV4)	URBANO
Zona 5	L'ASPRAR (ZV5)	URBANO
Zona 6	LLOBELLA (ZV6)	URBANIZABLE
Zona 7	EL CANTALAR (ZV7)	URBANO URBANIZABLE
Zona 8	BALADRAR (ZV8)	URBANO
Zona 9	ELS BANCS (ZV9)	URBANO

DOTACIONALES (ZD)

ZONA	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Zona 1	BASSETES (ZD1)	URBANO
Zona 2	BALADRAR (ZD2)	URBANO



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

APARCAMIENTOS PUBLICOS

ZONA	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Zona 1	BASSETES (P1)	URBANO
Zona 2	FUSTERA (P2)	URBANO
Zona 3	PINETS (P3)	URBANO
Zona 4	LLOBELLA SUD (P4)	URBANIZABLE
Zona 5	LLOBELLA NORD (P5)	URBANIZABLE
Zona 6	BALADRAR (P6)	URBANO



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

*[Handwritten signature]*



CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

BASSETES (ZV1)

SUPERFICIE: 4.481,59 m<sup>2</sup>

Artículo 27.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV1

2.- Usos:

- Zona Verde
- Aparcamiento Público
  - Superficie máxima: 1.500 m<sup>2</sup>
  - Situación:

Colindante con el vial de acceso y el vallado de la propiedad existente.

CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

FUSTERA (ZV2)

SUPERFICIE: 917,76 m<sup>2</sup>

Artículo 28.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV2

2.- Usos:

- Zona Verde



*El Secretari,*

- Sendero Litoral
- Equipamiento Públicos

Tipos	Area de Servicios Mantenimiento
Ocupación Máxima	40 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (2,50 m. )

Tipos	Aseos públicos
Ocupación Máxima	60 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	45 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (3,00 m. )

Tipos	Servicio hostelero
Ocupación Máxima	100 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	80 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (3,00m)



**CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE**  
**PINETES I (ZV3)**

SUPERFICIE: 1.430,62 m<sup>2</sup>

Artículo 29.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV3.

2.- Usos:



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plà en data 30 SEP 1997

El Secretari,

- Zona Verde
- Sendero Litoral
- Equipamiento Públicos

Tipos	Area de Servicios Mantenimiento
Ocupación Máxima	50 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (2,50 m. )

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

PINETS II (ZV4)

SUPERFICIE: 1.686,61 m<sup>2</sup>



Artículo 30.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV4

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral
- Equipamientos Públicos



APROVAT PROVISIONALMENT per  
Ajuntament Ple on data 30 SEP 1997  
El Secretari,

Tipos	Servicio hostelero Aseos Públicos
Ocupación Máxima	100 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	0.06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	Dos Plantas (6,00 m. )

CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

L'ASPRAR (ZV5)

SUPERFICIE: 12.071,10 m<sup>2</sup>

Artículo 31.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV5

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral

CAPITULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE

LLOBELLA (ZV6)

SUPERFICIE: 1.442,24 m<sup>2</sup>

Artículo 32.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbanizable señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV6

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral



CAPITULO VIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE  
EL CANTALAR (ZV7)

SUPERFICIE: 13.863,85 m<sup>2</sup>

Artículo 33.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende en parte Suelo Urbano y Urbanizable señalados en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV7

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral

CAPITULO IX CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE  
BALADRAR (ZV8)

SUPERFICIE: 746,22 m<sup>2</sup>

Artículo 34.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV8

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral
- Equipamiento Públicos



Tipos	Servicio hosteleros Aseos Públicos
Ocupación Máxima	100 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (3,00 m. )

CAPITULO X CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE  
ELS BANCS (ZV9)

SUPERFICIE: 3.333,49 m<sup>2</sup>

Artículo 35.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZV9

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

CAPITULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL  
PÚBLICA BASSETES (ZD1)

SUPERFICIE: 2.767,66 m<sup>2</sup>

Artículo 36.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZD1

2.- Usos:

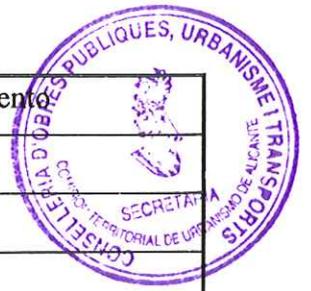
- Zona Verde
- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	600 m <sup>2</sup>
Situación:	Detrás de la edificación principal existente

- Equipamiento Públicos

Tipos	Area de Servicios- Mantenimiento
Ocupación Máxima	50 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (2,50 m. )

Tipos	Cultural-Científico; Administrativo
Ocupación Máxima	La de la edificación existente
Edificabilidad Máxima	La de la edificación existente
Altura máxima	La de la edificación existente




 APROBAT PROVISIONALMENT per  
 l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997  
 El Secretari,

CAPITULO XII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL  
PÚBLICA BALADRAR (ZD2)

SUPERFICIE: 7.354,98 m<sup>2</sup>

Artículo 37.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZD2

2.- Usos:

- Zona Verde (Jardín Botánico)
- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	1.500 m <sup>2</sup>
Situación:	Colindante con la Avinguda de la Marina

- Equipamiento Públicos

Tipos	Científico
	Almacén - Mantenimiento
	Bar - Aseos Públicos
Ocupación Máxima	10 %
Edificabilidad Máxima	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (3,50 m.)



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 30 SEP 1997

El Secretari,

CAPITULO XIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS PUBLICOS BASSETES (P1)

SUPERFICIE: 1.268,65 m<sup>2</sup>

Artículo 38.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código P1

2.- Usos:

- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	1.268.65 m <sup>2</sup>
Situación:	La grafiada en los planos

CAPITULO XIV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS PUBLICOS FUSTERA (P2)

SUPERFICIE: 4.375,55 m<sup>2</sup>



Artículo 39.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código P2

2.- Usos:

- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	4.375,55 m <sup>2</sup>
Situación:	La grafiada en los planos



CAPITULO XV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS PUBLICOS PINETS (P3)

SUPERFICIE: 1.043,05 m<sup>2</sup>

Artículo 40.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código P3

2.- Usos:

- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	1.043,05 m <sup>2</sup>
Situación:	La grafiada en los planos

- Area de Servicio-Mantenimiento

Ocupación Máxima	60 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (2,50 m)



CAPITULO XVI CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS PUBLICOS LLOBELLA SUR (P4)

SUPERFICIE: 715,05 m<sup>2</sup>

Artículo 41.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbanizable señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código P4

2.- Usos:



- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	715,05 m <sup>2</sup>
Situación:	La grafiada en los planos

CAPITULO XVII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS PUBLICOS LLOBELLA NORTE (P5)

SUPERFICIE: 2.969,96 m<sup>2</sup>

Artículo 42.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo Urbanizable señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código P5

2.- Usos:

- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	2.969,96 m <sup>2</sup>
Situación:	La grafiada en los planos



- Area de Servicio-Mantenimiento

Ocupación Máxima	60 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (2,50 m)

CAPITULO XVIII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA APARCAMIENTOS PUBLICOS BALADRAR (P6)

SUPERFICIE: 2.573,56 m<sup>2</sup>

Artículo 43.- Ambito y usos característicos.



1.- Comprende la zona del Suelo Urbano señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código P6

2.- Usos:

- Aparcamiento Público

Superficie Máxima	2.573,56 m <sup>2</sup>
Situación:	La grafiada en los planos

- Area de Servicio-Mantenimiento

Ocupación Máxima	60 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (2,50 m)



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pleno en data 30 SEP 1997  
El Secretari,



TITULO V.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plen en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

CAPITULO I.- CONCEPTO Y CATEGORÍAS

Artículo 44.- Concepto

El presente Plan Especial clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos así clasificados por el P.G.O.U. vigente y por imperativo legal, así Ley de Costas, Ley de Aguas, y la Ley Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando los dispuestos en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Artículo 1 de dicho Texto Legal.

CAPITULO II .- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE  
DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo- 45.- Normativa de aplicación

Al suelo no urbanizable de especial protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable, le será de aplicación su normativa específica.

Artículo 46.- Tipos

Se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable de especial protección:

- a).- De especial Protección del Dominio Público Hidráulico
- b).- De especial Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre



Artículo 47.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico

Ámbito

Se clasifica de esta manera el Dominio Público Hidráulico, de conformidad con la Ley 4/95 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, entendiéndose por tal el definido en el artículo 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el caso de este Plan Especial, y tal y como puede observarse en el Plano de Clasificación del Suelo, abarca la totalidad de los cauces de los dos barrancos que desembocan dentro de los límites del Plan Especial.

Régimen urbanístico

A este suelo, que aparece grafiado en los Planos de Ordenación, le es de aplicación la normativa de protección establecida en la Ley de 2 de agosto de 1985 de Aguas y el R.D. 489/86 de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 48.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre

Ámbito

Se clasifica de esta manera el Dominio Público Marítimo-Terrestre, de conformidad con la Ley 4/95 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, entendiéndose por tal el definido en los artículos 1, 2 y 3 del Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.

En el caso de este Plan Especial, y tal y como puede observarse en el Plano de Clasificación del Suelo, abarca la totalidad de la zona marítimo terrestre.



Régimen urbanístico

A este suelo, que aparece grafiado en los Planos de Ordenación, le es de aplicación la normativa de protección establecida en la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas y el del Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas

Los usos y actividades compatibles son los derivados de dicha legislación.

Artículo 48 -División de las áreas del Suelo No Urbanizable

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, las Areas de Suelo No Urbanizable del Dominio Público Marítimo Terrestre se han dividido en diversas zonas de la forma siguiente:

Zona ZMT1:	Fustera
Zona ZMT2:	Pinets
Zona ZMT3:	El Abogat



Artículo 49.- Normas generales para todas las áreas no incluidas en la zonificación del artículo anterior.

En las superficies de dominio público marítimo terrestre no “zonificadas”, no se permitirá ningún tipo de edificación. Sólo se permitirán las obras que fueran necesarias para el futuro Sendero Litoral y mejora y conservación de dichas zonas en caso de que no pueda trazarse por otro sitio y, en cualquier caso, cumpliendo lo previsto en el artículo 60 de la Ley de Costas y la transitoria 20 de su Reglamento.

En la franja de servidumbre no calificada como zona verde se observarán las limitaciones establecidas por la Ley de Costas.



CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MARITIMO  
TERRESTRE FUSTERA (ZMT1)

SUPERFICIE: 7.241,73 m<sup>2</sup>

Artículo 50.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo No Urbanizable señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZMT1

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral
- Equipamiento Públicos



Tipos	Posta Sanitaria Almacén - Torre vigilancia Servicio hostelero
Ocupación Máxima	125 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	0.02 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Posta Sanitaria: 3 m Almacén - Torre vigilancia: 6 m Servicio hostelero: 3,50 m

en caso de que no pueda trazarse por otro sitio y, en cualquier caso, cumpliendo lo previsto en el artículo 60 de la Ley de Costas y la transitoria 20 de su Reglamento.



CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MARITIMO  
TERRESTRE PINETS (ZMT2)

SUPERFICIE: 2.809,40 m<sup>2</sup>

Artículo 51.- Ambito y usos característicos.

1.- Comprende la zona del Suelo No Urbanizable señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZMT2

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral
- Equipamiento Públicos



Tipos	Servicio hostelero Aseos Públicos
Ocupación Máxima	125 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	0.05 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (2,80 m.)

en caso de que no pueda trazarse por otro sitio y, en cualquier caso, cumpliendo lo previsto en el artículo 60 de la Ley de Costas y la transitoria 20 de su Reglamento.

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MARITIMO  
TERRESTRE EL ABOGAT (ZMT3)

SUPERFICIE: 2.907,02 m<sup>2</sup>

Artículo 52.- Ambito y usos característicos.



1.- Comprende la zona del Suelo No Urbanizable señalada en el Plano de Zonificación y Regulación del Suelo con el código ZMT3

2.- Usos:

- Zona Verde
- Sendero Litoral
- Equipamiento Públicos

Tipos	Servicio hostelero Aseos Públicos
Ocupación Máxima	150 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima	0,05 m <sup>2</sup>
Altura máxima	Una Planta (3,00 m.)

en caso de que no pueda trazarse por otro sitio y, en cualquier caso, cumpliendo lo previsto en el artículo 60 de la Ley de Costas y la transitoria 20 de su Reglamento.



TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MICRORRESERVAS

CAPITULO I.-

Artículo 53.- Definición



El Decreto 218/1994, de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano, crea la figura de las Microrreservas vegetales, definiendo estas como parte del terreno de la Comunidad Valenciana que cumpliendo las condiciones de:

- Parcelas de terreno natural de menos de 20 ha de superficie. Que contengan una elevada concentración de superficie.
- No podrán declararse microrreservas en los terrenos de titularidad privada.
- En caso de dominios públicos hidráulicos o de costas, se extenderá la comunicación a los correspondientes organismos gestores dependientes de la administración estatal.

Artículo 54.- Usos

La declaración de microrreserva comporta la prohibición de extraer las raíces o partes subterráneas de las plantas, salvo resolución expresa favorable de la Dirección general de Conservación del Medio Natural emitida por motivos científicos, conservacionistas o educativos. Asimismo esta prohibido realizar las siguientes actividades:

- a) Depositar elementos o sustancias sólidas, basuras o escombros, y verter líquidos o fluidos susceptibles de causar daños graves a las plantas.
- b) Realizar extracciones de agua en microrreservas del medio acuático. O de suelo o rocas en el medio terrestre, con riesgo de causar daños a las poblaciones vegetales.
- c) La recolección, destrucción o extracción de partes aéreas de las plantas dentro de las microrreservas.
- d) La acampada y el tránsito de vehículos.
- e) La introducción de especies vegetales y la de invertebrados o vegetales susceptibles de suponer plagas o generar enfermedades para las plantas.

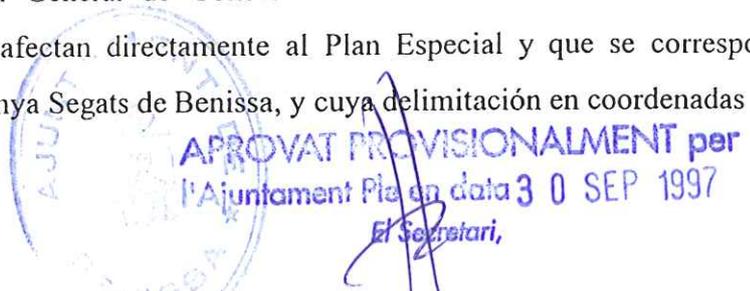


f) Otras prohibiciones o limitaciones adicionales: edificaciones, etc.

Artículo 55.- Ubicación

La Dirección General de Conservación del Medio Ambiente ha declarado dos microrreservas que afectan directamente al Plan Especial y que se corresponden con la denominación de Penya Segats de Benissa, y cuya delimitación en coordenadas UTM son:

Microrreserva 1



M1	246737,631	4283625,089
M2	246748,190	4283621,300
M3	246749,349	4283562,235
M4	246712,381	4283521,238
M5	246705,934	4283605,017

Microrreserva 2

M1	246795,439	4283851,642
M2	246829,379	4283871,090
M3	246857,205	4283890,440
M4	246868,105	4283897,884
M5	246820,423	4283840,309
M6	246790,722	4283837,046
M7	246782,050	4283851,642

Dentro de la normativa del Plan Especial se conservarán íntegramente los perímetros definidos por las coordenadas anteriormente indicadas. En esos tramos, es especialmente recomendable que cualquier infraestructura de acceso (senderos u otras vías) anexas a las microrreservas queden físicamente separadas de éstas (mediante barandillas de madera, u otros materiales tradicionales), lo que permitirá evitar una sobrecarga desordenada de las zonas de protección de la flora.

TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- NORMAS URBANIZACIÓN

Artículo 56.- Ambito de aplicación

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación en el ámbito del área del Plan Especial Exclusivamente.

Artículo 57.- Red Viaria

1.- Vías de tráfico rodado

Vías de conexión con la carretera AP-1391 (Avinguda de la Marina) o con la red municipal existente. Su ancho mínimo será de 8,00 metros.

2.- Vías de tráfico peatonal

a).- Vía peatonal; Vía de conexión peatonal del territorio planeado con la red viaria existente. Su ancho mínimo será de 3,00 metros. En el caso de caminos existentes se mantendrá como mínimo su ancho actual.

b).- Sendero Litoral. Pasaje peatonal a lo largo del Plan Especial. En su futura ejecución se seguirá los criterios de máxima adaptación orográfica y menor impacto visual.

A modo de ejemplo se incorporan a estas normas tres tipos posibles de sección del Sendero:



b.1).- SENDERO CONSTRUIDO



Pavimentación- adoquines, piedra, vigas de madera, etc.

- Zonas apaisadas, macetas para plantas
- Concesiones comerciales
- Aseos
- Mobiliario: Bancos, fuente de agua, containers para basura,
- Alumbrado

b.2).- SENDERO EQUIPADO/PROTEGIDO



- Pavimentación con piedras, y/o estabilización de la zona peatonal con vigas de madera formando escalones.
- Vegetación original
- Protección: barandillas con vigas de madera y/o muros y murillos de contención en piedra.
- Equipamiento. Bancos, mesas de orientación

b.3).- SENDERO NATURAL



- Vegetación autóctona original o restaurada
- Sendero natural.



Artículo 58.- Pavimentación recomendada.

El tipo de firme a emplear en las calzadas de tráfico rodado será como mínimo de doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo de aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos . Se contrastara visualmente las distintas zonas pavimentadas. En aceras y viales peatonales se aconseja utilizar como pavimentos de acabado los siguientes:

- Hormigón lavado con árido de machaca granítico combinado con traviesas de ferrocarril usadas.

- Traviesas de ferrocarril usadas.

- Piedras de canto rodado de playa o no.

- Adoquines de hormigón envejecido o material análogo.



Los bordillos serán preferentemente de piedra natural, pudiéndose utilizar también de hormigón.

En el Sendero Litoral, en el pasaje peatonal propiamente dicho, la pavimentación será acorde con el carácter o tipo del Sendero. Se aconsejan los siguientes pavimentos:

SENDERO CONSTRUIDO. Piedra natural, adoquines usados o de hormigón envejecido, traviesas de ferrocarril usadas, piedra de canto rodado, barro manual, hormigón coloreado.

SENDERO EQUIPADO-PROTEGIDO. Piedras canto rodado, hormigón lavado con árido de machaca granítico combinado con traviesas de ferrocarril usadas, zahorras y piedras naturales.

SENDERO NATURAL. Se mantendrán las características de la senda material existente. Excepcionalmente se podrá pavimentar con piedra de canto rodado, traviesas de ferrocarril usadas y zahorras.



Artículo .- 59.- Aparcamientos.

En los aparcamientos públicos el tamaño de las celdillas o plazas será de 5,00 x 2,30 metros como mínimo. Se preverán plazas más amplias para minusválidos.

Artículo .- 60.- Abastecimiento de agua.

El suministro de agua se derivará de la red municipal existente. La forma de la red se adecuará a la estructura del sector o zona. Se tendrá en cuenta los puntos de toma, son sus consumos propios para las zonas verdes, Sendero y equipamientos. Las tuberías se situarán bajo las aceras o espacios libres.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pla en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

A circular blue ink stamp from the Ajuntament de Benissa. The text around the perimeter reads "AJUNTAMENT DE BENISSA" with a star in the center. The year "1950" is also visible.

Artículo .- 61.- Saneamiento.

En tanto en cuanto no se estudie y ejecute un plan integral de saneamiento para todo el ámbito de la franja litoral, los vertidos de aguas residuales que produzcan en los distintos equipamientos que se implanten en el Plan Especial se resolverán mediante el almacenaje de las mismas en depósitos o algibes que periódicamente serán vaciados y limpiados.

Dicho plan integral de saneamiento deberá resolver así mismo la recogida y vertido de las aguas pluviales. Mientras tanto dichas aguas pluviales se recogerán y desaguarán por superficie resolviendo mediante actuaciones puntuales las posibles zonas conflictivas.

Artículo .- 62.- Suministro de energía eléctrica.

a) Red de suministro: la conexión se realizará con las redes existentes más próximas a la zona. Las líneas de distribución serán subterráneas obligatoriamente. En caso de instalación de un centro de transformación, este deberá acondicionarse al paisaje del entorno, combinándose adecuadamente los criterios teórico-económico con los estéticos en la elección de su emplazamiento.

d) Alumbrado público: Las líneas de distribución serán obligatoriamente subterráneas. En cada proyecto concreto que desarrolle un tramo o zona del plan especial se definirá el tipo y nivel de alumbrado, teniendo en cuenta que no se considera necesario un alumbrado "masivo" en toda el área afectada por el Plan.

Para las áreas de Sendero Litoral que solo tengan función de paso, se proyectará un alumbrado ambiente de columna baja, que alumbré el camino, y que en ningún momento configure un "rosario" de elementos lumínicos en el litoral.

Tan solo en las Calas del Litoral se permitirá un alumbrado con focos que de forma indirecta alumbren el conjunto por reflexión de la luz en las paredes de los acantilados o espacios naturales colindantes.



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pls en data 30 SEP 1997

El Secretari,

Artículo.- 63 .- Red de telefonía.

En caso de instalación de este servicio, las redes de distribución serán siempre subterráneas y se ajustarán a la normativa específica reguladora de la compañía suministradora.

Artículo 64.- Obras e Instalaciones

Se permitirán todas aquellas obras e instalaciones necesarias para la mejora y saneamiento de la zona afectada por el Plan Especial, tales como encauzamientos de barrancos, ampliaciones y mejoras de las playas, construcción de depuradoras, etc. siempre y cuando estén convenientemente justificadas y cumplan la legislación vigente que les afecte.



## CAPITULO II.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Características generales a observar en las edificaciones a construir dentro del ámbito del Plan Especial.

### Artículo 65.- Cubiertas

En el caso de las cubiertas inclinadas se protegerá la misma con teja árabe antigua procedente de derribos o envejecidas artificialmente.

En el caso de cubiertas planas se tratará total o parcialmente como cubierta ajardinada.

### Artículo 66.- Fachadas

Se utilizarán en fachadas acabados con revocos de mortero o de piedra de cantera de la zona. Pintura blanca; otro tipo de color deberá ser autorizado por la Junta Asesora Litoral.

### Artículo 67.- Carpintería Exterior

De madera exclusivamente



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pl. en data 30 SEP 1897  
El Secretari,

### Artículo 68.- Barandillas de protección.

De madera o piedra y obra. Estas últimas se podrán combinar con traviesas de ferrocarril. Prohibidos los balaustres.

De hierro, con diseño aprobado por la Junta Asesora Litoral.



CAPITULO III.- NORMAS SOBRE SEÑALIZACION Y MOBILIRARIO URBANO.

Artículo.- 69.- Normas sobre señalización y mobiliario urbano.

En el ámbito del área del Plan Especial, la señalización y publicidad de cualquier tipo deberá ser tratada de acuerdo al especial carácter paisajístico y ecológico de la zona afectada. Por ello, cualquier tipo de elemento de señalización o publicidad institucional deberá ser realizado con materiales apropiados tales como la piedra de cantera, la piedra arenisca de tosca y la cerámica artística.

En cuanto al mobiliario urbano, y con el objeto de su incorporación alcance un grado de armonización e integración en su entorno, se procurará que los elementos que lo componen tengan un carácter propio a partir de un diseño específico y de su ejecución con materiales adecuados.



TITULO VIII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO I.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

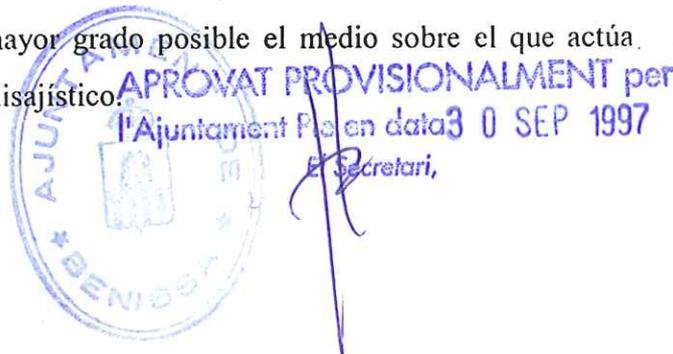
Las presentes normas de Protección Medioambiental serán de aplicación en el ámbito del área de influencia del Plan Especial exclusivamente.

Artículo 70.- Suelos / Control de Erosión

1.- Durante la ejecución de obras de cualquier tipo en esta zona se tomarán las medidas necesarias para evitar efectos de erosión del suelo, particularmente el efecto negativo de las aguas pluviales durante dicha ejecución.

2.- Todas las intervenciones que afecten a los cauces de acequias y barrancos se someterá a la legislación específica que les afecte.

3.- Las zonas acantiladas naturales deberán ser preservadas de cualquier tipo de actuación. En el caso de actuaciones necesarias para el control de desprendimientos, erosión, etc. estas se realizarán de forma que respeten el mayor grado posible el medio sobre el que actúa, integrándose en su topografía y carácter paisajístico.



Artículo 71.- Suelos / Contaminación

1.- Se controlará el uso de plaguicidas u otros productos químicos que puedan ser absorbidos por el subsuelo.

2.- Se prohíbe cualquier tipo de vertido de aguas residuales sin depuración en el subsuelo.

3.- Serán de aplicación las normas u ordenanzas de protección del medio-ambiente que el Ayuntamiento considere necesarias y adecuadas.



Artículo 72.- Flora / Fauna.

1.- De acuerdo con el ESTUDIO DEL ENTORNO NATURAL: ESTADO ACTUAL Y RECOMENDACIONES PARA SU PRESERVACIÓN, que figura como anexo de este proyecto, se aplicarán los criterios establecidos en el mismo para la preservación del medio autóctono.

Artículo 73.- Emisión de Ruidos

1.- El Ayuntamiento regulará en cada caso y según las ordenanzas de protección del medio ambiente, la posibilidad de que en los equipamientos públicos tales como Servicio hosteleros, restaurantes, etc., se puedan accionar aparatos de radio y televisión, instrumentos musicales, emitir mensajes publicitarios y actividades análogas, así como los niveles de emisión máximos. En circunstancias especiales -verbenas populares, conciertos, etc.- la autoridad podrá autorizar estas actividades.

2.- Se prohíbe la circulación de vehículos a motor en viales peatonales y Sendero Litoral, a excepción de los vehículos de mantenimiento.

3.- Desde ningún punto del litoral abarcado por el Plan Especial podrán ser botadas al agua embarcaciones del tipo de motos acuáticas.



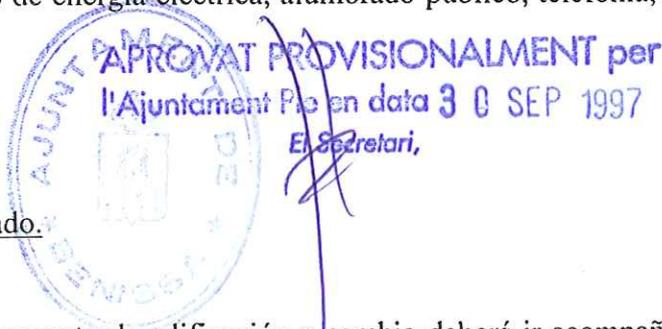
CAPITULO II.- CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL PLAN ESPECIAL.

Las presentes Ordenanzas de carácter general de aplicación en el ámbito de la Zona 2 : Zona de Influencia del Plan Especial de la Franja Litoral de Benissa. Su delimitación viene indicada en el plano Ordenación nº 1 adjunto.

El Ayuntamiento podrá incorporar en cualquier momento, mediante la aprobación de ordenanzas, cuando así lo considere oportuno, regulaciones de carácter general o puntual que afecten a cualquier tipo de actuaciones en el ámbito de esta Zona.

Artículo.- 74 .- Redes de servicios.

Todas las redes de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc. y serán subterráneas.



Artículo .- 75 .- Protección del arbolado.

1.- Toda solicitud de licencias para proyecto de edificación o cambio deberá ir acompañado de un plano a escala 1:200 de la parcela, en el que se señalarán los árboles que contuviera, su posición exacta y especie, especificando aquellos que estuvieran afectados por la construcción, que deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible. En la parte de parcela no ocupada por la edificación, se respetará el arbolado existente. Este arbolado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa o para la transformación o cambio de cultivos arbóreas, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento.

2.- El otorgamiento de la licencia municipal para movimientos tales como desmontes, explanación , excavación y terraplenado estará condicionado al respecto del arbolado



existente, que si es preciso destruir con motivo de estas actividades tendrá que plantarse de nuevo a cargo del titular de la licencia.

Artículo.- 76.- Características de la edificación.

Como condiciones expresas para esta Zona se cumplirán las siguientes:

1.- La edificación principal y complementaria se retranqueará como mínimo 6 metros del linde definido por el limite o perímetro del Plan Especial. Los demás retranqueos serán los indicados en el vigente planeamiento general.

Las edificaciones existentes que no cumplan este requisito quedarán fuera de ordenación, permitiéndose en las mismas obras de reforma, mantenimiento y saneamiento exclusivamente, pero en ningún caso de ampliación.

2.- No se permitirán edificaciones con torres redondas o poligonales.

3.- Los muros de contención o vallados de la parcela coincidentes con el limite o perímetro del Plan Especial, serán de mampostería ordinaria en seco, de piedra de cantera de la zona. Se podrán rematar con coronación máxima de 1 m. verjas de madera o hierro con diseño aprobado por la Junta Asesora, no permitiéndose la colocación de balaustres. Se permitirán vallas de tela metálica siempre y cuando queden ocultas por vegetación en el lado del área del Plan Especial.



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plb en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

DISPOSICIÓN ADICIONAL

JUNTA ASESORA DEL LITORAL



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pleno en data 30 SEP 1997  
El Secretari,

Este proyecto delimita dos zonas claramente vinculadas.

Zona 1:

Zona Litoral, definida como el área comprendida entre el mar y el perímetro del Plan Especial.

Zona 2:

Zona de Influencia, definida como el área del territorio municipal comprendida entre el perímetro del Plan Especial y su propio perímetro. (Plano de Ordenación nº1).

Todos los proyectos de urbanización y construcción situados en las Zonas 1 y 2, serán remitidos al Ayuntamiento para la obtención de la correspondiente licencia. Para este propósito el Alcalde nombrará a CUATRO (4) personas y sus respectivos suplentes, quienes constituirán con él la JUNTA ASESORA DEL LITORAL.

La función de esta JUNTA será la de supervisar, informar y aprobar en su caso cualquier proyecto, tanto de obra mayor como para obras menores, incluido en las dos zonas citadas. previo preceptivo informe del Arquitecto municipal Sin dicha aprobación no se concederá licencia municipal a esos proyectos.

Los miembros y suplentes de la JUNTA serán nombrados por un periodo de tres años por el Alcalde y sus perfiles profesionales serán los siguientes:



- 1.- Biólogo reconocido por su conocimiento de la ecología y flora autóctona.
- 2.- Arquitecto reconocido por el conocimiento de las tipologías y materiales autóctonos.
- 3.- Arquitecto municipal, por su conocimiento y experiencia en la gestión y planificación municipal de Benissa.

4.- Arquitecto, reconocido por su conocimiento y experiencia en paisajismo.

La junta asesora se reunirá como mínimo una vez al mes (siempre que haya solicitud de licencias) debiendose reunirse, al menos, tres de sus miembros.

DIRECTOR DEL PROYECTO



PROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pleter data 30 SEP 1997  
El Secretari,

*[Handwritten signature]*

Bernardino Ferrando Siscar  
Arquitecto Municipal

REDACTORES DEL PROYECTO

Eduardo Beltrán Ferrer (Arquitecto)

Vicente Pérez Plá (Ingeniero Técnico de Obras Públicas)

Hernán Gallardo de Marco (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos)

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA

CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES  
Gisela Sendra Pérez (Bióloga)

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

8 JUN. 1998

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

