

PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
EN LA PARTIDA DEL FANADIX BENISA ALICANTE

PROMOTOR : JASY S.L. ( TESO )

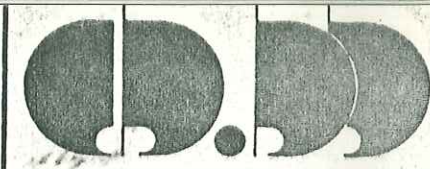
JOS ANTONIO

EXPOSICION

NORMAS GENERALES

- A) De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, se redactan estas Ordenanzas como documento integrante del Plan Parcial de Ordenacion Urbana, con objeto de garantizar la ejecución correcta de la actuación urbanística y salvaguardar los derechos de los propietarios en particular y los generales de la region.
- B) Para reglamentar el uso de los terrenos, el volumen y destino de las construcciones y para regular el uso y derecho sobre dichos terrenos.
- C) Estas Ordenanzas reguladoras configuran y determinan la propiedad o dominio de las parcelas comprendidas en ésta Urbanización, edificios que sobre ellas se alcen y viales e instalaciones para sus servicios. En virtud vincularan y seran obligatorias para todos los propietarios de las parcelas en que se divida, así como a sus respectivos sucesores o adquirentes, a título universal o particular, intervivos o "mortis causa", oneroso o lucrativo, tanto en cuanto al dominio como en cuanto a los restantes Derechos Reales de cualquier tipo que se configuren.

A tales efectos estas Ordenanzas se transcribieran o protocolizaran en la Escritura de división de parcelas de las fincas sobre las que se realiza la Urbanización para que su texto se consigne integro en las primeras transcripciones y se practiquen en el Registro de la Propiedad de cada una de las parcelas resultantes de la división y con carácter de fincas independientes. Igualmente en todos los casos de transmisión o gravamen que posteriormente se efectúen respecto a las expresadas parcelas o sus edificaciones resultantes, deberán consignar los interesados en los títulos que se formalicen su conocimiento de éstas Ordenanzas y su sometimiento a las mismas.



TERRENOS COM- A) Son de aplicacion estas ordenanzas a los terrenos que se  
 PRENDIDOS EN quedan definidos en los documentos de este Plan.  
 ESTAS ORDENAN B) La finca está situada dentro de la Partida de Fanadix de  
 ZAS Benisa, Alicante, segun queda señalado en el plano de situacion

DOCUMENTOS El Plan Parcial está compuesto por los siguientes documen-  
 DEL PLAN tos

I: MEMORIA

II: PLANOS

- Situacion
- Zonificacion
- Parcelacion
- Red de energia eléctrica
- Red de agua potabl e
- Red de saneamiento
- Deyalle de estacion depuradora
- Perfiles transversales

III: ORDENANZAS

REGIMEN DE LA propiedad de la totalidad de los terrenos es la firma  
 PROPIEDAD Y JASY S.L. (TESO), que a su vez es la promotora de la Urbani-  
 CONSERVACION zacion.

Todos los servicios que componen el presente Plan Parcial, seran promovidos, contratados y realizados por la promotora.

1.-El agua potable será suministrada por el Ayuntamiento a traves del Servicio Municipal de Aguas potables.

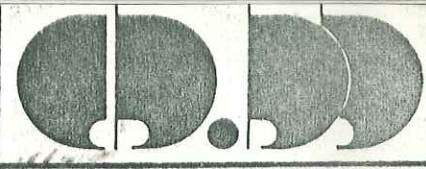
2.-La corriente electrica necesaria, tanto para el ser- vicio público, como para el privado, se contratará con la em- presa Hidroeléctrica Española.

3.-La recogida de basuras y limpieza de zonas públicas, será a cargo del Servicio Municipal correspondiente, ya existi- ente y que funciona por esa zona.

4.-El servicio de saneamiento, y depuracion de las aguas residuales, será realizado en su totalidad por la promotora,

Todas las obras de infraestruct ura pasaran a dominio público, comprometiendose la promotora, inicialmente, y la Co- munidad de Propietarios que se forme, despues, a su manteni- miento para su perfecto funcionamiento.

Los posibles beneficios que puedan obtenerse por la pre- sente promocion, siempre quedaran de uso y disfrute de la sociedad promotora, salvo los correspondientes a funciones que no realice a voluntad expresa de élla.



LICENCIA DE OBRAS

A) Siempre que se ejecute cualquier tipo de obra, que altere la configuración del terreno o afecte al subsuelo, obras de nueva planta, ampliación, adiciones, restauraciones, reformas, será imprescindible obtener previamente del Ayuntamiento de Benisa, independientemente de los permisos que puedan necesitarse de otros organismos legales.

B) Para la obtención del permiso, se presentará en el Ayuntamiento, instancia acompañada de los documentos necesarios, para el completo conocimiento de la actividad. En ellos, se expresará claramente el cumplimiento de las presentes ordenanzas.

Con el fin de salvaguardar el aspecto estético del conjunto urbanístico y previamente a la tramitación de la licencia (sigue en la siguiente página)

cia Municipal, los proyectos de las obras se someteran a la aprobacion de la Sociedad Promotora, o en su caso, de la Junta de la Comunidad de Propietarios. Ninguna obra podra ser iniciada sin dicho requisito.

C) El permiso caducará, si no se empezaran las obras al año de concedido, o si se interrumpiesen, durante un plazo de seis meses. Estos plazos podrán prorrogarse a peticion del interesado, si la causa fuere justificada.

D) Las obras que se ejecuten sin licencia o que incumplan sus condiciones, seran suspendidas. Se procedera a la demolición y reforma, si no estuvieran dentro de las obras permitidas. Si estuvieran de acuerdo con las Ordenanzas, quedaran en suspenso total hasta que se conceda la licencia municipal necesaria.

E) Toda variación que altere la estructura de cualquier edificio, su aspecto o la composición de la fachada, necesitará una nueva licencia y se seguiran los trámites arriba indicados.

F) Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se haran bajo la direccion de los técnicos facultativos correspondientes i con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan legalmente.

Durante la ejecución, las obras se mantendran en condiciones de seguridad, tanto públicas como del personal que trabaja, quedando terminantemente prohibido el uso de los elementos comunes para el acoplo de materiales, evacuacion de escombros y trabajos similares.

G) No obstante, si fuera necesario ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso del Ayuntamiento y de la Sociedad Promotora o Junta de la Comunidad de Propietarios. Dada la autorizacion y ocupada la via de uso común, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidas todas las noches unos faroles de luz roja, siendo responsable de éllo el constructor. En ningun caso la ocupacion de la via será tal que no permita el paso al transito rodado.

H) Una vez terminados los trabajos, se eliminarán todos los elementos auxiliares de la construcción que hayan servido para su ejecución, tales como andamios, barreras, etc. Se repondrá el piso de la calle, dejandola en idénticas condiciones de acabado que el resto de la misma. Si no lo verificara en el plazo que la Sociedad Urbanizadora o la Junta de Propietarios determine, se efectuará la reparacion y retirada de los materiales a cuenta del propietario.

I) Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto, tendrá libre entrada en las obras el personal de la Sociedad Promotora o Junta de la Comunidad de Propietarios.

## ALINEACIONES Y RASANTES

- A) Las alineaciones y rasantes a las que han de sujetarse las construcciones, serán las definidas y aprobadas en el Plan, matizadas por los encajes y modificaciones locales que figuren en los Proyectos de Urbanización.
- B) A estos efectos se definen dos tipos de alineaciones exteriores:

Línea de parcela: es la que figura en los planos del Plan y Proyectos de Urbanización y Parcelación aprobados oficialmente, como límite entre los espacios públicos destinados a calles, espacios libres, etc. y los espacios privados, ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Línea de edificación: Es la que se fija en las presentes Ordenanzas y que señala el límite a partir del cual podrán levantarse, o deberán levantarse las edificaciones.

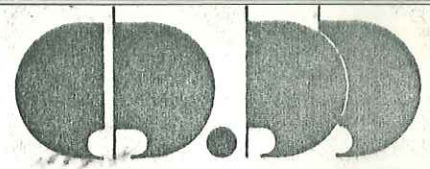
- C) Los retranqueos o separaciones entre alineaciones de parcelas y edificaciones, se establecen en las Ordenanzas particulares de cada zona.

## ALTURAS

- A) La altura máxima de la edificación será la misma para todo tipo de edificaciones.
- B) Para medir la altura de la edificación se determinará la altura de cada esquina del edificio que, partiendo de la corona de la edificación del trasdós del último forjado, vaya hasta su encuentro con el terreno (en la forma en que éste quede definido en el Plan Parcial, este es, sin tener en cuenta obras de vaciado o terraplenado), y se determinará la altura media dividiendo la suma de ellos por el número de las mismas.
- C) No se podrá levantar ningún elemento por encima de la altura máxima de la edificación.
- D) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 7 m de altura.

## VOLUMENES Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS

- A) El volumen máximo construible sobre cada parcela se define por medio de un índice volúmetrico, expresado por una cifra representativa de la cantidad de metros cúbicos edificables para cada metro cuadrado de parcela.
- B) La superficie máxima construible en cada parcela se define:
- 1º.- Por los metros cuadrados de su superficie, de la que podrá ocuparse en planta baja el porcentaje estableci-



do para cada zona y

2º.- Por los metros cuadrados de la edificación que puede construirse sobre ella en las plantas que se permitan.

La superficie edificada en la 2ª planta siempre será igual o menor que la de la primera planta. Idem para plantas sucesivas.

C) Estos índices son variables para cada zona y se determinan en las Ordenanzas particulares de cada zona.

D) A efectos de cómputo, se entiende por volumen y superficie edificada los correspondientes a la construcción cerrada total, sobre el terreno de la parcela original tal como se define en el Plan General Parcial.

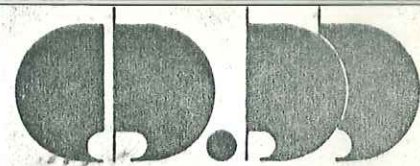
Se excluyen por tanto las terrazas al aire libre, los porches, pérgolas, etc, no pudiendo este tipo de espacios cubiertos abiertos exceder en superficie al 50 % del total de la permisible cerrada en planta baja.

PARCELACION

A) Caracter: Tienen carácter vinculante la representada en los planos

B) Servidumbre: Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquiera de las redes de servicios públicos, procurando siempre que recorran lindes para evitar interferencias en el uso del terreno.

C) Cerramiento de parcelas: Los cerramientos de parcelas podrán realizarse con material masivo compacto, opaco, hasta una altura máxima sobre el terreno de 1,20 m en terrenos llanos o con pendientes inferiores al 30 %. En terrenos con pendiente superior al 30 % se realizará el escalonado necesario no sobrepasando los 2 metros de altura. Sobre estas alturas, no sobrepasándolas en 0,80 m, o sea hasta una altura total de 2 m o 2,80 m, según las pendientes, se permitirán los cerramientos vegetales o mallas transparentes.



ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

ZONA PUBLICA:

USOS

Dicha parcela tendrá tres usos independientes:

a) zona de unidad turística, compuesta por todos los servicios necesarios para el normal desarrollo de la vida en esta urbanización, como puedan ser, comercios en general, restaurante, discoteca, club deportivo, etc, así como todos los servicios hoteleros que den vida y, la hagan mas cómoda y agradable.

b) zona de reserva cultural, según apartado c) del artículo 13 de la Ley del Suelo.

c) zona de reserva asistencial, según el apartado d) del mismo artículo.

PARCELACION

Se determinaran tres parcelas independientes para cada uno de los usos señalados en el anterior punto.

a) una parcela para la zona de unidad turística, en la que no se pueden indicar las construcciones que se van a realizar, ni los destinos a los que se utilizaran. Mas adelante y mediante proyectos independientes, se deberan plasmar estas construcciones, siempre respetando las condiciones de superficies, volúmenes, alturas y tipos de edificación que mas adelante se detallan.

b) dos parcelas mas, independientes, para cada uno de los dos usos que refleja el artículo 13 en sus apartados c) y d) de la Ley del Suelo de 2 de Mayo de 1.975. Dichas parcelas estaran de acuerdo con las necesidades del programa y la legislación vigente sobre la materia.

(sigue zona publica)

EDIFICACION

Para las instalaciones previstas en la zona pública, la superficie ocupada será de acuerdo con las necesidades del programa y el volumen edificable no sobrepasará el de 2 metros cúbicos por metro cuadrado. (se entiende por superficie ocupada la indicada en el apartado correspondiente).

ALTURAS

Para la zona pública será de dos plantas y 7 metros, no pudiéndose construir sobre dicha altura ningún elemento singular.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura se determinará según las normas previstas, o bien, la altura será aquella que permita la inclinación del terreno, siempre que la línea de cornisa no sobrepase en un metro la cota más alta del linde más alto, manteniendo el volumen edificable.

TIPOS DE EDIFICACION

Serán los expresamente indicados en el Plan General, es decir AS y FL, con las correspondientes características.

AS: Edificación aislada: se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela, o adosada a ella, con las siguientes limitaciones

- altura máxima dos plantas
- separación a lindes 4 m.
- separación a viales 5 m.
- en caso de adosarse a un lindero para formar duplex, se exigirá compromiso notarial con el colindante que procederá en la misma forma:

FL: edificación en fila: se define como edificación baja ocupando todo el frente de la parcela, retranqueada de la vía pública y respecto al testero de la parcela. Tendrá las siguientes limitaciones:

- retranqueo mínimo a lindes 4 m:
- retranqueo mínimo a viales 5 m.
- retranqueo mínimo al testero 7 m.
- longitud máxima de la edificación 80 m.

COMPOSICION Y CALIDADES

En el anteproyecto se fijará la composición. La calidad de los materiales exteriores tendrá un buen nivel arquitectónico, apreciable desde todos los puntos de vista exteriores, incluso desde cotas superiores.

USOSZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.-

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda



unifamiliar(chalet).

Se toleraran los despschos o estudios de profesionales.

#### PARCELACION

La PARCELA Mínima sera de 800 metros cuadrados.No obstante se podrá tolerar un 25% de parcelas menores, siempre mayores de 600 metros cuadrados, debiendo quedar compensadas por parcelas mayores de 800 metros cuadrados, o sea, que la media de la superficie de las parcelas sea igual o mayor de 800 metros cuadrados.

#### EDIFICACION

El volumen máximo permitido sera de 1,00m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> medido sobre parcela neta.

#### ALTURA

La altura máxima permitida de edificación es la de dos plantas o siete metros, no pudiendose construir sobre esa altura elementos singulares, como indicadores, torretas, depósitos, etc.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las previstas en apartados anteriores, o bien la altura sera aquella que permita la inclinación del terreno, siempre que la línea de cornisa no sobrepase en un metro la cota mas alta del linde mas alto, manteniendo el volumen edificable y el % de parcela ocupada.

#### RETRANQUEOS

De la línea de parcela se retranquearan las edificaciones cerradas

Las partes de edificación abierta, tales como porches, pergolas etc, y los garages, podran estar a un mínimo de tres metros

De los lindes con otras parcelas la edificación cerrada se retranqueara un mínimo de 4 m. y de 5 m. de las alineaciones de viales o caminos.

Las terrazas descubiertas y piscinas podran estar pegados a lindes.

Si en dos parcelas se construye simultáneamente y de comun acuerdo con un solo proyecto arquitectónico, las construcciones pueden estar adosadas a lindero común.

#### COMPOSICION Y ESTETICA

La composición sera libre dentro de cada parcela.

La calidad de los materiales exteriores tendran un buen nivel arquitectónico, apreciable desde todos los puntos de vista, incluso desde vistas superiores.

#### ZONAS VERDES PUBLICAS

#### USOS

Son los específicos de las zonas libres de edificación, tales como expansión colectiva y disfrute de la naturaleza de los residentes en la Urbanización fundamentalmente. Sir-

ven de pausa espacial entre los conjuntos edificables y de relación y elementos de union con el paisaje natural de la zona.

Se toleraran los usos deportivos al aire libre, que no impliquen daño a la vegetación.

#### EDIFICACION

Solo se permitiran las obras necesarias y con dedicacion exclusiva a elementos especiales y controles de las redes de servicios y las instalaciones deportivas abiertas.

#### ALTURAS

Para las casetas de obras de las redes de servicios se establece una altura máxima de cuatro metros o la especifica de cada funcion.

#### COMPOSICION Y CALIDADES

Todas las instalaciones deportivas, campos de juegos de niños, lugares de recreo y descanso, etc, se trataran con gran cuidado paisajístico y adaptación a la morfología y vegetación del lugar. Los materiales empleados en el ornato y tratamiento del suelo deben ser los característicos del lugar.

Para las casetas de obra de las redes de servicio se tendran en cuenta que la calidad de los materiales exteriores tengan un buen nivel arquitectónico, apreciable desde todos sus puntos de vista exteriores, incluso desde cotas superiores.

BENISA Septiembre de 1.977

EL ARQUITECTO



Fdo: Francisco Chapa Mora

PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
EN LA PARTIDA DEL FANADIX BENISA ALICANTE  
PROMOTOR : JASY S.L. (TESO)

VOLUMENES Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Según Plan General en actuaciones con planeamiento previo  
subzona lo-a

parcela mínima 800 m<sup>2</sup>  
superficie ocupada 25 %  
altura en plantas 2 pl.  
volumen 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
total volumen permitido. . . . . 82.462 m<sup>3</sup>

Según Plan Parcial

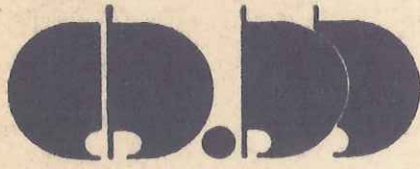
zona de parcelas  
superficie total 42.694 m<sup>2</sup>  
volumen permitido 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
altura en plantas 2 pl.  
parcela mínima 800 m<sup>2</sup>  
ocupación máxima 25 %  
total volumen de la zona 42.694 m<sup>3</sup>

zona pública de reservas y servicios  
superficie total 12.609 m<sup>2</sup>  
volumen permitido 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
altura en plantas 2 pl.  
ocupación máxima 60 %  
total volumen de la zona 15.130 m<sup>3</sup>

Total volumen del Plan Parcial 57.824 m<sup>3</sup> dentro de lo  
permitido.

BENISA SEPTIEMBRE DE 1.977  
EL ARQUITECTO





ZONA	TIPO DE EDIFICACION	PARCELA MINIMA	SUP. OCUPADA	ALTURA	VOLUMEN	RETRANQUEOS	
						LINDES	VIALES
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	AS.	(a) 800 m <sup>2</sup> (1) (b) 1000 m <sup>2</sup> (2)	25%	2 pl.	1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4m	5 m
VIVIENDAS AGRUPADAS	FL.	3.000 m <sup>2</sup> (3)	25%	2 pl.	1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m	5 m
CENTROS CULTURALES	C.U.			2 pl.	1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m	5 m
CENTRO ASISTENCIAL	R.L - S.A.			2 pl.	1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m	5 m
UNIDAD TURISTICA	RS - CU - CC - RC - DP.-	3.000 m <sup>2</sup>		2 pl.	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m	5 m
ZONA VERDE	B0		5%	2 pl.	0,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Solo para edificaciones deportivas o recreativas.-	

- 1) Se permitira un 20% de parcelas menores de 800 m<sup>2</sup> con un minimo de 600 m<sup>2</sup>.
- 2) Se permitira un 20% de parcelas menores de 1000 m<sup>2</sup> con un minimo de 800 m<sup>2</sup>.
- 3) Con una parcela por apartamento de 400 m<sup>2</sup>.