

ORDENANZAS PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
EN LA FUSTERA - BENISA - (ALICANTE)

PROMOTOR: PATMORE ESTABLISEHMENT

3.1 NORMAS GENERALES

- 3.1.1. Exposición: A) De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, se redactan estas Ordenanzas como documento integrante del Plan Parcial de Ordenación 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 región.
- B) Para reglamentar el uso de los terrenos, el volumen y destino de las construcciones y para regular el uso y derecho sobre dichos terrenos.
- C) Estas Ordenanzas reguladoras configuran y determinan la propiedad ó dominio de las parcelas comprendidas en esta Urbanización, edificios que sobre ellas se alcen y viales e instalaciones para sus servicios. En su virtud vincularán y serán obligatorias para todos los propietarios de las parcelas en que se divida, así como a sus respectivos sucesores ó adquirentes, a título universal ó particular, intervivos ó "mortis causa", oneroso o lucrativo, tanto en cuanto al dominio como en cuanto a los restantes Derechos Reales de cualquier tipo que se configuren.

A tales efectos estas Ordenanzas se transcribirán ó protocolizarán en la Escritura de división de parcelas de las fincas sobre las que se realiza la Urbanización, para que su texto se con

signe íntegro en las primeras inscripciones y se paractquen 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 ó gravamen que posteriormente se efectuen respecto a las expresadas - parcelas ó sus edificaciones resutlantes, de berán consignar los interesados en los títulos que se formalicen su conocimiento de estas Ordenanzas y su sometimiento a las mismas.

3.1.2: Terrenos comprendidos en estas Ordenanzas:

A) Son de aplicación estas Ordenanzas a los terrenos que se quedan definidos en los documentos de este Plan Parcial.

B) La finca está situada dentro de la Partida Fanadix de Benisa (Alicante), junto a la playa de "Cala dels Pinets", tal como queda grafiado en el plano de situación.

3.1.3. Documentos del Plan:

I.- MEMORIA

II.- PLANOS

1.- Situación

2.- Estado actual y linderos

3.- Catastral

4.- Vuelo aéreo de la zona

5.- Relación con el Plan Comarcal

6.- " " " " General

7.- " " " " de Etapas

8.- Red Viaria

9.- Zonificación

10- Parcelación

11- Red Energía Eléctrica

12.-Red de Agua Potable

13- " " Saneamiento

14- Estación Depuradora

15- Perfiles transversales

III.- ORDENANZAS

3.1.4. Regimen de propiedad y conservación:

A) La casi totalidad de los terrenos comprendidos en el Plan son propiedad de PATMORE ESTABLISEHMENT, que también es la promotora de la Urbanización.

B) Los servicios Urbanísticos de infraestructura y los espacios de uso público fijados en el Plan, conforme vayan realizándose, pasarán a propiedad y serán conservados por la correspondiente Asociación de Propietarios que se constituya, y hasta entonces, por la Sociedad Promotora, salvo que se haga cesión

al Ayuntamiento u otro organismo público por acuerdo de la Promotora y aquel ó por necesidad legal.

C) Los posibles beneficios que pueden obtenerse por la presente promoción, siempre quedarán de uso y disfrute de la Sociedad Promotora, salvo los correspondientes a funciones que no realice a voluntad expresa de ella.

3.1.5. Licencia y Obras:

A) Siempre que se ejecute cualquier tipo de obra que altere la configuración del terreno ó afecte al subsuelo- obras de nueva planta, ampliación, adiciones, restauraciones, reformas, ó reparación de edificios-, será indispensable obtener previamente el permiso del Ayuntamiento de Benisa, independiente 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 actuación. En ellos se expresará claramente el cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

Con el fin desalvaguardar el aspecto estético del conjunto urbanístico y previamente a la tramitación de la Licencia Municipal, los proyectos de las obras se someterán a la aprobación de la Sociedad Promotora ó, en sus caso, de la Junta de la Asociación de Propietarios. Ninguna obra podrá ser iniciada sin dicho requisito.

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

D) Las obras que se ejecuten sin licencia ó que incumplan sus condiciones, serán suspendidas. Se procederá a la demolición y reforma, si no estuvieran dentro de las obras permisibles. Si estuvieran de acuerdo con las Ordenanzas, quedarán en suspenso total hasta que se conceda la Licencia necesaria.

E) Toda variación que altere la estructura de cualquier edificio, se aspecto ó la composición de la fachada, necesitará una nueva Licencia y se seguirán los trámites antes

indicados.

F) Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la Dirección de los Técnicos Facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan legalmente.

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

G) No obstante, si fuera necesario ocupar parte de la acera ó calzada, se requerirá el permiso del Ayuntamiento y de la Sociedad Promotora ó Junta de la Asociación de Propietarios. Dada la autorización y ocupada la vía de uso común, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse todas las noches unos faroles de luz roja, siendo responsable de ello el constructor. En ningún caso la ocupación de vía será tal que no permitirá el tránsito rodado, ni que impidan el normal discurrir de las aguas pluviales por la calzada.

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

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

### 3.1.6. Alineaciones y Rasantes:

A) Las alineaciones y rasantes a las que han de sujetarse las construcciones, serán las de finidas y aprobadas en el Plan, matizadas por los encajes y modificaciones locales que figuran en los Proyectos de Urbanización.

B) A estos efectos se definen dos tipos de alineaciones exteriores:

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

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

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

### 3.1.7. Alturas:

A) Las alturas de las edificaciones serán variables en función de los usos zonales.

B) Para medir la altura de la edificación se determinará la altura de cada esquina del edificio que, partiendo de la corona de la edificación del trasdós del último forjado, vaya hasta su encuentro con el terreno (en la forma en que éste quede definido en el Plan Parcial, este es, sin tener en cuenta obras de vaciado ó tarraplenado), y se determinará la altura media dividiendo la suma de ellos por el número de las mismas.

C) Por encima de las alturas máximas reglamentarias sólo se podrá levantar:

1ª- Las pendientes, cubiertas ó cualquier tipo de tejado, siempre que los espacios entre el último forjado y la cubierta no se utilicen para ser habitados.

2ª- Las cajas de escalera de acceso, a cubierta.

3ª- Los tubos de chimenea que se elevarán a un metro sobre la cubierta exterior del edificio propio ó sobre la del vecino cuando diste como mínimo dos metros del mismo.

4a- Pequeños depósitos de agua.

3.1.8. Volúmenes y superficies construidas:

A) El volumen máximo construible sobre cada parcela se define por medio de un índice volumétrico, expresado por una cifra representativa de la cantidad de metros cúbicos edificables para cada metro cuadrado de terreno de parcela.

B) La superficie máxima construible en cada parcela se define: 1º por los metros cuadrados de su superficie, de la que podrá ocuparse en planta baja el porcentaje establecido para cada zona y 2º por los metros cuadrados de la edificación que puede construirse sobre ella en las plantas que se permitan.

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

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

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

3.1.9 Parcelación:

A) Tienen carácter indicativo la representada en los planos, pudiendo agrupar o reestructurar por sectores o parcelas siempre que para ello se esté a lo dispuesto en los artículos 95 y 96, Capítulo III del Título II de la vigente Ley del Sujeto.

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

C) Cerramientos de parcelas: Los cerramientos de las parcelas podrán realizarse con material opaco hasta una altura máxima de 1'00m. más 0'50 de celosías. En terreno con pendiente se hará de forma escalonada, no pasando

# Parcelación

ZONIFICACION	Superficie				Volumen			Capacidad			Observaciones
	M <sup>2</sup>	% P Par	% P.G.	% L.S.	M <sup>3</sup>	EDIFCA. MEDIA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup>	EDIFCA. MEDIA M <sup>3</sup> /M <sup>2</sup>	Nº HABITN.	M <sup>2</sup> PERSONA	DENSIDAD Hab/Ha	
	VIV. UNIFAMILIAR AISLADA	38.763	35,14	50		38.763	1,00		190	204	
VIVIENDAS AGRUPADAS	7.280	6,60			7.280	1,00		90	60,89	12,5	
TOTAL	46.043	41,74			46.043		1,00	280	164,44	60,87	
INSTALACIONES Y SERVICIOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 13 DE LA LEY DEL SUELO	1.660	1,50		10 M <sup>2</sup> VIVIENDA	3.320	2		5			
VERDE PUBLICO	22.100	20,03	20	10	4.420	0,2					
VIARIO	11.342	10,28									
TOTAL	81.145	73,57			53.783		0,66	285	284,72	35,14	
COMO TENEMOS LIBRE UN % DESPUES DE CUBRIR LAS EXIGENCIAS DEL PLAN GENERAL DE O.U. Y DE LA LEY DEL SUELO QUE NO LLEGA AL 100% ; ESTE % LO DEDICAMOS A PUBLICO RESIDENCIAL, CON LO QUE EL CUADRO QUEDA COMPLETADO DE LA SIGUIENTE FORMA :											
PUBLICO RESIDENCIAL	29.158	2,643			43.737	1,5		300	97,15	68,96	RS — CD
TOTAL	110.303	100	100		97.520		0,88	585	188,55	53,03	

EL VOLUMEN EDIFICABLE POR ESTOS SERVICIOS NO SERA TENIDA EN CUENTA EN EL COMPUTO DEL VOLUMEN TOTAL PERMITIDO SEGUN LA N3-3.3 APARTADO 3º DEL PLAN GENERAL DE O.U. SOLO EDIFICACION DEPORTIVA

en ningún momento de los 2'00 m. ni de una media de 1'50 m. de altura.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA

3.2. ZONA DE INSTALACIONES SINGULARES

3.2.1. Usos:

La zona de Instalaciones singulares serán dedicadas:

I) Público-Residencial: Hoteles o Moteles, según Norma N2-3.6, apartado 3 y N3 4.1 del P.G.O.U. de Benisa.

II) Centro de servicios: En cumplimiento del artículo 13, apartados c) y d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.2.2. Parcelación:

I) Público-Residencial.- En el plano de Zonificación queda delimitada la zona destinada a este tipo de instalaciones. En caso de re-parcelación de esta zona, se estará a lo dispuesto en el ya mencionado Título II, Capítulo III, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, no pudiendo ser, en todo caso, menor de 3.000 m2 la parcela mínima resultante.

II) Centro de servicios: Los apartados c) y d) del artículo 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, fija para estos servicios una reserva mínima de 10 m2/vivienda, lo que se supone:

En vivienda aislada: 38 parcelas = 38 vivi.

En viviendas agrupadas:

$$7.280 \text{ m}^2 : 400\text{m}^2/\text{viv} = 18 \text{ "}$$

Total viviendas . . . 56 viv.

$$56 \text{ viv.} \times 10 \text{ m}^2/\text{v} = 560 \text{ m}^2$$

Reserva prevista en el Plan para ambos apartados 1.660 m2.

3.2.3. Edificación:

I) Público-Residencial.- Como una vez cubiertas las exigencias del Plan General y la Ley del Suelo existe un porcentaje libre, éste se dedica, hasta completar el 100% a Público-Residencial, con lo que la ocupación de parcela será del 30% y el volumen edificable de 1'5 m3/m2.



II) Centro de servicios.- La superficie ocupada de la parcela será de acuerdo con las necesidades del programa y el volumen edificable, tal como se define en el apartado 3.1.8 D de estas Ordenanzas, no sobrepasará los 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.2.4. Alturas:

I) Público-Residencial: La altura máxima permitida de edificación será la de 2 plantas y 5 m., pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares tales como indicadores, torretas, depósitos., etc.

II) Centro de Servicios.- La altura de edificación será de 2 plantas y 7 m. estando permitidos sobre esta altura los mismos elementos singulares anteriormente citados.

En terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con respecto a las presentes ordenanzas, 3.1.7 epígrafe B, o bien la altura será aquella que permita la inclinación del terreno, siempre que la línea de cornisa no sobrepase en un metro la cota más alta del linde más alto, manteniendo el volumen edificable.

3.2.5. Tipos de edificación:

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados ó no con la vía pública, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, respecto a los linderos interiores de la parcela.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela y el eje de la calle, será igual ó mayor que 1/3 de su altura, como mínimo de 4 m. y limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso material con el colindante para proceder en la misma forma, ó en aquellos casos en que se proponga y apruebe una ordenación de volúmenes, con sus correspondientes parcelaciones, para una manzana completa.

- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor de  $\frac{1}{2}$  de la suma de las alturas respectivas; cuando los paramentos

enfrentados sean muros ciegos ó con huecos de servicios esta distancia podrá reducirse en un 50%. El mínimo siempre será de 3 m.

- La proporción entre longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4.1. con la primera dimensión no mayor a 60 mts. y la segunda no mayor de 24 mts.

**3.2.6. Composición y calidades:**

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

**3.3. ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS EN FILA.**

**3.3.1 Usos:**

Se define como edificación baja para viviendas unifamiliar. Se tolerarán los despachos ó estudios de profesionales.

**3.3.2 Parcelación:**

Las parcelas colectivas establecidas para este tipo de construcción, tendrán una superficie mínima de 2.000' - m<sup>2</sup>. La parcela, ó parcelas definidas, tendrán a los efectos dominicales carácter de indivisibilidad que se acreditará mediante Acta Notarial, ó comparecencia oficial ante el municipio. El tamaño mínimo de la vivienda unifamiliar, será de 40 m<sup>2</sup>. por vivienda ó estudio. La ocupación máxima de la parcela será del 25%.

Podrán construirse dentro de las parcelas colectivas edificaciones de tipo recreativo, cultural ó deportivo, para el uso común de los propietarios de cada parcela. También podrán asignarse pequeños espacios privados para el uso exclusivo de cada vivienda unifamiliar (terrace, jardín, etc.,)

Las plazas de estacionamiento pueden estar cubiertas ó al aire libre. En el caso de estar cubiertas no se computará su volumen si son con garajes cerrados. El resto del terreno no edificable de cada parcela será de uso proindiviso entre los propietarios de las viviendas asignadas a dicha parcela.

Cualquier área zonificada como vivienda agrupada en fila en este Plan Parcial podrá parcelarse como viviendas unifamiliares aisladas, siempre que cumplan los requisitos para este tipo de edificación.

3.3.3. Edificación:

El volumen máximo permitido para la edificación baja para vivienda unifamiliar, en fila, será de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., tomando como superficie la superficie neta de la parcela.

3.3.4. Alturas:

La altura máxima permitida de edificación será la de dos plantas ó 7 mts., pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares, como indicadores, torretas, de pósitos, etc.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las Normas previstas en el párrafo 3.1.7. epígrafe B), ó 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 y el % de parcela ocupada.

Se permitirá la disposición escalonada de las viviendas una sobre otra, siguiendo la pendiente del terreno.

3.3.5. Retranqueos:

El retranqueo mínimo de la línea de parcela será de 4 m. ó  $\frac{1}{2}$  altura a lindes, y 5 m. a vial ó camino cuando la pendiente del terreno sea inferior al 30%, pudiendo disminuirse este último hasta 3 m. cuando la pendiente sea superior al 30%. Los elementos cerrados se retranquearán como mínimo a 7 m. de la línea de fondo de la parcela (opuestas a la entrada).

Las viviendas unifamiliares en fila podrán estar adosadas unas a otras. En caso de estar separadas todas ó por grupos, la separación mínima será de 3 m. cuando den luces habitaciones vividoras, y de 2 m. en caso contrario.

3.3 .7. Composición y Calidades:

Se exigirá proyecto arquitectónico único para cada parcela colectiva, como unidad constructiva para todas las parcelas individuales, y analogía de carácter y materiales en cada una de las parcelas colectivas.

### 3.4 ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

#### 3.4.1. Usos

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela ó adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalet).

Se tolerarán los despachos ó estudios de profesionales.

#### 3.4.2. Parcelación:

La parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup>, tal como señala la Norma N3-4.1 del P.G.O.U., si bien podrá admitirse hasta un 25% de parcelas menores, siempre que cumpla con lo señalado en Norma N2-1.3 del Plan General en su apartado 2) y 3) epígrafe "Parcela mínima".

En todo caso la ocupación máxima no excederá del 25%.

Las parcelas 31-32-33-34-35-36-37-38, podrán ser susceptibles de transformación en zona de edificación agrupada, siempre y cuando cumpla en las Ordenanzas para dicha zona y el índice de edificabilidad sea igual ó inferior al permitido en la Zona de Edificación Aislada. La construcción del correspondiente vial dependerá del uso final a que se destine dichas parcelas.

#### 3.4.3 . Edificación:

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

#### 3.4.4. Altura:

La altura máxima permitida de edificación es la de dos plantas ó 7 m., pudiéndose construir sobre esta altura elementos singulares, como indicadores, torretas, depósitos, etc.

En el caso de terrenos con fuerte pendiente, la altura máxima se determinará con las Normas previstas en el párrafo 3.1.7, epígrafe B) ó bien la altura será aquella que permita la inclinación del terreno, siempre que la línea de cornisa no sobrepase en un metro la cota del linde más alto, manteniendo el volumen edificable y el % de parcela ocupada.

#### 3.4.5. Retranqueos:

En las parcelas lindantes con la carretera de Benisa a la Fustera guardará la edificación la distancia de protección según las Normas del M.O.P. al respecto.

De la línea de parcela se retranquearán las edificaciones cerradas un mínimo de 4 metros.

Las partes de edificación abierta, tales como porches, pérgolas, etc. y los garajes, - podrán estar a un mínimo de 3 mts.

De los lindes con otras parcelas la edificación cerrada se retranqueará un mínimo de 4 mts. y 5 mts, de las alineaciones de vias y caminos.

Las terrazas descubiertas y piscinas podrán estar pegadas a lindes.

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

#### 3.4.6. Composición y calidades:

La composición será libre dentro de cada parcela.

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

### 3.5. ZONAS VERDES PUBLICAS

#### 3.5.1. Usos:

Son los específicos de las zonas libres de edificación, tales como expansión colectiva y disfrute de la naturaleza de los residentes de la Urbanización fundamentalmente. Sirven de pausa espacial entre los conjuntos edificables y de relación y elemento de unión con el paisaje natural de la zona.

Se tolerarán los usos deportivos al aire libre que no impliquen daño para la vegetación ni necesidad de construir paredones (por ejemplo frontones) con altura superior a 8 m.

#### 3.5.2. Edificación:

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

#### 3.5.3. Alturas:

Para las casetas de obras de las redes de servicio se establece una altura máxima de 4 mts. ó la específica de su función.

#### 3.5.4. Composición y Calidades:

Todas las instalaciones deportivas, campos de juego de niños, lugares de recreo y descanso, etc. se tratarán con gran cuidado paisajístico.

sajístico y adaptación a la morfología y vegetación del lugar. Los materiales empleados en el ornado y tratamiento del suelo deben ser los característicos del lugar.

Para las casetas de obra de las redes de servicio se tendrán 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.

Valencia, Mayo de 1.978

EL ARQUITECTO,

Jose L. Cerezo

Fdo.: José Luis Andrés Urzondo

