

**AYUNTAMIENTO DE BENISA**

**PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION**

**POLIGONO INDUSTRIAL**

**D. ordenanzas reguladoras**

**BENITO MARTIN DIEGO  
ARQUITECTO**



---

3

---

ORDENANZAS PARTICULARES

---

- 3-1 División en zonas.
- 3-2 Zona 6 INDUSTRIAL.
- 3-3 Zona 5 SERVICIOS ESPECIALES.
- 3-4 Zona 7 VERDE Y DEPORTIVO.

---

4

---

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

---

- 4-1 Condiciones estéticas.
- 4-2 Condiciones de seguridad e higiene.
- 4-3 Condiciones sanitarias.



4. Ordenanzas complementarias, se refieren a diversos conceptos, bien de carácter operativo, o bien referentes a criterios y cuestiones generales pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.

1-2 Objeto y ámbito de aplicabilidad.

Corresponden las presentes Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación de Polígono Industrial, cuyos límites son los señalados en los planos correspondientes.

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado del territorio.

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificadora y al uso de las edificaciones, y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan.

La aplicación e interpretación de estas Ordenanzas, corresponde al Ayuntamiento de Benisa, sin perjuicio de las competencias que la Ley confiere a la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante.

1-3 Las Normas Urbanísticas del P.G.O.

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del Término Municipal de Benisa, considerándose éstas, parte integrante de las Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en el presente documento.



2-1 Licencias y obras.

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas y procedimientos - vigentes actualmente en el municipio, solicitada por el propietario o por un representante legal.

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 igualmente.

2-2 Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización, establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica, lo mejor posible, el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación - definitiva al terreno, de la red viaria propuesta.

Establecerán igualmente las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de los servicios de infraestructura del área, debiendo conformarse a las exigencias de las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Benisa (N.2-2.1 a N.2-2.5). Las mencionadas condiciones tendrán carácter de normas adicionales a las presentes Ordenanzas.

2-3 Estudio de Detalle.

Deberán formularse Estudios de Detalle, en aquellos casos en que sea necesario preveer o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes a la ordenación de volúmenes en aquellos casos en que por el tipo de edificación previsto sea necesario, no pudiendo alterarse en ningún caso las determinaciones fundamentales del Plan.

La unidad mínima objeto de un Estudio de Detalle será de una manzana o área edificable completa, limitada por vías o espacios libres de uso público.

2-4 Alineaciones y nivelaciones.

Las alineaciones y nivelaciones a que ha de sujetarse la red viaria son las que figuran en el plano correspondiente de este Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le correspondan.

2-5 Cerramientos de parcelas.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.



Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial, las parcelas no se cercarán, podrá hacerlo la administración del polígono corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

#### 2-6 Edificación de las parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen las - - siguientes posibilidades de edificación:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Edificación en bloques.
- c) Construcciones accesorias.

Las características de estas edificaciones - serán las que siguen:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje. Comprende la edificación principal de las áreas industriales pudiendo estar adosado en la misma parcela a los bloques representativos o construcciones accesorias, según las - conveniencias o necesidades del proyecto.

b) Edificación en bloques. Serán los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, etc. así como los que se dediquen a distintos procesos de fabricación, en los que la edificación en bloques, resulta más adecuada que la nave industrial.

Los bloques tendrán una profundidad máxima de 10,00 m. en los casos que se hallen adosados a naves u otros edificios y 18,00 m. en los casos que sean exentos con iluminación por ambas fachadas.

c) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

#### 2-7 Segregación y agrupación de parcelas.

Se permitirá la segregación de parcelas, respetando las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima, 500 m<sup>2</sup>.
- Ancho mínimo de parcela, 15,00 m.

Se permitirán la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones. Esta agrupación no eximirá del cumplimiento de todas las prescripciones de las presentes Ordenanzas.

2-8 Circulación y estacionamiento.

Las características de posición, trazado y perfiles, están definidas en los correspondientes planos y son invariantes en cuanto a su sentido, pudiéndose realizar posteriormente los afinamientos y adaptaciones al terreno derivados del Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

Siempre que sea posible, deberán agruparse los accesos a las parcelas, evitando excesivos cortes en las vías - públicas con el consiguiente peligro al tránsito.

Independientemente de las áreas de estacionamiento señaladas en este Plan Parcial, habrán de disponerse en el interior de las parcelas, las plazas de estacionamiento para uso privado en proporción de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación.

Las dimensiones de cada plaza de estacionamiento no serán inferiores de 5,50 x 2,30 m. independientemente de la superficie requerida a la circulación de vehículos.

2-9 Definición de los distintos tipos de edificación.

Las definiciones y limitaciones correspondientes a los diferentes tipos de edificación que se prevén en el presente Plan Parcial, serán en conformidad con lo estipulado en las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Benisa, las siguientes:

Edificación en bloques exentos, (BQ). Edificación generalmente de planta rectangular, alineada o no con las vías públicas, - - cuyos paramentos o fachadas estén retranqueados, respecto de los linderos interiores de la parcela. Tendrá estas limitaciones:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela será igual o mayor que  $\frac{1}{2}$  de la altura de aquella, con un mínimo de 5 metros a la alineación de la calle o vía pública, y de 3 metros a los restantes linderos. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga y apruebe un Estudio de Detalle para una ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa o área edificable. (Ordenanza 2-3).
- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor que  $\frac{1}{2}$  de la suma de las alturas respectivas; en ambos casos, cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50 %. El mínimo siempre será de 6,00 m.
- La longitud de los bloques no podrá ser mayor de 60,00 m. y el ancho máximo permitido será de 18,00 m.

Edificación Industrial, (IN). Se define como edificación exenta, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales. Tendrá la siguiente limitación.

- Deberá estar separada de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle, en una distancia no menor de su altura, con mínimo de 5,00 m. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga y apruebe un Estudio de Detalle para una ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa o área edificable.
- No obstante, si el ancho de la parcela fuese inferior a 20 metros, la separación de la edificación a los linderos, a derecha e izquierda entrando desde la alineación de la vía pública, podrá reducirse hasta 3 metros.

Tipos no previstos, (NP). De acuerdo con el P.G.O., podrán autorizarse otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajen con los anteriormente definidos, siendo para ello preceptivo el correspondiente Estudio de Detalle, debiendo cumplir además las condiciones que siguen:



En la presente hoja se ha incorporado la modificación de Ordenanzas de retranqueos del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono Industrial "La Pedrera" de Benissa, acordada por el Pleno inicial y provisionalmente en sesiones de 3 de diciembre de 1.981 y 30 de Julio de 1.982, respectivamente.

- Tramitación ante la Comisión Provincial de Urbanismo, - según lo establecido en el art. 40 de la Ley del Suelo.
- Que no rebasen los aprovechamientos máximos previstos - para la manzana, ocupación y volumen, art. 14-3. de la - Ley del Suelo.

2-10 Industrias especiales.

Las presentes Ordenanzas, aún intentando garantizar un estado de orden general, en el más amplio sentido, no cabe duda de que se sienten influidas en sus disposiciones formales por el tipo convencional actual de edificación industrial, que seguramente será el más abundante. Pero puesto que los procesos de fabricación evolucionan continuamente, y, con ellos, sus necesidades formales de edificación, estas Ordenanzas dejan la puerta abierta a estas posibles instalaciones nuevas, que aquí se clasifican de especiales, cuya licencia deberá conceder la Administración del Polígono, al margen incluso de estas disposiciones, y con los criterios que aconsejen las características de cada una, y el interés de la comunidad.

2-11 Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima del solar, es el porcentaje de la superficie que puede ser edificada en planta baja, entendiéndose por tal, la superficie limitada por la proyección de los muros perimetrales del edificio sobre el terreno.

No se computarán como superficies de solar construido las correspondientes a los voladizos y cuerpos volados a partir del techo de la planta baja.

2-12                      Altura máxima de la edificación.

Corresponderá a la altura de la edificación, la distancia medida desde la rasante de la acera, o desde la rasante media del terreno en el contorno del edificio, hasta el nivel del cielo-raso de la última planta.

La altura indicada para cada zona en metros, solamente podrá ser rebasada por las cajas de escalera, depósitos de agua y otros elementos, lavaderos, tendedores, etc., cuando se hallen retranqueados, a una distancia superior a 3,00 m. de la fachada.

2-13                      Aprovechamiento edificable.

El aprovechamiento edificable, o volumen máximo permitido, será el resultado de multiplicar el coeficiente de volumen sobre parcela neta, que figura en las ordenanzas particulares para cada zona (Ordenanzas 3-2 a 3-4) por la superficie del solar.

Como aprovechamiento edificable debe entenderse el volumen comprendido dentro de los muros exteriores de las edificaciones, entre la rasante media del terreno y el cielo-raso de la última planta.

Este volumen podrá ser distribuido entre las distintas edificaciones de la parcela, según las conveniencias del proyecto de edificación, respetando en todo caso las limitaciones de ocupación de cada una.

A efectos del cómputo de volumen se establece una relación fija de un m<sup>2</sup>. de superficie construida igual a 3 m<sup>3</sup>. de volumen, que equivalen a una altura fija de plantas igual a 3 m., independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.

En dicho volumen se incluirán los miradores y demás cuerpos cerrados. Los patios y las terrazas abiertas - no contarán. Tampoco será tenido en cuenta el volumen construido por debajo de dicha rasante media (sótanos o semisótanos).

2-14 Usos permitidos.

Los usos permitidos en el área del presente Plan, se clasifican en los siguientes grupos:

A - Uso de VIVIENDA.

B - Uso de INDUSTRIA.

C - Uso PUBLICO.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las clases, categorías y situaciones que se definen a continuación:

A. Uso de VIVIENDA

Se divide en dos clases:

Clase 1a.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el - - nivel del suelo del espacio libre exterior.

Clase 2a.- Vivienda multifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

B. Uso de INDUSTRIA

Están permitidas en el área del presente Plan Parcial, las categorías 2a., 3a. y 4a., definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Benisa (N-2.3.6) del siguiente - - modo:

2a. Categoría. Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garages públicos hasta 50 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

3a. Categoría. Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permiten su localización en edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Garages públicos hasta 100 coches, con servicio de mantenimiento y de carburantes hasta 5.000 litros con depósito subterráneo.

4a. Categoría. Actividades molestas inadmisibles con colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/61.

#### C. Uso PUBLICO

Están permitidos los usos públicos que se expresan a continuación:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ES.- Enseñanza                    | 1. Centros de enseñanza media profesional y laboral.                         |
| CT.- Comunicaciones y Transportes | 1. Estafeta de Correos.<br>2. Central Telegráfico.<br>C. Central Telefónica. |



VA.- Varios

- 1. Parque de bomberos
- 2. Matadero
- 3. Cementerio
- 4. Servicio de limpieza.

CO.- Comerciales

- 3. Grandes almacenes y comercios al por mayor.
- 5. Bares y Restaurantes.

En la presente hoja se ha incorporado la modificación de Ordenanzas de usos del Plan Parcial de Ordenación urbana del Polígono Industrial "La Pedrera" de Benissa, acordada por el Pleno inicial y provisionalmente, en sesiones de 26 de Agosto y 24 de Noviembre, ambas de 1.986.



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE

EN SESION DEL 26 FEB. 1987




---

 3. ORDENANZAS PARTICULARES
 

---

3-1 División en zonas.

El área objeto de este Plan y regulado por las presentes Ordenanzas se divide en las siguientes zonas y - sub-zonas, de acuerdo con la nomenclatura que figura en el Plan General de Ordenación de Benisa.

Z o n a s	D e n o m i n a c i ó n	Sub-zonas
6	INDUSTRIAL	
5	SERVICIOS ESPECIALES	5a.
7	VERDE PUBLICO Y DEPORTIVO	7a.

A continuación se expresan para cada una de ellas, los diferentes aprovechamientos permitidos y en general todas las determinaciones precisas para la mejor identificación y concretización de la zona.



En la presente hoja se ha incorporado la modificación de Ordenanzas de usos del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono Industrial "La Pedrera" de Benissa, acordada por el Pleno, inicial y provisionalmente en sesiones de 26 de Agosto y 24 de Noviembre, ambas de 1.986

3-2

Zona 6 INDUSTRIAL

Tipos de edificación:	BQ - IN - NP.
Parcela mínima:	500 m2.
Ocupación máxima de parcela:	
Altura máxima - Naves industriales: - Bloques: - Vivienda:	Libre. 3 plantas      10,00 m. 2 plantas      7,00 m.
Coeficiente de volúmen sobre parcela neta:(1)	
Usos permitidos:	<p><u>A. Vivienda</u>, únicamente las destinadas al personal de vigilancia y conservación de las instalaciones. Autorizándose una vivienda por cada 1.000 m2, de parcela de terreno. La superficie construída destinada a vivienda, no será inferior a 45 m2, ni superior a 100 m2.</p> <p><u>B. Industria</u>, 2a, 3a, y 4a.</p> <p><u>C. Público</u>, ES,2- CT, 1,2,3 VA,1,2,4.</p> <p><u>D. Comerciales</u>, CO, 3 y 5.</p>

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE  
 EN SESION DEL 26 FEB. 1987



(1).- Resultante obtenida según los datos que aparecen en la Memoria del presente Plan Parcial, en conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Benissa.



- Parques.
- Jardines.
- Areas deportivas.
- Areas de recreo y expansión.

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los servicios públicos. Depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc., debiendo ser tratadas al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

---

4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

---

4-1 Condiciones estéticas.

- a) - Los bloques deberán ubicarse frente a las vías de acceso a la parcela.
- b) - Cuando el bloque no alcance a cubrir todo el frente de fachada, éste deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje, las cuales deberán retranquearse hasta la alineación posterior del bloque y su parte de fachada a la calle de acceso deberá tratarse con la misma calidad de materiales y acabados que el bloque.
- c) - Los espacios libres resultantes de los retranqueos frente a las vías de acceso, podrán destinarse a estacionamientos o zona verde, estando obligada la propiedad a conservarlos, en las debidas condiciones de limpieza, mantenimiento y estética.
- d) - Las partes de la edificación con frente a las vías públicas serán tratadas con materiales de primera calidad y se procurará que constituyan la parte más representativa y de mayor calidad estética del conjunto.
- e) - Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- f) - Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4-2

Condiciones de seguridad e higiene.a. Incendio.

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m<sup>2</sup>. edificados o fracción, teniendo cada parcela dos de estos, como mínimo.

b. Residuos gaseosos.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederán de 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberán ser inferior a 50 Kg. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

c. Aguas residuales.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno - disuelto, absorbido en 5 días a 18°C.

El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será - superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces, aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del poligono sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, puedan afectar, directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°C quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho limite.

d. Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

e. Otras exigencias.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las industrias deberán atenderse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad o higiene del Trabajo (Orden de 31 de Enero de 1.940) y Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/61) y Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones vigentes.

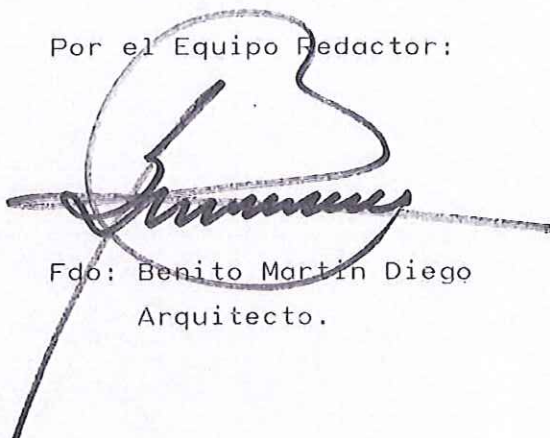


4-3 Condiciones sanitarias.

Cumplirán las condiciones generales en cuanto a ventilación, superficies mínimas, servicios sanitarios e instalación eléctrica, prescritos en los correspondientes Reglamentos y Normas vigentes.

Calpe, Octubre de 1.978.

Por el Equipo Redactor:



Fdo: Benito Martín Diego  
Arquitecto.

