

**DIRECCIÓN TERRITORIAL
DE TERRITORIO Y VIVIENDA
ALICANTE**

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 1 de julio de 2003, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Expediente 213/03. Benidoleig.- Homologación y Plan Parcial Sector SAPU-3, promovido por Donsol, S.L. (990110)

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

Antecedentes de hecho.

Primero.- El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de diciembre de 1998 y 30 de octubre de 2000 y 20 de diciembre acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 22 de mayo de 1998 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 9 de abril de 1998, no habiéndose presentado alegaciones.

Segundo.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2003, adoptó el acuerdo de dejar el expediente de referencia pendiente de resolución, hasta que el Ayuntamiento clarificara lo siguiente:

“Se deberá dar una solución adecuada al tratamiento y evacuación de las aguas residuales, no siendo admisible la fosa séptica, tal como se plantea en el documento, sino que deberá preverse una red de alcantarillado, aunque requiera estaciones de bombeo o que conecten con las correspondientes E.D.A.R., señalando al respecto que, de acuerdo con lo manifestado por el representante de la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: “En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.”

Con fecha 30 de abril de 2003, el ayuntamiento remite documentación sin diligenciar, que trata de subsanar las observaciones antedichas.

Segundo.- El expediente de Homologación consta de memoria, planos y anexo de fichas de planeamiento y gestión de las Unidades de Ejecución en que se divide el sector; el Plan Parcial está integrado por Memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación, plan de etapas y ordenanzas.

Tercero.- El objeto de la homologación es cumplimentar el trámite exigido por las Disposiciones Transitorias “Segunda”, apartado 2, y “Séptima” de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) para el desarrollo de la Actuación Integrada del ámbito de referencia. Por su alcance material y territorial la homologación se considera modificativa, en cuanto altera determinaciones de las Normas Subsidiarias, y sectorial, respectivamente. La documentación del Plan Parcial desarrolla las determinaciones de “ordenación pormenorizada” del ámbito que se homologa como sector único.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de fecha 30 de marzo de 2001 favorable a la conexión planteada, e indicando una serie de características técnicas que deberá cumplir la misma, así como que la Unidad de Ejecución 1 incluirá la construcción íntegra de la glorieta citada, previa autorización de la Diputación.

- Informe de fecha 30 de septiembre de 2002, de la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y contestación a consulta efectuada en el Servicio Territorial de Alicante de dicha división, con la indicación de que resulta conveniente valorar

la necesidad de introducir en las fichas de gestión lo siguiente: “En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.”

Consideraciones técnico-jurídicas

Primera.- El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo previsto en la Disposición Transitoria 1ª, apartado 2 de la LRAU y los artículos 45 y siguientes de la misma Ley, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de Enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU.

Segunda.- La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de los artículos 65 y siguientes del RPCV relativos a la documentación integrante de los Planes Parciales, y del apartado II.9 de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU, de acuerdo a las características del municipio y al contenido del planeamiento.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el expediente pueden considerarse genéricamente correctas, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, de acuerdo con el artículo 40 de la LRAU, toda vez que han sido subsanadas las observaciones señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante, hay que realizar las siguientes observaciones:

- De la parte normativa y memoria del proyecto, se suprime la posibilidad de instalar fosas sépticas, aportando asimismo plano de red interior de alcantarillado con el punto de entronque a la red general. No obstante, y según observación remitida al Ayuntamiento con fecha 3 de junio de 2003, deberán señalar en las fichas de planeamiento y gestión que: “en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.” de acuerdo con lo manifestado por el representante de la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

- Deberá refundirse y aportarse diligenciada con su fecha de aprobación plenaria toda la documentación del proyecto.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, según Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la administración de la Generalitat, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 9.1 y 10.a) del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, **la Comisión Territorial de Urbanismo**

Acuerda

Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial Sector SAPU-3 del municipio de Benidoleig, supeditando su publicación a que se subsanen las observaciones contenidas en la consideración técnico-jurídica tercera.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 de la LRAU, 165.1 c) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y 8 b) del Regla-

mento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana aprobado por Decreto 77/96, de 16 de abril, se delega en la Directora General de Planificación y Ordenación territorial la facultad de comprobar que el citado acuerdo se cumplimenta de forma correcta y verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

Con fecha 15 de enero de 2004, la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, resolvió:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 1 de julio de 2003, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 5 de diciembre de 2003, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

Usos

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B.: m²/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexiónado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: no se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

Usos

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B. m²/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de red primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexiónado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 3

Usos

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B. m²/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de red primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexiónado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 4**Usos**

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B. m²/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de red primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 5**Usos**

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B. m²/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de red primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 6**Usos**

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B. m²/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de red primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 7**Usos**

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B. m²t/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²t/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de red primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 8

Usos

Uso global: residencial turístico

Usos compatibles: terciario dotacional

Usos incompatibles: industrial

Parámetros urbanísticos

I.E.B. m²t/m²s 0'20

Densidad viv/Ha.: 6

A.T. m²t/m²s.: 0'1967

Tipologías: unifamiliar aislada, en fila y adosada

Carácter excluyente: -

Carácter alternativo: -

Carácter compatible: según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

Condiciones de conexión

Secuencia lógica de desarrollo: se desarrollará este sector, así como el vial adscrito a la red primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta este sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.

Red viaria: viales de red primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.

Abastecimiento de agua: completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.

Evacuación de aguas

Pluviales: a colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.

Residuales: en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.

Otros: No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de suelo urbano contiguos.

Directrices de planeamiento

Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).

DOCUMENTO 2.- ORDENANZAS.-

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO.

Artículo 1.1. Naturaleza

El Plan Parcial "España La Vieja" del que forman parte las presentes Ordenanzas, tiene por objeto la ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable definido en las Normas Subsidiarias de Benidoleig, constituyendo un solo polígono a desarrollar por un Plan Parcial que respete las determinaciones contenidas en aquellas.

El Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Ley del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976).
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana).
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978).
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978).
- Reglamento de Gestión (R.D. 3288/1978).

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig

Artículo 1.2. Concepto.

El Plan Parcial tiene carácter urbanístico, con clasificación y régimen de suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación, respetando las determinaciones de las Normas Subsidiarias que constituyen el marco normativo de desarrollo del Plan.

Artículo 1.3. Contenido.

El alcance normativo del Plan deriva de los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria en los puntos.
- 1.2.: Determinaciones urbanísticas de orden superior.
- 1.3.: Objetivos y criterios de diseño.
- 1.4.: Descripción de la propuesta
- 1.5.: Justificación de la propuesta.

- Documento 3: Planos de Ordenación

- Documento 4: Ordenanzas Reguladoras.

- Documento 5: Plan de Etapas y Normas de Ejecución.

El resto de la documentación tendrá carácter informativo:

- Documento 1: Punto 1.1. Memoria informativa.

- Documento 2: Planos de información.

Artículo 1.4. Normas complementarias.

Para todo lo que no se contuviera en éste Plan o que no se ponga a lo contemplado por el mismo, se tendrán en cuenta las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig, especialmente las correspondientes a las Ordenanzas referidas a esta unidad de Ejecución S.A.P.U.-3.

CAPÍTULO 2.- VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD, MODIFICACIÓN

Artículo 2.1. Vigencia

El Plan Parcial "España La Vieja" tiene vigencia indefinida en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.

Artículo 2.2. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo, ha de ajustarse a las mismas.

Artículo 2.3. Modificación

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se regirá por lo dispuesto en el artículo 55 de la L.R.A.U. y el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.4. Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento según el art. 164 del Reglamento de Planeamiento.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento sobre el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono

o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Planeamiento vigente (art. 165 R.P.)

Este informe será evacuado por escrito en el plazo de tres meses a partir de la fecha de ingreso de la solicitud en el registro general del Ayuntamiento, según el art. 94 de la L.P.A.

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 3.1. Sistema de gestión

El sistema de Gestión del Plan será mediante la elaboración de un Programa de Actuación Integrada siguiendo las directrices y fundamentos indicados en el artículo 29 de la L.R.A.U. pudiendo la Administración asumir la responsabilidad de agente urbanizador o adjudicarse a un particular seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste.

Artículo 3.2. Desarrollo de planeamiento.

El Plan se desarrollará en ocho Unidades de Ejecución que abarcarán la totalidad del sector y según queda expuesto en el plano correspondiente a las Delimitaciones de las Unidades de Ejecución.

Artículo 3.3. Solicitud de licencias.

Podrá solicitarse licencias de construcción cuando las obras de urbanización de la parcela correspondiente estén finalizadas y ésta haya adquirido calificación de solar. En su caso, en aplicación de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, podrá concederse licencias de edificación cuando por el estado de las obras de urbanización, la Administración considere que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra urbanizadora.

Artículo 3.4. Obligaciones y derechos de los propietarios

Todas las determinaciones, así como las obligaciones y derechos de los propietarios, son descritos en el documento 5 de este Plan. En todo caso, se respetarán la Ley del Suelo y Reglamentos, especialmente el de Gestión y el de Disciplina Urbanística.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 4.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 4.1. Calificación del suelo

Los suelos comprendidos en el área de actuación están clasificados como suelo de posible urbanización residencial de baja densidad por las Normas Subsidiarias vigentes. Este Plan Parcial los califica según dos categorías iniciales: zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

Artículo 4.2. Suelo de dominio público

El total de superficie de uso y dominio público del Plan es 104.767 m². Este suelo se encuentra afectado de diferentes usos según su localización y se distinguen los destinados a equipamiento colectivo y los destinados a sistema viario:

-Equipamiento colectivo:

1. Espacios libres y zonas verdes
2. Dotacional Público (Equipamiento y Uso escolar)

-Equipamiento viario:

Todos estos espacios han sido definidos en su localización, características y dimensiones en el capítulo 1.5.1.1. de la Memoria de Ordenación y son en resumen los grafiados en el correspondiente plano.

La elección final así como su acondicionamiento corresponde al Ayuntamiento en función de las necesidades manifestadas durante el período de ejecución del Plan.

Artículo 4.3.- Suelo de dominio privado.

Es el suelo destinado al aprovechamiento lucrativo del Plan y se compone de diversas manzanas o módulos edificables señaladas en el plano realizado al efecto de calificación del suelo.

Ocupa una superficie de 250.127 m².

Las condiciones de edificabilidad varían según el módulo edificable pertenezca a los regulados por coeficiente de edificabilidad definida, tal como se desarrolla en el capítulo 6 de estas Ordenanzas.

4.3.1.- Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los señalados en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, siendo prioritario el residencial

4.3.2. Parcelaciones.

El suelo de dominio privado será distribuido entre los propietarios del suelo del Plan a través de un proyecto de Reparcelación que distribuya equitativamente los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento. Será este proyecto el que valorará y distribuirá estos suelos en parcelas con edificabilidad proporcional a la aportación de terrenos de cada propietario, teniendo en cuenta asimismo coeficientes correctores de zona, de tipología, de esquina, etc.

El proyecto de Reparcelación, incluirá una parcela mínima con el criterio de reducir al máximo las adjudicaciones pro-indiviso y las indemnizaciones en metálico, atendiendo a que los volúmenes edificables en estas parcelas puedan cumplir las condiciones higiénicas y constructivas mínimas.

No podrá procederse a ninguna parcelación posterior a la adjudicación individual del suelo de dominio privado que de origen a parcelas que no cumplan los requisitos de parcela mínima definida en el expediente de reparcelación.

TÍTULO III.- NORMAS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5.- NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 5.1.- Proyecto de urbanización

El diseño de los espacios de dominio público será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único para cada polígono, debiendo cumplir las prescripciones de la Ley del Suelo (art. 15) y del Reglamento de Planeamiento (arts. 67 a 70), respetando las determinaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de Plan Parcial (art. 68 de R.P.).

Artículo 5.2.- Equipamiento público

Las zonas calificadas como jardines o áreas de juego serán diseñadas definitivamente en el Proyecto de Urbanización, dotándolas de zonas ajardinadas abundantemente arboladas, con todos los servicios de riego, alumbrado público, y mobiliario adecuado a las características de cada espacio concreto: bancos, papeleras, agua potable, alumbrado, ... etc.

Para la zona verde se crearán espacios diferenciados dotando a cada uno del ambiente adecuado para el uso a que se destina: zona de reposo y esparcimiento, explanada de juegos y zona de actividades colectivas, organizadas jerárquicamente en torno a los puntos de acceso.

El pavimento de estas zonas debe tratarse de modo que se evite la formación de charcos o zonas embarradas, siendo obligatoria la creación de recorridos secos que permitan la accesibilidad de las zonas unidas por las circulaciones principales, con una anchura mínima de 2 m. Cuando el pavimento sea de tierra, ésta será de granulometría y composición adecuada para asegurar su rápida desecación.

Artículo 5.3.-sistema viario y aparcamientos

Se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en la Memoria de Ordenación. El pavimento de la calzada se realizará con capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de zahorras de espesor suficiente para asegurar el paso de vehículos pesados.

Las aceras y vías peatonales serán pavimentadas en toda su extensión, con la previsión de un sistema de evacuación de aguas pluviales mediante imbornales sinfónicos conectados con la red de saneamiento.

Dispondrán de alcorques para arbolado de dimensión de 1'20 x 1'20 m en los puntos que así se requieran dentro del ámbito de la urbanización.

Las zonas de aparcamiento serán tratadas a todos los efectos de modo similar al resto de la red viaria.

Para facilitar el acceso de minusválidos y carros de niño, a todos los recorridos peatonales, se dispondrán rampas de anchura mínima de 1 m. Situadas en todos los cruces. Se tendrán en cuenta las determinaciones legales vigentes de orden superior.

Artículo 5.4.- Infraestructuras

Se seguirán las indicaciones del punto 1.5.3. de la memoria para el cálculo y características básicas y los trazados esquematizados en los planos, para el diseño final de las redes de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

El Proyecto de Urbanización estudiará su implantación, pudiendo proponer algunas modificaciones puntuales, justificando técnicamente la idoneidad de las soluciones propuestas.

CAPÍTULO 6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**Artículo 6.1.- Solicitud de licencias**

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes al suelo privado del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de un proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento. En caso de concesión de licencia con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art. 73.2 de la LRAU.

Artículo 6.2.- Parcelaciones

Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por dicho Proyecto.

Artículo 6.3.- Alineaciones

Son las reflejadas en los Planos de Ordenación del documento nº 3 de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, quien podrá realizar los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

A/- Alineación exterior: Son aquellas líneas que separan el suelo de dominio público del suelo de dominio privado,

B/- Alineación interior: Son aquellas líneas que dentro del suelo de dominio privado separan zonas con diferentes posibilidades edificatorias y usos.

Artículo 6.4.- Rasantes y altura máxima de las edificaciones.

Las rasantes oficiales correspondientes al nivel del terreno de las calzadas están señaladas en el plano de "alineaciones y Rasantes". El nivel de las aceras se deduce de las anteriores incrementadas en 15 cm. Estas rasantes están sujetas a pequeñas rectificaciones de detalle realizadas por el Proyecto de Urbanización.

El número de plantas máximo será de II (incluida la Planta Baja) y su altura máxima de cornisa de 7 metros a contar desde el talud final del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Si el primer forjado se encuentra hasta 1'40 m sobre la rasante oficial (medida de igual manera que la altura máxima), el semisótano posible debajo no computará siempre y cuando no se destine a vivienda.

Artículo 6.5.- Construcciones permitidas por encima del plano horizontal de la altura máxima permitida.

No se permitirá la construcción de viviendas por encima de la altura de cornisa máxima. Únicamente podrán situarse por encima los planos de cubierta, cajas de escalera, etc, en los términos regulados en las ordenanzas para suelo urbano de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 6.6.- Vuelos

No existen vuelos sobre espacios públicos debido al retranqueo obligatorio de las edificaciones con respecto a la alineación a calle.

Artículo 6.7.- Sótanos

Se permite la existencia de una planta sótano.

El trazado de las redes de saneamiento del Plan no considerará los desagües de los suelos cuya cota sea inferior a la rasante oficial de la calle.

Si se trata de sótanos en sentido estricto no computan Semi-sótanos

Como la planta baja puede elevarse hasta no sobrepasar la altura máxima edificable, si el primer forjado se encuentra hasta 1'40 sobre la rasante oficial el semi-sótano, obtenida como tal con los mismos criterios establecidos en el artículo 6.4 de estas ordenanzas, no computará a efectos de edificabilidad, siempre y cuando no se destine a vivienda.

Artículo 6.8. Aparcamientos

Se exige la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

La situación, dimensiones y acceso del espacio destinado a aparcamiento quedará reflejado en los planos del proyecto que se someta a trámite de licencia.

Artículo 6.9.- Condiciones higiénicas de la edificación

Los edificios construidos respetarán las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas contemplados en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales y las prescripciones de la Ley de Habitabilidad y Diseño HD-91.

Para el resto de los usos se tendrán en cuenta dichas Ordenanzas y la normativa general de rango superior aplicable a cada caso.

Artículo 6.10.- Parcela mínima edificable

Se fija en el presente Plan Parcial la parcela mínima fijada en la Normas Subsidiarias de Benidoleig, fijándose en 1.000 m².

Artículo 6.11.- Fachadas

Todos los parámetros de cierre de las edificaciones, tendrán la consideración de fachada a los efectos de tratamiento formal y materiales utilizados.

Artículo 6.12.- Cerramientos de parcela

En el cerramiento de las parcelas privadas ya sea entre dos de ella o en los de separación de las vías públicas, el cuerpo de obra opaco tendrá una altura no superior a 1,50 m. medidos desde las rasantes. Se podrá completar con cerramiento vegetal o de cerrajería, hasta una altura máxima total de 2'50 m.

Las características de los cerramientos de las parcelas, sus dimensiones, materiales utilizados y tratamiento de los accesos, quedará reflejados en el proyecto que se someta al trámite de licencia.

Artículo 6.13.- Tipos de regulación en la edificación

La regulación de las edificaciones se regirá por las Ordenanzas del Plan, diferenciando dos modalidades de aprovechamiento según el módulo edificable de que se trate:

A - En el caso de las edificaciones unifamiliares se establecerán los siguientes condicionantes:

Edificabilidad 0'2837 m² techo/m² parcela neta

Ocupación 30 %

Altura de cornisa 7 metros

Número de Plantas II

B - Para las edificaciones en Suelo Dotacional los condicionantes serán:

Edificabilidad 0'2837 m² techo/m² parcela neta

Ocupación 30 %

Altura de cornisa 7 metros

Número de Plantas II

Artículo 6.14.- Regulación por la edificabilidad en las parcelas definidas por coeficiente de edificabilidad.**1.- Edificabilidad**

La edificabilidad máxima permitida se establece en 0,2837 m² construidos por m² de parcela.

2.- Altura en plantas

El número máximo de plantas es 2 incluyendo la baja.

3.- Medición de la altura

A los efectos de la medición de la altura máxima de cornisa se establece como rasante la rasante final del terreno. Si el primer forjado se encuentra hasta 1'40 m sobre la rasante oficial (medida de igual manera que la altura máxima), el semisótano posible debajo no computará siempre y cuando no se destine a vivienda.

4.- Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 30% El resto de parcela permanecerá libre de edificación y ajardinado, a excepción de piscinas, barbacoas u otros elementos que no conformen espacios vinculados directamente con la vivienda con una superficie máxima de 6 m².

5.- Retiros a lindes

La edificación podrá disponerse libremente en el interior de la parcela respetando un retranqueo de 5 metros a cualquier linde de la misma.

Las edificaciones como es el caso de piscinas, barbacoas, etc. se separarán como mínimo 3 metros de los lindes, pudiéndose realizar pegadas a éstos en el caso de tener

consentimiento por parte del vecino; en el caso de superar la cota de 2'50 sobre el terreno natural, éstas edificaciones deberán retranquearse 5 m.

6.- Tipologías admisibles

Se permite, debido a las características del ámbito, destinado a edificación extensiva, será el de Viviendas unifamiliares aisladas.

7.- Usos

El uso global es el residencial se admiten usos compatibles con este tipo de edificaciones.

Alicante, 13 de febrero de 2004.

El Director Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, Pedro Grimalt Ivars.

0404523