

mo y Transportes, en el plazo de quince días, según disponen los artículos 122 a 125 de la Ley de Procedimiento Administrativo y el 23.1 del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Fernando Ricart Rodrigo.

10238/11443

EDICTO

Expte. 21/93 Alcalali. Plan Parcial Benazzosa Gardens. La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de febrero de 1993, a la vista del expediente de referencia y en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero: El Ayuntamiento en sesión plenaria de 30 de julio de 1992 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial y exposición pública mediante anuncios aparecidos en el B.O.P. y en uno de los diarios de mayor difusión provincial.

Segundo: La documentación está integrada por Memoria, Planos de información y ordenación, Ordenanzas, Plan de Etopas y Estudio económico y financiero.

Tercero: El objeto del presente expediente es el desarrollo de unos terrenos de 175.535 m.² clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo apto para urbanizar, estando supeditada la aprobación del Plan Parcial que nos ocupa a la previa aprobación de una modificación relativa a la reducción del ancho de determinados viales en el ámbito del citado Plan Parcial.

Cuarto: La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 16 de octubre de 1992 acordó la suspensión del expediente hasta que fueran subsanadas una serie de deficiencias, además de hasta que se procediera a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal que posibilita su desarrollo.

Quinto: Con fecha 12 de noviembre de 1992 el Ayuntamiento remite nueva documentación con la finalidad de subsanar las deficiencias observadas.

Sexto: En esta misma sesión de 19 de febrero, y en un punto anterior del orden del día, la Comisión Territorial de Urbanismo ha acordado la aprobación definitiva de la mencionada Modificación Puntual.

Séptimo: El expediente cuenta con informe favorable de los Servicios Territoriales de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 1 de diciembre de 1992.

Consideraciones Técnico-Jurídicas:

Primera: La tramitación se estima correcta de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 del Texto Refundido de 1992 y artículos 127 a 130 del Reglamento de Planeamiento, por remisión de 138.2 del citado texto legal.

Segunda: La documentación se estima completa de conformidad con el artículo 83.5 del Texto Refundido de 1992 y los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento. No obstante en el polígono 2 se observa que no son coincidentes los usos de los suelos para reservas ni coinciden con la superficie del cuadro del plano 5. En este y en el 3-B no se asignan parcelas a uso docente y en los planos 14 y 16, si. Asimismo se observa que los planos modificados no se realizan sobre el topográfico, tal y como establece el artículo 60.4 del Reglamento de Planeamiento.

Tercera: El contenido de la propuesta se considera técnicamente admisible una vez subsanadas las deficiencias observadas en el anterior acuerdo.

Cuarta: La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la adopción del presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el art. 118.3.b) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio y art. 5 del Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana aprobado por Decreto 137/90, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos mencionados y demás disposiciones de general aplicación, acordó: **Aprobar definitivamente el Plan Parcial Benazzosa Gardens en desarrollo de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Alcalali**, supeditando su publicación y, por tanto, su eficacia, a la remisión de nueva documentación que subsane el error sobre los usos de los suelos de reserva, debiéndose aportar los nuevos planos grafados sobre el topográfico.

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 9 de febrero de 1993 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 15 de marzo de 1993 que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo: Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva a efectos de su entrada en vigor, recordando al Ayuntamiento la necesidad de que proceda a publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante las ordenanzas y Normas Urbanísticas, a efectos de su vigencia, conforme a lo establecido en el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local en relación con el art. 124.3 del Texto Refundido sobre Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, y notificar el contenido de la resolución a cuantos interesados aparezcan en el expediente.

Lo que se hace público, de acuerdo con lo previsto en los artículos 124 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y 134 del Reglamento de Planeamiento, significando que contra los anteriores acuerdos, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de quince días, según disponen los artículos 122 a 125 de la Ley de Procedimiento Administrativo y el 23.1 del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Fernando Ricart Rodrigo.

10239/11444

EDICTO

Expte. 925/92 Finestrat. Plan Parcial Industrial, sector 26. La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 1992, a la vista del expediente de referencia y en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero: El Ayuntamiento en sesión plenaria de 1 de agosto de 1991 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial y exposición pública mediante anuncios aparecidos en el B.O.P. y en uno de los diarios de mayor difusión provincial.

Segundo: Esta comisión, en sesión de 31 de octubre de 1991 acordó en suspensión de aprobación hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se precisaron.

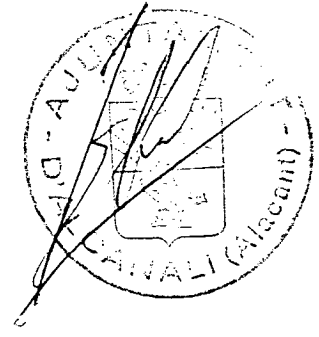
Tercero: El 29 de octubre de 1992 el Ayuntamiento acuerda aprobar nueva documentación en cumplimiento del referido acuerdo de esta comisión.

Cuarto: La documentación está integrada por Memoria, Planos de Información y Ordenación, Ordenanzas, Plan de Etopas y Estudio Económico y Financiero.

Quinto: El objeto del presente Plan Parcial de iniciativa privada es la ordenación detallada del sector 26 del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Finestrat con el objeto de desarrollar un polígono industrial que ocupa una superficie de 201.534 m.².

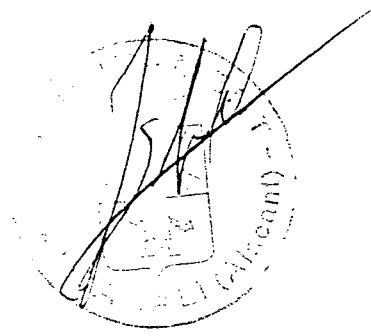
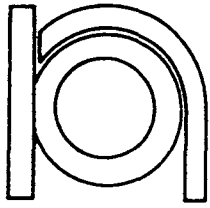
Consideraciones Técnico-Jurídicas

Primera: La tramitación se estima correcta de acuerdo con lo establecido en el art. 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"BENARROSA" DE ALCALALI

ORDENANZAS



ORDENANZAS PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"BENARROSA" DE ALCALALI

INDICE

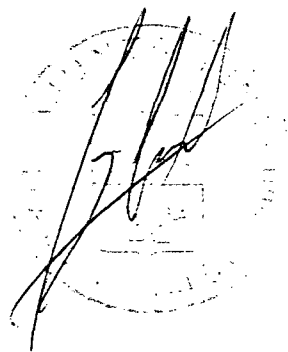
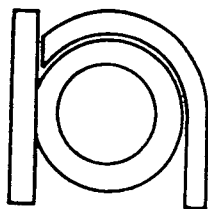
1. GENERALIDADES.

- 1.1 Objeto.
- 1.2 Ambito de aplicación.
- 1.3 Destino de los terrenos que se ordenan.
- 1.4 Vigencia.
- 1.5 Normas complementarias.

2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

- 2.1 Manzana.
- 2.2 Altura edificable.
- 2.3 Alineaciones oficiales.
- 2.4 Rasante.
- 2.5 Planta.
- 2.6 Sótano.
- 2.7 Semisótano.
- 2.8 Planta baja.
- 2.9 Retranqueo.
- 2.10 Volumen edificable.
- 2.11 Densidad.
- 2.12 Vivienda unifamiliar.

ALCALALI
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "BENARROSA"



3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

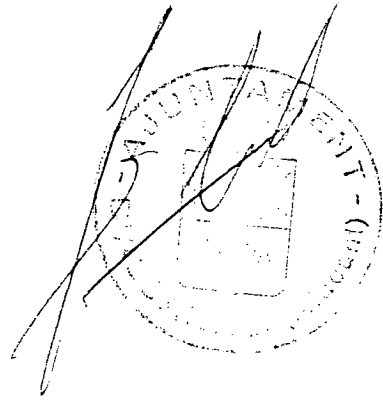
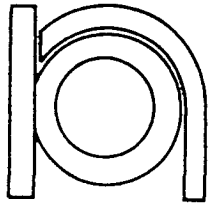
- 3.1 Calificación del suelo.
- 3.2 Estudios de detalle.
- 3.3 Proyectos de urbanización.
- 3.4 Parcelación.
 - 3.4.1. Superficie mínima de cada parcela.
 - 3.4.2. Superficie a ocupar por la edificación en cada parcela.
 - 3.4.3. Configuración y características de las parcelas.
 - 3.4.4. Agrupación de parcelas.
 - 3.4.5. Segregación de parcelas.

4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- 4.1 Alineaciones oficiales
- 4.2 Tipos de edificación
- 4.3 Volumen máximo edificable.
- 4.4 Alturas.
- 4.5 Retranqueos y Voladizos.
- 4.6 Obras de Reforma, Ampliación o Consolidación.
- 4.7 Instalaciones.

5. CERRAMIENTO O VALLADO DE LAS PARCELAS

- 5.1 Obligatoriedad.
- 5.2 Estructura.
- 5.3 Modelo tipo de cerca.



6. NORMAS DE EDIFICACION

- 6.1 Derribos. Vertidos de escombros.
- 6.2 Depósito de materiales.
- 6.3 Zanjas y calicatas.
- 6.4 Señalización de precaución en las obras cuando se invada la vía pública.
- 6.5 Inicio de obras.
- 6.6 Andamios.
- 6.7 Grúas.

7. APARCAMIENTO DE VEHICULOS.

8. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS.

9. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

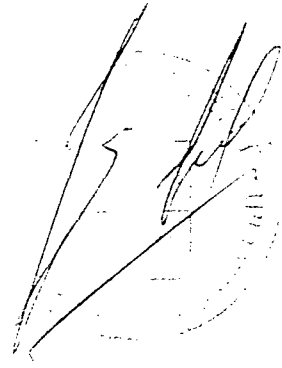
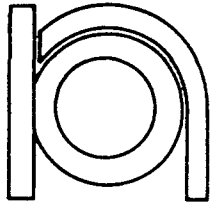
10. CONDICIONES HIGIENICAS.

- 10.1 De las edificaciones.
- 10.2 Desagües.
- 10.3 Instalación de sanitarios en sótanos o semisótanos.
- 10.4 Vertido de basuras.

11. ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION.

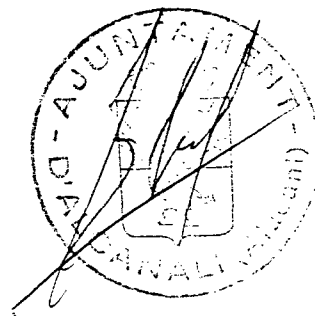
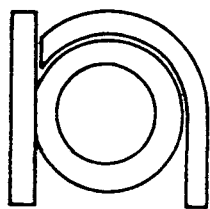
12. CONTROL DE LA EDIFICACION-LICENCIAS.

13. ALCANCE DE LAS ORDENANZAS.



14. ANEXOS.

- 14.1 Espacios para Equipamiento Urbanístico.
- 14.2 Gestión y ejecución del Plancamiento. Sistemas de Actuación.
- 14.3 Conservación de la Urbanización.



**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DE "BENARROSA" DEL
MUNICIPIO DE ALCALALI**

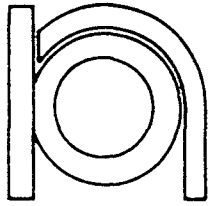
1.- GENERALIDADES

1.1. Objeto

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la regulación del uso y destino de los terrenos afectados por el Plan Parcial de Ordenación Urbana: "Zona Residencial Benarrosa de Alcalalí", señalando para ello las condiciones de volumen, destino, tipos de edificación, exigencias higiénico-sanitarias, estéticas, etc..., de las construcciones y demás elementos de la Urbanización, dentro de cada zona. Todo ello de conformidad con lo previsto al respecto en la vigente Ley del Suelo, y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalalí, así como en las Normas Urbanísticas Provinciales de Alicante, como complementarias de las anteriores.

1.2.- Ambito de Aplicación

Se regirán obligatoriamente por las presentes Ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Plan Parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.



1.3.- Destino de los terrenos que se ordenan

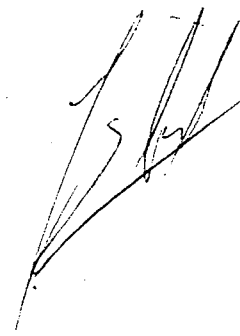
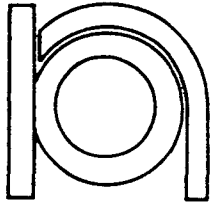
De acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de **Alcalalí**, el uso y destino previsto para los terrenos incluidos en este Plan Parcial, es el de zona residencial extensiva o de baja densidad, en la que se construirán viviendas unifamiliares, rodeadas de espacios verdes, privados y públicos, estableciéndose todos aquellos servicios necesarios para el funcionamiento autónomo del núcleo, así como para obtener un ambiente de comodidad, esparcimiento y descanso propio de este tipo de Urbanizaciones.

1.4.- Vigencia

El presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el siguiente día a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, y tendrá vigencia indefinida.

1.5.- Normas Complementarias

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, se estará en su caso, a lo que establezca las Normas Subsidiarias de Planeamiento de **Alcalalí** y a las disposiciones de mayor rango y ámbito territorial, con alcance general en este término municipal.



2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Con el fin de evitar confusiones, en la utilización de términos urbanísticos, se describen a los efectos de estas Ordenanzas, los conceptos de interés general.

2.1.- Manzana

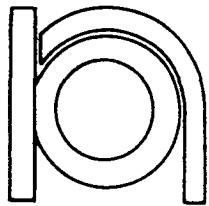
Superficie delimitada por los límites de las vías que la circundan, o por espacios públicos, pudiendo ser los viales delimitadores, tanto de tráfico rodado como peatonales.

2.2.- Altura edificable

La altura máxima se concreta por una superficie, igual a la del terreno natural, que haya de servir de base a la edificación, trasladada en vertical a una distancia igual a la definida como altura máxima. La totalidad de la edificación ha de quedar por debajo de dicha superficie. Se considera a estos efectos terreno natural, el que figura reflejando en el plano topográfico que sirve de base a la documentación gráfica del Plan Parcial.

2.3.- Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones y determinan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, viales peatonales o rodados.



2.4 Rasante

Se denomina rasante a la cota de la acera de la calle donde da frente una edificación.

2.5.- Planta

Se denomina planta, a cada uno de los espacios entre forjados de la edificación, mayor de 2,50 m. de altura libre, tanto situada en bajo, como en piso, sótano o semisótano. El número de plantas edificables a efectos urbanísticos será el de las situadas por arriba del terreno natural, y los semisótanos cuya cara superior de forjado supere 1,00 m. por arriba del terreno natural.

2.6.- Sótano

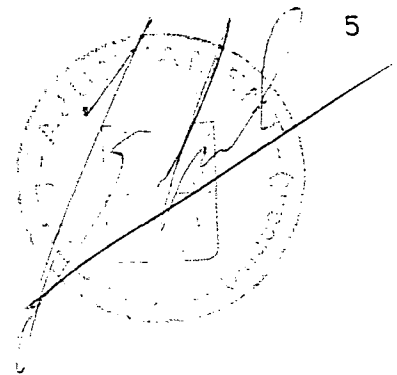
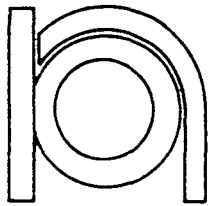
Se denomina sótano a la planta de edificación proyectada o construida bajo el terreno natural de la parcela, con una tolerancia hasta los 45 cm. por arriba del mismo.

2.7.- Semisótano

Se denomina semisótano a la planta situada por debajo y por arriba del terreno natural, sin superar por arriba el 1.00 m. en cuyo caso, constituiría planta baja a efectos urbanísticos.

2.8.- Planta baja

Se denomina planta baja a la situada sobre el terreno natural.



2.9.- Retranqueo

Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y las líneas de la edificación, tanto en línea de fachada como en los restantes linderos de la parcela.

2.10.- Volumen edificable

Se denomina "volumen edificable" al producto de multiplicar la edificabilidad de la parcela, o sector, por su superficie.

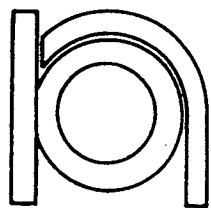
La edificabilidad o capacidad relativa de edificación de una parcela o sector, se mide en metros cúbicos edificables por cada metro cuadrado de parcela o sector.

La medición del volumen proyectado o construido, se hará planta por planta, multiplicando su superficie proyectada o construida por su altura total (libre más forjado). A efectos de contabilidad urbanística para su adecuación al volumen edificable, los espacios abiertos en una o más caras y cubiertos, sean plantas bajas o pisos, cuentan con la mitad de su superficie, siempre que su profundidad no supere dos veces el ancho de dicho espacio. Tanto si la supera, como si el espacio cubierto se cierra total o parcialmente por todos sus lados, cuenta la superficie completa.

La altura de los posibles muretes o barandillas laterales de las caras abiertas, no superarán los 1,05 m. en ningún punto de la superficie a contabilizar. La celosía o cierres calados se consideran cierres a efectos de esta contabilidad.

ALCALALI

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "BENARROSA"

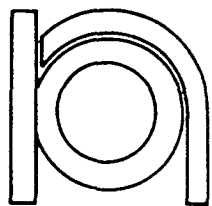


2.11.- Densidad

Se denomina densidad a los efectos de estas Ordenanzas y en cumplimiento de lo previsto en la Ley del Suelo, al número de viviendas permitidas sobre cada manzana o sector. Siendo tope máximo del conjunto del Plan, la densidad de 10,50 viviendas por Ha., valor inferior a las 12 viv./ha., establecidas en las Normas Subsidiarias de Alcalalí.

2.12.- Vivienda unifamiliar

Son construcciones residenciales de un máximo de 7 m. de altura, que corresponden cada una a una parcela edificable. Se consideran solo con carácter de vivienda unifamiliar aislada.



3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.1.- Calificación del Suelo

Los terrenos comprendidos en este Plan Parcial se califican según su destino, de la forma siguiente:

- A) Viales (peatonales o rodados).
- B) Zonas de equipamientos y dotaciones.
- C) Zonas verdes o espacios libres.
- D) Zona de edificación privada o solares edificables.

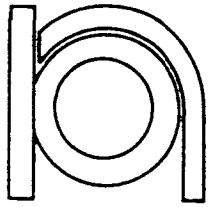
3.2.- Estudios de Detalle

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la vigente Ley del Suelo, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios para completar, adaptar o interpretar la Ordenación del presente Plan Parcial.

3.3.- Proyectos de Urbanización

La ejecución del presente Plan requiere el desarrollo mediante Proyectos de Urbanización, de los distintos servicios urbanos previstos. Los Proyectos de Urbanización observarán las dotaciones mínimas exigidas en las Normas de Urbanización de las Normas Subsidiarias de Alcalalí.

Todas las conducciones serán subterráneas.



3.4.- Parcelación

La parcela mínima para los distintos tipos de edificación se fija en el apartado correspondiente.

La parcela mínima es indivisible. Podrán dividirse aquellas parcelas de superficie superior a la mínima mediante el correspondiente proyecto de parcelación, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en estas Ordenanzas, para lo cual se solicitará del Ayuntamiento la correspondiente licencia de parcelación.

3.4.1.- Superficie mínima de cada parcela

La parcelación prevista en este Plan Parcial es indicativa.

La superficie mínima de las parcelas será de 800 m²., y la fachada mínima 10 m. con tolerancias del 5%.

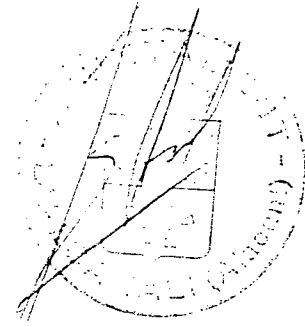
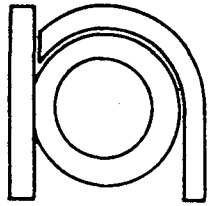
3.4.2.- Superficie a ocupar por la edificación en cada parcela

Superficie mínima a ocupar por la edificación en cada parcela:

- En cada edificación de una sola planta: 60 m².
- En edificaciones de dos plantas: 80 m².

Superficie máxima a ocupar en cada parcela o índice máximo de ocupación

Será del 25% de la parcela, incluyendo toda la edificación tanto principal como secundaria.



3.4.3.- Configuración y características de las parcelas

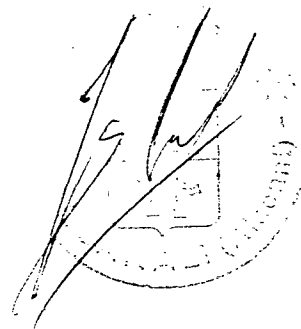
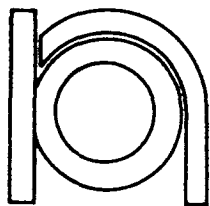
La configuración y características de las parcelas, son las establecidas en el plano parcelario que se acompaña al presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana. En todo caso, para que la parcela pueda considerarse edificable, debe ser susceptible de inscribirse en ella una circunferencia cuyo diámetro no sea inferior a 10 metros.

3.4.4.- Agrupación de parcelas

Las parcelas serán susceptibles de reagruparse para formar otra u otras mayores.

3.4.5.- Segregación de parcelas

Podrán subdividirse las parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones previstas en las presentes Ordenanzas respecto a la superficie y configuración de la parcela mínima indivisible.



4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

4.1. Alineaciones oficiales

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública u otros espacios de destino y uso público.

Desde estas alineaciones oficiales señaladas, se contarán los retranqueos establecidos en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.

4.2. Tipos de Edificación

Se permite en el ámbito del presente Plan, la tipología de vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar mixta según las Normas para Suelo Urbanizable establecidas en las Normas Subsidiarias de Alcalalí.

Las condiciones de estos tipos de edificación son:

- Aislada:

* Parcela mínima: 800 m².

* Ocupación: 25%

* Edificabilidad: 0'3 m²/m². (incluida edificación secundaria)

* Altura máxima: 7 mts. (máximo de planta de sótano o semisótano, planta baja y planta primera con terraza o cubierta).

* Densidad máxima: 13 viv./ha. (sobre suelo neto).

- Mixta: Tipología aislada y agrupada.

Porcentajes: Aislada 80% sobre suelo neto.

Agrupada 20% sobre suelo neto.

Densidad máxima: 15 viv./ha. (sobre suelo neto).

Aislada: mismas condiciones anteriores

Agrupada:

* Parcela mínima: 2.000 m². con un máximo de 5 viv.

* Ocupación máxima: 25%

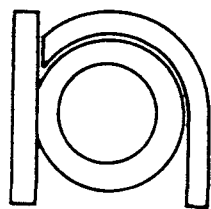
* Altura máxima: 7 mts.

* Edificabilidad máxima: 0'3 m²/m². (incluida la edificación secundaria).

Se autoriza en cada parcela, la construcción de una piscina cuya superficie no sea superior al 7% de la misma. Por su parte, la construcción de frontones tan solo se autoriza en aquellas parcelas cuya superficie sea superior a 1.000 m². y exista pleno consentimiento de los propietarios de las parcelas colindantes.

ALCALALI

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "BENARROSA"



[Handwritten signature] 11

En el caso de existencia de frontones estos deberán:

- a) Tener tratamiento y acabados similares a los de la edificación principal.
- b) El retranqueo a lindes de parcelas o alineaciones oficiales de calles será como mínimo el de la altura sobre el terreno natural que tenga.

4.3. Volumen máximo edificable

El volumen máximo de edificación permitido será de $0'9 \text{ m}^3/\text{m}^2$. ó $0'3 \text{ m}^2/\text{m}^2$. de parcela.

Las instalaciones deportivas o recreativas en las zonas verdes, solo podrán alcanzar como máximo, un volumen edificable de $0'2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. ó $0'07 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

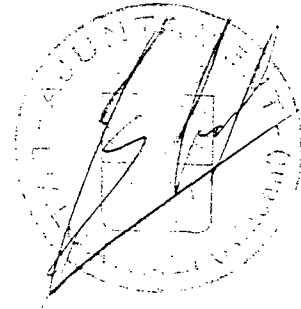
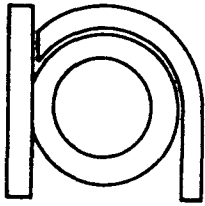
4.4. Alturas

Altura mínima.- Las edificaciones deberán tener una altura mínima a cornisa, de 3 m.

Altura máxima.-

Siete metros a contar desde el nivel del terreno natural (2 plantas).

Por encima de la altura máxima permitida, solo podrán levantarse: chimeneas, instalaciones de captación de energía solar o eólica, e instalaciones similares.



4.5. Retranqueos y Voladizos

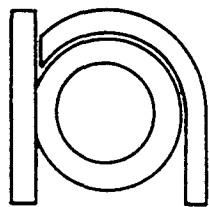
Al frente principal.— Las edificaciones y construcciones se retranquearán como mínimo 5 m. desde la alineación de la calle o vía principal.

A las líneas laterales y traseras.— El retranqueo será como mínimo de 3 m. desde la línea de separación con las parcelas colindantes, salvo en edificaciones secundarias y previo acuerdo de los propietarios colindantes para poder disminuir esta distancia.

En ningún caso podrán construirse voladizos en las partes traseras y laterales que no observen la distancia mínima a los lindes de las parcelas colindantes.

4.6. Obras de Reforma, Ampliación o Consolidación

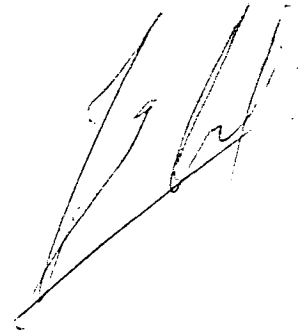
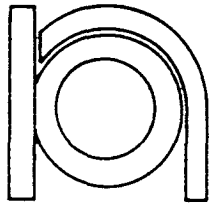
Se autorizan las obras de reforma o ampliación, siempre que cumplan con todos los requisitos exigidos en estas Ordenanzas y estén conformes con lo establecido en el Plan Parcial.



4.7. Instalaciones

Las instalaciones de agua, luz, teléfono... serán subterráneas o empotradas, quedando prohibido por tanto, toda línea o tendido aéreo dentro de las parcelas.

Para la instalación de antena de televisión, se atenderá en lo posible a las más modernas técnicas, ciñéndose a las Normas dictadas al efecto, por la Consellería correspondiente.



5.- CERRAMIENTO O VALLADO DE LAS PARCELAS

5.1. Obligatoriedad

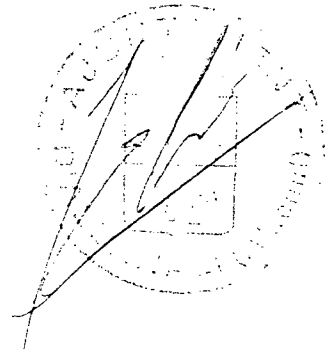
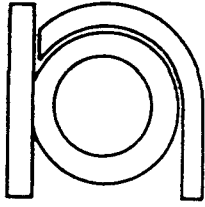
Todos los solares no edificados deberán vallarse por su propietario, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación, con enlucido, pintura o jardinería, según el ornato y estética que requiera, a criterio del Ayuntamiento.

En caso de que, transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se vallaran en su parte de fachada, podrá requerir el Ayuntamiento al propietario, y en caso de incumplimiento, podrá ejecutar el cercado o vallado el Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que corresponda.

La obligación del vallado en los lindes de medianeras no regirá en los casos de acuerdo entre los propietarios colindantes, en que se haya demostrado por ambos de forma fehaciente la voluntad de no vallar las respectivas parcelas en el linde común.

El cerramiento entre parcelas deberá ser costado entre los dos propietarios colindantes afectados, por partes iguales.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá fijar anualmente, previo dictamen competente, el presupuesto medio que estime ajustado por metro cuadrado de vallado, en caso de que no fijara un modelo tipo de cerca obligatorio. Si la valla propuesta por uno de los colindantes fuera de coste superior a dicho presupuesto medio, el otro colindante afectado solo estará obligado a abonar el 50% del coste de vallado, según el presupuesto medio fijado



por el Ayuntamiento.

Sobre estas líneas de parcela que den a vías públicas o zonas verdes, es obligatorio en todo caso, el vallado. Sobre las líneas medianeras entre parcelas, será obligatorio el vallado si uno de los propietarios lo solicita.

5.2. Estructura

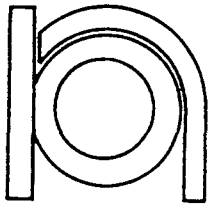
Basamento macizo de fábrica no menor de 0'5 m. de altura hasta 1 m. máximo.

Verja o tela metálica de hasta completar 2 m. de altura máxima, debiendo ser el cerramiento calado, y pudiendo utilizarse el seto vivo, quedando prohibido en todo caso, el uso e instalación de alambre de espino.

Se autorizan portadas artísticas en las fachadas, con óleo o dintel, hasta una altura máxima de 3 m. en los lugares de acceso a la parcela.

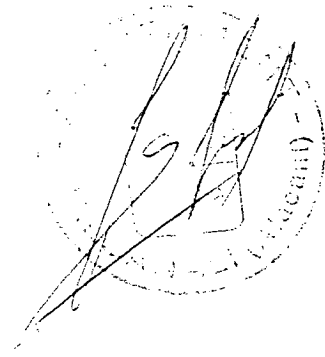
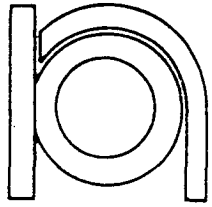
Las cercas o separaciones de parcelas entre sí, tendrán una altura máxima de 1'8 m., pudiéndose sobrepasar la altura mediante cerramiento vegetal, buscando en todo caso mantener la estética del conjunto.

En los lindes con terrenos ajenos a la Urbanización se podrá construir cercas y vallas más altas y tupidas, no permitiéndose la apertura de puertas ni hueco alguno de salida.



5.3. Modelo tipo de cerca

El Ayuntamiento, fijará un tipo de cerca, y previo informe o dictamen del Técnico Municipal competente, determinará anualmente el presupuesto económico del mismo, incluida su construcción e instalación.



6.- NORMAS DE EDIFICACION

6.1. Derribos, vertidos de escombros

Es preceptiva la licencia municipal, para proceder al derribo de edificaciones, previo el correspondiente proyecto suscrito por Técnico competente. Al procederse al derribo, habrán de impedirse las molestias o peligros a los viandantes, mediante las pantallas o cercos que resulten adecuados.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, sino que deberán llevarse directamente al vertedero.

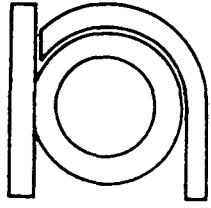
6.2. Depósito de materiales

Queda prohibido depositar en las vías públicas, sin autorización expresa del Ayuntamiento, materiales de construcción.

6.3. Zanjas y Calicatas

No podrán realizarse apertura de zanjas ni calicatas en la vía pública, sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además, se depositará una fianza en las oficinas de Intervención, para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolo simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.



6.4 Señalización de precaución en las obras cuando se invada la vía pública

Los materiales que se empleen en las obras, que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma, que no impidan el tránsito por la misma, y requerirán de noche la instalación de alumbrado rojo o suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, o en caso de no tomar las medidas pertinentes, el propietario de las obras y el contratista de las mismas, serán responsables de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas y calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, y colocando además carteles y señales de prevención adecuados.

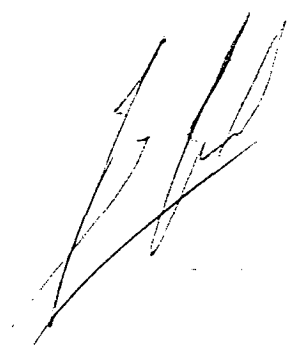
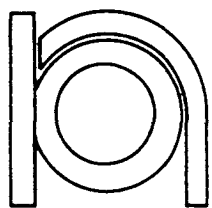
Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, y no obstante el pago de la tasa de ocupación de la vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

6.5. Inicio de obras

No podrá comenzarse ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia municipal, y del recibo que acredite haber satisfecho los derechos municipales.

6.6. Andamios

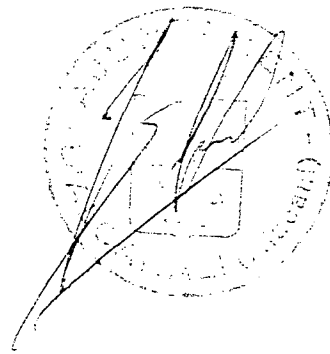
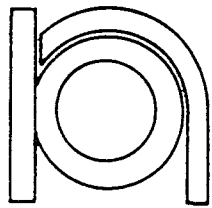
Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la reglamentación prevista para este caso, exigiéndose además, en todo caso, dirección facultativa



autorizada por el Colegio Profesional respectivo.

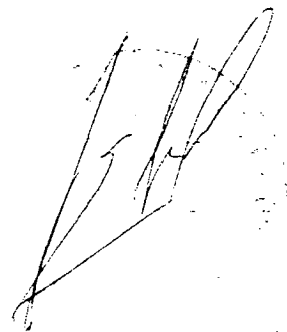
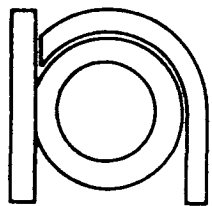
6.7. Grúas

Para la instalación de Torres-Grúa, se requiere licencia municipal especial, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuestos por la legislación vigente.



7.- APARCAMIENTO DE VEHICULOS

Se establece con carácter obligatorio la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. En caso de ser cubierta, se prohíbe el uso de fibrocemento, aluminio, plástico, etc...; aconsejándose materiales acordes con los de la edificación principal.



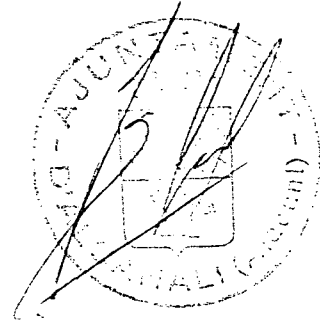
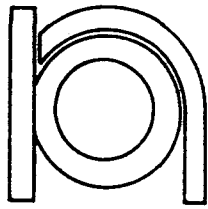
8.- USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Las edificaciones solo podrán destinarse a viviendas unifamiliares.

Respecto a las zonas verdes públicas, con carácter general, por su esencia, suponen la imposibilidad de ser destinadas a la edificación. Excepcionalmente, en dichas zonas se permitirá interpolar instalaciones y edificaciones con un volumen máximo de ocupación de $0'2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. ó $0'07 \text{ m}^2/\text{m}^2$, siempre que las mismas tengan por finalidad la prestación o satisfacción de servicios y necesidades del interés colectivo y, además, sean compatibles con el destino de uso público, tales como por ejemplo: restaurantes, bar, centro comercial, piscina y otras instalaciones deportivas de tipo recreativo.

Los espacios libres privados quedan vinculados a la propiedad de cada parcela, en ellos se permitirá el aparcamiento de vehículos, aconsejándose la dedicación de la mayor parte de los mismos para jardines. En todo caso se prohíbe en estos espacios libres privados el almacenamiento de mercancías, depósito de materiales, vertido de desperdicios, o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del conjunto.

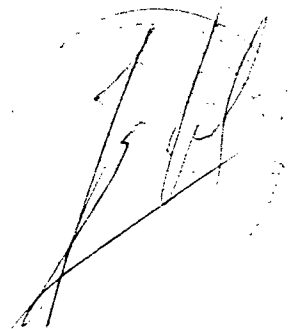
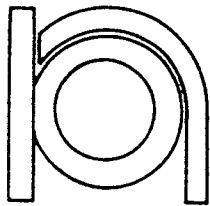
En las zonas de equipamiento se admitirán toda clase de edificaciones cuyo fin sea la prestación o satisfacción de servicios o necesidades de interés colectivo, tales como Iglesia, Club Social, Restaurante, Supermercado, etc...; y se regirán por las Condiciones de Edificabilidad que, con carácter general, se establecen en el capítulo 4º de las presentes Ordenanzas.



Quedan prohibidos los siguientes usos:

- a) El establecimiento de industrias, garajes públicos, despachos o consultorios profesionales, talleres, granjas, así como la tenencia de animales que no sean los que normalmente conviven con las personas dentro del hogar.

- b) Cualquier actividad que pueda atentar a la moralidad pública y a la normal y pacífica convivencia de las personas.



9.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

La composición de los edificios es libre.

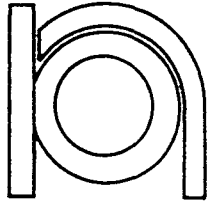
Se evitarán las vistas desde la vía pública de los elementos de servicios de las edificaciones, tales como tendederos, por medio de celosías y otros elementos que resguarden la vista desde el exterior.

Se utilizarán materiales nobles de forma y colorido adecuados al carácter de la zona, extremando al máximo el cuidado de las condiciones de ornato que requiere esta zona residencial, tanto en las superficies edificadas como no edificadas.

Se prohíbe la instalación, en cualquier parte del edificio, de anuncios, rótulos o cualquier otro tipo de publicidad.

No se permiten las cubiertas de fibrocemento.

Se cuidará la integración de las edificaciones en el paisaje.



10.- CONDICIONES HIGIENICAS

10.1. De las Edificaciones

Como regla general, se aplicarán las Normas mínimas vigentes, exigidas por la Consellería de Sanidad, debiendo reunir las viviendas las condiciones mínimas establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de las Comunidad Valenciana.

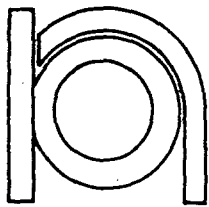
Los aseos podrán ventilar, bien directamente al exterior, o bien por medio de un hueco de 0'7 m. de diámetro libre, como mínimo. Solo estarán autorizadas las chimeneas de ventilación en aseos y cuartos de baño en caso de cumplir las condiciones técnicas para su buen funcionamiento.

Las chimeneas de hogar y cocinas llevarán sus conductos de humo por lo menos 0'4 m. por encima del caballete de cubierta.

Los aparatos domésticos de calefacción, tendrán las calderas generadoras en condiciones apropiadas, según el sistema de calefacción que se adopte, así como los aparatos indicadores y válvulas de escape para el caso de que se produzcan presiones anormales.

Todo edificio con sótano o semisótano por debajo de la cota de alcantarillado, deberá disponer de recogida de agua y garantía de vertido al alcantarillado general, mediante bombeo.

Las piscinas deberán contar con el correspondiente sistema de depuración.



10.2. Desagües

Las aguas sucias procedentes del saneamiento, las sobrantes del riego y las de renovación de piscinas en su caso, serán conducidas, a cargo de cada propietario, hasta la red general del Alcantarillado o Saneamiento, no permitiéndose su vertido a los viales ni a los terrenos propios o ajenos.

10.3. Instalación de sanitarios en sótanos o semisótanos

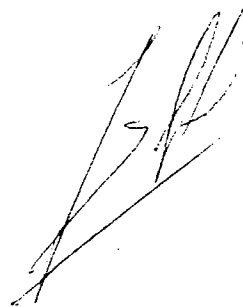
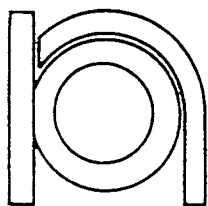
Estará condicionada a la posibilidad de su enlace con la Red General de Saneamiento.

10.4. Vertido de basuras

Queda totalmente prohibido el vertido de basuras dentro de la urbanización.

Las infracciones que pudieran cometerse en esta materia, serán comunicadas por el presidente de la Entidad Urbanística al Alcalde Presidente del Ayuntamiento a los efectos de imposición de las sanciones procedentes.

A los efectos de facilitar la efectividad del servicio de recogida domiciliadora de basuras, los usuarios vendrán obligados en su caso, al uso de bolsas individuales de plástico que serán depositadas con su contenido, en cubos comunes, distribuidos regularmente por toda la unidad residencial, hasta su recogida y traslado por los medios y al lugar adecuados, todo ello sin perjuicio de que con carácter comunitario, la representación de la entidad urbanística o los promotores, establezca o regule cualquier otro sistema de vertido y recogida de basuras, al que vendrán obligados todos los usuarios de la urbanización.

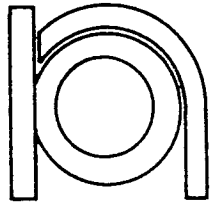


11.- ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

La entidad de Conservación de la Urbanización, en la que quedan agrupados todos los propietarios de parcelas, tendrá por misión una vez realizada la Urbanización, encargarse del mantenimiento, conservación, administración y mejora de la Urbanización, velando por el cumplimiento de estas Ordenanzas y de todas las determinaciones del Plan Parcial en general, de acuerdo con sus Estatutos.

La Entidad, aprobará en Asamblea General las Normas de policía y régimen interior, para la seguridad de las personas y de los bienes, y la convivencia pacífica y buen funcionamiento del núcleo, además de las Normas de policía vigentes de aplicación general. Todo ello de acuerdo con sus Estatutos Constitutivos.

Todos los propietarios actuales y futuros de parcelas, deberán formar parte de esta Entidad representativa de los intereses comunes, cuyos acuerdos adoptados en legal forma les obligarán; la cualidad de parcelista en la Urbanización será por tanto inseparable de la de miembro de dicha Entidad.



12.- CONTROL DE LA EDIFICACION-LICENCIAS

Conforme a lo establecido en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo, texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, estarán sujetos a previa licencia, entre otras actividades, las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, etc.

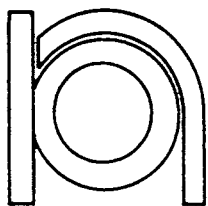
Para poder edificar será preceptivo por lo tanto tener la previa licencia municipal a que se refieren los artículos 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y, el citado artículo 178 de la Ley del Suelo.

A la solicitud de licencia, deberá acompañarse, entre otros documentos, Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, redactado y suscrito por Técnico Superior y Visado por el correspondiente Colegio Oficial. A la solicitud se acompañará además del citado Proyecto por triplicado, el documento acreditativo del nombramiento de Técnico Superior y de Técnico Medio para dirigir la obra, y además se hará constar el número de carnet de empresa con responsabilidad del contratista que tenga que llevar a cabo la realización de las obras, y cualquier otro documento exigible en su momento por la Administración.

El Ayuntamiento, previo el informe de sus técnicos y los de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, en su caso, concederá si procede, la oportuna licencia.

Una vez terminada la edificación, deberá tramitarse y obtenerse la preceptiva Cédula de Habitabilidad, cuya posesión constituye condición sine qua non para la ocupación de la vivienda.

ALCALALI
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "BENARROSA"



El proyecto Técnico a que se ha hecho referencia, deberá contener inexcusablemente, además de las condiciones y requisitos generales, los particulares contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, sin cuya concurrencia no tendrá eficacia la licencia municipal.

Concedida y aprobada la licencia, deberá comenzarse la obra en el plazo de seis meses, cuando se trate de obras de nueva planta, y en el plazo de tres meses, cuando se trate de obras de reforma, ampliación o modificación, pudiendo por causa justificada concederse al interesado que lo solicite, una prórroga de la misma, siempre antes de producirse la caducidad.

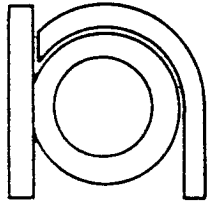
Las licencias caducarán:

- a) Por no haber dado comienzo las obras dentro del plazo señalado en este artículo o por no terminarse en el plazo previsto, contados dichos plazos siempre desde su otorgamiento.
- b) Por suspender las obras durante más de seis meses.
- c) Por no terminar las obras en el plazo de dos años desde su otorgamiento (o en el de seis meses para las de reforma, ampliación o modificación).

Los plazos de comienzo y de terminación se computarán desde la notificación del otorgamiento de la licencia.

En estos casos quedará obligado el propietario al cerramiento de fachada, medianera y acabado.

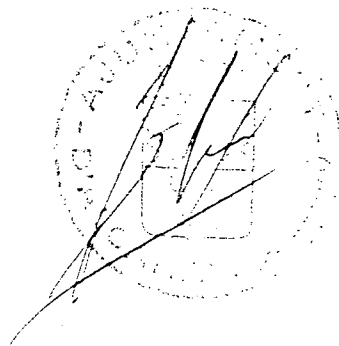
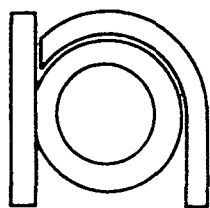
ALCALALI
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "BENARROSA"



Sin perjuicio de la fiscalización de las obras durante su ejecución que se llevará a cabo por el Técnico Municipal, o por los servicios de inspección que se establezcan, el propietario vendrá obligado una vez terminadas las obras, a entregar en las oficinas del Ayuntamiento el Certificado de fin de obras, expedido por el Director de las mismas, en el plazo de un mes para su inspección definitiva. Asimismo, en aquellas obras que pueden ejecutarse mediante simple croquis, los interesados deberán notificar el fin de las mismas al Ayuntamiento dentro del mes siguiente a la fecha prevista de terminación de la solicitud.

Dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de nueva construcción de un edificio existente, que se reconstruya, o al que se de mayor alzada, el propietario vendrá obligado a reconstruir la acera, pavimentándola con sujeción al modelo oficial de la calle en que está emplazada la obra.

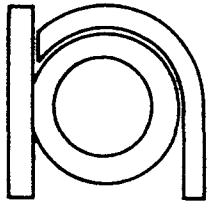
Las aceras que se construyan, se efectuarán con materiales adecuados para el uso a que se destinan.



13.- ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

La obligatoriedad de las Normas contenidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas alcanzará a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo comprendido en el territorio ordenado urbanísticamente por el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, y del cual forman parte integrante estas Ordenanzas.

ALCALALI
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "BENARROSA"



14.- ANEXOS

14.1. Espacios para Equipamiento Urbanístico

Condiciones de edificabilidad para las zonas de equipamiento cultural y docente y resto de equipamiento de interés público y social:

La edificación de estas zonas observará las siguientes condiciones:

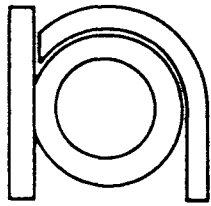
Tipo de edificación.- Los edificios serán de carácter exento.

Retranqueos.- Se procurará guardar un retranqueo mínimo de 3 m. a lindes laterales, traseros y por supuesto a viales.

Altura máxima.- La altura máxima de la edificación permitida será de 7 m.

Condiciones higiénicas y sanitarias.- Se observarán las normas mínimas establecidas para el uso correspondiente a cada edificio en las normas generales vigentes.

Condiciones estéticas: La edificación deberá respetar el carácter de la edificación existente en el entorno, evitando la utilización de colores y formas estridentes.



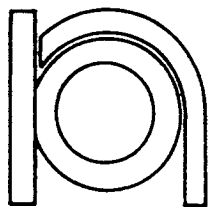
Condiciones de edificabilidad de la zona deportiva:

En la zona deportiva se permitirá la instalación de toda clase de elementos deportivos y demás edificaciones de servicio relacionadas directamente con este uso deportivo, tales como: piscinas, frontones, campos de tenis, vestuarios, graderíos, etc. y en general todo elemento o instalación deportiva y las edificaciones complementarias que las instalaciones deportivas precisen.

Estas edificaciones o instalaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. a fachada y a lindes laterales y traseros, salvo que conste la autorización expresa del propietario colindante, en cuyo caso podrán adosarse a medianeras. Y deberán cumplir las condiciones mínimas de seguridad e higiene exigidas por las normas generales vigentes.

14.2. Gestión y ejecución del Planeamiento. Sistemas de Actuación:

Para la ejecución del presente Plan, se establece, el sistema de compensación regulado en los artículos 126 al 130, de la vigente Ley del Suelo, y 157 y 185 del Reglamento de Gestión Urbanística. Si bien el Ayuntamiento podrá suplir la falta de iniciativa privada cuando ésta no se haya manifestado, procediendo a la ejecución del Plan por el sistema de cooperación con reparcelación formal obligatoria, lo que supone la ejecución de las obras bajo la iniciativa y dirección del Ayuntamiento, previo pago de los costes por los propietarios afectados, mediante contribuciones especiales, y por otra parte, la distribución de cargas y beneficios del planeamiento mediante la reparcelación, según se regula en los artículos 131 al 133 y 97 al 102 de la Ley del Suelo y 71 al 114 y 186 al 193 del Reglamento de Gestión Urbanística.

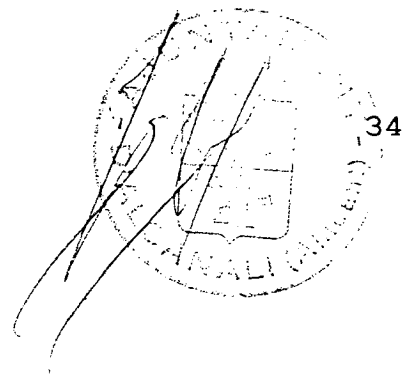
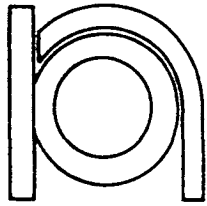


En consecuencia, los propietarios cederán los terrenos de cesión obligatoria, realizarán a su costa las obras de Urbanización en los términos y condiciones que se determina en el Plan y se constituirán en Junta de Compensación para la equitativa distribución de cargas y beneficios. Todo ello de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y en las directrices que se dan al respecto en la Memoria de este Plan Parcial.

Asimismo, podrán constituirse Asociaciones Administrativas de Contribuyentes, reguladas en los artículos 35, 36 y 37 del Real Decreto 3.250/1.976 de 30 de Diciembre, en cuyo caso el quórum para adopción de acuerdos, será el de la mayoría absoluta de propietarios y que representen los dos tercios de la propiedad afectada, en cuyo caso, obligarán a los demás propietarios no incorporados, o a los incorporados que sean disidentes. A tenor del citado artículo 35, si dicha Asociación, con el indicado quórum designara, dentro de ella, una Comisión o Junta ejecutiva, los acuerdos adoptados por ésta, tendrán fuerza para obligar a todos los interesados.

14.3. Conservación de la Urbanización

Será preceptiva y obligatoria la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación que agrupen a los propietarios por ámbitos territoriales que se delimiten. En la delimitación de dichos ámbitos, se suscitará, fomentará y respetará la iniciativa privada, cuando los propietarios representen, al menos, el 60% de la superficie y en tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, a tenor del artículo 25,3 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.



Los ámbitos territoriales a delimitar, son superficies súmamente flexibles dentro del planeamiento que pueden abarcar desde una gran extensión, a una sola calle privada (fomentando con ello el espíritu asociativo, comunitario y de colaboración), y los acuerdos de dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se adoptarán por mayoría simple, salvo que en los Estatutos, o en otras Normas, se establezca un quórum especial para determinados supuestos, a tenor del artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Asimismo, la Administración Actuante, ejercerá su facultad de ejecución forzosa y vía de apremio, a solicitud de las Entidades Colaboradoras de Conservación, a que se refiere el artículo 233,3 de la Ley del Suelo, y artículo 70,2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La constitución de estas Entidades Urbanísticas de Conservación se registrará por lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes del citado Reglamento de Gestión Urbanística.

Con esto se dan por terminadas las presentes Ordenanzas del Plan Parcial Residencial "Benarroza" del municipio de Alcalalí.

Valencia para Alcalalí, Febrero de 1.992.

Fdo: Andrés Castrillo López.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Urbanista A.I.U.
Director de "Prodein-Urbanismo".

ALCALALÍ
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "BENARROSA"
