

**PLAN GENERAL DE BENIDORM  
SECTOR PP 1/1  
ENSANCHE LEVANTE**

**PLAN PARCIAL  
VERSIÓN PRELIMINAR**

**Normas Urbanísticas**



**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO  
SECTOR PP 1/1**



**Equipo redactor:**

*Principal:*

José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.  
Juan Miguel Otxotorena. Arquitecto Superior.

*Colaboradores:*

David Gran Rico. Ingeniero Civil.  
José Manuel Giménez Ferrer. Geógrafo.  
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista.  
José Vicente Sánchez Cabrera. Geógrafo.  
José Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista.  
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista.  
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista.

*Fecha de esta versión:* septiembre de 2019

## INDICE

<b>CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ÁMBITO.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO V. CONDICIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GÉNERO. ..</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO VI. CONDICIONES SMART DISTRICT.....</b>	<b>13</b>

## CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ÁMBITO.

### **Art.1.- Naturaleza y Ámbito.**

Las presentes ordenanzas reguladoras tienen por objeto establecer las determinaciones que detallan la ejecución del Plan Parcial del Sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm.

### **Art.2.- Terminología de conceptos.**

Será de aplicación la terminología empleada en el P.G.M.O. con la finalidad de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior, salvo las específicamente previstas en este Plan Parcial, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

### **Art.3. Régimen Urbanístico.**

Este Plan Parcial se adapta a las determinaciones previstas en el capítulo 5º “Divisiones y régimen del suelo” de las Normas Urbanísticas del PGMO de Benidorm, siempre que no sea contradictorio respecto a disposiciones de rango superior.

## CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### **Art.4.-Normas de edificación.**

Serán de aplicación las determinaciones del capítulo 6º “Condiciones generales de la edificación” de las Normas Urbanísticas del PGMO de Benidorm siempre que no existan incoherencias con instrumentos de ordenación de jerarquía superior.

## CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES.

### **SECCIÓN 1. ZONA DE USO RESIDENCIAL-TURÍSTICO.**

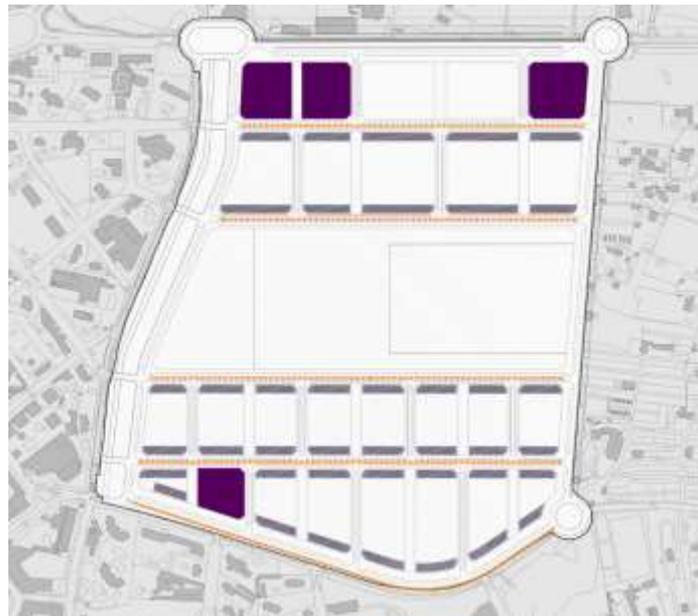
### **Art.5.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial. El uso predominante es el residencial, compatible con el uso terciario, incluyendo el hotelero en todas sus modalidades y el tipo de ordenación el de edificación aislada.



En amarillo, las manzanas de uso residencial-turístico predominante

Además, todas las manzanas tienen una reserva de suelo terciario-comercial, estableciéndose una ubicación obligatoria en los planos de ordenación pormenorizada, con la finalidad de generar un entorno urbano complejo, diverso y adaptado a las necesidades de usuarios, turistas y habitantes del sector. Estos locales comerciales no podrán superar una edificabilidad máxima de 2.500 m<sup>2</sup> útiles, respetando un mínimo 200 m<sup>2</sup> útiles.



*Localización de las zonas donde se ubicarán los usos terciarios-comerciales compatibles con la edificación-residencial turística predominante*

Siempre que no se sobrepase el número global de viviendas fijado en el Plan ni la volumetría global máxima asignada a cada parcela, podrá destinarse parte de ésta a cualquier otro uso permitido distinto al de viviendas, compatible con los previstos en el Plan.

#### **Art.6.- Condiciones de parcelación (Art. 25 ordenanzas P.G.M.O.)**

1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

- Superficie mínima: 7.000 m<sup>2</sup>, salvo aquellas manzanas que en el plan tienen una superficie inferior, en cuyo caso esta superficie tendrá carácter de mínima, siendo la parcela indivisible.
- Frente máximo de fachadas limitado por la inscripción de un cilindro de diámetro máximo 40 m<sup>2</sup> y esbeltez del mismo diámetro/eje = 1/3.

2.- No podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Las parcelas existentes son todas edificables si sus características geométricas permiten, cumpliendo las condiciones generales del uso y las siguientes específicas de zona, la edificación en ella de una vivienda. Las destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

4.- La superficie libre de las parcelas que resulte después de ubicar la edificación reglamentaria deberá ser poblada de especies forestales autóctonas a razón de un árbol por cada 50 m<sup>2</sup>, con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro. Se entiende que son compatibles con ese destino las instalaciones deportivas y recreativas, aparcamientos, terrazas, veladores, pasos peatonales y de acceso a vehículos y usos semejantes al servicio del uso residencial.

#### **Art.7.- Condiciones de volumen (Art. 26, ordenanzas P.G.M.O.)**

1.- Ninguna nueva edificación producirá sombra sobre las playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas hasta las 16 horas del horario solar.

2.- La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

- La separación de la edificación a los lados límite de la parcela será como mínimo de siete (7) metros. En cualquier caso, el edificio, el sótano, los locales comerciales y el vallado de la parcela respetará un retranqueo obligatorio de dos (2) metros a calle.
- Si se construyen más de un bloque de edificación en una sola parcela, la separación entre los distintos bloques será igual al doble del retranqueo exigido en su caso concreto al límite de la parcela.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación de dos (2) metros. La construcción deberá tratarse como el edificio principal en cuanto a calidad de obra y ornamentación exterior.
- Se autorizan vuelos cerrados de un metro como máximo. Los vuelos abiertos o terrazas únicamente tendrán la limitación de no poder situarse a una distancia inferior a cinco metros de la línea perimetral del solar.

3.- La ocupación máxima de la edificación en la parcela no excederá del 30% de la misma, siendo el mismo límite para la ocupación del sótano, admitiéndose hasta 80 plazas por planta de sótano.

4.- La altura es libre, con un mínimo de veinte (20) plantas. Todos los parámetros de altura se referirán a lo dispuesto en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 18.

5.- El volumen edificable de las edificaciones queda definida en los correspondientes planos y cuadros de superficies anexos incluidos en la Memoria del Plan Parcial, contemplándose los siguientes índices de edificabilidad neta:

- Uso residencial-turístico: 1,3907 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de suelo neto de parcela.
- Uso terciario-comercial: 0,1709 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de suelo neto de parcela, que se ubicará en el perímetro a tal efecto establecido en los planos de ordenación, respetando el retranqueo obligatorio a vial de 2 metros. En todo caso estos locales comerciales no podrán superar un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> útiles ni tener una edificabilidad inferior a 200 m<sup>2</sup> útiles.

6.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

a) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.

b) Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de sus cerramientos y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definida (Ver interpretación 2). En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de la planta cubierta.

Si se trata de hoteles de tres estrellas no computan:

- Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m<sup>2</sup>/habitación.
- Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.
- La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.
- Las cocinas, oficios, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

Interpretación 2.- En el sentido de considerar que la exclusión de cómputo de la superficie de terraza, no supere el 30% de la superficie cerrada del inmueble, es aplicable a viviendas y apartamentos, pero en ningún caso a locales destinados a usos distintos de los residenciales.

Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento dedicarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna, debiendo cumplir las siguientes condiciones previstas en el artículo 90 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. que resulten aplicables a estos casos.

c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
- Escaleras y ascensores: no computan.
- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m<sup>2</sup> computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m<sup>2</sup> por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.
- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

d) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.

#### **Art.8.- Condiciones estéticas (Cap. 6º, Sec. 3ª, Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 92 a 96 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.

#### **Art.9.- Condiciones de Calidad e Higiene (Art 97 Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Sección 4ª, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

#### **Art.10.- Condiciones de Impacto Ambiental (Capítulo 7º, Sec. 1º, Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 89 a 107 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

#### **Art.11.- Usos (Artículos 108 a 113 Normas Urbanísticas P.G.M.O.)**

El uso principal es el residencial en su acepción más amplia (viviendas, hoteles, etc.) permitiéndose además usos comerciales compatibles con el uso principal, tales como tiendas, oficinas, restaurantes, academias, clínicas, espectáculos, etc. Estos usos comerciales se ubicarán en las

zonas establecidas a tal efecto en los planos de ordenación pormenorizada del Plan Parcial, con las limitaciones y condiciones del artículo 112 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 19.

Se admite como compatible el uso terciario de oficina para servicios profesionales, en planta piso.

No se permitirá el uso industrial.

Siempre que no se sobrepase el número global máximo de viviendas fijado en el Plan, ni la volumetría global máxima asignada, podrá destinarse parte de ésta a cualquier otro uso permitido distinto al de viviendas.

Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en los artículos 108 a 113 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

#### **Art. 12. – Aparcamientos.**

Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en el artículo 97 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., así como en el Anejo IV de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

### **SECCIÓN 2. ZONA DE USO TERCIARIO ESPECÍFICO.**

#### **Art.13.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del Plan Parcial.



*En marrón, las manzanas de uso terciario específico*

#### **Art.14.- Condiciones generales del uso terciario específico.**

Las edificaciones destinadas a uso de equipamientos privados cumplirán las determinaciones previstas en el P.G.M.O. para este uso, con las siguientes particularidades:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de la edificación en planta baja y sótano: 50%. El resto de la parcela se destinará a espacios libres privados.
- Altura de la edificación: 2 plantas y 20 metros de altura de coronación.

- Retranqueos: 10 metros a vial y 8 a linderos.
- Edificabilidad: la prevista en los planos de Plan Parcial, con un índice de edificabilidad de 0,5635 m<sup>2</sup> útiles por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta.
- Usos: terciarios de cualquier tipo, así como equipamientos privados. En cualquier caso, la superficie destinada a centro comercial no podrá superar la edificabilidad de 2.500 m<sup>2</sup> útiles. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 19.

### **SECCIÓN 3. VIARIO, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

#### **Art. 15.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del Plan Parcial.

Se tendrá en cuenta la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en el artículo 118 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

En cuanto al viario peatonal, se admitirá la posibilidad de realizar pasos inferiores y superiores sobre los mismos, admitiéndose la posibilidad de separar la calificación jurídica del suelo, vuelo y subsuelo, bien mediante la técnica reparcelatoria, bien mediante otros instrumentos urbanísticos y administrativos.

### **SECCIÓN 4. ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

#### **Art. 16.- Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del Plan Parcial.

Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en el Capítulo 7º, Sección 5ª, Art. 117 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. sobre condiciones generales de los usos dotacionales, en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 21, no siendo precisa la redacción de estudio de detalle.

La administración podrá establecer cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas prescritas en el mismo artículo.

De modo específico, el equipamiento denominado QI está destinado a albergar instalaciones de prevención de eventos de inundación intensa, como parque inundable, lo que se verificará oportunamente en el Proyecto de Urbanización si fuera precisa su ejecución en paralelo a la urbanización del sector.

#### **Art. 17.- Régimen específico del uso dotacional educativo.**

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial. Su uso será el dotacional docente pudiendo ser sustituido por otro uso dotacional público previa autorización de la Consellería competente en la materia.

Sin perjuicio de lo previsto en el P.G.M.O. las condiciones de edificación se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Coeficiente de edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de ocupación de parcela: 50%.
- Distancias a lindes o fachadas: sin limitación.
- Número de plantas: 3.
- Altura de cornisa: 12 metros.
- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.
- Número de plazas de aparcamiento: igual al número de unidades docentes.

## CAPÍTULO V. CONDICIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GÉNERO.

### SECCIÓN 1. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GÉNERO EN LA EDIFICACIÓN.

#### **Art.18.- Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia.**

1.- Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones justificarán adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación.

2.- Se procurará que los huecos de las fachadas orientadas a sur, sur oeste y oeste dispongan de protecciones solares exteriores a partir de la primera planta que garanticen un factor de sombra adecuado. En las fachadas sur se recomiendan los voladizos calculados para evitar la incidencia directa del sol en los meses de verano. En el resto de las fachadas se recomiendan los sistemas pasivos móviles.

3.- Se procurará que los materiales empleados dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.

4.- Ventilación: en las edificaciones donde los espacios climatizados superen los 3.000 m<sup>2</sup> será obligatorio disponer de sistemas de reducción del consumo energético mediante la captación de aire exterior (free-cooling). En general, los proyectos procurarán garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas. Se procurará sectorizar la climatización de los distintos espacios de tal modo que se evite que espacios con demanda muy dispar de climatización estén en un mismo sector (dependencias con distinta orientación, distinta ocupación etc.).

5.- Energía: el sistema de producción de energía renovable de Agua Caliente Sanitaria cubrirá, como mínimo, el 80% de la demanda. Asimismo, los edificios tenderán a la autosuficiencia energética, instalando las placas fotovoltaicas necesarias para ello. Las instalaciones de energía renovable quedarán integradas en la arquitectura y no podrán aparecer como añadidos o elementos ajenos a la composición de la edificación o de la urbanización. Las redes de conexión entre las instalaciones y los lugares de consumo o entre las distintas partes de las instalaciones quedarán ocultas o integradas en la arquitectura o la urbanización.

6.- Alumbrado: los sistemas de alumbrado cumplirán los siguientes requisitos:

- En los espacios comunes de uso esporádico los interruptores serán temporizados o con detección de presencia
- Será obligatorio sectorizar la iluminación de los espacios amplios con distintos interruptores que permitan adaptar el grado de iluminación en función de las necesidades concretas.
- La iluminación exterior vinculada a los edificios dispondrá de dispositivos automáticos para su encendido y apagado en función de la luz natural.

7.- Consumo de agua de agua cumplirán los siguientes requisitos:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores.
- Se dispondrá de sistemas de reutilización de aguas grises. Se podrá eximir del cumplimiento de esta medida cuando se justifique que el consumo es tan pequeño que no garantiza la compensación económica de la inversión realizada en los dispositivos de reciclaje.
- Las edificaciones dispondrán de una red separativa de aguas pluviales que se reutilizarán para el riego de las zonas verdes. El proyecto de urbanización del sector contemplará esta cuestión.

8.- Sistema de drenaje urbano sostenible:

- El Proyecto de Urbanización contemplará un diseño integrado del ciclo integral del agua en el conjunto del sector, con el perfil de un Sistema Global de Drenaje Urbano Sostenible.

- En parcelas privadas, al menos el 50% de la parcela se destinará a espacios libres privados que sean permeables, evitando el efecto sellado.

9.- Paisaje y cambio climático:

- En suelo público se ubicarán al menos 5.500 árboles con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro, disponiéndose necesariamente en la red viaria peatonal (al menos 1 árbol cada 6 metros lineales, salvo justificación expresa), y en las zonas verdes y equipamientos públicos previstos en el sector.
- En suelo lucrativo, se establece la obligación de justificar la plantación, en cada proyecto sometido a licencia, de un árbol cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta, con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro.

10.- Riesgo sísmico: los proyectos de edificación se adaptarán a las determinaciones de la Norma de Construcción Sismorresistente NCSR-02 aprobada por Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

**Art.19.- Condiciones de género.**

1. Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones justificarán adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo teniendo en consideración la perspectiva de género. Para ello, justificarán que el diseño adoptado permite la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien las habite.

2. Se fomentará la presencia de diferentes tipos de vivienda para garantizar su adecuación a los diferentes tipos de núcleos familiares. Preferentemente, cada edificación incorporará tipos distintos de vivienda. Cuando no sea así, se justificará mediante un análisis de los tipos de vivienda ya existentes en el entorno y del perfil de los tipos de núcleos familiares que definen la demanda a la que se pretende dar respuesta.

3. Además de cumplir con los criterios de accesibilidad regulados por la legislación vigente, que garantizan el acceso de personas con movilidad reducida a las edificaciones y permiten asimismo el uso de carritos de la compra, de criaturas etc., los vestíbulos y elementos comunes de los edificios se dimensionarán teniendo en cuenta la necesidad del acceso doméstico de las bicicletas.

4. En la planta baja de las edificaciones, se reservará un espacio específico para el aparcamiento de dos bicicletas por vivienda. La superficie que se destine a este uso no computará a efectos de edificabilidad. Cuando el diseño del edificio impida cumplir con este estándar (por ejemplo en caso de edificio de gran altura y baja ocupación en planta por su esbeltez), esta reserva podrá realizarse en planta sótano o en zona específica vinculada al edificio principal, dentro de los espacios libres de la parcela.

5. Los vestíbulos y elementos comunes de las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta la perspectiva de género: garantizarán la seguridad con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, accesibilidad para personas con movilidad reducida, etc.

**SECCIÓN 2. CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GÉNERO EN LA URBANIZACIÓN.**

**Art.20.- Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia en la edificación.**

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere de forma relevante la topografía existente.

2. Las luminarias de espacios públicos contarán con un sistema de control y gestión que permita variar la intensidad o el número de luminarias en funcionamiento a lo largo de la noche con el objetivo de ahorrar energía y disminuir la contaminación lumínica.

3. La urbanización dispondrá de una red separativa de aguas pluviales que se empleará para el riego de las zonas verdes y limpieza de calles, por lo que el sector dispondrá de las instalaciones necesarias para su reutilización. Parte del agua acumulada podrá reservarse en depósitos ubicados en las zonas verdes.

4. Se instalarán separadores de hidrocarburos del efluente proveniente de patios, aparcamientos y viales, antes de la incorporación del efluente a la red pública de drenaje de aguas pluviales.

5. Los proyectos de ajardinamiento emplearán especies vegetales de bajo consumo hídrico. Se procurará la plantación de especies que favorezcan diferentes contrastes cromáticos a lo largo de las estaciones del año, siempre adaptadas a las condiciones climáticas y edafológicas del lugar.

6. La urbanización de viarios y zonas verdes se realizará procurando reducir al máximo su impermeabilización, mediante bases permeables y pavimentos de acabado poroso y filtrante, tanto en zonas peatonales como rodadas. La utilización de losas o bases impermeables deberá estar convenientemente justificada y constituir una excepción.

7. Se procurará que los materiales empleados dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.

8. Se fomentarán acuerdos entre los servicios municipales, empresas suministradoras y operadores para la ubicación y el uso compartido de los tendidos de infraestructuras que posibilite ahorros en ejecución y accesibilidad.

#### **Art.21.- Condiciones de confort acústico.**

1. Los asfaltos que se empleen en la urbanización de las calles del sector serán fonoabsorbentes.

2. El diseño de la red viaria incorporará medidas que garanticen una velocidad máxima de 40 km/h en los bulevares principales (Avenida Comunitat Valenciana, Derramador, Almirante Bernat Sarriá y Linde Este con Suelo No Urbanizable), y de 30 km/h en el resto de las calles.

#### **Art.22.- Condiciones de perspectiva de género en la urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización justificarán, en su redacción, que incorporan la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos: viarios, jardín y parque.

2. La urbanización incorporará un carril para el transporte en bicicleta que estará físicamente separado de los espacios reservados para los itinerarios peatonales y de tráfico de los vehículos a motor.

3. Los proyectos de urbanización de todos los espacios públicos incorporarán el mobiliario urbano necesario para garantizar la seguridad y habitabilidad del espacio público:

- Bancos en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios.
- Bancos y marquesinas que protejan del sol y la lluvia en las paradas de transporte público.
- Señalización en viarios, jardín y parque con la información necesaria para localizar la red de espacios comunes.
- Elementos que proporcionen sombra en el jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios.
- Luminarias en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios que proporcionen una iluminación homogénea. Para ello se evitarán lámparas de alta intensidad que puedan provocar deslumbramientos y zonas de sombra.

4. Las superficies del espacio público que puedan ser destinadas a uso comercial (veladores, quioscos, bares etc.) estarán limitadas según los siguientes criterios:

- En viario: no podrán reducir la anchura del espacio destinado a tránsito peatonal en más del 50% ni su superficie en más del 30%.
- En el jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios: no podrán reducir su superficie en más del 30%.

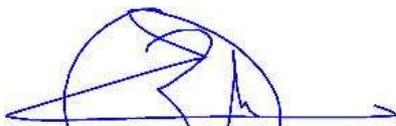
## CAPÍTULO VI. CONDICIONES SMART DISTRICT.

### **Art.23.- Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia en la edificación.**

El Proyecto de Urbanización contemplará y analizará la posibilidad de implantar las siguientes medidas, inspiradas en las líneas de actuación establecidas en la EDUSI, en el Plan DTI y en la Smart Office de Benidorm:

- Implantación de plataformas Smart con estándares normalizados, interoperables con otras plataformas de ciudad, como Turismo Inteligente.
- Previsión de un geoportal, incorporando activos urbanos del sector, utilizando como referencia la norma INSPIRE.
- Implantación de banda ancha en la red de alumbrado público y mobiliario urbano, facilitando la implantación de sensores.
- Previsión de instalaciones para movilidad sostenible con sistemas de información de servicio.
- Planificación de programas de itinerarios ciclistas y peatonales con sistemas de información integrados.
- Disposición de paneles de información visible y sistemas de control de tráfico y seguridad ciudadana.
- Puntos de recarga eléctrica para vehículos.
- Propuestas sobre sistemas integrados de aparcamientos con información en tiempo real, considerando la previsión de aparcamientos de barrio, comerciales y de disuasión.
- Sistema de información de accesos a espacios dotacionales.
- Promoción de mobiliario urbano integrado con energías renovables, pudiendo extenderse a determinadas partes de la red de espacios libres y equipamientos.
- Previsión de programas de evaluación de la eficiencia energética de espacios libres, equipamientos públicos y edificios privados.
- Implantación de contadores telelecturas.
- Red hídrica integrada con la red general y sistemas de monitorización y eficiencia.
- Disposición de sensores de la calidad de las redes de agua potable y saneamiento.
- Estaciones de red de vigilancia ambiental, aptas para la medición de calidad del aire, con sistemas de alerta temprana.
- Disposición de medidas para mitigar la contaminación acústica y lumínica.

Benidorm, septiembre de 2019



Fdo.-Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista



Fdo.- Juan Miguel Otxotorena  
Arquitecto



Fdo.-José Ramón García Pastor  
Ingeniero de Caminos