



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento, que consta de 63 páginas, forma parte del TEXTO REFUNDIDO DE LAS MODIFICACIONES UNO A VEINTIDÓS DE LAS ORDENANZAS DEL PGMO 1990 (ENERO 2022), aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 31 de Enero de 2022

LA SECRETARIA P.

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS
DEL PGMO 1.990 DE BENIDORM

ENERO 2022



EXPOSICION DE MOTIVOS

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, debido a la necesidad de refundición de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación del año 1.990, vigente, habida cuenta de las modificaciones acaecidas desde la aprobación del mismo, por el Conseller de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo en diciembre de 1.990 (D.O.G.V. Nº 279), en adelante PGMO 1990. Desde entonces se ha modificado puntualmente en 22 ocasiones, más 8 Interpretaciones de la normativa.

Es importante destacar que el acuerdo de aprobación definitiva dejó en suspenso la entrada en vigor del mismo en las Areas de Sierra Cortina, Sierra Gelada y L'Il·la, hasta su evaluación ambiental, y en su caso modificación, Declaración de Impacto Ambiental (DIA) que no fue emitida hasta el año 2.012 (RGE 18.702 de 26/06/2.012), por resolución del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Una vez redactado el Documento de Levantamiento de la Suspensión en estas áreas (en adelante DLSVPGMO1990) y habiendo concertado con la Conselleria el mismo, sometido a información pública en el año 2.014, recayeron sentencias (STS 5548/2016, de 16 de Diciembre de 2.016) en el sentido de considerar que las Declaraciones de Impacto Ambiental emitidas (como este caso en 2.012), posteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril de 2.006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, no pueden considerarse como evaluaciones ambientales y territoriales estratégicas (EATE).

Es por ello que, habiendo sido emitido por la Conselleria de Medio Ambiente recientemente, el documento de alcance para su evaluación ambiental, 18/10/2021 (2021-REGSED-7217) por el procedimiento ordinario, no es previsible que a corto plazo se encuentre íntegramente contemplado la vigencia de la totalidad del PGMO 1990.

Mención aparte, hay un importante ámbito del suelo urbanizable protegido en el área suspendida, que se regula por sus propias determinaciones, como es el Parque Natural de Serra Gelada (2.005), además del Area del Parque Temático (PEDUI 1998), teniendo el presente Plan General carácter subsidiario en este último caso.

Finalmente cabe mencionar que el Pleno de 31 de julio de 2001 aprobó un primer Texto Refundido con Modificaciones Puntuales números Dos a Siete de la OOPP y NNUU.

2. NECESIDAD

Hay que hacer constar que el escenario ideal para la tramitación del presente texto refundido hubiese sido posteriormente al levantamiento de la suspensión de la vigencia arriba mencionado, debido a que la misma afecta a elementos de gran importancia para la gestión urbanística, como es el cálculo del aprovechamiento medio (tipo) del suelo urbanizable programado, al recortarse el aprovechamiento del Sector PP 1/5 "Golf", y por tanto implicar un recálculo de los sistemas generales adscritos a este suelo.

Ante la previsible demora de su aprobación definitiva por la Conselleria de Urbanismo, se opta por actualizar el anterior texto refundido, no tramitado, que data de 2.009 (hasta la Mod Nº13), habida cuenta que se han aprobado otras 9 por lo que es conveniente contar con los documentos de Normas y Ordenanzas convenientemente actualizados.



3. ESTRUCTURA

Se ha optado por mantener la tipografía (Times New Roman) originalmente utilizada por los redactores, y color de fuente automático, mientras que los textos modificados lo son en cursiva y color azul marino, para una mejor comprensión de las partes modificadas, y el rojo las correspondientes a las áreas suspendidas.

Mediante los pertinentes textos entre paréntesis (en color azul) y notas al pie (ídem) se especifican en que Modificación Puntual o Interpretación se procedió a su cambio.

Hay que mencionar que se han modificado otras normativas sectoriales, estatales o autonómicas, a las que se refiere el texto original que han sufrido sus propias modificaciones, como la Ley de Costas, la de Carreteras, las de Accesibilidad, Habitabilidad y Diseño, Código Técnico de la Edificación, etc. que deben entenderse que no están todas especificadas, pero que obviamente predominan sobre ellas, especialmente todas las que tienen que ver con las Leyes Urbanísticas que con posterioridad al año 1.990 han estado vigentes (LRAU, LUV y LOTUP) con el actual TRLOTUP 2021).

4. ALCANCE

Realmente la excepcional longevidad del modelo territorial del Plan General de Benidorm de 1956, en su versión definitiva de 1963, que básicamente es replicado en 1.990, se pone de manifiesto en el propio alcance de las modificaciones que ha sido preciso realizar, que son de menor a mayor complejidad las siguientes:

A. ALCANCE LIMITADO

Este grupo engloba las ocho interpretaciones, así como las referidas a una sola parcela, edificio o pequeñas áreas de suelo urbano, como las Mod N°03/05/06/09/14/15/16 habiéndose tramitado, paradójicamente, como cambios de ordenación estructural con aprobación definitiva autonómica.

El alcance limitado no significa que no tengan importancia como la Mod N°20, al derivar a ordenanza la publicidad en los edificios, o liberalizar las estaciones de suministros de combustibles según su carácter energético, potenciando las renovables.

Mención aparte son las impuestas desde la esfera judicial, como las Mod N°08/12

B. LAS DE ALCANCE GENERAL

Ha sido importantes para la disciplina urbanística clarificar la forma de medir las alturas de los edificios (Mod N°18), para mejorar la calidad de los mismos (Mod N°02), o la tramitación de equipamientos públicos (Mod N°17/21)

C. LAS ESTRATEGICAS

Son aquellas de mayor relevancia, como la separación de los sótanos 2 m a viarios (Mod N°04), que abrió la mecánica de las actuaciones de dotación para la incentivación del uso hotelero, mediante planes de reforma interior (PRI), que se ha ido actualizando hasta tres veces, pero que es un instrumento clave, tanto para la lucha contra el cambio climático, como para el modelo económico de la ciudad.

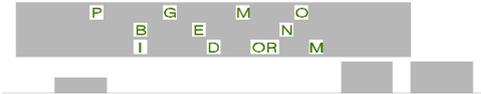
Así mismo esta franja (segregada verticalmente en subsuelo+ suelo y vuelo) en un futuro servirá para resolver los zócalos comerciales, procediéndose a ampliar de esta manera los viarios públicos, potenciando la plantación de nuevo arbolado.



Cabe mencionar también el Art.112, objeto también de dos cambios ((Mod Nº19/22), habida cuenta de la importancia del uso terciario-comercial en el modelo territorial de la ciudad.

A continuación, se relacionan la totalidad de las modificaciones, con una breve reseña del objetivo, si se tramita con aprobación autonómica (Estructural), o municipal (Pormenorizada), así como fechas de aprobación y publicación.

INDICE MODIFICACIONES PGMO 1990 BENIDORM (ACTUALIZACION 21/11/05)					
Nº	MODIFICACION	ASUNTO	ORD.	APROBACIÓN	PUBLICACION
01	2ª INCENTIVACION HOTELERA ACTUALIZACION MAYO 2016	DIMENSIÓN DE LAS HABITACIONES DE LOS HOTELES DE 3, 4 Y 5 ESTRELLAS (ART. 90 DE LAS NORMAS Y ART. 26 DE LAS ORDENANZAS)	P	AYTO 31/07/2017	BOP 05/09/2017
02	ELIMINACION LIMITACIÓN DE ALTURA MÁXIMA DE LOS VESTIBULOS HOTELES 4 Y 5 ESTRELLAS	ELIMINACION LIMITACIÓN DE ALTURA MÁXIMA DE LOS VESTIBULOS HOTELES 4 Y 5 ESTRELLAS (ART. 91 DE LAS NORMAS)	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
03	ELIMINACIÓN RESTRICCIÓN Nº MÁXIMO DE PLANTAS SUBTERRÁNEAS EN CASCO TRADICIONAL	ELIMINACIÓN RESTRICCIÓN Nº MÁXIMO DE PLANTAS SUBTERRÁNEAS (ART 91 DE LAS NORMAS) Y CORREGIR EL ERROR DE TRANSCRIPCIÓN EN EL ART. 5.3.1º CASCO TRADICIONAL CONDICIONES DE VOLUMEN DE LAS ORDENANZAS	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
04	RETRANQUEOS EN SÓTANO EN EDIFICACION ABIERTA	RETRANQUEOS EN SÓTANO (ART. 26 ORDENANZAS) a 2 m.	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
05	PLAZAS DE APARCAMIENTO EN HOTELES DE 4 Y 5 ESTRELLAS	AUMENTO RATIO PLAZAS DE APARCAMIENTO EN HOTELES DE 4 Y 5 ESTRELLAS	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
06	PARCELA FOIETES USO EXCLUSIVO ALOJAMIENTO TEMPORAL	SITUACIÓN RELATIVA Y ALTURA EDIFICACION NIVEL DE USO C (ART. 26.2 Y 26.5 CONDICIONES DE VOLUMEN) Y REDEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO PARA EL NIVEL C (ART. 29.3 DE LAS ORDENANZAS), ZONA DELIMITADA POR LAS URBANIZACIONES ALSA, CONDAL, AVDA NICARAGUA Y NUEVO PARQUE URBANO DE FOIETES	E	COPUT 12/12/2000	BOP 26/02/2001
07	CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS MANZANAS QUE DAN FRENTE A LA AVENIDA SEVERO OCHOA	CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, CON REDUCCIÓN DE ALTURAS DE 6 A 3 PLANTAS, Y AMPLIACIÓN DE RETRANQUEO DE 5 A 7	E	COPUT 24/10/2001	BOP 12/12/2001
08	REDUCCIÓN DE EDIFICABILIDAD DE 0,4 M2/M2 A 0,2 M2/M2 EN URBANIZACIÓN EL PLANET	REDUCCIÓN DE EDIFICABILIDAD DE 0,4 M2/M2 A 0,2 M2/M2 VU GRADO 3 URBANIZACIÓN EL PLANET (ART. 36.4 DE LAS ORDENANZAS)	E	COPUT 22/12/2003 ANUL SENTENCI A 906/06 DEL TSJCV DE 29/09/06	BOP 19/02/2004
09	CAMBIO DE ZONA DE ORDENACION DE CIUDAD PATRICIA Y REMITIRLA A ÁREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR Y CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO CON USO ASISTENCIAL PRIVADO DESTINADO A LA TERCERA EDAD	ELIMINACIÓN CLAVE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXCLUSIVAMENTE A CIUDAD PATRICIA Y REMITIRLA A ÁREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO CON USO ASISTENCIAL PRIVADO DESTINADO A LA TERCERA EDAD (INTRODUCCIÓN DEL GRADO 3 EN ART 40 DE LAS ORDENANZAS) CON AUMENTO DE SUELO DOTACIONAL	E	COPUT 22/06/2005	BOP 28/09/2005
10	ELIMINACION APR-4 MOLI VIGA	CAMBIO DEL RÉGIMEN DE LA UE APR-4 MOLI VIGA, ELIMINANDO LA OBLIGACIÓN DE OBTENER UNA PEQUEÑA PORCIÓN DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A UNA PLAZA (ART. 42 DE LAS ORDENANZAS)	E	COPUT 27/07/2005	BOP 12/12/2001
11	VIVIENDAS ADOSADAS EN VU	MODIFICACION ART. 36 a.1 DE LAS ORDENANZAS	P	AYTO 11/07/2005	BOP 12/08/2005
12	RECLASIFICACION PARCELA SNU	INTRODUCCIÓN DE UN NUEVO GRADO 5 EN VIVIENDA UNIFAMILIAR (ARTICULOS 35 Y 36 DE LAS ORDENANZAS). MODIFICACIÓN DE CLASIFICACIÓN	E	COPUT 12/11/2010	BOP 30/12/2010
13	CAMBIO DE USO EDIFICIOS HOTELEROS A TERCIARIO-OFCINAS	RECONVERSIÓN DE LAS INSTALACIONES SITUADAS EN EL CASCO URBANO QUE HAYAN CUMPLIDO SU CICLO ECONOMICO, SUSTITUYENDO SU USO ACTUAL POR TERCIARIO-OFCINAS (ART. 8 ,13 18 Y 24 DE LAS DE LAS ORDENANZAS)	P	AYTO 30/06/2008	BOP 18/08/2008
14	CAMBIO DE GRADO DE EA 3 A EA 6 CON INSTRUMENTO DE GESTION	EDIFICACION ABIERTA EN EL GRADO 6: ÁMBITO EMPLAZADO EN PLAYA DE PONIENTE CON FRENTE A AVDA. URUGUAY, LINDA AL NORTE CON LA VÍA PARQUE, A PONIENTE CON AVDA URUGUAY A LEVANTE CON OTRAS FINCAS (PROPLASA) SE TRAMITA CONVENIO	P	AYTO 01/03/2010	BOP 25/03/2010
15	ELIMINACION VINCULACION SINGULAR CENTRO MUNICIPAL BOCA DEL CALVARI	DESVINCULACION EDIFICIO SITO EN PASEO DE LA CARRETERA Nº 34 DEL Art. 9 de las OOUJ (CENTRO MUNICIPAL BOCA DEL CALVARI)	P	AYTO 01/03/2010	BOP 25/03/2010
16	RECLASIFICACION USO DOTACIONAL A RESIDENCIAL CENTRALES TELEFONICAS	ALTERACION DE LA CALIFICACIÓN DE DOS PARCELAS EN CALLE MERCADO Nº 16 Y TOMAS ORTUÑO Nº 98 CALIFICADAS COMO SISTEMAS GENERALES, OTORGÁNDOLES LA CALIFICACION DE RESIDENCIAL Y ASIGNÁNDOLES LA MISMA ORDENACIÓN QUE LA DE SU ENTORNO, PROPIEDAD DE TELEFONICA,S.A. JUNTO CON ESTA SE TRAMITA CONVENIO (Cesión de dos locales en planta baja en los edificios que se construyan)	E	CITM 25/10/2012	BOP 17/05/2013
17	SUPUESTOS OBJETIVOS REDACCION ESTUDIOS DE DETALLE	REDACTADA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA Nº 334 DEL TSJCV DE 11/04/07 QUE ANULA E.D. MANZANA C/ GERONA, MALLORCA Y AV. MEDITERRÁNEO Y FILIPINAS INCLUSIÓN EN EL ARTÍCULO 7.-ACTUACIONES DE ORDENACIÓN DE LAS NNUJ DEL APARTADO 9. SUPUESTOS OBJETIVOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE	P	AYTO 29/12/2012	BOP 29/01/2013
18	ALTURA DE LA EDIFICACION (ART.91 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	MEDICION DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS EN NUMERO DE PLANTAS + ALTURA LIBRE ENTRE PISOS EN LUGAR DE LIMITACION DIMENSIONAL TOTAL (ART. 91 DE LAS NNUJ)	P	AYTO 28/10/2013	BOP 12/12/2013
19	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº19 (ART.112 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	ACLARACION DE LA CARACTERIZACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES POR SUPERFICIE ESTABLECIDOS EN EL ART.112	P	AYTO 31/10/2016	BOP 25/11/2016
20	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº20 USO TERCIARIO COMERCIAL	MODIFICACION VALLAS PUBLICITARIAS (ART.96 DE LAS NORMAS URBANISTICAS) Y ESTACIONES DE SERVICIO (ART.121 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	P	AYTO 25/11/2019	BOP 18/12/2019
21	USO DOTACIONAL (ART.117 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	SIMPLIFICACION DE LA NORMATIVA PARA IMPLANTAR USOS DOTACIONALES PUBLICOS SIN NECESIDAD DE TRAMITAR ESTUDIOS DE DETALLE	P	AYTO 29/01/2018	BOP 14/02/2018
22	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº22 2ªACT MEDIANAS SUPERFICIES Y EJES COMERCIALES	CREACION NUEVOS EJES COMERCIALES/ADAPTACION NORMATIVA AUTONOMICA/CAMBIOS DE USO EN SOTANOS A TERCIARIO COMERCIAL Y DOTACIONAL (ART.112 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	P	AYTO 26/07/2021	BOP 27/09/2021



Así mismo, en virtud del primer artículo de las Normas Urbanísticas, se han tramitado 8 Interpretaciones de las mismas, algunas de ella incorporadas en Modificaciones del Plan, como las dos últimas.

INDICE INTERPRETACIONES PGMO 1990 BENIDORM (ACTUALIZACION 16/05/31)					
Nº	INTERPRETACION	ASUNTO	ORD.	APROBACIÓN	PUBLICACION
01	TOLERANCIA DE USOS INDUSTRIALES EN SUELO URBANO RESIDENCIAL	COMPATIBILIDAD DE TALLERES DE REPARACION Y ARTESANAL CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES AL GRADO 2	P	AYTO 29/06/1993	
02	TERRAZAS PRIVATIVAS NO COMPUTABLES	LAS TERRAZAS PRIVATIVAS NO SE COMPUTAN HASTA EL 30% DE SUPERFICIE DE VIVIENDA O APARTAMENTO, PERO NO ES DE APLICACION A LOCALES DESTINADOS A USOS DISTINTOS DE LOS RESIDENCIALES	P	AYTO 20/03/1998	BOP 19/05/1998
03	ASCENSORES Y ESCALERAS EN ESPACIOS LIBRES (RETRANQUEOS) EN EDIFICIOS EXISTENTES	ART. 89.4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, RELATIVO A REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA	P	AYTO 09/11/2001	
04	LAS TERRAZAS EN VIVIENDA O APARTAMENTO VINCULADAS A ESTAR Y/O DORMITORIOS	LAS TERRAZAS EN VIVIENDA O APARTAMENTO VINCULADAS A ESTAR Y/O DORMITORIOS (ART. 90.2.b NNUJ y ART. 26.7 OOUU EDIFICABILIDAD)	P	AYTO 23/01/2004	
05	VIVIENDAS EXTERIORES	ART. 109 NNUJ CONDICIONES DE VOLUMEN (AÑADIR AL ARTICULADO QUE LA PIEZA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA RECAIGA A ESPACIOS EXTERIORES	P	AYTO 11/04/2005	BOP 09/05/2005
06	INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS EN EDIFICACIONES	ART. 91.5 INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS EN CUBIERTA	P	AYTO 30/11/2007	BOP 30/01/2008
07	INTERPRETACION ART 112 NORMAS	INTERPRETACION APLICACIÓN ART 112 SUPERFICIE MAYORITARIA	P	AYTO 27/10/2014	
08	APLICACIÓN DECRETO HOTELERO D75/2015 + MOD 01	REGIMEN TRANSITORIO APLICACIÓN DECRETO HOTELERO D75/2015 + MOD 01	P	AYTO 30/07/2015	BOP 03/09/2015

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

REDACTOR:

AREA DE PLANEAMIENTO

Benidorm, Enero de 2022
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José Luis Camarasa García



Plan General

MUNICIPAL DE ORDENACION DE

BENIDORM

2001

REGLAMENTACION URBANISTICA PARTICULAR
TEXTO REFUNDIDO CON LAS MODIFICACIONES UNO A VISEGIMOSEGUNDA
A FECHA ENERO 2022

ORDENANZAS

PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y
DE LOS USOS EN EL SUELO URBANO

Y
CONDICIONES PARTICULARES
DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM



ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN EL SUELO URBANO.

Capítulo 1º: ORDENANZAS.

Sección 1ª. GENERALIDADES.

Artículo 1.- Concepto y aplicación de las ordenanzas particulares, Areas de Planeamiento Anterior, Areas de Planeamiento Remitido y Ejes Comerciales.

1.- Las ordenanzas particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este Capítulo son las que regulan, junto con la normativa general contenida en los Capítulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas las actuaciones de ejecución en las áreas de Suelo Urbano Ordenado grafiadas en el Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano e incluidas en los ámbitos a que se refieren las Secciones y artículos siguientes. También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.

2.- Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las presentes ordenanzas particulares, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto más adelante, referentes a las Areas de Planeamiento Anterior, Areas de Planeamiento Remitido y Ejes Comerciales.

1º.- Obras de nueva edificación:

- a) En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones particulares.
- b) Las obras de ampliación no supondrán aumento de la edificabilidad, altura y ocupación, sobre las máximas autorizadas para las de nueva planta, y la parte ampliada se sujetará a las condiciones de posición de la edificación.

2º.- Obras en los edificios:

- a) Las obras en los edificios observarán las ordenanzas particulares si no suponen desvío del objetivo de la intervención.
- b) Las condiciones particulares relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos que se implanten.

3.- Las ordenanzas particulares establecen los parámetros reguladores de la edificación para sus respectivos ámbitos. Cada zona suele dividirse en ámbitos más reducidos, que son:

- a) Grado: por variación de los parámetros reguladores de las condiciones de volumen.



- b) Nivel: por variación de alguna de las condiciones de compatibilización de usos.
- 4.- Los ámbitos, zonas, grados y niveles tienen su correspondencia gráfica en los Planos de Calificación de Suelo. Las zonas se representan con el Código formado por las iniciales de su denominación. Los grados se representan por un número natural: 0, 1, 2, etc.; los niveles por letras: "a", "b", etc. También se describe la delimitación al inicio de cada sección y en el caso de los ejes comerciales en el artículo 2 siguiente, descripción que se realiza normalmente utilizando los nombres de las calles que sirven de límite a cada zona. Dado que la rotulación de calles puede variar en el tiempo:
- a) No se considerará modificación del Plan General la simple adaptación de la descripción de la delimitación a la nueva rotulación de la calle que, en su caso, se haya producido.
- b) La delimitación contenida en los planos del Plan General prima, en caso de contradicción, sobre la que se deduzca de la delimitación escrita.
- 5.- No serán de aplicación las condiciones de zona, salvo remisión expresa, en los ámbitos de Suelo Urbano:
- a) Areas de Planeamiento Anterior (Código APA en los Planos de Calificación), en los que las edificaciones y los usos se ajustarán, congruentemente, a las Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos contenidos en los capítulos 6 y 7, respectivamente, de las Normas Urbanísticas, y a las siguientes condiciones particulares:
- a.1.- En el ámbito delimitado e identificado con el Código APA-1 en los planos de calificación del suelo de este Plan General: Las determinadas por el Estudio de Detalle Montbenidorm aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Benidorm el 23 de Diciembre de 1.985.
- a.2.- En el ámbito delimitado e identificado con el Código APA-2: Las determinadas por el P.E.R.I. de "L'Aigüera", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 30 de Diciembre de 1.983, el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Benidorm el 2 de Diciembre de 1.988 y la modificación dimanante de la reforma puntual del anterior Plan Especial aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Benidorm el 2 de Diciembre de 1.988 con las modificaciones que, en su caso, se introduzcan en el trámite de su aprobación definitiva.
- a.3.- En el ámbito delimitado e identificado con el Código APA-3: las determinadas por el Estudio de Detalle promovido por la iniciativa particular aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Benidorm el 15 de Julio de 1.988.



- a.4.- En todos ellos las condiciones de edificabilidad y alturas se realizará según los criterios de los planes referidos y, en su defecto, por los del Plan General del que el presente es Revisión.
- b) Áreas de Planeamiento Remitido (Código APR en los planos de calificación), que se registrarán por las del planeamiento que en desarrollo de este Plan General se apruebe.
- c) Ejes comerciales: en lo que respecta a los usos, les será de aplicación en lo establecido en el artículo 2 siguiente; en lo demás observarán las condiciones de zona o ámbito.

Artículo 2.- Ejes Comerciales. Condiciones Particulares de Uso. (Modificación N°22)

- 1.- Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación del Suelo. Estas vías son las siguientes:
- Avda. Europa.
 - Avda. del Mediterráneo.
 - Paseo de la Carretera.
 - Calles Herrerías y Emilio Ortuño, en ambas primer tramo desde su cruce con la C/Ruzafa hasta el Puente.
 - Calle Ruzafa.
 - Calle Tomás Ortuño.
 - Avd. de los Almendros.
 - C/Venus.
 - C/Marte.
 - Avda. Jaime I.
 - Avda. Alfonso Puchades hasta Avda. Europa.
 - C/del Puente.
 - C/Martinez Alejos.
 - C/Gambo.
 - C/Dr. Pérez Llorca.
 - C/Esperanto.
 - C/Orts Llorca entre C/Esperanto y Avda. Alfonso Puchades.
 - C/ Mercado
 - C/ Gerona
 - Alameda Alcalde D. Pedro Zaragoza
 - Avda. de la Ametlla de Mar
 - C/Alicante

Este listado podrá variarse mediante Ordenanza Municipal, nuevo Plan de Acción Comercial u otro instrumento sectorial de la actividad comercial más actualizado.



- 2.- Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona o ámbito en que se enclaven:
- a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo, y los grandes establecimientos comerciales.
 - b) Si no se admitiera el uso terciario en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso, así como en primera planta de sótano, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación obligatoria de la edificación según la licencia concedida no siendo aplicable esta última restricción a los locales que hubieren estado destinados a dichos usos terciarios con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
 - c) Podrá situarse el uso de oficina en plantas de piso.
 - d) En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el hotelero.

3.- Las determinaciones contenidas en este artículo serán de aplicación también a los instrumentos de ordenación que, en desarrollo del Plan General, regulen ámbitos donde se encuentren parcelas recayentes a ejes comerciales. *En los viarios subrayados, para la implantación de usos terciarios - comerciales en planta primera de sótano, o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual N°01 para el uso terciario-hotelero, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo, eximiéndose de la dotación obligatoria de aparcamiento únicamente a los locales excepcionados en el apartado 2.b anterior.*

4.- Si el Plan o Programa de Actuación afectase en su ámbito competencias sectoriales de otras administraciones se someterán a informe durante el periodo de exposición pública con el trámite que determine la Ley Urbanística vigente en ese momento. En concreto y respecto a la Legislación sectorial en materia de Costas, en edificios o solares situados en servidumbre de tránsito o protección, la tramitación del correspondiente Plan o Programa, necesario para poder aplicar los incrementos de edificabilidad o cambio de uso de sótanos, previstos en esta modificación del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas, y en los artículos 222 y 227 del vigente Reglamento General de Costas, o normativa que la sustituya.



Sección 2ª. CASCO TRADICIONAL.

Caracterización y delimitación.

- 1.- Corresponde al caserío más antiguo y tradicional de Benidorm, con un trazado viario irregular y tortuoso a veces, conformando manzanas de muy variada forma y configuración, aunque nunca de gran tamaño y normalmente de escaso fondo.

La edificación original -o casi- es la vivienda urbana baja entre medianerías y alineada al vial en pequeña parcela, edificación que ha sido en un porcentaje elevadísimo objeto de sustitución por nuevas edificaciones de altura media, con la consiguiente terciarización de los usos.

El objeto de la presente ordenanza es el de regular la previsible culminación del proceso de sustitución de la edificación original y el de implantación de nuevos usos y el cambio de éstos últimos, para lo que se respetan las condiciones del anterior Plan General excepto aquellos aspectos que la experiencia de su aplicación ha manifestado como inconvenientes, tales como la autorización de áticos y sobreáticos, e incluso de una mayor altura por previsión de pórtico en planta baja.

El uso característico es el residencial y la tipología de edificación la de manzana cerrada.

- 2.- En el plano de calificación de suelo se delimita esta zona, identificándola con el Código CT. Comprende el polígono delimitado por la Plaza del Castillo, línea Marítimo Terrestre, Plaza del Torreón, C/del Pintor Lozano, C/Ricardo, C/Martinez Alejos, C/Ruzafa, C/de la Parra, C/Garita, C/Ramos Carratalá, C/del Mercado, Avda. de los Almendros, C/Marqués de Comillas, C/Amanecer, C/San Pedro, Costera del Campo, Paseo Colón, Plaza de la Señoría, Plaza Castelar hasta, nuevamente, la Plaza del Castillo.

Artículo 3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras y sólo se autorizan las obras de demolición parcial cuando pretendan la eliminación de añadidos a la edificación original, ruina parcial o fueren precisas para la ejecución de obras en la edificación y las de demolición total cuando se trate de casos de ruina legal o cuando la actuación fuera de sustitución.

Artículo 4.- Condiciones de parcelación.

- 1.- Las parcelas resultantes de nueva parcelación tendrán una superficie mínima de 150 m² y un lindero frontal no menor de 10 m. de longitud; los nuevos linderos laterales no se situarán en esquinas, achaflanadas o no, ni formarán con el frontal un ángulo menor de 60º sexagesimales. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos infraestructurales, siempre que recaigan a calle.
2. Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda cumpliendo las siguientes condiciones y las generales de dicho uso.



3.- Las parcelas existentes destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

Artículo 5.- Condiciones de volumen. *(Modificación N°03, N°18)*

1.- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior determinada por el Plan y alcanzará los linderos laterales, con las siguientes excepciones:

a) Se permite retranquear la planta baja formando pórtico según las reglas generales contenidas en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas, siendo obligatoria tal disposición con el ancho señalado en los casos en que así se indica en los planos de alineaciones. Los pórticos existentes se mantendrán si así se indica en dicho plano y en caso contrario se permite la intervención en la edificación para avanzar la fachada de la planta baja hasta alineación exterior marcada.

b) En algunos casos se ha marcado en los planos de alineaciones la alineación obligatoria de fachada, tanto en planta baja como de pisos, mediante el señalamiento de alineación interior, conformando patio abierto a fachada o calle interior, según los casos. La edificación subterránea podrá, sin embargo, ocupar la totalidad del solar.

2.- La ocupación es libre.

3.- Alturas.

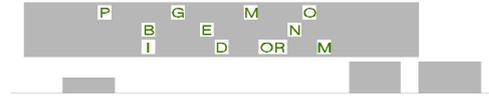
1º) La altura máxima de la edificación es de cuatro (4) plantas incluida la baja. Se admite sólo una planta más subterránea *(1)* en los solares recayentes al Paseo Colón y los de la Punta Canfalí hasta el Ayuntamiento. Se admite otra de piso en aquellos frentes indicados a estos efectos en el plano de alineaciones, y que son:

- Plaza del Torreón.
- C/Virgen del Sufragio.
- C/Martinez Alejos.
- C/Ruzafa.
- C/Tomás Ortuño.
- Avd. de los Almendros desde la Costera del Campo hasta la C/Marqués de Comillas.
- C/Marqués de Comillas.
- C/Garita.
- C/Ramos Carratalá.
- C/del Mercado.
- Costera del Campo.
- C/San Pedro.

2º) A fin de completar la regulación de alturas se seguirán las siguientes reglas:

a) Planta baja es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota del plano de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por él.

(1) Está afectado por la Interpretación N° 01 y la Modificación N° 03



b) La cota del plano de referencia de la planta baja se sitúa sobre la rasante de acera en el punto medio del lindero frontal. Si la longitud de fachada, formando o no esquina, excede de 20 m. o el desnivel de la rasante a lo largo de ella excede de 1,50 m. se dividirá en tramos en los que se deberán cumplir, considerados individualmente, la regla anterior. *La altura máxima se medirá en número de plantas.*

c) Si un solar presenta un frontal continuo al que en aplicación de las determinaciones anteriores corresponden alturas máximas diferentes se considera que la mayor es la altura máxima autorizada, también en una longitud de 12 m. sobre el frontal al que corresponde la menor, dispuesta en contigüidad con el anterior, y con la condición suplementaria de que la edificación correspondiente a dicha mayor altura no sobrepase en planta un plano vertical que partiendo del punto sito en la alineación al que se ha desplazado la autorización anterior, forma un ángulo de 60° sexagesimales con la alineación exterior en dicho punto en el sentido favorable a la consecución de mayor edificabilidad.

d) Si un solar presenta dos frontales no contiguos se considerará a estos solos efectos, dividido en dos como convenga, con la única limitación de que cada parte recaiga por entero a uno y sólo uno de los dos frontales y la superficie de cada uno sea proporcional al correspondiente frontal. En cada parte se aplicarán las reglas anteriores.

Artículo 6.- Condiciones estéticas.

- 1.- Las cubiertas, excepto las terrazas interiores, situadas al menos a 3 m. de la alineación, tendrán cobertura de teja árabe.
- 2.- Los antepechos de elementos salientes y terrazas exteriores serán de cerrajería.
- 3.- Los acabados exteriores de las edificaciones serán blancos o de tonalidades pálidas.
- 4.-
 - a) En los solares que lindan lateralmente en ambos lados, con edificaciones de mayor altura (expresada en número de plantas no subterráneas y excluidos los áticos y sobreáticos) que las resultantes de la aplicación de las condiciones de volumen anteriores, podrán sobrepasar éstas sin exceder de la altura también en nº de plantas, del más bajo de dichos lindantes.
 - b) Si el solar linda lateralmente, por uno sólo de los lados con edificación de mayor altura, análogamente al caso anterior, podrá edificar una planta más que la normal regulada con la condición de que ésta no se sitúe a menos de 3 m. del lindero medianero opuesto al anterior.
 - c) Si el solar es testa de manzana, podrá ocurrir que su lindero lateral lo sea con otro solo solar o con más. En el primer caso, si la edificación lateral presenta mayor altura podrá edificar una planta más.

En el segundo caso se considerará, a estos solos efectos, dividido el solar en dos en congruencia con la división que efectivamente presente el lindero, y en cada



parte se aplicarán las reglas anteriores.

- d) En ningún caso la planta suplementaria autorizada por las reglas anteriores ofrecerá paramentos medianeros vistas, por lo que su alzado medianero no podrá ser más extenso ni alto que el de las edificaciones lindantes.

5.- Elementos salientes permitidos:

- a) Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. Según las características de los elementos salientes cabe distinguir: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones generales se regulan en el art. 93 de las NN.UU. y las particulares de los elementos constructivos propios de la edificación y otros, en el siguiente cuadro:

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	LONGITUD MAXIMA	VUELO MAXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpo Cerrado	No se permiten	No se permiten	
Balcón y balconada	libre	mayor del 10% ancho calle y 0,50 min. ⁽²⁾	
Terrazas	libre	10% ancho calle y mín. 0,50 m (2)	La profundidad será menor que la altura y la longitud.
Molduras, impostas, etc.	libre	0,10 m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja y de pisos.
Rejas	libre	0,10	
Cornisas	libre	10% ancho calle y mín. 0,50 ⁽²⁾	No se permite el vertido libre

(1) En ningún caso superará 1 metro.

(2) Se autoriza un vuelo de 0,50 m. aunque el que resulte de la aplicación del porcentaje expresado sobre el ancho de la calle sea menor.



ELEMENTOS SUPERPUESTOS	ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE	VUELO MAXIMO	OBSERVACIONES
Marquesina	2,25	Ancho de la menos 0,50 m. Y no más del 10% ancho calle	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite vertido libre
Escaparates y vitrinas	libre	0,10 m.	
Toldos planta baja	2,25 m.	Ancho de la acera menos 0,50 m. Y no más del 10% ancho calle	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.
Toldos planta de pisos		0,90 m.	
Muestras	2,25 m.	0.10 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines	2,25 m.	1,30 ó 10% ancho calle.	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.



Artículo 7.- Condiciones higiénico-sanitarias. *(DC09-2019 o norma que la sustituya)*

Los patios interiores se ajustarán según indica el art. 97 de las NN.UU. a las condiciones exigidas por el Decreto 85/1989 de 12 de Junio del Consell de la Generalitat Valenciana, cuyas características básicas, a efectos solamente informativos, son las siguientes:

Tipo de patio	E est.	D dor.	K coc.	C com.	B (baño) L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros.	
						Según altura H de patio	Valor mínimo en viviendas plurif./unif
1	SIRVE					0,60 H	6,00/4,00
2	SIRVE					0,30 H	3,00/2,00
3	NO	Uno u otro	SIRVE			0,20 H.	3,00/2,00
4		NO	SIRVE			0,15 H	2,00/1,50

Artículo 8.- Usos de la edificación. *(Modificación N°13)*

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- No se admite vivienda en planta baja, salvo que se trate de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva.
- 3.- Como usos compatibles se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal: en planta baja, primer piso, plantas de piso siempre que no excedan el 50% de la superficie útil de la edificación, y edificio exclusivo.
 - Terciario: en planta baja. Se prohíben los grandes establecimientos comerciales según la definición que de los mismos se establece en las Normas Urbanísticas:
 - Los usos dotacionales se admiten en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.
- 4.-Se dispondrá de la dotación de aparcamientos exigida por las Normas, preferentemente en sótano.
- 5.- Se podrá formular una Ordenanza Especial reguladora de usos y condiciones estéticas en esta zona.



6.- Se admite el uso terciario-oficinas en cualquier situación para la reestructuración total de edificios o parte de edificios con uso anterior hotelero, estando obligados a mantener la dotación de aparcamientos si dispusiera de ellos con anterioridad.

Artículo 9.- Vinculaciones singulares. *(Modificación N°15)*

En las edificaciones sitas en (2)

- Paseo de la Carretera n° 42.
- " n° 44.
- C/ Rosario n° 12.
- C/ Alameda n° 24.
- C/ Alameda n° 25.
- C/ Horno. n° 3.
- Plaza Torrechó n° 1.

sólo se admiten obras de restauración, conservación y demás obras en las edificaciones, inclusive las de reestructuración parcial o total excluyendo las fachadas exteriores y las de demolición parcial a ellas aparejadas y. en todo caso respetarán la configuración básica y estilística original de dichas edificaciones y sus actuales planos de fachada exterior e interior y cubiertas. No se admiten elementos publicitarios en el exterior de ellas.

(2) Inmueble situado en el Paseo de la Carretera, número 46; demolido de acuerdo con sentencia del TSJCV de fecha 21 de Septiembre de 1992



Sección 3a. AREAS DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

Caracterización y delimitación.

1. Si alguna característica global es aplicable a Benidorm esta es sin duda la juventud de su edificación. Existen piezas urbanas de reciente edificación y totalmente o casi consolidadas. Ambitos en los que son poco menos que imprevisibles las actuaciones de sustitución de las edificaciones.

Dichos ámbitos presentan gran disparidad morfológica y tipológica y van desde edificación unifamiliar en fila, a edificación aislada en altura, y urbanizaciones, pasando por la edificación cerrada en altura, disparidad que se traduce en su delimitación.

- 2.- Las presentes condiciones se aplican a los ámbitos delimitados e identificados con el código CE en los planos de calificación del suelo del Plan General (3) y que son:

- a) Parcelas recayentes a la Avenida de la Marina Española, desde el puesto de la Cruz Roja hasta la Avenida Jaime I, excepto en un enclave en su parte central que se califica como zona de edificación abierta.
- b) Enclave de edificación aislada en la urbanización Condal.
- c) Enclave de edificación en fila en la urbanización Barrina.
- d) Area de edificación abierta delimitada por C/Dr. Pérez Llorca, linde entre edificios la Gavina y Principado B, Avda. de Alcoy, C/Virgen del Sufragio, C/Pintor Lozano y C/Ricardo.
- e) Enclave en Colonia Madrid delimitado por las calles Capitán Cortés, Calle Verónica, Calle Sierra Aitana y Calle Amadorio.

Artículo 10.- Condiciones de parcelación.

Las condiciones de forma y tamaño que deben de cumplir las parcelas para su consideración como edificables son las que presentan en la actualidad, permitiéndose la agrupación de parcelas colindantes y prohibiéndose las segregaciones salvo las derivadas de cesiones urbanísticas.

(3) Ciudad Patricia eliminada como consecuencia de la Modificación N°09.



Artículo 11.- Condiciones de volumen.

Las condiciones particulares que se imponen a las obras de edificación son las siguientes:

a) No se permiten las obras de nueva edificación excepto:

a.1.- En todos los casos cuando la actuación sea de sustitución de la edificación, sustitución que podrá ser total o parcial, pero que en ambos casos se condiciona a que la nueva mantenga la posición y parámetros básicos: ocupación, edificabilidad y altura, de la que sustituyen.

a.2.- Edificación de nueva planta en solares vacantes, o insuficientemente edificados, entendiéndose por estos últimos aquellos cuya edificación no supere 3 plantas de altura, recayentes a la Avenida de la Marina Española ajustada a:

1º.- La ocupación en planta: no mayor del 60% de la superficie del solar, dejando un pórtico de 5 m. de ancho con frente a dicha Avenida a lo largo de toda ella.

2º.- La proyección ortogonal de la planta de pisos sobre el frontal de la parcela a la avenida no será superior al 90% de la longitud de éste, ni de 35 metros. La separación entre bloques será de 8 metros al menos.

3º.- La edificación no subterránea no tendrá una altura superior a planta baja y seis plantas de piso al Este del Barranco de Xixo y planta baja y nueve plantas de piso al Oeste.

4º.- La fachada posterior de la edificación no estará a más de 13,50 m. de distancia de la alineación a la Avenida, excepto la caja de escalera, ascensor y la planta baja que podrá alcanzar 17 m.

b) Si puntualmente la aplicación de las anteriores condiciones se manifestara como inconveniente, circunstancia ésta que deberá justificarse mediante informe técnico, el Ayuntamiento de Benidorm de oficio o a instancia de parte, podrá ordenar la edificación mediante Estudio de Detalle, que mantendrá o disminuirá la edificabilidad resultante de la aplicación de las anteriores condiciones. La nueva edificación se ajustará entonces a las condiciones determinadas por dicho Estudio de Detalle.



Artículo 12.- Condiciones estéticas.

1.- En solares recayentes a la Avenida Marina Española:

Los únicos elementos salientes permitidos sobre la vía pública son terrazas en plantas de piso, con la condición de que su máximo vuelo sea de 2,00 m. desde la alineación exterior.

Artículo 13.- Usos de la edificación. (Modificación N°13)

1.- A los efectos de la regulación de usos, el ámbito total de aplicación de esta normativa se ha dividido en otros más reducidos, a los que corresponde una diferente ordenación de los usos, la cual se aplica en los ámbitos identificados con la letra correspondiente en los planos de calificación del suelo.

Esta regulación es la siguiente:

1º.- Nivel "a": Uso característico: residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar en edificio independiente.
Son usos prohibidos los restantes.

2º.- Nivel "b": Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Terciario en planta baja. Hotelero en edificio exclusivo e independiente.

3º.- Nivel "c": Usos característico: Residencial y Hotelero.

Usos compatibles: Terciario en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.

4º.- En todos los niveles se admite el uso dotacional e infraestructural en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.

2.- Se dispondrá de la dotación de aparcamientos exigida por las Normas.

3.- Se admite el uso terciario-oficinas en cualquier situación para la reestructuración total de edificios o parte de edificios con uso anterior hotelero, estando obligados a mantener la dotación de aparcamientos si dispusiera de ellos con anterioridad.



Sección 4ª. ENSANCHE DE CASCO.

Caracterización y delimitación.

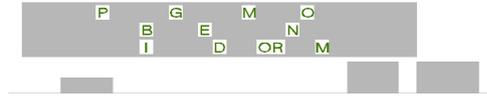
Las presentes condiciones se aplican a los ámbitos delimitados e identificados con el Código EC en los planos de Calificación del Suelo del Plan General, siguientes:

a) Area de edificación cerrada alineada a vial delimitada por:

- Avda. Jaime I.
- C/ Marqués de Comillas.
- C/ Maravall.
- C/ Puig Campana.
- C/ Geranios.
- C/ Tulipanes.
- C/ Maravall.
- C/ Urano.
- C/ Mercurio.
- Avda. Jaime I.
- Avda. Alfonso Puchades.
- Avda. de la Aigüera.
- C/ Ondulada.
- Poligonal según plano entre calle Tomás Ortuño y Avda. de la Aigüera.
- C/ Ruzafa.
- C/ Hondo.
- Avda. de la Aigüera.
- C/ Herrerías.
- C/ del Puente.
- Plaza Hispanidad.
- C/ Pérez Llorca.
- C/ Martínez Alejos.
- C/ Ruzafa.
- C/ de la Parra.
- C/ Garita.
- C/ Ramos Carratalá.
- C/ Mercado.
- Avda. de los Almendros.
- C/ Marqués de Comillas.
- C/ Amanecer.
- C/ San Pedro.

b) Area de edificación cerrada alineada a vial en el Rincón de Loix., delimitada por:

- C/25.
- Playa.
- Calle Peatonal



Artículo 14.- Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de nueva parcelación tendrán una superficie mínima de 150 m² y un lindero frontal no menor de 10 m. de longitud; los nuevos linderos laterales no se situarán en esquinas, achaflanadas o no, ni formarán con el frontal un ángulo menor de 60° sexagesimales. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos infraestructurales, siempre que recaigan a vía pública.
- 2.- Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda cumpliendo las siguientes condiciones de zona y las generales de dicho uso.
- 3.- Las parcelas existentes destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

Artículo 15.- Condiciones de volumen. (Modificación N°18)

- 1.- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior determinada por el Plan y alcanzará los linderos laterales, con las siguientes excepciones:
 - a) Se permite retranquear la planta baja formando pórtico según las reglas generales contenidas en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas, siendo obligatoria tal disposición con el ancho señalado en los casos en que así se indica en los planos de alineaciones. Los pórticos existentes se mantendrán si así se indica en dicho plano y en caso contrario se permite la intervención en la edificación para avanzar la fachada de la planta baja hasta alineación exterior marcada.
 - b) En algunos casos se ha marcado en los planos de alineaciones la alineación obligatoria de fachada, tanto en planta baja como de pisos, mediante el señalamiento de alineación interior, conformando patio abierto a fachada o calle interior, según los casos. La edificación subterránea podrá, sin embargo, ocupar la totalidad del solar.
- 2.- La ocupación es libre.
- 3.- La altura máxima de edificación es de cinco plantas incluida la baja, excepto si el solar recae a las calles Geranios, San Antonio y San Juan Bautista en que es de cuatro plantas incluida la baja, o si el solar recae a la Avda. de la Aigüera, en cuyo caso la altura máxima será de siete plantas incluida la baja correspondiendo a esta altura un fondo de 15 m. desde la alineación. En esta última situación el pórtico es obligatorio y ocupará en altura la planta baja y la primera. En ningún caso se permiten áticos ni sobreáticos. Se autoriza la construcción de sótanos.

A fin de completar la regulación de alturas se seguirán las siguientes reglas:

- a) Planta baja es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada



en todo su desarrollo por el plano horizontal situado a la referida cota.

- b) La cota del plano de referencia de la planta baja se sitúa sobre la rasante de acera en el punto medio del lindero frontal.* Si la longitud de fachada, formando o no esquina, excede de 20 m. o el desnivel de la rasante a lo largo de ella excede de 1,50 m. se dividirá en tramos en los que se deberán cumplir, considerados individualmente, la regla anterior. *La altura máxima se medirá en número de plantas.*
- c) Si un solar presenta un frontal continuo al que en aplicación de las determinaciones anteriores corresponden alturas máximas diferentes se considera que la mayor es la altura máxima autorizada, también en una longitud de 12 m. sobre el frontal al que corresponde la menor, dispuesta en contigüidad con el anterior, y con la condición suplementaria de que la edificación correspondiente a dicha mayor altura no sobrepase en planta un plano vertical que partiendo del punto sito en la alineación al que se ha desplazado la autorización anterior, forma un ángulo de 60° sexagesimales con la alineación exterior en dicho punto en el sentido favorable a la consecución de mayor edificabilidad.
- d) Si un solar presenta dos frontales no contiguos se considerará a estos solos efectos, dividido en dos como convenga con la única limitación de que cada parte recaiga por entero a uno y sólo uno de los dos frontales y la superficie de cada uno sea proporcional al correspondiente frontal. En cada parte se aplicarán las reglas anteriores.
- e) Cuando se trate de una obra de ampliación o de un edificio con igual número de plantas que el máximo autorizado, la altura de cornisa expresada en metros puede ser superior a la determinada por el Plan para edificios de nueva planta.

Artículo 16.- Condiciones estéticas.

- 1.- Las reglas de composición en cuanto a materiales y formas de cubiertas y fachadas son libres, con la limitación de que los faldones de cubierta si existen no tendrán pendientes mayores del 35%.
- 2.- a) En los solares que linden lateralmente en ambos lados, con edificaciones de mayor altura (expresada en número de plantas no subterráneas y excluidos los áticos y sobreáticos) que las resultantes de la aplicación de las condiciones de volumen anteriores, podrán sobrepasar éstas sin exceder de la altura también en nº de plantas, del más bajo de dichos lindantes.
- b) Si el solar linda lateralmente, por uno sólo de los lados con edificación de mayor altura, análogamente al caso anterior, podrá edificar una planta más que la normal regulada con la condición de que ésta no se sitúe a menos de 3 m. del lindero medianero opuesto al anterior.
- c) Si el solar es testa de manzana, podrá ocurrir que su lindero lateral lo sea con otro solo solar o con más. En el primer caso, si la edificación lateral presenta mayor altura podrá edificar una planta más. En el segundo caso se considerará, estos solos efectos, dividido el solar en dos en congruencia con la división que



efectivamente presente el lindero, y en cada parte se aplicarán las reglas anteriores.

- d) En ningún caso la planta suplementaria autorizada por las reglas anteriores ofrecerá paramentos medianeros vistas, por lo que su alzado medianero no podrá ser más extenso ni alto que el de las edificaciones lindantes.

3.- Elementos salientes permitidos:

- a) Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones generales se regulan en el art. 93 de las NN.UU. y las particulares de los elementos constructivos propios de la edificación y otros salientes, en el siguiente cuadro:

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	LONGITUD MAXIMA	VUELO MAXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpo Cerrado	50% las fachadas	7% ancho calle máx. 1,00 m	No se permiten en calles de ancho inferior a 8 m.
Balcón y Balconada	libre	10% ancho calle mín. 0,50 m. ⁽²⁾	
Terrazas	libre	10% ancho calle. mín.0,50 m. ⁽²⁾	La profundidad será menor que la altura y la longitud.
Jardineras	libre	10% ancho calle. mín.0,50 m. ⁽²⁾	No se permite el vertido libre.
Molduras, impostas, etc.	libre	0,10 m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja y de pisos.
Rejas	libre	0,10 m.	
Cornisa y aleros	libre	10% ancho calle mín. 0,50 m. ⁽²⁾	No se permite el vertido libre.

(1) Si no es cuerpo cerrado en ningún caso superará 1,5 m.

(2) Se autoriza un vuelo de 0,50 m. aunque el que resulte de la aplicación del porcentaje expresado sobre el ancho de la calle sea menor.



ELEMENTOS SUPERPUESTOS	ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE	VUELO MAXIMO	OBSERVACIONES
Marquesina	2,25	ancho de la acera menos 0,50 m.y no más del 10% ancho calle	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre.
Escaparates y vitrinas	libre	0,10 m.	
Toldos planta baja	2,25 m	ancho de la acera menos 0,50 m.y no más de 10% ancho calle	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.
Toldos planta de pisos		0,90 m.	
Muestras	2,25 m.	0,10 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines	2,25 m.	1,30 ó 10% ancho calle	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.



Artículo 17.- Condiciones higiénico-sanitarias. *(DC09-2019 o norma que la sustituya)*

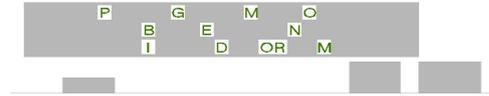
Los patios interiores se ajustarán según indica el art. 97 de las NN.UU. a las condiciones exigidas por el Decreto 85/1989 de 12 de Junio del Consell de la Generalitat Valenciana, cuyas características básicas, a efectos solamente informativos, son las siguientes (1):

Tipo de patio	E est.	D dor.	K coc.	C com.	B (baño L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros.	
						Según altura H de patio	Valor mínimo en viviendas plurif./unif
1	SIRVE					0,60 H	6,00/4,00
2	SIRVE					0,30 H	3,00/2,00
3	NO	Uno u otro	SIRVE			0,20 H.	3,00/2,00
4		NO	SIRVE			0,15 H	2,00/1,50

Artículo 18.- Usos de la edificación. *(Modificación N°13)*

Esta regulación es la siguiente:

- 1º.- Nivel "a": Uso característico: Residencial.
 Usos compatibles: Terciario en planta baja y en primer piso, y terciario hotelero en oficinas en edificio completo.
- 2º.- Nivel "b": Uso característico: Residencial.
 Usos compatibles: Terciario en planta baja. Hotelero en edificio exclusivo e independiente.
- 3º.- Nivel "c": Uso característico: Residencial.
 Usos compatibles: Terciario en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.
- 4º.- En todos los niveles se admite el uso dotacional e infraestructural en planta baja y en edificio exclusivo e independiente. En ninguno se admite la vivienda en planta baja excepto si se trata de edificación exclusiva.
- 5º.- Se dispondrá de la dotación de aparcamientos exigida por las Normas, situándolos preferentemente en sótano.



6º- Se admite el uso terciario-oficinas en cualquier situación para la reestructuración total de edificios o parte de edificios con uso anterior hotelero, estando obligados a mantener la dotación de aparcamientos si dispusiera de ellos con anterioridad.



Sección 5ª. COLONIA MADRID.

Caracterización y delimitación.

- 1.- Corresponde a una barriada originalmente aislada, planificada, residencial de baja densidad, a base de edificaciones de viviendas unifamiliares en fila de planta baja, en parcela exclusiva, con antejardín anterior y patio posterior. La parcelación y edificación originales son totalmente regulares. El desarrollo urbano de la ciudad ha provocado por un lado su contigüidad con el núcleo principal y por otro un proceso de sustitución de la edificación y concentración parcelaria hoy irreversible. El uso característico es el residencial y la tipología de edificación cerrada.
- 2.- El objeto de esta ordenanza es el de regular la previsible culminación de tal proceso y el de implantación y cambio de los usos en los edificios.
- 3.- En el plano de calificación de suelo se delimita esta zona identificándola con el código CM. Está delimitada por la Avda. de Jaime I, la Avda. de Beniardá, la calle de la Estación, C/Guadalest, C/Amadorio y futura Avda. de Foietes.
- 4.- Este ámbito global se ha dividido, en función de las características urbanas existentes y de los objetivos de la renovación pretendida, en ámbitos más reducidos, a los que se asignan diferentes condiciones (fundamentalmente la altura) para la nueva edificación (grados, en lo sucesivo), y diferentes condiciones de compatibilidad de usos (niveles en lo sucesivo). La delimitación de éstos se grafía en los planos de Calificación del Suelo y es la siguiente:
 - a) Grado 1º: (Código CM 1 en planos): Area delimitada por la C/Goya, C/Castellana hasta medianera con depósito de agua, por ésta a C/Jardines, C/Abad de Tormes, C/Amadorio.
 - b) Grado 2º: (Código CM 2 en planos): Area delimitada por la C/Goya, C/Castellana, C/Alcalá y C/nueva Estudio de Detalle.
 - c) Grado 3º: (Código CM 3) en planos): Area delimitada por la C/Estación, C/Verónica, C/Sierra de Aitana, Avda. Foietes, C/Amadorio, C/Abad de Tormes, C/Jardines cruza C/Verónica hasta C/Castellana por medianera iglesia C/Castellana, C/Alcalá, cruza la manzana recayente a Foietes a 35 m. de la fachada a esta Avenida, C/Almudena, C/Florida, C/Montera, C/Arnedo, C/Atocha, C/Montera, C/Castellana, C/Velázquez por la mitad de las manzanas recayentes a Avda. Beniardá hasta C/Capitán Cortés por esta calle a la Avda. de Beniardá hasta C/de la Estación.
 - d) Grado 4º: (Código CM 4 en planos): Area delimitada por dos ámbitos:
 - 1º.- C/Estación, C/Amadorio, C/Capitán Cortés, C/Verónica.
 - 2º.- C/Amadorio, C/Goya, nueva calle Estudio de Detalle, cruce de C/Alcalá a C/Almudena a 35 m. de la fachada recayente a Foietes,



C/Almudena, C/Florida, C/Montera,
C/Arnedo, C/Atocha, C/Montera, C/Castellana a Velázquez hasta la mitad de las manzanas recayentes a Avda. Beniardá por esta línea hasta C/Capitán Cortés por ésta a Avda. de Beniardá, Avda. de Beniardá, Avda. Jaime I, C/Ricardo Bayona, Avda. de Foietes.

- e) Toda la Colonia Madrid se engloba en el nivel "a" de compatibilidad de usos, excepto las manzanas delimitadas por la Avda. de Jaime I, y la C/Atocha y las parcelas recayentes a la Avda. de Beniardá, a las que corresponden el nivel "b". Esta división se traduce en que, siendo el uso característico en ambos el residencial, se es más permisivo en el nivel "b" en lo referente a la posibilidad de implantar usos terciarios.

Artículo 19.- Condiciones de parcelación.

- 1.- Las parcelas existentes son todas edificables si la actuación no es de nueva edificación, excepto si se destinan a usos infraestructurales en que también lo serán.
- 2.- Para nueva edificación se exige:
 - a) Si la actuación es de ampliación en altura no mayor de una planta sobre la baja, la parcela cumplirá las condiciones exigidas en el punto 1 anterior.
 - b) El grado 1: la parcela ocupará la totalidad de la manzana delimitada por alineaciones.
 - c) En los restantes grados: la parcela tendrá un lindero frontal no menor de 14 metros, y si tuviere más de uno, ninguno de ellos será menor de dicha longitud, salvo que no pudiere agruparse por lindar lateralmente con solares con edificaciones sustituidas o con licencia dimanante del presente Plan.
- 3.- En todos los grados las nuevas parcelas procedentes de segregación o de operaciones de reparcelación cumplirán las condiciones marcada en el punto 2 anterior excepto si se destinan a usos infraestructurales, en cuyo caso sólo se exige que recaiga a vía pública.

NOTA: El Artículo 20 no existe por error en la numeración



Artículo 21.- Condiciones de volumen. *(Modificación N°18)*

1.- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior determinada por el Plan y alcanzará los linderos laterales, con las siguientes excepciones:

a) Se permite retranquear la planta baja formando pórtico según las reglas generales contenidas en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas, siendo obligatoria tal disposición en los casos en que así se indica en los planos de alineaciones con el ancho en ellos acotado. Los pórticos existentes se mantendrán si así se indica en dicho plano y en caso contrario se permite la intervención en la edificación para avanzar la fachada hasta la alineación exterior marcada.

b) En las manzanas delimitadas por la calle Atocha, C/Arnedo y nueva Avenida junto al Bco. de Foietes, se ha marcado en los planos de alineaciones la alineación obligatoria de fachada, tanto en planta baja como de pisos, mediante el señalamiento de alineación interior, conformando patio privado abierto a fachada o alineación exterior o de calle. La edificación subterránea podrá, sin embargo, alcanzar esta última.

2.- La ocupación es libre.

2.- La altura máxima de la edificación es de tres (3) plantas incluida la baja en los grados 1 y 2, cinco (5), incluida la baja en el grado 3 y seis (6) plantas incluida la baja en el grado 4 *La altura máxima se medirá en número de plantas.* Además, se autorizan hasta dos plantas más subterráneas.

A fin de completar la regulación de alturas se seguirán las siguientes reglas:

a) Planta baja es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado a la referida cota.

b) *La cota del plano de referencia de la planta baja se sitúa sobre la rasante de acera en el punto medio del lindero frontal.* Si la longitud de fachada, formando o no esquina, excede de 20 m. o el desnivel de la rasante a lo largo de ella excede de 1,50 m. se dividirá en tramos en los que se deberán cumplir, considerados individualmente, la regla anterior.

c) Si un solar presenta un frontal continuo al que en aplicación de las determinaciones anteriores corresponden alturas máximas diferentes se considera que la mayor es la altura máxima autorizada, también en una longitud de 12 m. sobre el frontal al que corresponde la menor, dispuesta en contigüidad con el anterior, y con la condición suplementaria de que la edificación correspondiente a dicha mayor altura no sobrepase en planta un plano vertical que partiendo del punto sito en la alineación al que se ha

desplazado la autorización anterior, forma un ángulo de 60º sexagesimales



con la alineación exterior en dicho punto en el sentido favorable a la consecución de mayor edificabilidad.

- d) Si un solar presenta dos frontales no contiguos se considerará a estos solos efectos, dividido en dos como convenga con la única limitación de que cada parte recaiga por entero a uno y sólo uno de los dos frontales y la superficie de cada uno sea proporcional al correspondiente frontal. En cada parte se aplicarán las reglas anteriores.

Artículo 22.- Condiciones estéticas.

1.- La composición de fachadas y materiales es libre.

- 2.-
- a) En los solares que linden lateralmente, en ambos lados, con edificaciones de mayor altura (expresada en número de plantas no subterráneas y excluidos los áticos y sobreáticos) que las resultantes de la aplicación de las condiciones de volumen anteriores, podrán sobrepasar éstas sin exceder de la altura también en nº de plantas, del más bajo de dichos lindantes.
- b) Si el solar linda lateralmente, por uno sólo de los lados con edificación de mayor altura, análogamente al caso anterior, podrá edificar una planta más que la normal regulada con la condición de que ésta no se sitúe a menos de 3 m. del lindero medianero opuesto al anterior.
- c) Si el solar es testa de manzana, podrá ocurrir que su lindero lateral lo sea con otro solo solar o con más. En el primer caso, si la edificación lateral presenta mayor altura podrá edificar una planta más. En el segundo caso se considerará, a estos solos efectos, dividido el solar en dos en congruencia con la división que efectivamente presente el lindero, y en cada parte se aplicarán las reglas anteriores.
- d) En ningún caso la planta suplementaria autorizada por las reglas anteriores ofrecerá paramentos medianeros vistas, por lo que su alzado medianero no podrá ser más extenso ni alto que el de las edificaciones lindantes.

3.- Elementos salientes permitidos:

- a) Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones generales se regulan en el art. 93 de las NN.UU., y las particulares de los elementos constructivos propios de la edificación y otros salientes, en el siguiente cuadro:



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	LONGITUD MAXIMA	VUELO MAXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpo Cerrado	50% las fachadas	7% ancho calle máx. 1,00 m	No se permiten en calles de ancho inferior a 8 m.
Balcón y Balconada	libre	10% ancho calle mín. 0,50 m. ⁽²⁾	
Terrazas	libre	10% ancho calle mín.0,50 m. ⁽²⁾	La profundidad será menor que la altura y la longitud
Jardineras	libre	10% ancho calle mín.0,50 m. ⁽²⁾	No se permite el vertido libre.
Molduras, impostas, etc.	libre	0,10 m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja y de pisos.
Rejas	libre	0,10	
Cornisa y aleros	libre	10% ancho mín. 0,50 m.(2)	No se permite el vertido libre a la calle

(1) Si no es cuerpo cerrado en ningún caso superará 1,5 m.

(2) Se autoriza un vuelo de 0,50 m. aunque el que resulte de la aplicación del porcentaje expresado sobre el ancho de la calle sea menor.



ELEMENTOS SUPERPUESTOS	ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE	VUELO MAXIMO	OBSERVACIONES
Marquesina	2,25	ancho de la acera menos 0,50 m.y no más del 10% ancho calle	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre.
Escaparates y vitrinas	libre	0,10 m	
Toldos planta baja	2,25 m.	ancho de la acera menos 0,50 m. y no más del 10% ancho calle	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.
Toldos planta de pisos		0,90 m	
Muestras	2,25 m.	0,10 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines	2,25 m.	1,30 ó 10% ancho calle	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.



Artículo 23.- Condiciones higiénico-sanitarias. *(DC09-2019 o norma que la sustituya)*

Los patios interiores se ajustarán según indica el art. 97 de las NN.UU. a las condiciones exigidas por el Decreto 85/1989 de 12 de Junio del Consell de la Generalitat Valenciana, que son (1):

Tipo de patio	E est.	D dor.	K coc.	C com.	B (baño L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros.	
						Según altura H de patio	Valor mínimo en viviendas plurif./unif
1	SIRVE					0,60 H	6,00/4,00
2	NO	SIRVE				0,30 H	3,00/2,00
3		Uno u otro	SIRVE			0,20 H.	3,00/2,00
4		NO	SIRVE			0,15 H	2,00/1,50

Artículo 24.- Usos de la edificación. *(Modificación N°13)*

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- No se admite la vivienda en planta baja, excepto en grados 1 y 2, salvo que se trate de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva.
- 3.- Los usos dotacionales e infraestructurales se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.
- 4.- Se prohíben los grandes establecimientos comerciales.
- 5.- En nivel "a" el terciario se admite en planta baja, y si es alojamiento temporal en edificio exclusivo.
- 6.- En nivel "b" el terciario se admite:
 - Terciario Comercial: en planta baja y primer piso.
 - Terciario Oficinas: en cualquier planta.
 - Alojamiento temporal: en planta baja y en edificio exclusivo.
- 7.- *Se admite el uso terciario-oficinas en cualquier situación para la reestructuración total de edificios o parte de edificios con uso anterior hotelero, estando obligados a mantener la dotación de aparcamientos si dispusiera de ellos con anterioridad.*



- 8.- Se dispondrá de la dotación de aparcamiento en la proporción establecida en las Normas Urbanísticas, situándose en plantas subterráneas.
- 9.- Se permiten los usos dotacionales e infraestructurales en planta baja y en edificio exclusivo.



Sección 6ª. EDIFICACION ABIERTA.

Caracterización y delimitación.

- 1.- Corresponde a ensanches recientes del núcleo urbano caracterizados por intensidades medias de usos y edificaciones, con trazado racional de la red viaria y posición aislada de aquellas, en las que además concurren las circunstancias de escasa ocupación del suelo y elevada altura. La parcelación está de hecho consolidada con parcelas no muy irregulares, en muchos casos en absoluto, y de tamaño medio. Su extensión es considerable y de hecho su imagen casi coincide con la de Benidorm. El grado de consolidación es elevadísimo, siendo su uso característico el residencial con una muy marcada incidencia del hotelero. Otra característica notable es la disposición de parte de la edificación en planta baja a modo de bandeja con usos comerciales utilizando el espacio de retranqueo como expansión, más o menos al aire libre, de dichos usos.
- 2.- El objeto de esta ordenanza es, básicamente, dado el elevado grado de consolidación, el de regular la implantación y sustitución de usos.
- 3.- En el plano de Calificación del suelo se delimita esta zona identificándola con el Código EA. A su vez se ha dividido en ámbitos menores (grados, en lo sucesivo) a los que corresponden diferentes condiciones de volumen. La delimitación de éstos es la siguientes:
 - a) Grado 0:
Ambito delimitado por la Avenida de Europa, C/ Ibiza, C/ Murcia y C/ Lepanto.
 - b) Grado 1:
Ambito delimitado por la Avenida. de Alcoy, Avenida de Madrid, Carretera del Rincón, línea paralela a la alineación norte de la Avenida del Mediterráneo y a 50 m. al norte de ésta, C/Emilio Ortuño, C/del Puente, Plaza de la Hispanidad, C/Pérez Llorca y linde entre edificios La Gavina y Principado B.

Ambito delimitado por la C/Murcia, C/Lepanto, C/Cuenca y C/Jaen, excepto una parcela triangular, recayente a las C/Jaen y Murcia, delimitada en los planos del Plan General.
 - c) Grado 2:
Ambito delimitado por el borde este del Parque de la Aigüera, ferrocarril Alicante-Denia, Avd. Comunidad Europea, Avenida Comunidad Valenciana, Avda. del Derramador, Camino Viejo de Valencia, Avda. de Zamora, C/París, poligonal según planos del Plan General hasta la Avda. de Montecarlo, C/ Sierra Dorada, C/Dos Calas, C/25 hasta la curva de Punta del Pinet, línea Marítimo Terrestre, Calle peatonal, C/25, línea Marítimo Terrestre, Ctra. del Rincón, línea paralela a la alineación norte de la Avda. del Mediterráneo a 50 m. al norte de ésta, y C/Emilio Ortuño, ámbito del que se excluyen el polígono delimitado por la C/25, C/Peatonal y Línea Marítimo Terrestre según planos del Plan General y los enclaves de grado 0 y 1.
Ambito delimitado por la Avda. Vicenta Llorca Alos, Avda. Montbenidorm,



poligonal según planos del Plan General,
que en su parte central coincide con la calle Oviedo, Avda. Villajoyosa.

Ambito delimitado por la Avda. Villajoyosa, poligonal según plano que atraviesa la C/Montbenidorm, C/Avilés, C/Asturias, poligonal según plano hasta la C/Cornellada, C/Cornellada, C/Doctor Servet, línea de límite del To Municipal con el de Finestrat, C/Pajares y poligonal según planos.

d) Grado 3:

Ambito delimitado por la Avda. de Jaime I, límite norte de la zona de Conservación de la Edificación recayente a la Avda. de la Marina Española, incluso límites Este, Norte y Oeste de los grados 5 y 6, C/Puerto Rico, Avda. Uruguay, poligonal según plano coincidiendo con el límite del suelo urbano y Avda. de Ricardo Bayona hasta nuevamente Avda. de Jaime I, incluso tres enclaves recayentes a la Avda. de Ricardo Bayona delimitados según planos del Plan General.

Ambito delimitado por las urbanizaciones Alsa y Condal, Avda. de Nicaragua y el nuevo parque urbano de Xixo.

Ambito delimitado por Avda. Almirante Bernat de Sarriá, C/Zamora, Avda. Penetración del Rincón y poligonal según planos del Plan General.
Ambitos delimitados por dos poligonales que encierran dos áreas recayentes a la CN-332 al norte de la Av/ de Villajoyosa.

Ambito delimitado por CN-332, línea de término con Finestrat y límite de la delimitación de suelo urbano al norte y este.

e) Grado 4:

Ambito emplazado al sur-oeste de Sierra Helada, cuyos límites son los poligonales según planos del Plan General teniendo a Poniente la zona de EA de grado 2 y a sur unas áreas irregulares de pequeña superficie que corresponden a zona de vivienda unifamiliar.

f) Grado 5:

Ambito emplazado con frente a la Avda. de la Marina Española límite Norte C/República Argentina, a Poniente Urbanización las Lomas y a Levante con la Avda. Paraguay.

g) Grado 6:

Ambito emplazado en Playa de Poniente con frente a Avda. Marina Española linda al Norte con la Avda. de Uruguay, a Poniente con Avda. Paraguay y a Levante con otras fincas.

(4) Ambito emplazado en Playa de Poniente con frente a Avda. Uruguay, linda al Norte con la Vía Parque, a Poniente con Avda. Uruguay y a Levante con otras fincas.

(4) Como consecuencia de la Modificación N°14.



h) Grado 7:

Ambito situado en Mont-Benidorm lindando con la delimitación de término municipal de Finestrat.

Artículo 25.- Condiciones de parcelación.

- 1.- No se permiten las segregaciones en grado 1.
- 2.- En los restantes grados las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos: Una superficie de 1.000 m², excepto en grado 3 en que el parámetro mínimo de superficie es de 2.000 m². Un lindero frontal cuya longitud no sea menor de 20 m. 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 la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima. En cada parcela podrá inscribirse un rectángulo de 15 x 24 m. colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada si es recta y que sea paralelo a la recta o cuerda que une los extremos de fachada si ésta es curva o quebrada. El mínimo estrechamiento consentido es de 12 m.
- 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.

Artículo 26.- Condiciones de volumen (2ª Actualización Modificación Nª01 (Mayo 2016), Nª04 y Nª06)

- 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:
 - a) Para las zonas que resultan de las unidades de actuación UA-1, 2, 3, 4 y 5 y los grados 5, 6 y 7, cualquier punto no subterráneo de la edificación distará al menos 7 mts. de cualquier otro sito en el frontal o linderos excepto en grado 7 que será de 6 mts.
 - b) Para los grados 0, 1 y 2 la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 7 mts. En grado 3 dicha distancia será de 8 mts.

En el nivel "C" la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 5 metros. En estos grados se autorizan vuelos cerrados de 1,00 metro máximo y abiertos de 2 metros máximo. En el nivel "C" no se podrá invadir con ninguno de estos elementos la separación a los límites del solar.

- c) Las edificaciones podrán adosarse a un tramo de lindero cuando otra existente ya lo haga a dicho tramo, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo alzado medianero.



d) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor de 2 m.

3. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 30% de la misma.

4.- La altura es libre.

5.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en los puntos 2, 3 y 4 anteriores, a la edificación en grado 4, que se regula por Volumetría Específica mediante Estudio de Detalle, al objeto de adaptar las nuevas edificaciones a la topografía y preservar el paisaje. *En nivel "c" se admite una altura máxima de tres plantas y una ocupación máxima del 40%. La sección aparente de la edificación respecto al viario quedará dentro del perfil teórico que permite la normativa para las viviendas unifamiliares.*

6.- La superficie útil de las edificaciones no excederá del resultado del producto de la superficie neta de la parcela neta por los siguientes coeficientes.

Grado 0.- _____	1,25 m ² /m ²
Grado 1.- _____	1,20 m ² /m ²
Grado 2.- _____	0,90 m ² /m ²
Grado 3.- _____	0,60 m ² /m ²
Grado 4.- _____	0,529 m ² /m ²
Grado 5.- _____	1,088 m ² /m ²
Grado 6.- _____	0,772 m ² /m ²
Grado 7.- _____	0,45 m ² /m ²

Y podrá disponerse libremente excepto en las parcelas que recaigan a ejes comerciales, en las que al menos un 15% se situará en planta no superior a la baja, conformando bandeja de edificación.

6. BIS. - Se establece para el uso terciario- hotelero en categoría de tres estrellas o superior, un incremento de aprovechamiento a equilibrar mediante PRI, según usos concretos de los espacios recogidos en el Art. 90 de las Normas Urbanísticas.

7.- 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 los cerramientos del mismo 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. En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. *No computan las partes de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda el 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta (5)*

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 m²/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, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna.

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

- 1.- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- 2.- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
- 3.- Escaleras y ascensores: no computan.
- 4.- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m² computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m² por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
- 5.- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.
- 6.- 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

(5) Como consecuencia de la Interpretación N°04.



los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.

Artículo 27.- Condiciones estéticas.

- 1.- La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación independiente será inferior o igual a 50 m., excepto en planta baja donde no se limita.
- 2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.
- 3.- Las edificaciones bajas no dispondrán de cobertura reflectante.

Artículo 28.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Los huecos de iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta, sin obstáculos en la propia parcela, superior al desnivel existente entre el pavimento o alfeizar del hueco y la coronación del paramento enfrentado. Si se trata de un espacio cerrado por la edificación en más de dos tercios de su perímetro, la dimensión indicada se ampliará en un 50%. La separación mínima entre edificios será el doble del retranqueo.

Artículo 29.- Condiciones de uso. *(Modificación N°06)*

- 1.- Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal.
- 2.- En nivel "a" se admiten los usos terciarios en planta baja y en el "b" además en edificio exclusivo.
- 3.- *En nivel "c" sólo se admite el uso de alojamiento temporal.*
- 4.- En nivel "d" uso residencial limitando la altura a 4 plantas y autorizándose una ocupación del 30%.
- 5.- Se dispondrá de la dotación de aparcamiento exigida por las NN.UU. que se situará preferentemente, en sótano.
- 6.- En todos los casos se autorizan los usos dotacionales e infraestructurales en planta baja y en edificación exclusiva.



Sección 7ª. VIVIENDA AGRUPADA.

Identificación y caracterización.

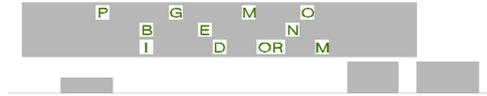
- 1.- En el plano de calificación del suelo se delimita esta zona identificándola en el código VA.
- 2.- Corresponde a parte de la urbanización Gargallo, precisamente aquella que aún conserva, en parte, su carácter inicial.
- 3.- Dicha urbanización a causa de su magnífico emplazamiento ha sido objeto de un proceso de sustitución de la edificación hoy irreversible, pasando de las viviendas unifamiliares aisladas en parcela exclusiva a edificios residenciales de gran capacidad, carácter que ahora el Plan reconoce calificando las áreas en que dicho proceso ha culminado en su práctica totalidad como zona de edificación abierta.
- 4.- El resto de la urbanización o bien conserva la edificación y usos iniciales o bien la sustitución de éstos no ha sido tan drástica por tratarse de inmuebles con poca edificabilidad en los que si bien puede haberse producido división horizontal concurre la circunstancia de que el uso es siempre la vivienda y de que cada una de ellas tiene acceso exclusivo o independiente desde el exterior, con lo que la caracterización del ámbito es de área residencial de baja densidad de vivienda.
- 5.- La parcelación está totalmente consolidada.
- 6.- El objeto de la normativa es preservar el carácter descrito.
- 7.- Es un ámbito cuya delimitación coincide en muchas zonas con la de las parcelas de la Urbanización Gargallo. Empezando en la Avda. de la Vila Joiosa describe una poligonal hasta alcanzar la C/Oviedo, pasa a la Avda. Montbenidorm, Avda. Vicente Llorca alcanza el fondo de C/Oviedo y discurre por C/Salinas, poligonal según el plano, hasta alcanzar C/Turón, C/Asturias pasa a C/Avilés y poligonal hasta Avda. Vila Joiosa.

Artículo 30.- Condiciones de parcelación.

- 1.- Las parcelas existentes y las resultantes de su agrupación son todas edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones generales del uso y las específicas de zona. Las parcelas destinadas a usos infraestructurales lo son, para dicho uso, en todos los casos.
- 2.- No se permite la segregación de parcelas.

Artículo 31.- Condiciones de volumen.

- 1.- La fachada de la edificación distará al menos de 5 m. de cualquier punto del frontal o del lindero, permitiéndose como excepción:



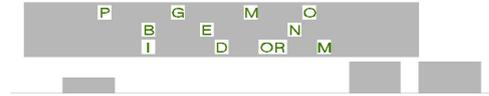
- a) La situación de garajes independientes adosados al frontal si ocupan menos de un tercio de su longitud.
 - b) Sobre las fachadas podrán disponerse elementos salientes que en todo caso distarán al menos 3 m. del frontal y linderos.
 - c) Adosarse a un lindero cumpliendo las condiciones exigidas en la Sección anterior.
- 2.- La ocupación de la edificación no excederá del 25% de la superficie de la parcela.
 - 3.- La altura máxima es de 3 plantas superpuestas y una más subterránea.
 - 4.- La edificabilidad máxima es de 0,30 m²/m².

Artículo 32.- Condiciones estéticas.

- 1.- No se permiten las cubiertas metálicas o reflectantes.
- 2.- Las parcelas cercarán su frontal.
- 3.- Los muros de contención presentarán su cara vista de piedra natural.

Artículo 33.- Condiciones higiénico-sanitarias.

- 1.- En toda parcela se dispondrá de un espacio libre de edificación de al menos 3 m. de ancho y de 25 m² de superficie por unidad de vivienda, no ocupado por aparcamiento, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como estancia al aire libre.



Artículo 34.- Condiciones de uso.

- 1.- Además de los usos dotacional o infraestructural sólo se admite el uso residencial con la peculiaridad de que todo local de vivienda tendrá acceso directo, sin elemento común de la edificación, desde el exterior, bien viario público bien espacio libre de parcela, y la condición de que el número de viviendas no exceda de la parte entera del cociente de la superficie neta de la parcela dividida por 250.
- 2.- Se autoriza el uso terciario en planta baja en parcelas con frente a la calle Montbenidorm.
- 3.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.



Sección 8ª. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Identificación y caracterización.

- 1.- En el plano de calificación de suelo se delimitan los enclaves en que son de aplicación las presentes condiciones particulares, las cuales se han dividido a su vez en otras más pequeñas por variación de las condiciones de volumen (grados) y de compatibilidad de usos (niveles). El código correspondiente es VU.
- 2.- Los ámbitos incluidos corresponden básicamente a las denominadas "urbanizaciones" o desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, normalmente aislada, promovidas por la iniciativa privada y no conexas, en su origen, con el desarrollo urbano del núcleo principal, situación ésta que ha cambiado últimamente, habiéndose practicado tal contigüidad en casi todos los casos.

Artículo 35.- Condiciones de parcelación. (Modificación N°12)

- 1.- Las nuevas parcelas resultantes de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Grado 1.- Superficie no inferior de 1.000 m². Frontal no menor de 25 m.
 - b) Grado 2.- Superficie no inferior de 1.000 m². Frontal no menor de 20 m.
 - c) Grado 3.- Superficie no inferior a 2.500 m². Frontal no menor de 50 m.
 - d) Grado 4.- Superficie no inferior de 1.000 m². Frontal no menor de 20 m.
 - e) *Grado 5.- Superficie no inferior de 5.000 m². Frontal no menor de 50 m.*
- f) Las parcelas que se destinen a usos infraestructurales no tendrán que cumplir los anteriores requisitos bastando con el de recaer directamente a vial público.
- 2.- Las parcelas existentes son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones generales de tal uso y las siguientes condiciones particulares. Las destinadas a usos infraestructurales son edificables para dichos usos en todos los casos.

Artículo 36.- Condiciones de volumen. (Modificación N°07, N°08, N°11 y N°12)

- 1.- La edificación satisfará los siguientes referentes a su posición:
 - a) Las fachadas de la edificación distarán al menos de 5 m. de lindero y frontal permitiéndose, además:
 - a.1.- *En grado 2 y 5, adosarse a un sólo tramo de lindero en caso de edificación simultánea. (6)*
 - a.2.- Podrán sobresalir de las fachadas los elementos salientes permitidos con carácter general con la condición de no situarse a menos de 3 m. de lindes y frontales.

(6) Como consecuencia de la Modificación N°11 y N°12.



- a.3.- En grado 1 se permite que la parte de edificación destinada a garaje, de una sola planta y con acceso desde el frontal se adose a ésta, limitándose la ocupación de él a un máximo de 8 m. y sin superar la tercera parte de su longitud.
- a.4.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor de 5 m.
- 2.- La ocupación de la superficie de la parcela por la edificación no superará en los grados 1 y 3, el 25%, en grado 2, el 33% y en grado 4 y 5, el 20%.
- 3.- La altura máxima de la edificación es de dos plantas en grados 1, 2, 4 y 5, y de tres plantas en el grado 3.
En grado 2 si es edificación destinada exclusivamente a uso hotelero se admite hasta 3 (7) plantas de altura. En este supuesto la superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Se toleran sótanos. *En este caso, las fachadas de la edificación distarán, al menos, siete metros de lindes y frontales. (8)*
- 4.- La edificabilidad máxima es de 0,30 m²/m² en grados 1 y 2, 0,40 m²/m² (según sentencia número 902/2006 TSJCV -RCA 629/04) en grado 3 y 0,16 m²/m² en grado 4. (9), y 0,20 m²/m² grado 5 (10)
- 4. BIS. - Se establece para el uso terciario- hotelero en categoría de tres estrellas o superior, un incremento de aprovechamiento a equilibrar mediante PRI, según usos concretos de los espacios recogidos en el Art. 90 de las Normas Urbanísticas.*
- 5. – En Grado 5 se autorizan dos viviendas por parcela.*

Artículo 37.- Condiciones estéticas.

- 1.- No se permiten las cubiertas metálicas o reflectantes.
- 2.- Las parcelas cercarán su frontal.

Artículo 38.- Condiciones higiénico-sanitarias.

En toda parcela se dispondrá un espacio libre de edificación de al menos 3 m. de ancho y de 25 m² de superficie por unidad de vivienda, no ocupado por aparcamiento, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

(7) Como consecuencia de la Modificación N°07.

(8) Como consecuencia de la Modificación N°07.

(9) Como consecuencia de la Modificación N°08, fue modificado, pero se anuló mediante dicha sentencia.

(10) Como consecuencia de la Modificación N°12, instada por sentencia RCA 369/05.



Artículo 39.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva con las siguientes particularidades y excepciones:

a) En grado 2 si la parcela es superior a 1.000 m² de superficie se admite más de una vivienda por parcela hasta un número no superior a la parte entera de dividir dicha superficie expresada en metros cuadrados por 500, y con la condición de que cada vivienda tenga acceso directo desde el exterior sin elemento común de la edificación.

b) Se admiten los usos terciarios, oficinas y hotelero en nivel b, en edificación exclusiva con las limitaciones de no autorizarse grandes establecimientos comerciales en ningún caso y de limitar los usos comerciales en las parcelas recayentes a la Ctra. del Rincón a restaurantes y otros establecimientos comerciales que no sean discotecas o establecimientos similares que supongan gran concurrencia, a los que se limita su localización a sus emplazamientos actuales.

c) Los usos dotacionales e infraestructurales se admiten en todos los casos.

d) Con las condiciones siguientes se permite en grado 2 la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar, normalmente adosadas lateralmente, emplazada cada una de ellas sobre un espacio que puede ser cercado, y dispuestas, con acceso y otras instalaciones comunes, en una parcela común en régimen de propiedad horizontal.

d.1.- La ordenación general de la agrupación deberá ir plasmada en el proyecto de edificación correspondiente.

Las determinaciones que deberá contener la referida ordenación son:

a) Delimitación y superficies de los espacios privativos y de los espacios mancomunados.

b) Usos, edificabilidad y ocupación máxima de dichos espacios.

c) Características de volumen, alzado y posición de las edificaciones.

d) Espacios de circulación interior rodada y peatonal, aparcamientos y accesos, debiendo cumplir los accesos rodados las condiciones señaladas para los garajes en las Normas Urbanísticas.

e) Esquema de los servicios e infraestructuras de urbanización que se prevean.

d.2.- Las condiciones que debe cumplir la agrupación son las siguientes:

a) La ordenación total, en su conjunto, observará las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura de la zona y grado, sin perjuicio de las condiciones que se indican en este apartado que prevalecerán, como más específicas.

b) La parcela mínima será de 3.000 m².

c) Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6,00 m. de fachada y de 250 m² de superficie. La ocupación de estos



espacios podrá ser total.

- d) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas, admitiéndose una más subterránea.
- e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
- f) La disposición de las edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 60 m., ni distancias entre fachadas de edificación independientes inferiores a 10 m.
- g) La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 50% de la total de la parcela; la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de 25 m. de diámetro.
- h) La superficie ocupada por la edificación en el espacio privativo será del 30% máximo.

d.3.- El proyecto de edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: tratamiento de la red viaria interior y aparcamientos; abastecimiento y distribución de agua potable; abastecimiento y distribución de energía eléctrica; recogida y canalización hasta el alcantarillado de aguas residuales; recogida de residuos sólidos; canalización de telefonía; casilleros postales; captación y distribución de señal de televisión y frecuencia modulada; y acondicionamiento de espacios libres y deportivos.

d.4.- El proyecto de nueva edificación para una agrupación deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación de la vivienda requiere la previa ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice la vivienda que se pretenda ocupar.

2.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.



Sección 9ª. AREAS DE NORMATIVA ANTERIOR. (Modificación N°09)

Identificación y caracterización.

En el plano de calificación de suelo se delimitan los ámbitos en que son de aplicación las presentes condiciones identificándolos con el código NA, correspondiente a dos enclaves, por lo que se asignan dos grados:

a) Grado 1º.

Este está constituido por las parcelas recayentes a la Avenida de la Aigüera entre la Calle Herrería y la antigua Circunvalación de la CN 332.

En dicho ámbito el anterior planeamiento general determinaba unas alturas excepcionales, normativa a la que suplementó otra de tipo estético para enfatizar la imagen urbana recayente a los jardines de L'Aigüera.

La parcelación y en gran parte la edificación está consolidada, con uso residencial como característico.

b) Grado 2º.

Este está constituido por la zona de Sierra Helada comprendida entre las calles Sierra Dorada, Dos Calas, calle que prolonga la confluencia de las calles 25 y Dos Calas, y línea al Este según planos del Plan General.

c) Grado 3º.

Lo comprenden los terrenos de la urbanización Ciudad Patricia.

Artículo 40.- Condiciones particulares.

Grado 1º.

1.- Son de aplicación las condiciones de posición de la edificación, ocupación, edificabilidad y alturas dimanantes del Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Benidorm el 02 de diciembre de 1988 y el Plan Especial aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 1988.

2.- Las nuevas edificaciones dispondrán su fachada recayente a la Avenida de L'Aigüera con la composición que determine el Ayuntamiento de Benidorm.

3.- El uso característico es el residencial, admitiéndose los terciarios en planta baja, primera planta de piso recayente a la Avenida de L'Aigüera y en edificio exclusivo. El uso hotelero se admite en edificio exclusivo.

Grado 2º.

Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes son todas edificables si sus características geométricas, cumpliendo las condiciones generales de uso y específicas de zona, permiten la

edificación de una vivienda.

Las destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como



parámetros mínimos: unos linderos frontales
mínimos de 30 m.; un fondo de parcela de calle a calle.

Condiciones de volumen

Edificación formando grupos completos según Volumetría Específica regulada por Estudio de Detalle.

No se permite la construcción de un edificio sin tener aprobado el proyecto de conjunto de la manzana o bloque delimitado por calles, escaleras o vías interiores.

Los proyectos propondrán los espacios interiores, libres y de relación, necesarios para su desarrollo.

Cualquier punto de la edificación distará al menos 5 m. del viario existente.

La altura máxima de cornisa será de 9,00 m., 3 plantas. En un 20% de la superficie edificada podrá ser de 12,00 m., 4 plantas. La altura se medirá desde el terreno.

Condiciones estéticas.

La proyección sobre un plano vertical del alzado de la edificación no presentará más de 4 plantas acumuladas, se deberá separar la edificación con zonas libres ajardinadas para que este efecto no se produzca.

La tipología es la de "pueblo español". Los materiales a emplear en el exterior serán los tradicionales y todos los paramentos vistos se tratarán como fachadas.

Usos

Residencial exclusivo. Aparcamiento obligatorio en proporción de una plaza por vivienda.

Grado 3º

Son de aplicación todos los parámetros del Plan Parcial de la Urbanización Ciudad Patricia, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 29 de septiembre de 1980.

Condiciones de volumen

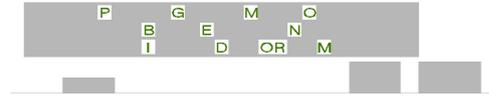
1.- La edificación satisfará los siguientes referentes a su posición:

a) Las fachadas de la edificación distarán al menos de 5,00 m. de lindero y frontal, permitiéndose, además:

a.1.- Adosarse a uno o más tramos de lindero cuando otra existente o de edificación conjunta simultánea lo haga en ese mismo tramo, ocupando el mismo alzado medianero.

a.2.- Podrán sobresalir de las fachadas los elementos salientes permitidos con carácter general con la condición de no situarse a menos de 3,00 m. de lindes y frontales.

a.3.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor de 5,00 m.



- 2.- *La ocupación de la superficie de la parcela por la edificación no superará el 25%.*
- 3.- *La altura máxima de la edificación es de tres plantas.*
- 4.- *La edificabilidad máxima es de 0,20 m²/m².*
- 5.- *La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación será inferior o igual a 120,00 m.*

Condiciones de uso.

Asistencial privado para tercera edad.



CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo 2º: *CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.*

Artículo 41.- Significado y alcance.

1.- En el presente capítulo se contienen las determinaciones básicas de ordenación que deben desarrollar los Planes Especiales y Estudio Detalle que completen la del suelo urbano y los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística que desarrollan el suelo urbanizable.

2.- También se contienen determinaciones acerca del planeamiento parcial que, bien básicamente, bien en su totalidad se respeta y que contiene la ordenación detallada del suelo clasificado por este Plan General como Suelo Urbanizable en Ejecución.

Artículo 42.- Determinaciones para la redacción del Planeamiento para el desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano.

1.- Se detallan a continuación los criterios, parámetros básicos, objetivos y otros aspectos a que debe responder el planeamiento especial que desarrollen la ordenación básica determinada por el Plan General en los ámbitos delimitados en planos de ordenación de éste con los códigos y denominación siguientes:

- APR 1.- Jaume I/Maravall.
- APR 2.- Cine Capitol/Hotel Bristol Park.
- APR 3.- Corredor terciario en CN.332
- APR4 - Moli/Viga) Suprimida (11)*
- APR 5.- Cine Andalucía.
- APR 6.- Foietes.
- APR 7.- Sierra Helada. Suprimida (12)*

2.- Estas determinaciones tienen su fundamento en el art. 29.1.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3.- Para una correcta interpretación de las condiciones que más adelante se pormenorizan para cada uno de dichos ámbitos deben tenerse en cuenta las siguientes precisiones:

- a) Las magnitudes expresivas de las superficies totales de cada ámbito podrán ajustarse como resultado de mediciones a escalas más amplias o de Levantamientos topográficos detallados. En caso de que estas variaciones se produjeran la edificabilidad máxima variará en la proporción en que lo haga la anterior, si se fija en

(11) Como consecuencia de la Modificación N°10.

(12) Como consecuencia de la Suspensión Aprobación PGMO 1.990 y Declaración de Impacto Ambiental (DIA 2012)



estas condiciones en función de la superficie del ámbito.

- b) Los aprovechamientos edificatorios se expresan en superficie útil. En los aprovechamientos que se dan no se incluyen, por no ser tales, la edificabilidad de los equipamientos y dotaciones de titularidad pública, o de titularidad privada si en este último caso es obligatoria su ejecución.
- c) La normativa particular reguladora de la edificación en cada ámbito deberá ser determinada por el Plan pudiendo, si así fuera conveniente, remitirse a alguna de las contenidas en las Ordenanzas.
En todo caso respetarán las condiciones generales de la edificación y de los usos contenidas, respectivamente, en los capítulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- d) Los criterios de ordenación y trazado de la red viaria u otros elementos son tales criterios y no determinaciones rígidas sino flexibles.

4.- APR - 1. Jaume I/Maravall.

a) Identificación y caracterización.

Constituye un ámbito de edificación nueva, de alturas medias, residenciales y totalmente consolidado, con una superficie total de 2,7 Has., pero en el que la ordenación de la edificación es incorrecta coexistiendo edificaciones alineadas a vial con bloques abiertos, sin un orden racional y claro.

b) Objetivos y criterios.

El motivo de la inclusión de dicho ámbito como de ordenación remitida es la contradicción básica entre objetivos y criterios de intervención: El primero es el de conseguir una ordenación regular de las edificaciones, el segundo el de limitar al mínimo imprescindible las demoliciones de las edificaciones existentes, manteniéndose en todo caso la población residente.

c) Parámetros básicos.

Se mantendrá o disminuirá la edificabilidad existente, así como los usos actuales.

d) Trazado viario.

La nueva ordenación mejorará las actuales condiciones de permeabilidad peatonal entre la Avda. Jaime I y la C/Maravall.

e) Dotaciones y equipamiento.

El Plan justificará sus previsiones a este respecto.

f) Gestión.

La formulación del Plan será municipal. El modo de gestión será mediante actuaciones puntuales.



5.- APR - 2. CINE CAPITOL / HOTEL BRISTOL PARK.

a) Identificación y caracterización.

Se incluyen dos enclaves: Por un lado la manzana de tamaño medio, delimitada por las calles Herrerías, Otoño y Emilio Ortuño. Está totalmente edificada, siendo éstas el Hotel Agua Azul, el Cine Capitol y un edificio de apartamentos y locales. La actual ordenación es incorrecta por ser el Hotel una edificación exenta y las restantes entre medianerías. Constituye, en la actualidad, un remate incorrecto del Jardín de "L'Aigüera". Por otro el solar actualmente vacante, jardín del Hotel Bristol, medianero con el Hotel, Edificio Rioja y Edificio Aigüera Park.

b) Objetivos y criterios.

El objetivo básico es el de ordenar la edificación en su ámbito a fin de configurar un acceso monumental al Parque de L'Aigüera.

A tal fin:

1º.- Alineaciones: Se reajustarán las actuales alineaciones de la Avda. de la Aigüera, entre su cruce con la Vía Emilio Ortuño y el inicio de la prevista C/Otoño, a fin de ensancharla.

2º.- En el enclave correspondiente al solar vacante descrito, la edificación será cerrada, con pórtico en planta baja y primer piso. Volumetría específica a determinar por el planeamiento con aprovechamiento mínimo igual al existente en el PERI de La Aigüera.

3º.- En el otro enclave la edificación se dispondrá conformando un basamento a nivel de planta baja que ocupará la totalidad de él excepto un retranqueo de 7 m. a Aigüera, y enrasado con C/Emilio Ortuño. Sobre dicha base se disponen dos cuerpos de edificación: El Hotel Aguazul que mantiene su posición y altura. El otro, con una superficie en planta de 850 m² y una altura de cuatro plantas sobre la referida base, entre el Hotel y C/Puente. Parte de él ocupa la planta del antiguo Cine Capitol.

c) Instrumento.

Estudio de Detalle que puede ser del conjunto o cada una de las partes. Formulación Privada y Gestión Privada/Pública.

6.- APR - 3. CORREDOR TERCIARIO EN CN-332.

a) Identificación y caracterización.

1.- Se trata de un ámbito de gran superficie situado a ambos lados de la CN 332, entre el límite del Término Municipal con el de Alfaz del Pí y los nuevos desarrollos urbanos previstos por el Plan. Actualmente está ocupado por los típicos usos terciarios (comerciales extensivos, etc.) que aprovechan la gran accesibilidad que proporciona una vía de este tipo



para su localización e implantación, la cual realizan sin modificar el parcelario rústico existente y albergándose o bien en edificaciones rurales preexistentes o realizando nuevas construcciones que en gran parte de los casos están más cercanas a la construcción efímera que a otra cosa. En prácticamente la totalidad de las situaciones la edificación es aislada o exenta y de baja altura y ocupación. La urbanización propiamente dicha apenas si existe, aprovechándose la carretera para dar acceso a las parcelas.

2.- La inclusión de este ámbito en la categoría de suelo no ordenado actualmente es obvia ya que su desarrollo es espontáneo, y si bien los conflictos o contradicciones internas no son graves no cabe duda de que la transformación en calle urbana de la Carretera a consecuencia de la ejecución de la nueva variante supone un cambio de régimen básico que procede tenga su reflejo. La lógica de los hechos impone prácticamente la consolidación a ultranza del corredor, la cual para ser coherente debe incidir en la intensidad de los usos y edificaciones y en la consecución de una ordenación y trazado urbanos adecuados para ellos.

b) Objetivos y criterios.

- 1.- El objetivo básico es, pues, la consolidación de un potente corredor de usos terciarios, transformando la mera acumulación cuasi-parasitaria de éstos en una pieza urbana relevante. En todo caso las actividades potencialmente generadoras de ruido se localizarán al Norte de la CN.332.
- 2.- El ámbito es el delimitado en los planos de ordenación del Plan General.
- 3.- El rasgo básico de la ordenación futura debe ser la transformación del eje viario estructural en un eje representativo de alta calidad, caracterizado por una gran anchura entre fachadas: 70 m., al menos; sección compleja: vía central y laterales para acceso directo a las parcelas, y elevado estándar de urbanización y jardinería.

c) Parámetros básicos.

La superficie total es de 38,72 Has.

La edificabilidad máxima neta no excederá de 0,40 m² /m² útiles, sobre parcela neta ni de 93.000 m². La altura máxima de edificación será de 10 m. y dos plantas, los retranqueos de la edificación al frontal recayente a la CN.332 será de 6,50 m. y a los linderos 10 m. la longitud de la fachada de la edificación no excederá de 50 m.

d) Trazado viario.

Además de las indicaciones que sobre este aspecto se han vertido en los apartados anteriores, se habrán de prever viales transversales con una media mínima de uno cada 250 m.

e) Gestión.

Formulación del Plan: Municipal.

Gestión de la ejecución: privada o pública.



(Eliminado punto 7.- APR - 4. MOLI/VIGA. Como consecuencia de la Modificación N° 10.

8.- APR - 5. CINE ANDALUCIA.

a) Identificación y caracterización.

Se trata de la superficie vacante en la manzana definida por las calles Limones, Avda. Almendros, C/Apolo y C/Maravall. En la manzana están edificados el Cine Colci y el edificio de la Policía Nacional.

b) Objetivos y criterios

El objetivo es conseguir un espacio libre de dominio y uso público para crear una plaza, con una superficie de 582 m² en una zona densamente edificada, sin perjuicio de la posibilidad de edificar subterráneamente en ella con el fin exclusivo de crear un aparcamiento público.

c) Parámetros básicos.

Volumetría específica mediante Estudio de Detalle. Las alturas máximas de edificación serán en la parte edificada con fachada a C/Limones y futura plaza, planta baja, cinco plantas de piso, ático y sobreático; en la parte edificada con fachada a C/Maravall y futura plaza (medianera a la Comisaría de Policía) planta baja, seis plantas de piso y ático.

Las plantas bajas recayentes a la futura plaza se retranquearán formando una zona porticada que bordeará la plaza en su perímetro interior.

d) Trazado viario

Se mantendrán las alineaciones de calle actuales.

e) Gestión

La formulación del Estudio de Detalle será privada.

9.- APR.- 6. FOIETES.

a) Identificación y caracterización.

Se trata de un ámbito rodeado por la edificación, junto al Barranco de Foietes, en gran parte vacante, y en el que actualmente se emplaza el Colegio Público "Ausias March". También se localiza la zona verde de una de las urbanizaciones lindantes, sin acondicionar y atravesada por el vial que da acceso al centro docente anterior. En definitiva se trata de un entrante de suelo desordenado en un tejido urbano conformado, circunstancia ésta que motiva su inclusión como zona de nueva ordenación, la cual, por su dificultad se remite a un planeamiento especial.

b) Objetivos y criterios y parámetros.

Se pretende básicamente, además de conservar el Colegio Público existente, prever suelo para un centro de salud y otras dotaciones con una

superficie mínima de 11.000 m², mantener o ampliar la superficie de espacio libre público (actualmente 9.800 m²) y prever un máximo de 6.400 m² de



suelo edificable, de los que al menos 2.400 m² se destinarán a viviendas unifamiliares y el resto a edificación abierta del tipo EAO, con un límite de altura de 13 plantas. Su superficie total es de 3,95 Has. La edificabilidad máxima es de 5.616 m² útiles, aparte dotaciones.

c) Gestión.

Municipal, incluso formulación del Plan.

10 APR-7. SIERRA HELADA. *Suprimido como consecuencia de la Suspensión Aprobación PGMO 1.990 y Declaración de Impacto Ambiental (DIA 2012)*

a) Identificación y caracterización

Se trata de un ámbito vacante, de compleja topografía, escasa infraestructura, situada en el extremo Suroeste de la Sierra Helada. Su superficie es elevada, 54,20 Has. en total. Esta zona, clasificada como suelo urbano por el Plan General anterior y la Delimitación de Suelo de 1983, se ha destinado tradicionalmente a la construcción de chalets o villas residenciales unifamiliares en parcela exclusiva. Los enclaves edificados o preparados para la implantación de este uso se han segregado de este APR, a fin de facilitar su gestión.

b) Objetivos, criterios y parámetros

El objetivo es proteger en lo posible el estado natural del área.

El criterio básico es, por tanto, reordenarla, pasando de ser zona de villas o chalets unifamiliares, que implica grandes ocupaciones de suelo por solares, edificaciones y viarios, a ser zona de edificación agrupada o abierta, con escasa ocupación, refiriéndose esta ocupación tanto a la que materialmente implique la edificación sobre los solares como a que la superficie de solares sea escasa en relación con el área total, medida esta última que conduce al objetivo señalado. Son criterios complementarios el de mantener el aprovechamiento en niveles equivalentes a los que normalmente se habrían obtenido de la aplicación del anterior Plan, así como el que se mantenga el perfil de la Sierra desde el núcleo urbano tradicional de Benidorm, desde el nivel del mar, y sin que asomen las edificaciones.

La ordenación se ajustará también a los siguientes parámetros y condiciones:

- Superficie total: 542.200 m² de suelo. Superficie de suelo edificable no mayor de 159.039 m² de suelo. El resto se destinará a viario y espacio libre, clase, área ajardinada.
- Uso característico: Residencial y Alojamiento temporal.
- Aprovechamiento en m² útiles: 102.421 m² útiles.
- Avance de la ordenación: La grafiada en los planos adjuntos.

c) Instrumento: Plan Especial de Reforma Interior.

d) Gestión: Privada, incluso formulación del Plan Especial.



Artículo 43.- Determinaciones para la redacción del Planeamiento para el desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable.

1. Se detallan a continuación los criterios, parámetros básicos, objetivos y otros aspectos a que debe responder el planeamiento que desarrolla el Plan General en esta clase de suelo.
2. El Plan diferencia, en primer lugar, dos situaciones básicas: Por un lado, el suelo urbanizable en ejecución, que es aquel que tiene aprobado el planeamiento parcial que determina su ordenación detallada o pormenorizada y ha iniciado su ejecución. Por otro el suelo que debe ser urbanizado según las determinaciones del Programa de Actuación del Plan, o que puede serlo como desarrollo de Programas de Actuación Urbanística.

3.- SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION.

- a) El planeamiento en esta clase de suelo urbanizable en ejecución que se respeta básicamente, está constituido por los siguientes Planes y afecta a los ámbitos delimitados en los planos de calificación del Plan General con el código que para cada uno se indica:

- 1º.- Plan Parcial "Murtal. Sector 1º", aprobado definitivamente por la CTU el 26.04.84. Código: APA/PE 1.
- 2º.- Plan Parcial "La Cala. Sector A", aprobado definitivamente por la CTU el 29.01.87. Código: APA/PE 2.
- 3º.- Plan Parcial "La Cala. Sector B", aprobado definitivamente por la CTU el 01.07.87. Código: APA/PE 3.
- 4º.- Plan Parcial "Sinto Sentella", aprobado definitivamente por La Comisión Territorial de Urbanismo el 27/04/88. Código APA/PE 4.
- 5º.- Plan Parcial "Murtal. Sector 2º", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 31/ 01/90. Código APA/PE 5.

- b) El mantenimiento de la ordenación debe entenderse en los siguientes términos: La ordenación que se respeta, sin perjuicio de las adaptaciones puntuales que se detallan más adelante, es la del planeamiento aprobado, con las matizaciones siguientes:

- 1.- Se adapta la delimitación del Plan Parcial "La Cala. Sector A", al trazado viario previsto en este Plan General, adaptación que no supone alteración de la superficie de suelo edificable, del aprovechamiento, ni de los estándares de dotaciones y equipamiento y que se podrá completar por Estudio de Detalle.

- 2.- La ordenación del Plan Parcial "Murtal. Sector 2º" es la contenida en el plano adjunto titulado "Reordenación del Plan Parcial Murtal Sector 2º", reordenación que no modifica las superficies de suelo destinadas a dotaciones y parcelas edificables, sino que tan sólo supone una adaptación al nuevo viario trazado por el Plan General en su límite Norte, por lo que se mantiene el aprovechamiento del



Plan Parcial. Los proyectos de urbanización se ajustarán a la nueva ordenación.

- c) Las edificaciones y usos se ajustarán a la ordenación y determinaciones previstas por el planeamiento y a las condiciones generales de las edificaciones y de los usos determinados por este Plan General, con los mismos criterios que los establecidos en el artículo 1 punto a.4) de las Ordenanzas Particulares para el planeamiento que se respeta en Suelo Urbano. Los usos dotacionales se regirán por lo previsto en el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas.

4.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

- a) El ámbito de cada uno de los Planes Parciales que desarrollen la ordenación del suelo urbanizable programado es el delimitado en el Plano de Gestión del Suelo, identificado con las siglas PP seguido de dos numerales, separados por una barra, indicativos, el segundo, del plazo temporal o cuatrienio en que deben iniciar su desarrollo y, el primero, del número de sector a los efectos de su identificación. Las precisiones en cuanto a corrección de límites, superficies y edificabilidad especificadas anteriormente respecto al planeamiento remitido del suelo urbano son de aplicación para este caso. Los Planes Parciales determinarán los polígonos en que a efectos de su gestión y ejecución se divida su ámbito y señalarán el sistema de actuación en cada uno de ellos el cual será, salvo justificación en contra, el de compensación.
- b) Las condiciones que deben de satisfacer los Planes Parciales son las siguientes, para las cuales son de aplicación las mismas precisiones que las establecidas en el art. 42.3 anterior.

1º.- PP. 1/1 Armanello.

Superficie: 56,50 Has.

Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.

Tipología de la edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)

Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.

Formulación del Plan: Pública.

Gestión: privada/pública.

2º.- PP. 2/1 PONIENTE.

Superficie: 13,12 Has.

Usos: Característico Residencial.

Tipología de edificación: Abierta.



Aprovechamiento: 69.400 m² útiles.

Ordenación: El trazado viario resolverá la unión entre el vial intermedio del Plan Parcial Murtal 2º Sector y la vía que parte de la Avda. de la Marina Española a la altura del Hotel las Garzas.

Formulación del Plan: Privada.

Gestión: Privada.

3º.- PP. 3/1 INDUSTRIAL.

Superficie: 55,50 Has.

Usos Característicos: Industrial y Almacenaje, con la característica de tratarse de actividades "limpias" por desarrollar la actividad exclusivamente en locales cubiertos.

Uso compatible: Terciario Comercial, excepto Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios.

Tipología: Mixta. Edificación aislada y en línea.

Aprovechamiento: 185.000 m² útiles.

Ordenación: Dispondrá los espacios libres perimetrales, como protección de vistas respecto a la autopista y nueva variante de la CN-332. Su acceso principal se realizará desde el nudo previsto en la variante de la CN-332. La edificación no superará los 10 m. de altura. La ordenación viaria resolverá de forma directa el enlace entre los dos enclaves que constituyen el ámbito de este sector, con solución preferentemente subterránea bajo el acceso a Benidorm desde la autopista.

Formulación del Plan: Pública o privada.

Gestión: Privada.

4º.- PP. 4/1 CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL.

Superficie: 43,7 Has.

Usos: Dotacional y Residencial.

Tipología de edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 47.300 m² útiles residenciales y un mínimo de 12.000 m² de Dotacionales Sanitarios, privados, no considerados como aprovechamiento lucrativo.

Ordenación: La altura de la edificación residencial será baja: 2 ó 3 plantas, y el trazado viario se adaptará a la topografía evitando amplios movimientos de tierras.

Formulación del Plan: Privada.

Gestión: Privada.



5º.- PP 5/1 GOLF LLIRIETS. (13)

Superficie: 140,40 Has.

Usos Característicos: Residencial y Deportivo (Golf).

Tipología de edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 147,960 m² útiles.

Tipo Ordenación: Edificación de baja altura y ocupación.

Gestión: Privada, incluso formulación del Plan.

6º.- PP 6/1 XIXO

Superficie: 28,79 Has.

Uso Característico: Residencial

Aprovechamiento: 96.195 m² útiles.

El exceso de este sector servirá para asumir la compensación de las 29,51 Has. de Parque Urbano y viario adyacente.

Tipo Ordenación: Edificación abierta

Formulación del Plan: Privada

Gestión: Privada.

7º.- PP. 1/2. DISCOTECAS.

Superficie: 21,3 Has.

Usos: Terciarios, básicamente recreativos, de relación y comerciales.

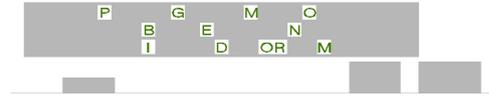
Tipología: Mixta.

Aprovechamiento: 51.120 m² útiles.

Ordenación: Continuará la del APR-3, y siguiendo los criterios del Avance de este Plan General, prolongará la Vía Parque del PP 1/1.

Formulación del Plan: Pública.

Gestión: Privada.



5.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

- a) A continuación se expresan los criterios y magnitudes básicas para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística. Estas determinaciones junto con las establecidas en los planos de ordenación del Plan General complimentan lo dispuesto en el art. 34 del Reglamento de planeamiento urbanístico.
- b) En las revisiones cuatrienales del Programa del Plan General podrán incorporarse determinaciones más concretas en orden al desarrollo y contenido de los diferentes Programas de Actuación Urbanística e incluso incorporar parte de este suelo a la categoría de suelo urbanizable programado.
- c) Asimismo, en las Bases para la formulación y ejecución de dichos Programas de Actuación Urbanística deberán concretarse, en desarrollo de los criterios generales aquí contenidos otras determinaciones específicas en base a lo previsto en el art. 219 del Reglamento de Planeamiento.
- d) El Plan General establece cuatro grandes áreas que integran esta categoría del suelo urbanizable, cada una de las cuales constituye un ámbito a ordenar básicamente por un Programa de Actuación Urbanística y detalladamente por los Planes Parciales en que éste a su vez se divida.
- e) El numeral con que se identifica a cada área no tiene relevancia alguna en cuanto a la prioridad relativa para su desarrollo
- f) Las condiciones son las siguientes:

1º.- PAU/1.- MURTAL

Superficie: 90,8 Has.

Uso característico: Residencial y Dotacional.

Aprovechamiento: Máx. 0,165 m² útiles por m² del área total.

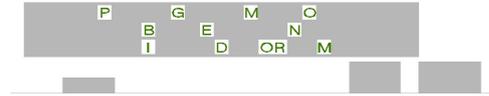
Ordenación:

Sistemas Generales interiores:

Se preverá y acondicionará un parque urbano de superficie no inferior al 50% del total del área.

Se ejecutará el vial general que partiendo de la variante atraviesa el área hasta el suelo urbanizable en ejecución.

Edificación: Abierta básicamente.



2º.- PAU/2.- SIERRA HELADA. (14)

Superficie: 45,3 Has.

Uso característico: Residencial y Hotelero.

Aprovechamiento: Máx. 0,087 m² útiles por m² del área total.

Ordenación:

Sistemas generales interiores:

Se preverá y acondicionará un parque urbano que ocupará al menos 253.000 m².

Los terrenos entre las cotas 75 y 100 se dedicarán a jardín exclusivamente.

Edificación: Siempre por debajo de la cota 75. De baja altura: 2 ó 3 plantas, excepto la edificación hotelera que podrá alcanzar cuatro plantas.

Usos: Residenciales y hotelero.

3º.- PAU/3. "SALT DEL AIGUA"

Superficie: 12,0 Has.

Uso: Deportivo.

Integrará las edificaciones de vivienda existentes.

(14) Parcialmente afectado por la Suspensión Aprobación PGMO 1.990 y Declaración de Impacto Ambiental (DIA 2012)