

INTERPRETACIÓN Nº3 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM (PGMO 1990)

ÍNDICE

A) MEMORIA.

- A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.
- A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B) NORMAS.

PROMOTOR:

REDACTOR:

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

OFICINA DEL PLAN GENERAL

INTERPRTACIÓN NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM

A) MEMORIA

INTERPRTACIÓN NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM

A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

En aplicación de las previsiones del art.1.3 de las Normas del Plan General vigente (PGMO 1990), sobre las facultades interpretativas de la documentación del mismo que se transcribe a continuación:

Art. 1.- Objeto.

3.- La interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Benidorm. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.

En la línea de las anteriores interpretaciones del Plan General (Dominio marítimo terrestre en Playa de Poniente y terrazas en plantas bajas comerciales), y con el objetivo de aumentar las condiciones de seguridad y habitabilidad de los edificios existentes, se redacta la **INTERPRETACIÓN NÚMERO 3 del P.G.O.U.**

El objeto del presente documento es la interpretación de la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación, (en adelante PGMO 1990) en aplicación de las previsiones del art.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y en orden a perfeccionar la aplicación de algunas de sus determinaciones que, si bien no afectan al modelo de planeamiento ni a las grandes directrices de la ordenación del territorio, suponen una mejora en su desarrollo normativo, y en este caso una mejora en el estado de uso y conservación del parque inmobiliario de la ciudad.

El artículo de las Normas Urbanísticas de la Edificación y de los Usos en Suelo Urbano (en adelante NORMAS.) en el Suelo Urbano que se propone modificar, es el

relativo a la regulación de las construcciones permitidas en el espacio libre de parcela en edificaciones existentes con anterioridad al Plan General vigente (PGMO 1990), concretamente el **artículo 89.4 de las NORMAS URBANÍSTICAS**.

A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**Justificación de la interpretación propuesta:**

Con la nueva redacción que se propone en la presente interpretación se intenta solventar la problemática planteada al intentar adaptar edificios existentes (anteriores al año 1990), a las condiciones de habitabilidad, accesibilidad o seguridad vigentes en la actualidad, como son las Normas de Habitabilidad y Diseño del año 1991 (HD-91), el Decreto 193/1988 y la Ley 1/1998 sobre supresión de barreras arquitectónicas, o la Norma Básica de la Edificación sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios de 1991, posteriormente modificada en 1996 (NBE CPI -96).

Concretamente la instalación de nuevas escaleras o ascensores, si bien no computan aprovechamiento, al tratarse de obras en los edificios, reguladas en el art. 12, si estas son consideradas como obras de ampliación deben cumplir todos los parámetros como las de nueva planta, como es la separación a linderos (retranqueos).

Estas obras en los edificios podrían asimilarse a las previstas en el art. 89.4

Art.89.- Ocupación.

4.- Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, propiedad y uso

INTERPRTACIÓN NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM

privado de la Comunidad.

*d) Cubrición de aparcamientos de superficie
con elementos ligeros no cerrados.*

La nueva redacción garantiza que solo se aplicará esta excepción en edificios existentes, (anteriores al año 1990), ya que los de nueva planta, construidos al amparo de Licencias otorgadas con el Plan General vigente, contemplan todas las normativas de obligado cumplimiento Estatal o Autonómico.

INTERPRTACIÓN NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM

B) NORMAS.

NORMAS URBANISTICAS.**Art.89.- Ocupación.**

1.- La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal.

2.- A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren. Tampoco los elementos salientes, las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela.

3.- Las formas en que puede determinarse en este Plan la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

a) Ocupación directa: se determina mediante el señalamiento de un coeficiente o relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

b) Ocupación indirecta: se determina mediante el señalamiento de elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos.

INTERPRTACIÓN NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM

4.- Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.. **En los edificios existentes tendrán esta consideración los elementos verticales comunes de nueva construcción, para mejorar la habitabilidad y/o seguridad, como escaleras y ascensores**

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, propiedad y uso privado de la Comunidad.

d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

En Benidorm, a 25 de septiembre de 2001

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



OFICINA PLAN GENERAL

