



INTERPRETACIÓN Nº4 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:

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

REDACTOR:

OFICINA DEL PLAN GENERAL





A) MEMORIA





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, terrazas en plantas bajas comerciales, ascensores en rehabilitaciones), y con el objetivo de aumentar las condiciones de calidad y habitabilidad de los edificios, se redacta la **INTERPRETACIÓN NÚMERO 4 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 de las condiciones tipológicas de la edificación abierta.

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 la edificabilidad del Plan General (PGMO 1990), concretamente el **artículo 90.2.b de las NORMAS URBANÍSTICAS, y 26.7 de las ORDENANZAS.**



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 creada al plantearse la división de la superficie no computada en terrazas de edificios de viviendas; una normalmente vinculada al estar, y otra accesible solamente desde el pasillo y orientada desfavorablemente (norte).

Este hecho se produce por la diferente redacción del texto entre hoteles y el resto de edificaciones, ya que en aquellos se vincula la superficie no computable (30%) a la habitación y no al "local", que por extensión se aplica a la unidad de vivienda íntegramente, y por tanto se podría llegar al absurdo de ubicar la totalidad de las terrazas accediendo desde un cuarto de baño.

Art.90.2.b- Edificabilidad.

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.

Si se trata de **hoteles** de tres o más 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, oficios, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

En cuanto a las **Ordenanzas** se refieren a la Edificación Abierta con idéntica redacción en el **Art. 26.7.**



B) NORMAS.



NORMAS URBANISTICAS.

Art.90.- Edificabilidad.

1.- La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico y determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- 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: es la del suelo comprendido en el interior del local, delimitado 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.

En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia.

No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta.

Si se trata de hoteles de tres o más 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, oficios, 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:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
 - Escaleras y ascensores, no computan.
 - Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 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.
 - Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.-
 - Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

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

3.- La asignación de la edificabilidad puede indicarse según las siguientes modalidades:

- a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.
- b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.



ORDENANZAS

Art. 26.- Condiciones de volumen.

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 estos grados se autorizan vuelos cerrados de 1,00 m. máximo y abiertos de 2 mts. máximo.

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 que el de la aérea excepto en grados 0, 1 y 2 en que dicha separación podrá reducirse hasta un mínimo de 4 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 dan excepciones de altura y ocupación.

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.

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: es la del suelo comprendido en el interior del local, delimitado 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.

En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia.

No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta

Si se trata de hoteles de tres estrellas no computan:

- Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 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, oficios, 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:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:

- Escaleras y ascensores: no computan.

- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 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.

- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.

- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

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

En Benidorm, a Diciembre de 2003

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

OFICINA PLAN GENERAL

