

2.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

Dada la voluntariedad en la aplicación del Reglamento de Zonas Urbanísticas, nos remitimos en este caso a las particulares reflejadas en la NN.SS. de Benitachell:

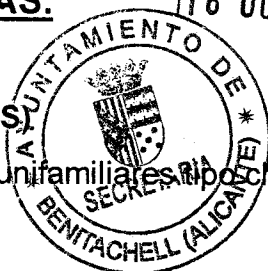
APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA

2.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

18 OCT 2001

2.1.1.- EDIFICACIÓN AISLADA (AS)

Es la propia para viviendas unifamiliares tipo chalets.



- Ocupación máxima 30% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 700 m²
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueos a linderos, mínimo 5,00 m.
- Retranqueos a calles, mínimo 5,00 m.
- Edificabilidad 0,24 m²/m²
- No se permitirán vuelos a menos de 5 mts. de linderos y calles.
- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de vivienda tipo C1, Comercio tipo C2 y Público todos

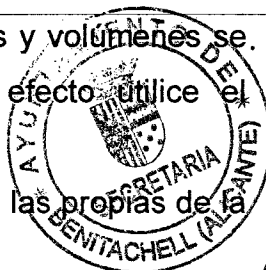
2.1.2.- EDIFICACIÓN AGRUPADA (AG)

Se define este tipo de construcción como edificación para viviendas unifamiliares ocupando todo el frente entre medianera, retranqueadas respecto a la alineación de la vía pública y al testero de la parcela con un máximo de 1 vivienda por cada 360 m² de parcela.

- Ocupación máxima 35% de la superficie de la parcela.
- Superficie mínima de parcela 5.000 m²
- Número de plantas máximo de la edificación 2 plantas (7 metros a cornisa)
- Altura libre de plantas, mínimo 2,50 m.
- Retranqueos a linderos 5,00 m.
- Retranqueo a calles 5,00 m.
- Edificabilidad 0,30 m²/m²
- Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades 80 m.
- Separación mínima entre bloques dentro de una misma parcela. 3m.
- No se permitirán vuelos a menos de 5 mts. de linderos y calles
- En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el Excmo. Ayuntamiento.
- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de vivienda tipo C1 y C2, Comercio tipo C2 y Público todos

APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA

18 OCT 2001



2.1.3- EDIFICACIÓN PAREADA (AP)

Se define este tipo de construcción como la agrupación de dos viviendas con separación al resto de los linderos, no obstante las parcelas marcadas en el plano de zonificación para este tipo de edificación podrán reconvertirse para edificaciones AS, en cuyo caso obtendríamos una parcela de 1.000 m² para una vivienda unifamiliar.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - Ocupación máxima | 30% de la superficie de la parcela. |
| - Superficie mínima de parcela | 1.000 m ² |
| - Número de plantas máximo de la edificación | 2 plantas (7 metros a cornisa) |
| - Altura libre de plantas, mínimo | 2,50 m. |
| - Retranqueos a linderos , mínimo | 5,00 m. |
| - Retranqueos a calles , mínimo | 5,00 m. |
| - Edificabilidad | 0,25 m ² /m ² |
| - No se permitirán vuelos a menos de 5 mts. de linderos y calles. | |
| - En lo que respecta a la forma de medir la separación a linderos, anchuras y volúmenes se seguirán los criterios que al efecto utilice el Excmo. Ayuntamiento. | |

- Las condiciones estéticas serán las propias de la zona.
- Los usos del suelo permitidos serán los de vivienda tipo C1 y C2, Comercio tipo C2 y Público todos

APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA 18 OCT 2001



2.1.4.- TERCIARIO

La edificabilidad será de 0,28 m²/m² con una ocupación máxima del 35%; el resto de las Ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada (AS).

Usos compatibles: Comercio y oficinas tipo C2 y Público tipo C1 y C7.

2.1.5.- EQUIPAMIENTO (DEPORTIVO Y RECREATIVO)

La edificabilidad será de 0,35 m²/m² con una ocupación máxima del 35%; el resto de las Ordenanzas serán las mismas que rigen para la edificación aislada (AS).

Usos compatibles: Público tipo C1, C5, C7 y C8.

2.1.6.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA

18 OCT 2007

VALLAS

- En terrenos llanos:

1,00 m. de altura de muro macizo y 0,80 m. sobre muro con celosía, seto o valla metálica, resultando máximo 1,80 sobre rasante del terreno de la parcela que se valla.

- En terrenos con pendiente:

Se escalonará de forma que el punto más alto de la valla no sobrepase las 2,20 m. (1,40 muro macizo 0,80 m. de celosía, seto o valla metálica), siempre referido a la rasante del terreno de la parcela que se valla.

- La separación de la valla con el camino será de 3 m. a eje de camino cuando el ancho sea menor o igual a 6 m.; si el ancho del camino es mayor, se situará a borde

- Muros interiores de parcela para abancalar no tendrán una altura mayor a 2,50 m. sobre la rasante del terreno que da pie a su arranque.



PISCINAS

La piscina totalmente enterrada o elevada hasta 1 m. sobre terreno se retranqueará desde agua a linde con la parcela 1,50 m. y a linde con el camino desde su eje 6,00 m. para caminos de ancho menor o igual a 6,00 m. Para caminos de más de 6,00 m. de anchura se retranqueará 3,00 m. al borde del camino.

Las piscinas podrán elevarse sobre la rasante del terreno natural como máximo 3,00 m. La distancia de retranqueo para ellas será de 3,00 m. a linde con la parcela y 6,00 m. a eje de camino de anchura menor o igual a 6,00 m.

Para caminos de mayor anchura se retranquearán 3,00 m. a borde del camino.

Los retranqueos estarán referidos siempre a agua.

Las casetas de bomba depuradora se retranquearán a las mismas distancias que para piscinas elevadas más 1,00 m.

APROBADO, SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA 118 OCT 2001

En planes parciales, se regirá por sus normas particulares.

PERGOLAS

Con cubierta de cañizo sobre viguetas, sin cerramiento lateral, solo apoyos necesarios.

Se retranquearán del linde entre parcelas 1,00 m. y a linde con caminos 2,00 m. siempre que este tenga 6,00 m. o más de anchura, si el camino es de menor anchura a 6,00 m., se retranqueará 5,00 m. a eje del camino.



EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

En los m² computables a efectos de edificabilidad se contabilizarán al 50% los porches y terrazas cubiertas y no se considerarán las solanas, terrazas y escaleras descubiertas.

A efectos del coeficiente de ocupación se tendrá en cuenta la proyección vertical de los contornos externos de la edificación, excluidos los vuelos.

APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA
18 OCT 2001

2.1.7.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Se tendrá en cuenta para las construcciones futuras el cumplimiento con las siguientes Normativas:



Para todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benitachell, Normas Autonómicas, y en todo caso, a la Normativa y Legislación vigente sobre la materia:

Normas y Ordenanzas de Obligado Cumplimiento para la Edificación.
(Normas Básicas de Edificación): Condiciones Térmicas NBE CT-79.
Condiciones Acústicas NBE CA-88. Normas NBE-AE-88 de Acciones de la Edificación. Condiciones de protección contra incendios en los edificios NBE-CPI/96.

La Sismorresistente N.C.S.E.-94.

Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas HD/91.

Todas las reglas y reglamentos relativos a materiales de construcción.

Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.

El cumplimiento de las normas anteriores se justificará debidamente en los diferentes documentos del Proyecto de Ejecución, con la definición de los sistemas constructivos y materiales a emplear en el edificio.

Así mismo se tendrán en cuenta todas las Normativas vigentes de la construcción y las propias que en su momento dictaminé el Excmo. Ayuntamiento.

2.1.8. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA

	USOS	m ² suelo	%	T	m ² techo	Min. exigible	
						%	m ²
Privado	RESIDENCIAL	50.511	71'40		12.574		
	AS	37.898	53'56	0'24	9.095'5		
	AP	6.098	8'62	0'25	1.524'5		
	AG	6.515	9'21	0'30	1.954		
	TERCIARIO	568	0'80	0'28	159	-	-
Dotaciones	EQUIPAMIENTO	3.628	5'13		864	4	2.830
	ED educ. cultural	-	-	-	-	-	-
	RD deport. recreat.	2.407	-	0'35	864	-	-
	TD asistencial	-	-	-	-	-	-
	ID infraetr.serv.urb	1.221	-	-	-	-	-
	AD admin. instituc.	-	-	-	-	-	-
	Z. VERDES	2.391	3'38			3	2.122
	QL	-	-	-	-	-	-
	JL	2.391	-	-	-	-	-
	AL	-	-	-	-	-	-
	RED VIARIA	13.648	19'29				17'5
RV	13.059	-	-	-	-	-	-
AV	589	0'83	-	-	-	-	-
TOTAL S.C.S.	70.746	100			15.415		
TOTAL SUP. SECTOR	72.486						

$$IER=12.574 / 70.746 =0.1777$$

$$IEB=12.733 / 70.746 =0.18 \text{ (coincidente con homologación)}$$

2.1.9. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

La parcelación de los terrenos queda definida en el plano adjunto, así como en las correspondientes ordenanzas. En el caso de edificación agrupada, las ordenanzas definen el régimen de parcelación.