

Número 2606

BENIEL**EDICTO**

En cumplimiento de lo establecido en el art. 151.5.b) del Real decreto 2159/1978 de 23 de junio, se publica el acuerdo de aprobación definitiva de las normas complementarias y subsidiarias de planteamiento correspondientes al Municipio de Beniel, adoptando por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 25 de abril de 1990, quedando expuesto al público durante el plazo de 15 días a los efectos de lo establecido en el art. 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Beniel, a 17 de febrero de 1995.—El Alcalde-Presidente, José Manzano Aldeguer.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIEL TEXTO REFUNDIDO

INDICE

MEMORIA

DISPOSICIONES GENERALES

NORMATIVA URBANISTICA

Sección 1. Zona 1A. Casco Urbano antiguo y Subzonas 1A1 y 1A2.

Sección 2. Zona 1B. Casco Urbano. Ensanche en Colmatación.

Sección 3. Zona 1C. Casco Urbano. Ensanche en Manzana Cerrada.

Sección 4. Zona 1D. Casco Urbano. Ensanche Edificación Aislada.

Sección 5. Zona 1E. Ensanche Casco Urbano.

Sección 6. Zona U. Casco Urbano de Pedanías.

Sección 7. Zona UA 1/5. Transición de Ensanche.

Sección 8. Zona UA 6/13. Transición de Ensanche de Pedanías.

Sección 9. Zona UI. Industrial Compacta.

Sección 10. Zona IA. Industrial Aislada.

Sección 11. Zona 7A. Equipamientos colectivos.

Sección 12. Zona 7B. Servicios Urbanos.

Sección 13. Zona ZV. Espacios Libres: Parques y Jardines Públicos.

Sección 14. Zona ZP. Espacios de Protección.

Sección 15. Zona UZ. Planes Parciales Residenciales del 1 al 4.

Sección 16. Zona UZ. Planes Parciales Industriales del 1 al 6.

Sección 17. Zona NU. No Urbanizable.

Sección 18. Normativa de Carácter General - Alturas y Usos.

ORDENANZAS. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

INSTRUCCIONES DEL RECINTO HISTORICO ARTISTICO

ORDENANZAS REGULADORAS DEL SISTEMA FERROVIARIO.

INDICE DE PLANOS:

MEMORIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE BENIEL

Comunidad Autónoma de Murcia. Consejería de Política Territorial y O. Públicas

Dirección Regional de Urbanismo Arquitectura y vivienda.

1. ENCUADRE REGIONAL.

1.1. Orígenes.

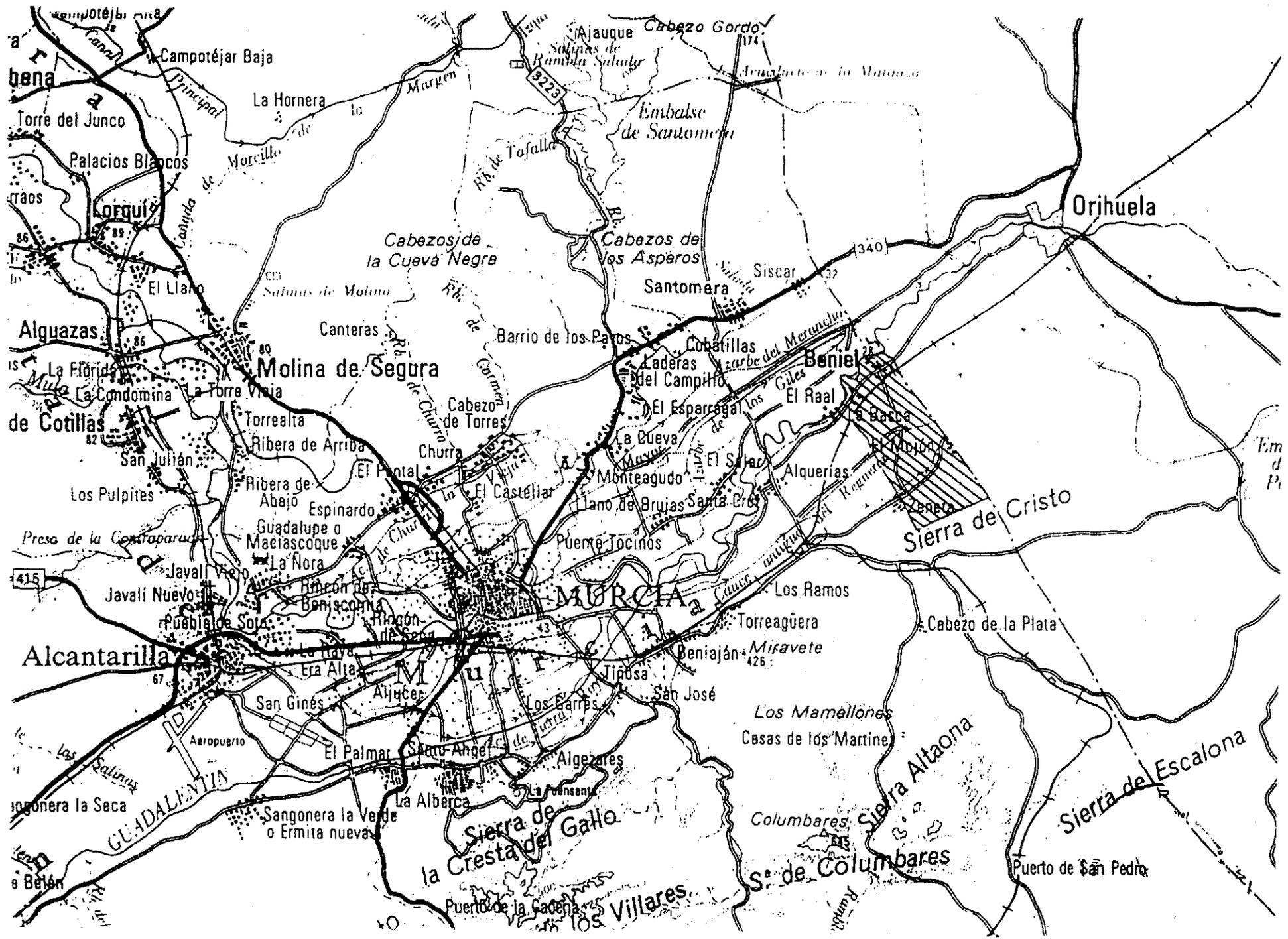
Beniel, debió surgir durante la dominación árabe, cuando se desecaron parte de los amarjales. Fue una simple alquería con escasas tierras de labor, aunque los amarjales sirvieron a los colonos para obtener algún rendimiento de caza y pesca. Tras la reconquista el lugar vuelve a abandonarse por las continuas disputas fronterizas entre los reinos de Valencia y Murcia, sobre todo, a partir de la anexión al reino de Aragón de la parte murciana de la provincia de Alicante.

El cultivo de la zona produjo divergencias entre el concejo murciano y los labradores, cuyo pleito llegó hasta los Reyes Católicos. En 1494 era señor de Beniel, Mosén Antonio Guasto, quien lo vendería después a Gil Rodríguez de Junterón, que fundó vínculo y mayorazgo, en 1535 de las 3.200 tahúllas en cultivo. Con ánimo de repoblación pidió permiso a Felipe II, para parcelar el terreno, lo que concedió el monarca en 1569.

En 1587 aparece Beniel con tan sólo 18 vecinos y en 1613 Gil Rodríguez Junterón compró la jurisdicción de los lugares Beniel Nuevo y Beniel Viejo, que tan sólo contaban con 7 vecinos.

1.2. Evolución Histórica.

En 1618 entabló pleito la ciudad de Murcia alegando que el lugar era yermo y por varias sentencias a su favor dadas en 1625, Beniel volvió a su jurisdicción aunque para entonces era ya un lugar con muchos vecinos, Iglesia, cura y pila bautismal. Con la limpieza de un antiguo azarbe arruinado y la construcción de una acequia, el poblamiento creció a pasos agigantados. En 1751 el Marqués de Beniel compró nuevamente la jurisdicción por 1.905.000 maravedís, que importaron los 28 vecinos que por aquel año tenía. Contaba la población con 7.000 tahúllas de riego, entre campo y secano a cuyas faenas de seda, siega, etc., acudían muchas personas de Andalucía, Valencia y La Mancha. El 16 de junio de dicho año se nombró el primer Ayuntamiento y con 14 mojones se delimitó el Término. En 1755 el censo nos da 220



casas y 76 barracas en el casco urbano, 19 casas en el campo y huerta y 150 barracas. El número de moradores fuera el perímetro urbano era del 40%. En tan sólo 50 años se duplica la población pues el censo de 1807 arroja la cifra de 510 familias.

A mediados del siglo XIX, la población situada a unos 325 m. de "unas pirámides" que separan los antiguos reinos de Valencia y Murcia, albergaba 564 vecinos, unos 2.368 habitantes en 400 edificios entre casas y barracas. La segunda mitad del siglo XIX fue muy calamitosa para la economía de Beniel, quien como antes lo hicieran otras localidades pidió la supresión de su Ayuntamiento y la incorporación al de Murcia. Aunque la Reina Regente lo aprobó, el Ayuntamiento de Murcia se opuso por los importantes débitos que la villa tenía.

1.3. Localización.

Se encuentra el término municipal de Beniel, situado al Este de la Región Murciana. Límite con la Provincia de Alicante y del Reino de Valencia, por el Término Municipal de Orihuela.

Pertenece a la vega baja del Río Segura que lo separa por el Norte del Municipio de Murcia.

Se encuentra atravesado en el núcleo urbano, Beniel, por la carretera de Alquerías a Orihuela A-330 y en el Raiguero y el Mojón por la carretera Murcia-Torre Vieja por Zeneta y Bigastro. Divide el término en dos partes el Ferrocarril Murcia-Alicante.

Se localiza en la Huerta de Murcia entre el Río Segura y la Sierra de Cristo, la Vereda de Ganados del Reino de Castilla y la Vereda de Ganados de la Basca a Zeneta.

1.4. Superficies.

El término Municipal tiene una extensión de 9.95 Km². El Núcleo principal de Beniel tiene una superficie aproximada de suelo urbano en la actualidad de 384.209 m². con una distancia de 17 km. de Murcia capital. Las pequeñas pedanías de La Basca y el Mojón son núcleos urbanos de poca importancia. El Raiguero está integrado al casco de Zeneta y apenas se distinguen los límites del término Municipal.

1.5. Datos Geográficos Generales.

Se encuentra el Municipio en sus tres cuartas partes integrado en la Huerta de Murcia. La cuarta parte pertenece a la zona montañosa de nuevo Regadío de la Sierra de Cristo cuya altitud máxima dentro del término, alcanza los 211 m.

Limita al N.O. con el término de Murcia por el Río Segura en la zona de el Raal. Por el N.E. con el término Municipal de Orihuela por la Vereda del Reino de Castilla. Por el S.E. con el Término Municipal de Murcia con la Vereda de La Basca a Zeneta.

Atravesando por el Reguerón o antiguo cauce el río San-

gonera, posee innumerables acequias de riego que pasan por toda su huerta. Terreno sensiblemente horizontal, se hace montañoso y de nuevo cultivo en la sierra de Cristo, zona S.E.

2. EL TERRITORIO Y SUS DISTINTOS PARAMETROS FISICOS.

2.1. Topografía.

El territorio es llano en sus 3/4 partes. Recorrido de N.O. a S.E. desde La Basca y Beniel al Mojón y Raiguero por la curva de nivel 30. Presenta una suave inclinación hacia el Municipio de Orihuela.

La cuarta parte se hace montañosa hacia la sierra de Cristo S.E. desde la curva 30 a 211 m. de altura máxima. En esta zona hay que distinguir dos zonas. La primera y desde la carretera de Murcia a Torre Vieja por Zeneta y el Mojón hasta la sierra, límite en su cresta del Término Municipal, que su pendiente y salvando pequeños mogotes es poco pronunciada, pasando de la curva 50 a 80 m. en una longitud media de 80 m. que supone un 37,50% con espacios sensiblemente llanos con vaguadas abancaladas para facilitar el cultivo.

La segunda zona es de sierra baja desde los 80 m. hasta los 211 m. en un desarrollo horizontal de 200 m. de media con unas pendientes del orden del 66%.

2.2. Hidrografía.

Las aguas superficiales que recorren el Término Municipal son de dos tipos claramente diferenciados: El río Reguerón y las acequias.

El río Segura al N.O. límite del territorio con el Raal pasando por la Basca y Beniel, con el consiguiente peligro de avenidas que pueden provocar inundaciones. Se han realizado estudios de tanteo y es, en este lugar, donde el río presenta la máxima avenida de todo su recorrido. Afortunadamente cuenta con grandes márgenes que han paliado las catástrofes. De hecho, la zona más alta de Beniel es llamada la Molta por su refuerzo del margen derecho del río. No obstante, el Término de Beniel está igual de afectado que cualquier otro Municipio por donde discurre el río. También está cruzado de S.O. a N.E. y casi en el centro del Término por el antiguo cauce del Río Sangonera, actualmente llamado Canal del Reguerón que llegando al término de Orihuela se transforma en el Azarbe Mayor. Su misión principal es aliviar al río en sus crecidas y recoger las aguas sobrantes de riego de las demás acequias.

Las acequias regantes que recogen el agua del río y la distribuyen en la huerta son llamadas:

- Acequia de la Gironda.
- Barranco del Paredón.
- Barranco de la Pallaresa.
- Barranco de la Cruz.
- Ballo del Norte.
- Ballo del Mediodía.
- Acequia del Horcajo.

Brazal de la Sigüea.
Acequia del Indiano.
Acequia de Zeneta.

Cruzan el término de S.O. a N.E. y todas desembocan en el Azarbe Mayor en el Término Municipal de Orihuela.

En cuanto a las aguas subterráneas podemos distinguir dos tipos: Las afloraciones o manantiales y los pozos.

Los manantiales que surgen en la huerta son anulados y sus aguas sin aprovecharse van al sistema de riego general.

Los pozos realizados en la zona montañosa, alimentan las balsas construidas artificialmente para convertir grandes extensiones, en nuevas zonas de regadío, en la falda de la Sierra de Cristo. Se han contabilizado unas 15 unidades.

2.3. Climatología.

Presenta un clima caracterizado como Mediterráneo Subtropical (Su, Me) con una pluviometría media de 310 mm. Una temperatura media de 17,4°C y una E.T.P. media de 910 mm. anuales. Temperaturas suaves en invierno. Pocos días al año baja de cero grados y veranos calurosos, sobrepasando bastantes días en los meses de julio y agosto los 40°C. Son temperaturas benignas las de Primavera y Otoño.

Clima húmedo, más por la cuenca del río Segura y la constante presencia de agua en acequias y continuos riegos, que por las precipitaciones caídas durante el año.

Las precipitaciones que en número de caídas son pocas y le dan carácter de pertenencia a la España Seca, suelen ser abundantes en litros hora, 75 l/m². lo que da pie a inundaciones medias cada dos años y a inundaciones peligrosas cada diez años. En forma de nieve, son muy escasas aunque suelen producirse en una periodicidad de 20 años.

En el invierno se corre el riesgo de heladas que perjudican enormemente los cultivos, sobre todo de agrios.

Los vientos dominantes son, del N.O. durante el Otoño, Invierno y Primavera que no afectan demasiado, salvo a la parte alta del Término, por la Sierra de Cristo. Del Levante en Verano, que suele ser refrescante pues, puede considerarse como brisa marina, que favorece la lluvia y del S.O. en Verano procedente de Africa, que quema y abrasa los cultivos pues, sobrepasa los 40°C.

2.4. Vegetación.

La vegetación que predomina en el Término es la correspondiente al cultivo. Hay que distinguir dos zonas claramente diferenciadas. El cultivo de regadío, que alcanza las tres cuartas partes, y los nuevos cultivos, que sería una cuarta parte y localizada hacia el S.E. en la Sierra de Cristo. No existen bosques ni zonas de vegetación natural.

Todo el terreno es cultivable.

Abundan y predominan los cítricos, naranja y limón, junto a los núcleos urbanos de La Basca, Beniel y El Raiguero.

Junto al Reguerón se diversifican los cultivos, predominando las hortalizas.

Los nuevos regadíos cultivan los cítricos, el olivar y frutales.

La vegetación que crece espontáneamente en la ladera de la Sierra de Cristo, destaca el fenazo y albardín entre las gramíneas. Romero y tomillo entre las labiadas y albaida, entre las papilionáceas.

3. POBLACION.

3.1. Evolución.

En 1960 existían 1.103 familias con una población estimada de 4.412 habitantes. Diez años más tarde había 1.284 familias con unos 5.136 hab. Supone un crecimiento medio de 72,4 habitantes año y un 1,4%. En 1975 se estiman 5.384 habitantes con crecimiento de 49 hab./año y un 0,91%. Cuatro años más tarde son 5.826 los habitantes censados con crecimiento de 110,50 hab./año.

1981 representa los 6.043 hab. y 108,50 hab./año.

1982 representa los 6.138 hab. y 95 hab./año y un 2,01%

1983 representa los 6.236 hab. y 98 hab./año y un 1,15%

1984 representa los 6.345 hab. y 109 hab./año y un 1,75%

1985 representa los 6.501 hab. y 156 hab./año y un 2,46%

El promedio de crecimiento en los últimos cinco años es de 1,52 %, destacando el del último año que supera a los anteriores.

3.2. Composición.

La población del Término en el año 1982 se compone de 3.034 varones y 3.104 mujeres, repartidos en 1.633 v. y 1.662 m. en Beniel 202 v. y 213 m., en La Basca, 275 v. y 267 m., en el Mojón, 370 v. y 378 m., en El Raiguero, 554 v. y 584 m., diseminados en la huerta. Alojados en 1.636 viviendas con una media de 3,75 habitantes por vivienda. En Beniel 389 viviendas supone el 3,71 hab./viv. La Basca 125 viviendas con un 3,32. El Raiguero 203 viviendas con 3,68. El Mojón 137 viviendas y un 3,96 hab./viv. Y en la Huerta 282 viviendas y una media familiar de 4,04.

Se compone el término de población en un 29% de población activa, y un 71% de población pasiva, significando 1.805 trabajadores en todos los sectores y 4.333 habitantes entre mujeres en sus labores, ancianos y niños.

Se distribuye de la siguiente manera la población activa: Un 29% con 967 para Beniel, un 30% con 126 para La Basca, un 28% con 150 para El Mojón, un 28% con 213 para el Raiguero y un 31% con 349 para la Huerta.

La población pasiva se distribuye de la siguiente manera. Un 71% con 2.328 para Beniel, 70% con 289 para La Basca.

72% con 392 para El Mojón. 72% con 535 para El Raiguero y un 69% con 789 diseminados en la Huerta.

3.3. Localización.

Del 100% de las viviendas del Término éstas se distribuyen en un 54,34% para Beniel, 7,65% para La Basca, 8,37% para El Mojón, 12,41% para El Raiguero y 17,24% para la Huerta.

Localizados los 6.138 habitantes en 3.295 para Beniel, 415 para La Basca, 542 para El Mojón, 748 para El Raiguero y 1.138 para la Huerta.

3.4. Edad.

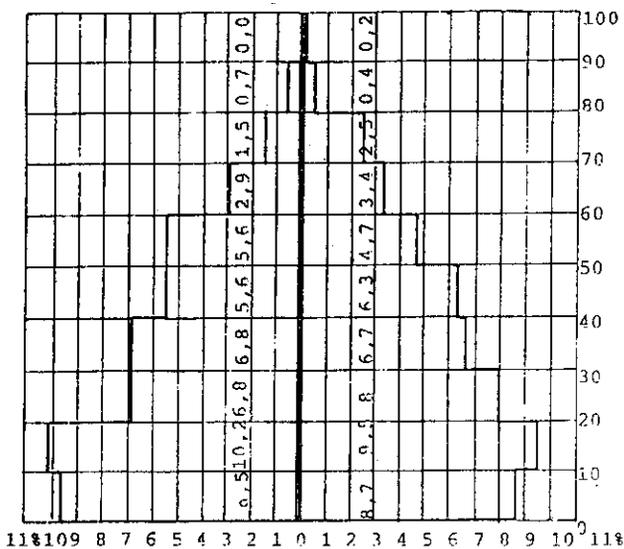
Se estima para este mismo año un índice de juventud de 0-20 años con 2.277 y un 37% para todo el Término Municipal. Repartidos en 1.248 con 38% para Beniel, 140 con 34% para La Basca, 192 con 36% para El Mojón, 269 con

36% para El Raiguero y 428 con 37% para la Huerta.

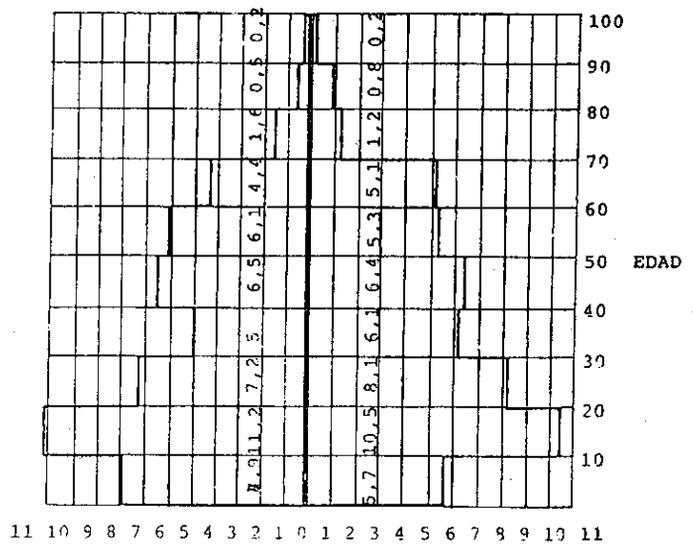
De 20 a 60 años se compone el 50% de la población que significan 3.045 habitantes distribuidos de la siguiente manera: 1.664 y un 50% para Beniel, 203 con 49% para La Basca, 274 y 50% para El Mojón, 349 con el 47% para El Raiguero y 564 con un 50% para la Huerta.

De 60 a 100 años significa el 13% con 807 habitantes, Beniel tiene 383 un 12%, La Basca 72, un 17%. El Mojón 76 con 14%, El Raiguero 130 con 17% y la Huerta 146 con el 13%.

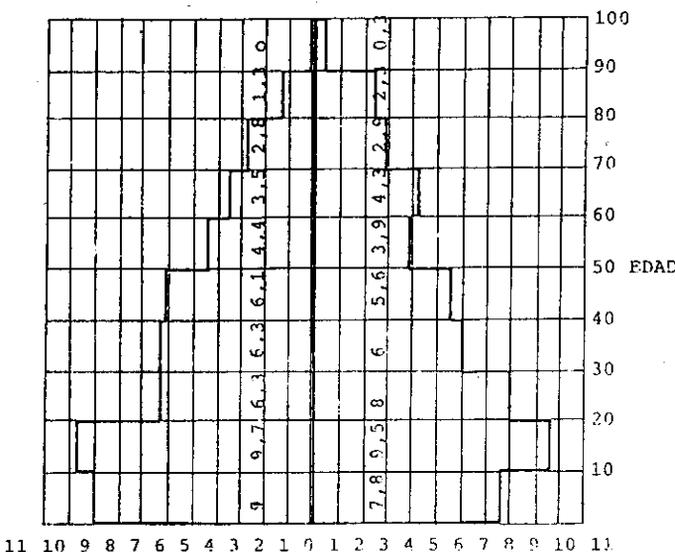
Asimismo, y como previsión de crecimiento en el T.M. de Beniel, se ha recogido el dato elaborado por la cooperativa de proyectos y estudios Azarbe, en el trabajo realizado en 1981 para el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el que se indica que tiene un crecimiento muy progresivo y se le supone un crecimiento acumulativo del 6%.



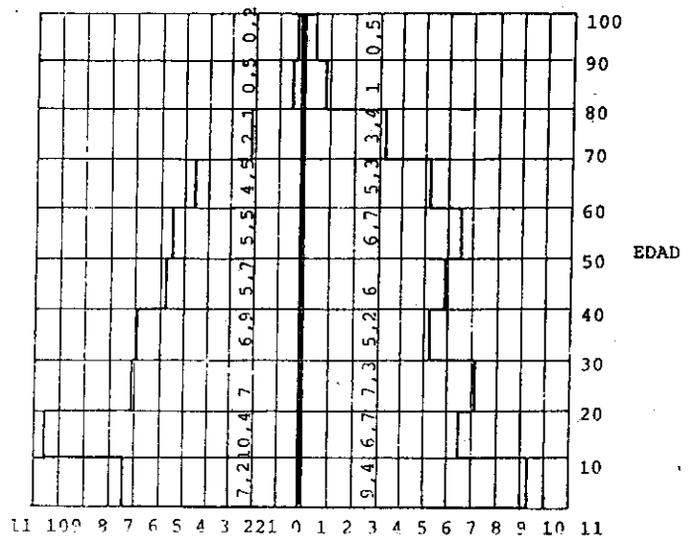
PIRAMIDE DE POBLACION DE BENIEL

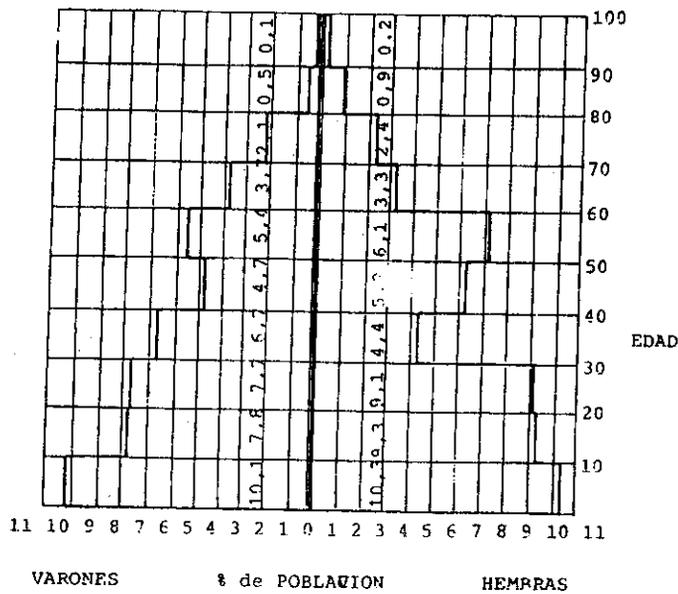


PIRAMIDE DE POBLACION DE EL MOJON



PIRAMIDE DE POBLACION DE EL RAIGUERO





PIRAMIDE DE POBLACION DE LA HUERTA

BENIEL

Beniel población = 3.295
 M. 1.662
 V. 1.633

Edades	1-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	
M.	287	314	265	220	206	156	113	84	12	5	=1.662
V.	312	335	225	223	186	183	96	49	23	1	=1.633
	599	649	490	443	392	339	209	133	35	6	

N.I.	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
M.	509	704	277	118	5	27	20	2	1.662	3.295	
V.	427	720	284	122	25	27	20	8	1.633		
S.L.									9		
M.	1	233	21	10	113	5	419	629	231	1.662	3.295
V.	15	730	34	24	110	4	443	0	273	1.633	

P.										
M.	-	32	1	76	100	21	1.432	1.662	3.295	
V.	29	133	19	289	246	21	896	1.633		

LA BASCA.

La Basca población= 415 M. 213
V. 202

Edades	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	
M.	39	28	30	22	25	28	22	14	4	2	=213
V.	30	43	29	22	24	23	19	9	2	1	=202
	69	71	59	44	49	51	41	23	6	3	

N.I.	1	2	3	4	5	6	7	8	
M.	110	91	7	5	-	-	-	-	213
V.	75	99	18	6	1	2	1	-	202

S.L.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
M.	-	8	2	1	22	1	30	110	39	= 213
V.	7	100	8	2	10	-	43	1	31	= 202

P.										
M.	-	4	-	7	9	-	193			= 213
V.	-	22	2	28	53	1	96			= 202

EL MOJÓN.

El Mojón población. 542 M. 267
V. 275

Edades	1-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	
M.	31	57	44	33	34	29	28	6	4	1	=267
V.	43	61	39	27	35	33	24	9	3	1	=275
	74	118	83	60	69	62	52	15	7	2	

N.I.	1	2	3	4	5	6	7	8	
M.	44	207	12	3	-	1	-	-	267
V.	41	212	19	1	-	2	-	-	275

S.L.									9	
M.	-	15	3	-	16	-	59	143	31	= 267
V.	-	143	4	-	25	-	67	-	36	= 275

P.										
M.	-	-	-	31	-	-	256			= 267
V.	-	7	6	120	4	2	136			= 275

EL RAIGUERO.

El Raiguero población 748 M. 378
V. 370

Edades	1-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	
M.	58	71	60	45	42	29	32	22	17	2	=378
V.	67	73	47	48	45	33	26	21	10	-	=370
	125	144	107	93	87	62	58	43	27	2	74

N.I.	1	2	3	4	5	6	7	8	
M.	104	265	3	4	-	1	1	-	378
V.	62	298	4	2	1	3	-	-	370
									748

S.L.									9	
M.	-	17	1	1	29	1	74	210	45	378
V.	1	196	-	7	32	1	87	-	46	370
										748

P.									
M.	-	4	-	9	2	-	363	378	748
V.	-	18	-	177	3	-	172	370	

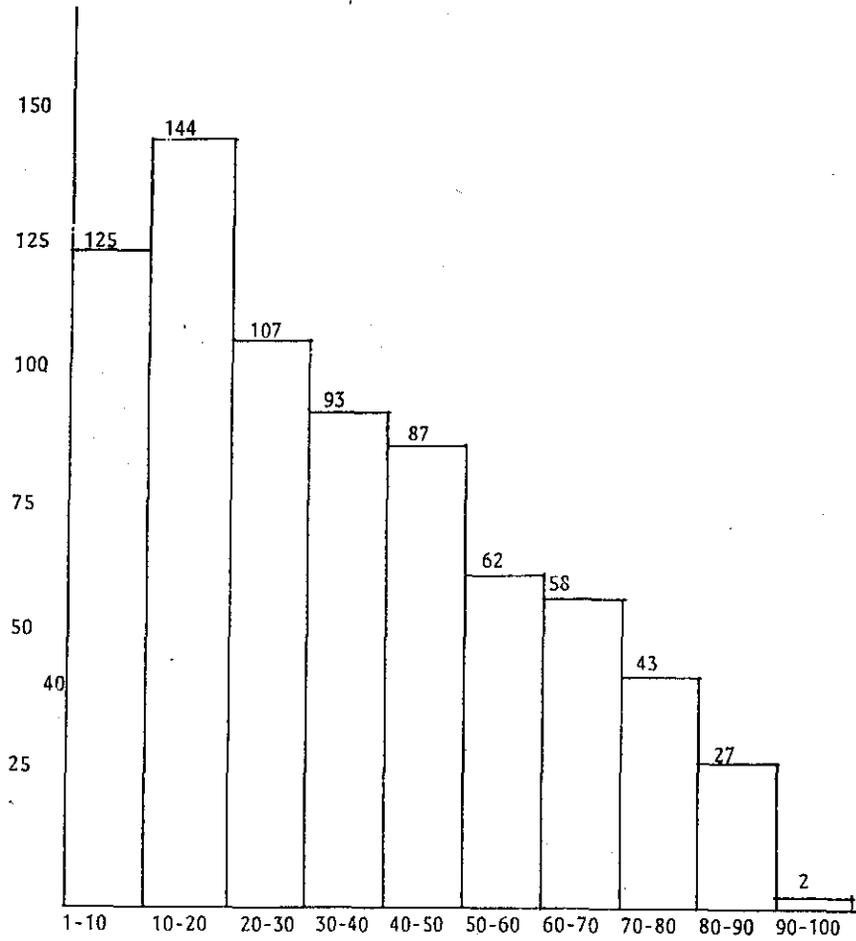
	0-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	
BENIEL	287	314	265	220	206	156	113	84	12	5	M. 1.662 V. 1.633
	599	649	490	443	392	339	209	133	35	6	
EL RAIGUERO	58	71	60	45	42	29	32	22	17	2	M. 378 V. 370
	125	144	107	93	87	62	58	43	27	2	
EL MOJON	31	57	44	33	34	29	28	6	4	1	M. 267 V. 275
	74	118	83	60	69	62	52	15	7	2	
LA HUERTA	118	106	104	51	59	70	37	27	10	2	V. 584 M. 554
	283	195	192	128	113	131	78	50	15	3	
LA BASCA	39	28	30	22	25	28	22	14	4	2	M. 213 V. 202
	69	71	59	44	49	51	41	23	6	3	

Total 6.138

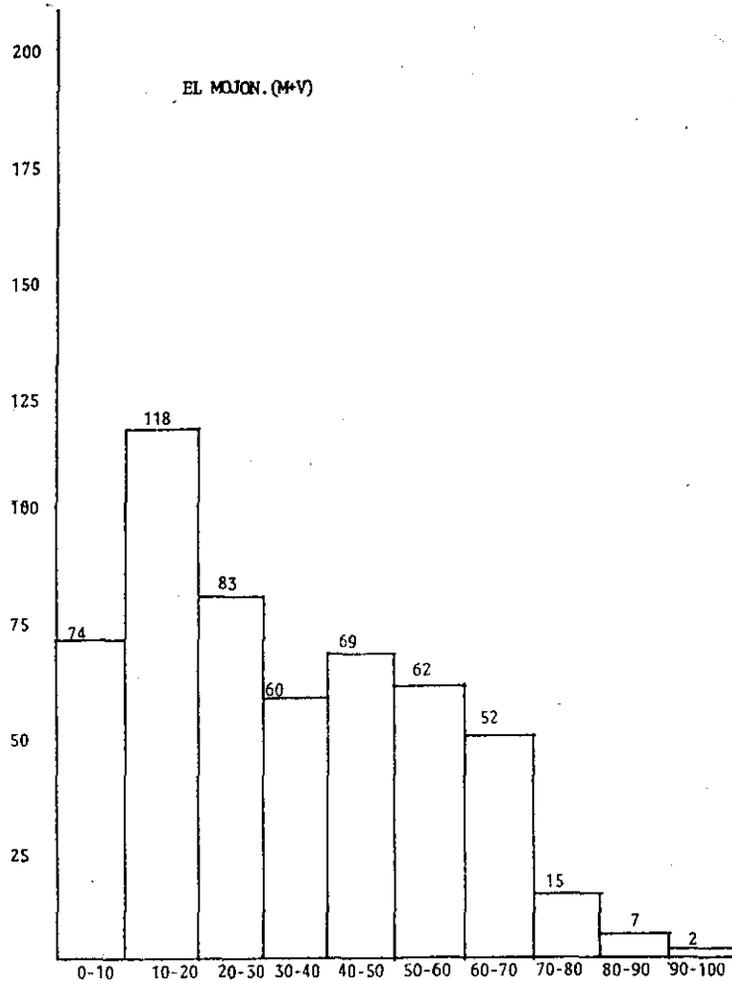
Total M. 3.104

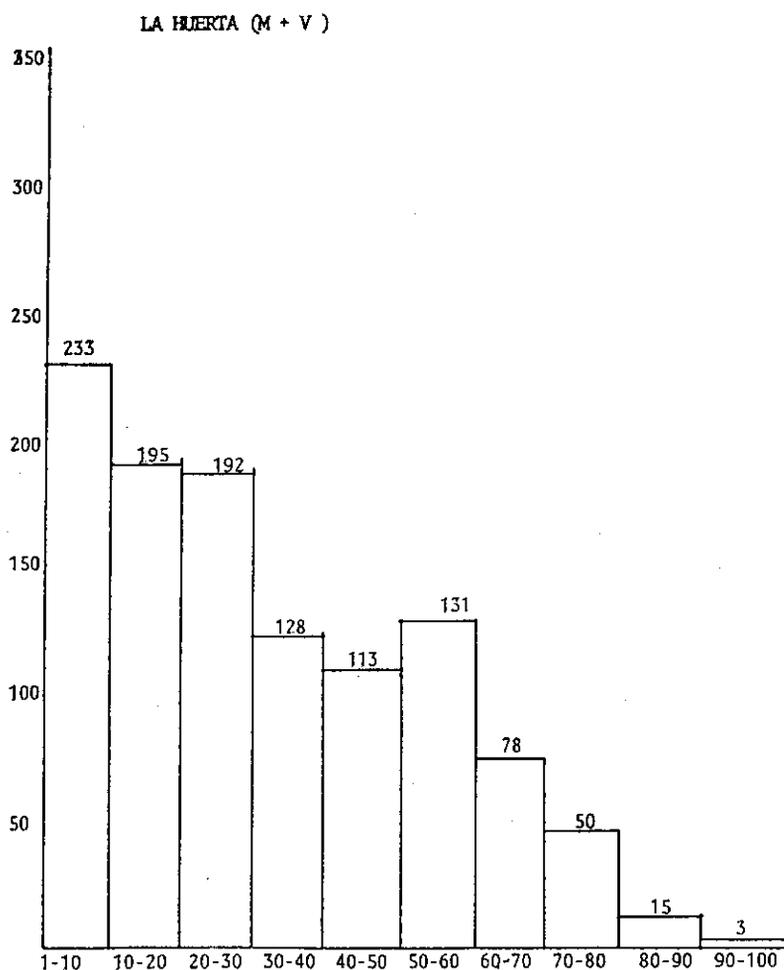
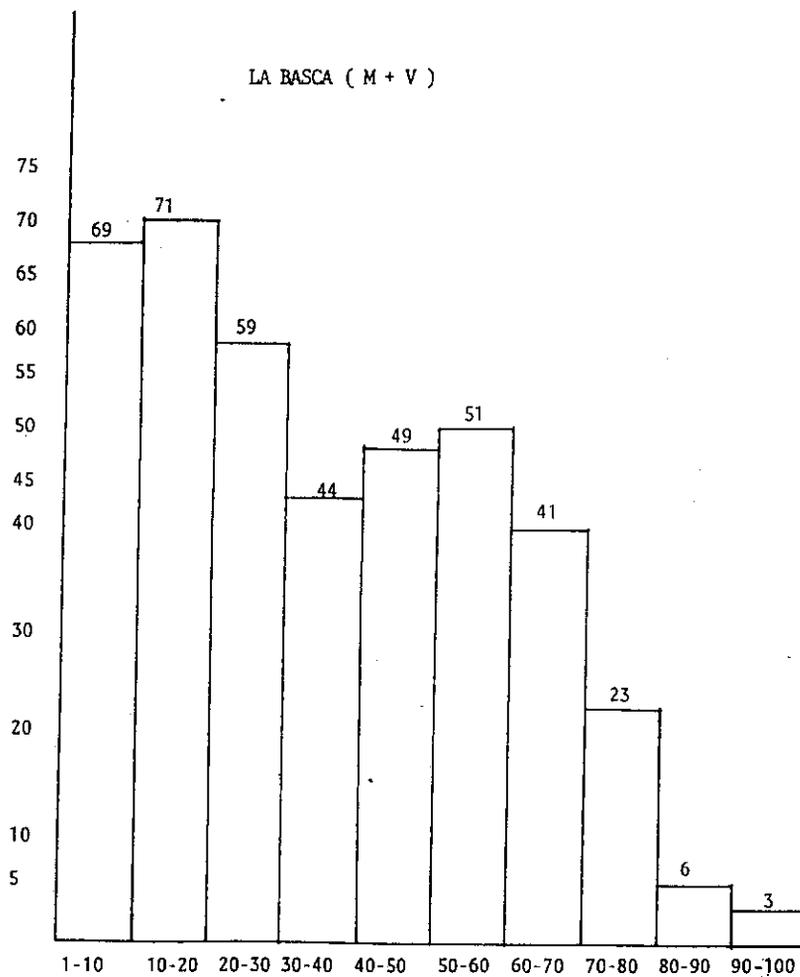
" V. 3.034

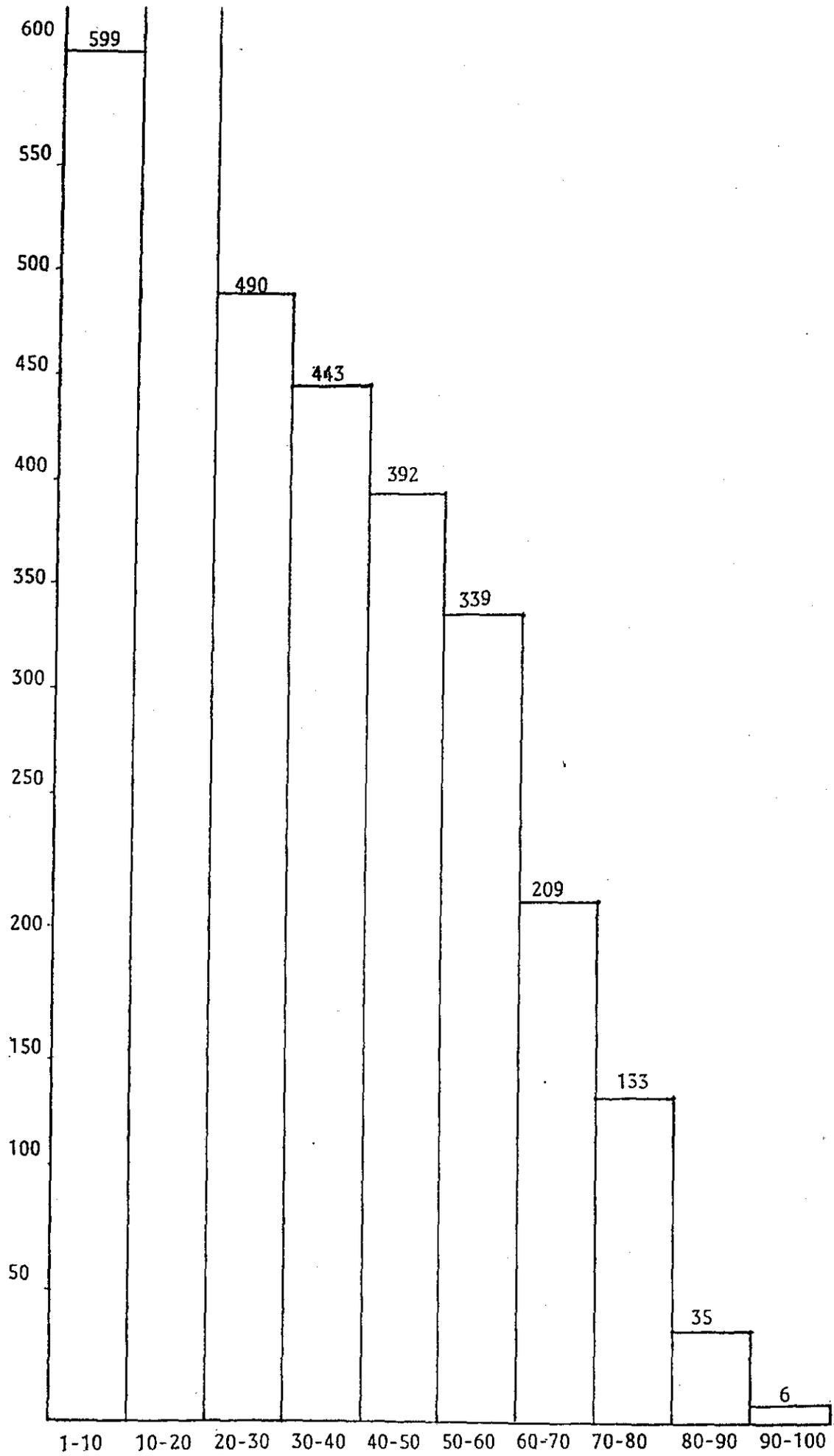
EL RAIQUERO (M + V)



EL MOJON. (M+V)







4. ESTRUCTURA ECONOMICA.

4.1. Actividades.

Las actividades económicas que destacan en el sector son: la Agricultura y la Ganadería.

Las clases y tipos de cultivos que se desarrollan en el Término Municipal son dos claramente diferenciados. El cultivo del arbolado para cítricos y frutales, como naranja, limón, pera, manzana, membrillo, etc. y el cultivo de hortalizas, lechugas, tomates, etc.

Desde los orígenes se han ido realizando estos cultivos en pequeñas parcelas que han dado lugar al minifundio, en la mayor parte del Término. Siendo la tahúlla (1.118 m²) la superficie media de parcela de cultivo, si exceptuamos la zona alta de la sierra, de nuevo regadío, cuyas parcelas de producción son considerablemente mayores. Parcela que ha surgido recientemente gracias a la maquinaria actual que permite transformar y abancalar el monte y ser regadío mediante balsas que recogen el agua de pozos o de las mismas acequias regantes del Término, por medio de motores de elevación.

Los tipos ganaderos que contemplamos son, los tradicionales del huertano, por un lado, y los cebaderos, por otro.

Como se sabe, el huertano es amante de la crianza de animales en pequeñas proporciones, el cerdo, la oveja, la cabra, el conejo, etc. Esto genera el intercambio y compra-venta de estos animales domésticos, en los días de mercado, que normalmente es una vez a la semana. Con este fin el huertano se convierte en minipastor y, además, de su faena saca unas horas su ganado al monte.

En gran proporción existe la producción ganadera en cebaderos que hasta hace poco, invadían los núcleos en la periferia. Destacan la crianza de pollos y cerdos. Actualmente se localizan en la zona montañosa de la Sierra de Cristo.

Las actividades económicas del sector secundario, son principalmente las químicas y alimentarias. Entre las químicas de carácter nocivo y peligroso, destacan, dos fábricas enclavadas en la huerta, en el camino de Beniel a Zeneta, junto al Raiguero. También es de destacar el polvorín situado en plena huerta, junto a la acequia de Zeneta, a 350 m. del Mojón.

Como actividad alimentaria se encuentra la transformación del tomate, por industrias Orlando, también situadas en la Ctra. Beniel-Zeneta y junto al Raiguero.

Situadas éstas industrias en una zona muy próxima unas a otras producen un núcleo industrial, separado de los núcleos urbanos, en plena huerta que sólo necesita para su pequeña expansión un buen enlace de carreteras con la red nacional de transporte y resolución definitiva de la evacuación de los residuos.

También destacan las industrias Manzano de producción de aceites, situadas en la carretera de Beniel a la Basca,

próximas a La Basca. La nueva construcción de estas industrias, tienden a sacarlas de su localización, en el corazón del casco urbano en la Plaza Ramón y Cajal, donde se encuentran en la actualidad.

La industria de mayor número de trabajadores, en todo el término es la de los Hermanos Pujante, donde se mata y se comercializa el pollo. Este matadero ha sido ampliado este año y se encuentra a las afueras de Beniel en la carretera a Zeneta. Sus vertidos no producen problemas pues son aprovechados, lo que la hace no nociva ni peligrosa.

De todas las actividades que se realizan en el sector terciario destaca el transporte de ferrocarril que actualmente sólo es de viajeros y no de mercancías y los almacenes y exportación de cítricos. Ambas actividades se localizan en el Sur de Beniel, frontera con la huerta.

4.2. Indicadores Económicos.

El buen funcionamiento y auge de estas empresas mencionadas hacen preveer su expansión en el futuro, por lo que se llega a la conclusión de que se ha de dotar suelo para su necesario crecimiento.

5. EDIFICACION.

5.1. Estado actual.

El estado de la edificación de Beniel es bueno en cuanto que no existen construcciones ruinosas y calamitosas, aunque sea todo el término una anarquía urbanística y estética.

5.2. Edificación en núcleos agrupados y diseminados.

En el Término Municipal hay que distinguir tres zonas de edificación diferenciadas: El núcleo principal de Beniel, las pedanías de La Basca, El Mojón y El Raiguero, y la edificación diseminada de la huerta, que a su vez, agrupa en caminos vecinales a lo largo de una acequia.

En Beniel, la falta de planeamiento adecuado ha producido un desequilibrio en alturas de las edificaciones, que hace que las calles de poco ancho, tengan edificios de cinco plantas. Generando visiones de medianerías poco aceptadas estéticamente.

En las pedanías ocurre todo lo contrario y salvo La Basca, que se contamina por proximidad, de Beniel, la edificación actual está bastante adaptada a su entorno y sus alturas no sobrepasan las dos plantas en términos generales, aunque sean los servicios urbanos, como pavimentación, saneamiento, etc., los que dejen mucho que desear.

La huerta está bastante respetada en la actualidad y la edificación diseminada no entorpece su cultivo y aprovechamiento. Por otro lado destaca la tendencia a edificar en los caminos, a lo largo del cauce de una acequia como: en el Brazal de los Alamos, en el Barranco de la Pallaresa, en la Vereda del Reino, en el Brazal del Pollo o en el camino de La Basca a Zeneta.

5.3. Tipología.

La vivienda colectiva en manzana cerrada y con pequeños patios se desarrolla en el núcleo principal de Beniel. La estructura urbana de las calles como la del Rosario o la Mota, con sus estrechas y profundas propiedades, generando manzanas de gran longitud, hacen pensar en unos comienzos de agrupación en hilera y conforme se van ampliando aparecen calles de más ancho y manzanas más reducidas y de mayor altura.

La Basca es una pedanía a lo largo de la carretera de Alquerías a Beniel y Orihuela con edificación en hilera y de gran profundidad, por un lado hacia el río Segura, por otro hacia la huerta.

El Raiguero es una continuación del núcleo urbano de Zeneta, en donde predomina la edificación en hilera de dos plantas como máximo, y a lo largo de los mogotes de la sierra sobre la edificación en manzana cerrada. En ambos casos, es vivienda unifamiliar de gran profundidad de edificación.

El núcleo urbano de estado más primitivo y virginal es el del Mojón. Enclavado en un extensivo y no muy alto mogote de la sierra y en el cruce de la carretera Zeneta a Torrevieja, y de la Vereda del Reino, límite con la Comunidad de Valencia, sus edificaciones mezcla de unifamiliares en hilera y aisladas no se ciñen a las alineaciones de las calles o caminos que parten de la carretera hacia la montaña, creando así, más espacios de manzanas entre casas y entre casas y calles de gran riqueza ambiental. Son las edificaciones más humildes del término y carecen de parte de los servicios urbanísticos. Su tipología es unifamiliar en manzana abierta.

La huerta posee la edificación unifamiliar aislada tanto en el interior como en las agrupaciones a lo largo de los caminos vecinales.

5.4. Usos.

La edificación se destina principalmente a residencial de viviendas para alojar a su creciente población. Destaca también el uso industrial en aquellas edificaciones de industrias aisladas ya mencionadas.

En los bajos de las edificaciones colectivas del núcleo principal, aparecen los comercios y los pequeños talleres artesanales. Los equipamientos salvo el escolar se centran en Beniel.

5.5. Materiales y valores estéticos.

Destacan tres grupos convencionales de materiales empleados en la construcción de las edificaciones.

Las más antiguas y agrupadas en grandes manzanas alineadas, emplearon la piedra y el ladrillo revocado, rematadas con tejados de teja plana, tipo alicantina.

Las edificaciones recientes situadas en las manzanas más

pequeñas y dentro del núcleo principal de Beniel, utilizan, hormigón armado para sus estructuras, el ladrillo y los revocos para las fachadas y terrazas transitables para las cubriciones.

En las industrias se emplean materiales de acero, para las estructuras, con cerchas metálicas, fachadas de bloques de hormigón y cubriciones de fibrocemento.

Escasos por no decir nulos, son los valores estéticos de las edificaciones. Unas por abandonar los revocos tradicionales de los colores usados en nuestra Región y otras por la ausencia del diseño en sus composiciones que ha provocado el caos urbanístico en los últimos años.

6. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.

6.1. Red de Abastecimiento de Aguas.

6.1.1. Características.

La red de aguas cubre todo el Término Municipal, dando servicio tanto a núcleos urbanos, como, a las viviendas aisladas de la huerta. El volumen facturado en invierno y el de verano da una relación 1,06. Las secciones y red de distribución se encuentran reflejadas en los planos de información adjuntos. Pertenece a la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

6.1.2. Captaciones.

Por el puente sobre el río Segura, en Beniel, acomete la tubería Ø150 desde Orihuela, llegando a tres depósitos. Uno alto de 22 m³. que la distribuye y dos de reserva, uno enterrado de 300 m³. y otro semienterrado de 2.700 m³. El volumen captado anual se puede cifrar en 0,45 hm³.

Por el puente pasarela y desde Murcia acomete otra tubería a la población de La Basca y viene a unirse con los extremos de la red de Beniel.

Desde Murcia se abastece El Raiguero con la red de Zeneta y sigue su línea al núcleo del Mojón que vuelve sobre la huerta uniendo y cerrando al circuito de todo el término. Las pérdidas son del 30%, las industrias utilizan el 7% del total.

6.1.3. Estado Actual.

Es suficiente para abastecer convenientemente a la población existente en la actualidad. Aunque muy extendida por todo el término sus pérdidas son pocas, según manifestaciones municipales, y se encuentra en buen estado. La dotación media por habitante es de 197 l/hbt. y día.

6.2. Red de Alcantarillado.

6.2.1. Características.

Sistema unitario, por gravedad recoge las aguas fecales y de lluvia, según la red representada en los planos adjuntos.

6.2.2. Depuración y vertido.

En el Término Municipal, existen dos redes principales, la red de Beniel y La Basca, con estación depuradora que vierte a la Girona y la red del Raiguero que es extensión de la de Zeneta con otra estación depuradora en el Término de Beniel, pero de propiedad del Ayuntamiento de Murcia.

Posee el Mojón, una tubería de alcantarillado a lo largo de la carretera Zeneta-Torre Vieja, de una longitud de 300 m. sin servicio y sin entronque ni vertido a ningún lado.

6.2.3. Estado Actual.

Funcionan los sistemas de alcantarillado aunque necesitan un nuevo planteamiento de toda la red del término y sobre todo para dar servicio al Mojón y ampliar los servicios actuales que dejan mucho que desear.

6.3. Red de energía eléctrica.

6.3.1. Características.

Tendido eléctrico aéreo con postes sobre la huerta y centros de transformación de media en baja, en las proximidades o dentro de los núcleos urbanos.

6.3.2. Captación.

El suministro se hace desde los Términos de Orihuela y Murcia para Beniel y La Basca, y de Murcia para el Raiguero y el Mojón a través de Zeneta.

6.3.3. Estado actual.

Suficiente para el Término quedando con alumbrado todas las viviendas que se encuentran en él.

6.4. Red alumbrado público.

6.4.1. Características.

Todos los núcleos urbanos poseen alumbrado público en todas sus calles, con farolas adosadas a las fachadas de las viviendas y en las carreteras con farolas de pie sobre las aceras.

6.4.2. Estado actual.

Es suficiente y funciona convenientemente en todos los núcleos urbanos.

6.5. Pavimentación.

6.5.1. Características.

Todas las calles de los núcleos urbanos se encuentran pavimentadas las calzadas. Las calles más pequeñas y en algunos puntos no poseen encintado de aceras.

También quedan pavimentadas con hormigón o baldosa hidráulica las pequeñas zonas peatonales de los núcleos.

En la huerta se encuentran asfaltados los caminos vecinales así como las carreteras de comunicación.

6.5.2. Estado actual.

En general es bueno y debido al gran desgaste de las carreteras, su estado es el más deficiente con necesidad de arreglo.

Es en el núcleo urbano del Mojón en donde las calles y plazas se encuentran en peor estado careciendo muchas de ellas de pavimentación y aceras.

RED VIARIA EXISTENTE.

El estado de la red viaria fue inspeccionado y redactado en noviembre de 1986 se recorrió toda la red viaria principal y secundaria del término municipal y a cada camino se le asignó un número y al mismo se le han asignado las características principales que visualmente se detectaron. Dicha numeración y su emplazamiento viene indicada en el plano de Red Viaria Existente.

A continuación pasamos a detallar las principales características por tramo.

CARRETERAS.

Tramo I.

Características.

Pavimento: Asfalto.

Ancho: 3m x 2 = 6m.

No existe arcén.

Pintura central.

Estado bueno, existencia bordeado lateral, no continuo.

Tramo II.

Llegando a Beniel los bordes comienzan a ser más frecuentes y transitables.

Pasando La Basca el ancho es de 8 m. y el estado es peor, no existe pintura central.

Pavimento: Asfalto.

Ancho: 8 m.

Existe acera lateral.

No existe pintura central.

Estado: Regular.

Tramo III.

Carretera que bordea vía de tren.

Anchura: 4 m.

Pavimento: Asfalto bacheado.

No existe arcén, lindando por la derecha con canaleta de riego e izquierda con valla protectora de ferrocarril.

No existe pintura central.

Estado: Regular.

Tramo IV.

Carretera que va desde puerta de Orihuela, Mojones, hasta el río, de 2,5 a 3 m. de ancho, y bordeado en su parte derecha por huerta y en la izquierda por edificaciones unifamiliares (menos de 15 años) de construcción.

No existe pintura central.
No hay arcenes.
Pavimento: Asfalto.

Tramo V.

Carretera de servicio que bordea R. Segura de 4 m. de ancho y es de tierra compactada, de construcción para dar servicio al cementerio, a este tramo lo sigue el V', un tramo más antiguo y de 2,5 a 3 m. de ancho muy bacheado.

Tramo VI.

Carretera de acceso al cementerio, ampliándose en la actualidad a un ancho de 7,30 m.

Pavimento asfalto, sin pintura central con estado de conservación bueno y con acera recién construida a los lados de 1,5 m. en la que hay plantados árboles jóvenes, dicha carretera bordea el cementerio.

En la actualidad el tramo terminado lleva gravilla suelta.

Tramo VII.

Bordeado por edificaciones rurales unifamiliares a ambos lados de la carretera, variando a lo largo del tramo dichas edificaciones con penetraciones a la huerta, a lo largo del trazado de una manera discontinua, el pavimento está en estado mediano y su situación se puede estimar en Regular-Bueno, la anchura de la calzada es variable a lo largo del trayecto, pudiendo oscilar entre 3,5 a 4,5 m. La carretera no tiene arcén, en ninguno de los lados. El pavimento es de asfalto.

Tramo VIII.

El estado del pavimento es malo existiendo baches sin reparar, y otros reparados, que hacen incómoda la conducción, el firme es de asfalto. La anchura es de unos tres metros a lo largo de toda la traza. En el trozo A-A' se está entubando una acequia y, así mismo, está previsto que en esta zona la reparación del firme se haga con una plancha de hormigón.

En estos tramos existe edificación a ambos lados de la carretera alternándose con zona de huerta, así mismo, en esta zona carece de pintura central como lateral.

Tramo IX.

El estado del pavimento es Regular-Malo existiendo baches parcheados. El firme es de asfalto y la anchura media del firme es de unos 3 m.

Tramo X.

El estado del firme es Regular-Bueno y va mejorando conforme nos acercamos a Beniel, casco urbano, tiene una anchura media de unos 5,5 m. y se agranda llegando a Beniel c.u. no tiene pintura central, ni lateral, el firme es de asfalto y no tiene arcenes laterales, llegando a Beniel c.u. aparecen las primeras aceras laterales.

Tramo XI.

El pavimento es de asfalto en mal estado con una anchura que oscila entre 2,5 y 3,5 m. a lo largo de la traza, conducción penosa, sin pintura central ni lateral, y existencia de gran cantidad de baches.

Tramo XII.

Camino de la Ladrona, es de tierra compactada y es un camino antiguo, tradicional de Beniel su estado de conservación es Regular.

Tramo XIII.

Firme de asfalto en mal estado, con muchos parches que hacen que la conducción sea dificultosa, existe una acera a un lado de la carretera y una acequia por el otro margen, la anchura media es de 6,70 m. existe pintura central que separa sentidos de circulación.

Tramo XIV.

Tramo actualmente en obras, ya que debido a la subida del nivel freático bombeaba el firme y lo rompía, en la actualidad, tráfico cortado y reposición del firme en todo el tramo.

Tramo XV.

Estado del firme bueno-regular, con una anchura media comprendida entre 4,5 y 5,5 m. El camino está bordeado por un lado con una acequia y por otro con edificaciones aisladas.

El tipo de firme es asfalto, y no tiene pintura que separe los sentidos de tráfico.

Normas Subsidiarias de Beniel

ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

El estudio de la estructura urbanística se va a enfocar desde cada uno de los asentamientos que ha tomado la población diferenciándose de esta manera tres grupos claramente delimitados:

- Casco urbano de Beniel
- Pedanías
- La huerta.

CASCO URBANO DE BENIEL.

Analizando la edad de las edificaciones existentes en Beniel se observa que el embrión del casco está formado por una serie de calles que de con una orientación octogonal al meandro formado por el río Segura, unen el río con la antigua carretera de Murcia a Orihuela (calles del S. Bartolomé, José Antonio, Caudillo). Apoyando a este asentamiento de la población y recogiendo el final de las calles anteriormente mencionadas está la calle de Corazón de Jesús, que une la carretera que va a Santomera a través del puente sobre el Segura con las anteriores calles, y a su vez con la vía de comunicación Murcia-Orihuela. Resumiendo, el origen del asentamiento urbano de Beniel está basado en la antigua carretera de Murcia a Orihuela, que incidiendo más en este hecho, coincide que además este es el primer pueblo del reino de Murcia, aspecto que potenció el asentamiento de población.

Hasta la fecha se ha mantenido esta estructura urbanística, ya que la población se ha asentado en las proximidades de las carreteras existentes de Murcia-Orihuela y Santomera-Zeneta, extendiéndose el casco de una forma octogonal a la primera de las dos vías anteriormente mencionadas. Este

crecimiento no se ha producido por igual en todas las direcciones ya que debido a las barreras físicas existentes (vía del ferrocarril, límite del término municipal y el río), se está produciendo de una forma paralela al casco y con mayor fuerza en dirección a Murcia. En la dirección Santomera-Zeneta el crecimiento es menor, debido principalmente a los almacenes colindantes con la estación de RENFE y al cementerio, si bien en la actualidad esta zona está siendo urbanizada. Con lo anteriormente mencionado es lógico comprobar que las edificaciones más recientes se encuentran en las calles Jardín, Nicolás de las Peñas, Río Segura, Doctor Marañón y en las carreteras denominadas como Avenida de José Pujante, Avenida de Calvo Sotelo y Avenida del Reino.

Existen asimismo asentamientos que se salen de una forma atípica de la estructura anteriormente mencionada, como es el grupo ROCASA y grupo de casas colindantes con las nuevas instalaciones de aceite Manzano, que están a caballo entre el casco y la huerta.

Dentro del casco urbano también hay que tener en cuenta los asentamientos industriales existentes cuya actividad es compatible con la residencial y se ajustan al esquema urbanístico mencionado, ya que es apreciable su ajuste a los ejes viales, tanto de carreteras como de ferrocarril, potenciándose en la confluencia de estos, ya que así gozan de una mayor facilidad de transporte.

PEDANIAS.

La estructura urbanística de las pedanías se basa en la carretera que la atraviesa como elemento base de ordenación, si bien cada una de ellas tiene unas características propias de crecimiento dependiendo del enclave geográfico que poseen dentro del término municipal.

EL MOJON: A pesar de estar situado en un terreno de considerables desniveles, no existen las características calles apoyadas en las curvas de nivel, sino que se basa principalmente en una serie de calles que tienen su origen en la carretera que atraviesa a la pedanía. También existe un reciente asentamiento de población en el lado del camino opuesto al mencionado desnivel de una forma diseminada, similar a las edificaciones en los caminos de huerta.

EL RAIGUERO: Al igual que el Mojón el terreno presenta un fuerte desnivel, diferenciándose del anterior en la situación de las calles, ya que éstas siguen una dirección paralela a la carretera, apoyándose en las curvas de nivel existentes.

Zeneta es colindante con el Raiguero de tal manera que las calles de una se continúan en la otra, formando una unidad de asentamiento urbano dividido por la calle de las escuelas que parte al Raiguero en dos, siendo el único elemento de conexión la carretera de Beniaján a Beniel, denominada como Avenida de Juan Carlos I.

LA BASCA: Dada su proximidad con el cauce del Río Segura y la existencia por el lado opuesto de la acequia de Beniel, las edificaciones se encuentran constreñidas entre

estos dos límites, centrándose la edificación en el eje central que la atraviesa (carretera de Beniel a Murcia), de tal forma que las edificaciones existentes que no se encuentran en la carretera no llegan a definir ninguna calle, siendo su distribución de una forma anárquica. Hoy en día, dada la evolución de la edificación en el casco urbano de Beniel, ésta tiende a absorber a la Basca, tanto es así que la carretera de Murcia a Orihuela, a partir del comienzo de La Basca hasta la avenida de José Pujante en Beniel es denominada como avenida de Calvo Sotelo, adjudicándole categoría de suelo urbano a este tramo.

LA HUERTA

La estructura urbanística es igual a la existente a lo largo de la vega del río Segura pudiéndose diferenciar claramente dos tipos de asentamientos; los caminos de huerta y la huerta propiamente dicha:

CAMINOS DE HUERTA: Las edificaciones se han ido apoyando en los caminos más relevantes y son en su mayor parte de reciente construcción, no existiendo edificaciones del siglo pasado. La tipología de estas es fundamentalmente de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas, no guardando las distancias aconsejables a los lindes de los caminos en la mayoría de los casos.

HUERTA: Dado que el término municipal se encuentra fragmentado por gran número de caminos, y frente a la comodidad y ventajas supone estar cerca de los caminos en lugar de estar dentro de la huerta, las edificaciones se han asentado en las inmediaciones de éstos, por lo que dentro de la huerta o hay una fuerte saturación de edificaciones, siendo la mayoría de las construcciones existentes destinadas a almacén de aperos de labranza.

EQUIPAMIENTOS

Distinguiendo entre los equipamientos del sector terciario y los equipamientos comunitarios se observa claramente como el casco urbano de Beniel absorbe de una forma rotunda los del sector terciario (comerciales, oficinas, hostelería), siendo en las pedanías los representantes de este grupo los comerciales de comestibles y los bares casi de una forma exclusiva, quedando el resto de las actividades centradas en el casco urbano. En los equipamientos comunitarios, a pesar de ser el casco urbano quien goza de la mayoría de estos, las pedanías tienen equipamiento docente, religioso y espacios libres suficientes, teniendo que desplazarse al casco urbano para el resto de los servicios, hecho que no es de trascendental importancia habida cuenta del pequeño tamaño del término municipal.

A continuación se va a realizar una descripción de los equipamientos existentes en Beniel, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal.

CASCO URBANO: El nivel de equipamiento existente es el característico de los municipios próximos a las grandes ciudades en los que existe un nivel medio de equipamientos básicos pero bajo en comerciales, centrándose estos principalmente en los establecimientos de comestibles y los bares.

En el sector terciario las oficinas y comerciales se concentran principalmente en la avenida José Pujante y en la zona delimitada por la avenida Calvo Sotelo, plaza Ramón y Cajal, c/ Nicolás de las Peñas, C/ del General Sanjurjo y la calle de José Antonio. En el resto del casco los comerciales existentes son de alimentación o bares ubicados de una forma dispersa.

En cuanto a equipamientos comunitarios el casco urbano de Beniel cuenta con:

— Administrativo: El principal representante es el Ayuntamiento, en donde se concentra casi la totalidad de los servicios del municipio. Por otro lado existe una oficina de correos en la C/ del Caudillo y un servicio de la telefónica en la C/ General Sanjurjo. Las pedanías carecen de este equipamiento conceptualizado como tal a un local destinado a tal fin, si bien el servicio está cubierto por los existentes en el casco.

— Cultural: Existe un casino en la Plaza de Ramón y Cajal y un cine en la C/ José Antonio. Las pedanías carecen de este equipamiento.

— Religioso: En el casco urbano está la iglesia parroquial de San Bartolomé. Las tres pedanías cuentan con un espacio destinado al culto religioso a excepción del Raiguero que carece del mismo aunque debido a su proximidad con Zeneta no se puede decir que carezca del servicio.

— Escolar: El nivel de equipamientos existente en el casco urbano es bueno ya que cuenta con tres centros escolares en buen estado (Colegio Azalea, Colegio Nacional Mixto Antonio Monzón, Colegio Público Río Segura), y otro de reciente construcción que viene a sustituir a las escuelas existentes junto al cementerio. Asimismo existe una construcción escolar en la esquina de las avenidas de Calvo Sotelo y Antonio Pujante que está fuera de uso y abandonada, siendo aconsejable darle algún uso cultural o asistencial. Las pedanías cuentan con un equipamiento escolar primario, a excepción de La Basca que no tiene ninguna construcción escolar, pero dada la proximidad existente con Beniel este déficit no supone ningún problema.

— Asistencial-sañitario: El nivel es bajo ya que para el total del término municipal solamente cuenta con una farmacia y un ambulatorio, ubicados ambos en la avenida Calvo Sotelo.

— Recreativo-Deportivo: Si como recreativo se puede entender aquellos lugares destinados al ocio, aparte de los bares que cumplen en gran medida este fin (partidas de cartas, dominó, etc.), el casco urbano cuenta con un casino, un salón de máquinas recreativas en la calle Torrevieja y un Disco-Bar en la calle Nicolás de las Peñas. En las pedanías esta función es asumida por los bares. Asimismo, en el cruce de la carretera de Beniel a Zeneta con el Reguerón se encuentra la única discoteca existente en el término municipal.

Como equipamientos deportivos aparte de las pistas deportivas existentes en los centros escolares, Beniel cuenta con un centro polideportivo y un campo de fútbol situados

en la carretera de Zeneta. También cuenta con una piscina pública no municipal en la Avenida del Reino. Las pedanías carecen de espacios destinados exclusivamente para este equipamiento.

— Espacios libres y zonas verdes; Este punto es el Talón de Aquiles de Beniel ya que tan sólo cuenta con una plaza que disponga del tratamiento y las dimensiones apropiadas (plaza de Ramón y Cajal), mientras que la plaza de José Antonio si está tratada adecuadamente, sus dimensiones son insuficientes. También existen dos zonas verdes sin el tratamiento adecuado (RENFE y plaza Rodríguez de la Fuente, esta última con carácter residual). Existe asimismo una zona peatonal fruto de la construcción de dos bloques de viviendas, pero debido a sus pequeñas dimensiones no es lo suficientemente aprovechable. Estas deficiencias se ven paliadas por el hecho de encontrarse el casco urbano rodeado de huerta, que si bien no permite el uso público de la misma si que elimina la sensación de ciudad dominada por el asfalto que puede representar en función de los bajos porcentajes de zona verde existente.

— Comunicaciones-transportes: Todos los servicios se centran en el casco urbano de Beniel careciéndose en las pedanías de espacios destinados a tal fin, con la excepción de las paradas de autobuses interurbanos que las unen entre sí con el casco urbano y con el resto de los municipios limítrofes.

El casco urbano, además de las paradas de autobús interurbanas cuenta como máximo exponente de este equipamiento con la estación de FFCC de la línea Murcia-Alicante que ofrece servicio a pasajeros y fundamentalmente mercancías. En la plaza Ramón y Cajal existe una parada de Taxis y en la Avenida de Calvo Sotelo hay una gasolinera.

— Viario: El equipamiento viario queda expuesto de una forma más detallada en el apartado de "RED VIARIA EXISTENTE".

VALORES ESTETICOS DE LAS EDIFICACIONES O CONJUNTOS URBANOS.

Dado el reducido tamaño así como el origen y evolución histórica del municipio, este cuenta con pocas edificaciones de interés siendo curiosamente sus elementos más importantes los hitos conocidos como "Los Mojones del Reino" que es una construcción de carácter civil y que recientemente ha sido restaurada cuyo origen se debe a la señalización de los límites de los antiguos reinos de Valencia y de Murcia.

También cabe destacar de las edificaciones existentes en el término municipal el conjunto arquitectónico formado por la Iglesia de San Bartolomé y la edificación señorial medianera existente con la iglesia, cuyos elementos decorativos y estructuración en los cuerpos así como su sistema constructivo centraría su origen en la segunda mitad del siglo XVIII.

En el casco urbano cabe distinguir dos tipos de trazado y dos tipos de edificaciones: por una parte está el trazado antiguo de calles representado por las calles de Alonso de

Vega, José Antonio, del Caudillo, Virgen del Rosario, Gral. Sanjurjo, Corazón de Jesús, que con una anchura media de 6 m., las edificaciones gozan de unidad tipológica, siendo sus principales características la construcción entre medianeras con una fachada estrecha de longitud media de 6m. y siendo su composición formada por dos balcones en primera planta con una puerta y un ventanal rectangular en planta baja con cubierta inclinada de teja cerámica curva, todas las edificaciones gozan de un pequeño patio posterior que completa la ventilación y ventilación de todas las dependencias. Por otro lado están las edificaciones que se han ido asentando en las calles de nueva creación, cuyas características constructivas están regidas más por la moda del momento que por una unidad compositiva genérica dando lugar a una variedad de lenguajes arquitectónicos que impiden la lectura de la calle como de una composición uniforme careciendo de interés estético.

En las pedanías debida a la reciente construcción de la mayoría de las edificaciones adolecen de las mismas características mencionadas en las situadas en las nuevas calles del casco urbano, siendo las edificaciones antiguas de la misma tipología que las existentes en las calles del casco antiguo anteriormente mencionadas, pero con un patio posterior de mayor tamaño.

Las edificaciones existentes en la huerta carecen de interés arquitectónico asimilándose las realizadas en los últimos años a la tipología de chalets aislados, lejos de las típicas casas de huerta.

DISPOSICIONES GENERALES

Norma 1. Naturaleza, ámbito y vigencia.

1. La naturaleza de las presentes Normas Subsidiarias de Alcance Pleno, previstas en el art. 91 b R.P. con delimitación del suelo urbano, según los criterios del art. 78 L.S., de las áreas aptas para la urbanización o urbanizables y del suelo no urbanizable.

2. Las presentes Normas Subsidiarias, determinan la ordenación urbanística en todo el Término Municipal de Beniel y a tal fin, regula la edificación y usos del suelo, la redacción de futuros planes parciales, especiales de Reforma Interior, Unidades de Actuación Urbanística, Los Sistemas Generales de Comunicación y Las Alineaciones Viarias, sin perjuicio de otras determinaciones.

3. La Vigencia de estas normas Subsidiarias, se iniciará, el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión o sustitución por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado.

Norma 2. Revisión.

1. Procederá la revisión de estas Normas Subsidiarias, en cualquier de los siguientes supuestos:

A. En mérito a lo dispuesto en el art. 47,2 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976.

B. En cualquier momento que la población total del Municipio sea superior a la que en Memoria prevén la N.S. para el año 2.005.

C. Si se produce agotamiento del suelo Apto para urbanizar.

D. Si se produce el agotamiento del suelo industrial, o no pudiera instalarse en él una real iniciativa de instalación industrial de 100 puestos de trabajo como mínimo.

E. Si sobrevienen hechos que afecten esencialmente a los factores fundamentales que constituyen la base de las presentes N.S.

F. El transcurso de ocho años desde la aprobación definitiva.

G. Por otro tipo de causas justificadas que sean aprobadas en Pleno del Ayuntamiento.

2. La concurrencia del supuesto del apartado B del párrafo anterior se acreditará mediante las circunstancias que resulten del censo de población y la de los apartados C a E mediante estudio socio-económico que deberá aprobar la Corporación Municipal en Pleno.

Norma 3. Obligatoriedad de las N.S.

1. Las presentes N.S. obligan a la Administración y a los administrados de Beniel.

2. Las personas, que ejecuten actos que exijan la licencia Municipal o la función planificadora, deberán respetar las prescripciones de estas Normas y las que resulten de los planos de las N.S.

Norma 4. Interpretación.

Las prescripciones de estas Normas y de las N.S. se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico, urbanístico y si existiese duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

Norma 5. Publicidad.

Los planes de Ordenación aprobados, sus normas, ordenanzas y cualquier otro documento de los mismos son públicos, y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento.

Norma 6. Licencias.

1. Será necesario obtener licencia municipal, para las construcciones, obras y usos del suelo, las cuales se otorgarán conforme al procedimiento establecido legalmente.

2. En los edificios calificados fuera de ordenación no podrá realizarse en ellos obras de consolidación aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, pero si

las pequeñas reparaciones de higiene u ornato y conservación del inmueble según el artículo 60.2 de Ley del Suelo.

Norma 7. Permisos a precario.

El Ayuntamiento podrá autorizar, previo informe favorable del Director General de Urbanismo y Planificación territorial, cuando se sometan a las siguientes condiciones:

a) Los usos y obras deberán tener justificado carácter provisional.

b) Los usos y obras no deberán dificultar la ejecución de estas N.S.

c) Antes de la iniciación de la obras o usos deberán otorgarse, por el peticionario documento público que deberá transcribir el acuerdo de otorgamiento de la autorización municipal y el reconocimiento del carácter no indemnizable, de los daños, que puedan causarse, por la revocación de la autorización debiéndose inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad.

Norma 8. Publicación y notificación de las licencias.

1. El Ayuntamiento publica en el Boletín Oficial de la Región o en el Boletín de Información Municipal una relación de todas las licencias de obras y permisos a precario concedidos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local.

2. Con independencia de la publicación se notificará el otorgamiento de las licencias, al peticionario y a las demás personas que hubieran comparecido en el expediente.

Norma 9. Licencia condicionada a las obras de urbanización.

1. Conforme al art. 83 de la L.S. podrá otorgarse licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

2. Para garantizar la ejecución simultánea de las obras se constituirá una caución en metálico, depositada en la Caja del Ayuntamiento de Beniel o aval bancario o garantía hipotecaria. La garantía que determinen los Servicios Técnicos Municipales, no será inferior al importe de las obras de urbanización incrementado en un 25%.

Norma 10. Revisión de licencia.

El plazo para acordar la revisión de la licencias será de cuatro años.

No obstante no impedirá al Ayuntamiento acordar la revisión de las licencias, conforme al art. 187 de la Ley, cuando exista infracción manifiesta de las Normas Urbanísticas relativas a peticiones, uso del suelo, altura, volumen o porcentaje de ocupación del suelo.

Norma 11. Finca indivisible en el Registro de la Propiedad.

El propietario sobre cuya finca se solicite una licencia de

edificación que está comprendida en algún supuesto de los previstos en el art. 95 de la Ley sobre el Régimen del Suelo, deberá hacerse constar la circunstancia de la individualidad en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Norma 12. Respecto a las N.S.

Los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística, deberán cumplir las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias.

Norma 13. Participación.

La Corporación Municipal, adoptará las medidas necesarias, para facilitar a las Corporaciones Públicas, Asociaciones y administrados, la participación en los procedimientos administrativos de elaboración y aprobación de los planeamientos y demás actuaciones urbanísticas.

Norma 14. Estudios de Detalle.

Para completar y adaptar las determinaciones de las N.S., el Ayuntamiento podrá llevar a cabo Estudios de Detalle según la Ley del Suelo.

Norma 15. Documentos del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle, contendrá, además de los documentos que previene el párrafo 5 del art. 14 de la L.S., los siguientes:

1. Memoria Justificativa.

2. Planos de información urbanística a escalas variables en 1:2.000 y 1:1.000.

3. Planos de ordenación y fijación de volúmenes y de alineación y rasantes a escala 1:500 y 1:200.

4. División del suelo a efectos de reparcelación.

Norma 16. Unidades de Actuación Urbanística.

Para desarrollar las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias, se redactarán las U.A. que tendrán para su gestión como sistema de actuación el de compensación. Estas U.A. quedan definidas en las Normas Subsidiarias.

Norma 17.

Las Unidades de actuación deberán contener los documentos que se exigen en la L.S. y estas Normas.

Norma 18. Proyectos de urbanización.

Para ejecutar estas N.S. en suelo urbano, podrán redactarse Proyectos de Urbanización que deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al proyectista.

Norma 19. Contenido de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos, sin perjuicio de los mencionados en las Normas Subsidiarias Complementarias de la Región de Murcia.

1. Plano de situación en relación al entorno urbano.
2. Memoria descriptiva de las características de las obras.
3. Plano de Proyecto y Detalle, Medición, Cuadro de precios Presupuestos y Pliego de Condiciones de las Obras y Servicios.

Norma 20. Planes Parciales.

Para el desarrollo del suelo apto para Urbanizar en las presentes Normas Subsidiarias, se redactarán Planes Parciales, los cuales no podrán modificar las previsiones de las N.S.

Norma 21. Contenido.

Los Planes Parciales deberán cumplir las determinaciones y contener los documentos que previene el artículo 13 de la Ley del Suelo y las previsiones de las normas 22 y 23 y en su caso la 24.

Norma 22. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación elegido deberá garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados y la de los elementos y dotaciones de equipamientos urbano y social y la cesión de los viales zonas de uso público y todas las demás que impone el párrafo 3 del artículo 84 de la Ley del Suelo.

Si el plan establece su ejecución, por el sistema de compensación, podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente el Plan, el proyecto de compensación y la subsiguiente reparcelación, pudiendo referirse dicho proyecto a todo el territorio del plan o a uno o varios polígonos del mismo.

Norma 23. División en polígonos y plan de Etapas.

Los Planes Parciales podrán contener la división del mismo en polígonos para su ejecución, con estudio que acredite el cumplimiento de los requisitos del apartado 2 del art. 117 de la L.S.

El Plan de Etapas, deberá detallar las obras concretas a realizar, en períodos como mínimo anuales, con indicación de los expedientes y actuaciones administrativas que deberán incoarse en tales períodos de tiempo, a fin de garantizar la real ejecución del planeamiento.

Norma 24. Planes Parciales de iniciativa privada.

Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán contener las previsiones siguientes:

- A. Las de las Normas 22 y 23 anteriores.
- B. Deberán contener, además, todos los requisitos que exige el art. 53 de la L.S.
- C. En cumplimiento del apartado d) del número 2 del art. 53 de la L.S., deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contraerán los promotores con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, sea cualesquiera el título jurídico que se proponga suscribir para la enajenación y aunque

tales obligaciones o compromisos tengan sólo por objeto la conservación de las obras de urbanización o de los servicios urbanísticos.

Norma 25. Previsiones del acuerdo de aprobación.

El acuerdo mediante el cual el Ayuntamiento aprueba inicial o provisionalmente un Plan Parcial de iniciativa privada, deberá contener los siguientes términos:

1. Imposición al promotor de la obligación de presentar el proyecto de urbanización antes de que transcurra cuatro meses de la aprobación definitiva del planeamiento parcial o especial.

2. Fecha o fechas en las que deberá formalizarse el documento público de cesión gratuita al Municipio, de cada una de las zonas de suelo necesarias para los destinos previstos en los epígrafes b y c del apartado 3 del art. 84 de la misma Ley, imponiendo el acuerdo de aprobación inicial y provisional la fecha de entrega al municipio de las cesiones.

3. Fecha o fechas en las que deberán hallarse finalizadas cada una de las distintas obras de urbanización que comprenda el planeamiento.

4. Previsión sobre la exigencia de las concretas garantías que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización durante un mínimo de cuatro años, a partir del Acta de entrega exigida en el apartado 3 anterior. Entre dichas previsiones se hallará siempre la constitución de un aval y la advertencia de la posible expropiación en el supuesto de incumplimiento.

5. Advertencia al promotor de la obligación, que le incumba de cumplir lo ordenado en los apartados 2 y 3 del art. 62 de la L.S.

6. Obligación de instalar en la propia urbanización carteles indicadores del texto íntegro del acuerdo aprobatorio.

7. Advertencias de que la Corporación Municipal no podrá conceder licencias de edificación mientras las parcelas no reúnan los requisitos que establece el artículo 83 de la L.S.

8. El acuerdo deberá designar un técnico de grado competente con el fin de inspeccionar el desarrollo de las obras de urbanismo, conforme a las previsiones técnicas y dentro de los plazos que se hubieren aprobado.

9. Cualquier otra congruente con los fines urbanísticos generales.

Norma 26. Incumplimiento de Condiciones.

El incumplimiento de las obligaciones indicadas en el acuerdo de aprobación, facultará al Ayuntamiento para adoptar todas o algunas de las siguientes determinaciones:

- A. Imposición de sanciones económicas.
- B. Realización de garantías prestadas.

C. Expropiación de los terrenos con arreglo a la calificación urbanística anterior al Plan Parcial y subrogación de la Administración en las obligaciones urbanísticas.

Norma 27. Régimen legal de ejecución de las NN.SS.

Las actuaciones, obras y servicios que se contienen en estas Normas Subsidiarias y que correspondan a proyectos o actuaciones aprobadas antes de la vigencia de las mismas, se ejecutarán conforme a las Normas Legales que les sean de aplicación.

Las actuaciones, obras y servicios que se establecen y aprueben mediante las presentes Normas Subsidiarias son operaciones de ejecución de las mismas y se llevarán a cabo conforme al art. 114 de la L. S. demás previsiones del ordenamiento urbanístico y a lo dispuesto, en su ejecución, en las presentes Normas Urbanísticas.

Norma 28. Concesión administrativa.

La ejecución de estas Normas Subsidiarias, y de los planes que se aprueben en ejecución de las mismas por el sistema de expropiación podrá ser objeto de concesión administrativa, que se otorgará mediante concurso y sus bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario.

Norma 29. Sociedades.

Las Entidades locales podrán constituir entre sí o con los administradores, sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso. Podrán así, mismo, a tales fines, utilizar las sociedades o empresas que ya estuvieren constituidas.

Norma 30. Obligaciones de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano, estarán obligados a cumplir las cesiones de suelo y demás obligaciones que impone el apartado 3 del art. 83 de la L.S. pudiendo, para su reparto equitativo, instar la reparcelación.

Norma 31. Polígonos de ejecución y unidades de actuación

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias, en suelo urbano, se realizará mediante la determinación de polígonos, que cumplan lo dispuesto en el apartado 2 del art. 117 de la L. S. y un sistema de actuación de los previstos en el apartado 1 del art. 119 de la propia Ley.

2. Cuando no sea posible, podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, que permitan al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. En aquellos polígonos o unidades de actuación que sean directamente ejecutables, sin necesidad de redactar un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, el

sistema será de Compensación salvo, que los propietarios del 60% de los terrenos soliciten el sistema de cooperación o bien que por razones de necesidad o urgencia, la corporación, estimara conveniente la aplicación del sistema de expropiación.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, para la ejecución total o parcial, del sistema general de comunicaciones y de parques y jardines públicos, se estará a lo dispuesto en la Norma 45.

Norma 32. Delimitación de polígonos.

La delimitación de polígonos y unidades de Actuación, cuando no estuvieren contenidos en los planes, se efectuará conforme al procedimiento, se seguirá para la modificación de los ya delimitados.

Norma 33. Planes Parciales anteriores.

No existen Planes Parciales anteriores a las presentes Normas.

Norma 34. Obligaciones de los propietarios en suelo apto para urbanizar.

Los propietarios de suelos urbanizables o aptos para urbanizar, están obligados a efectuar las cesiones y demás obligaciones que impone el art. 84,3 y concordantes de la L.S. pudiendo exigir para su reparto equitativo, la reparcelación o compensación. Además, deberán cumplir las derivadas de los Planes Parciales, de cada zona de suelo urbanizable.

Norma 35. Ejecución en suelo apto para urbanizar.

La ejecución en suelo apto para urbanizar se efectuara mediante el sistema de actuación que necesariamente establecerán los planes parciales de ordenación que se aprueben, los cuales deberán además contener las determinaciones que establecen las Normas 21 a 23 y 39.

Norma 36. Polígonos.

Los indicados Planes Parciales delimitarán los polígonos para su ejecución, los cuales deberán cumplir los requisitos establecidos en el párrafo 2 del art. 117 de la L.S.

Norma 37. Sectores de Planes Parciales.

Los límites de los p. p. que se redacten en el suelo apto para urbanizar, deberán coincidir con los polígonos que se determinen en los planes denominados Sectores de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

Norma 38. Aprovechamiento sectorial.

Los aprovechamientos serán:
 P.P. El Río 68 viviendas/H. máx. 300 viviendas
 P.P. El Puente 75 viviendas/H. máx. 620 viviendas
 P.P. Los Mojones 50 viviendas/H. máx. 200 viviendas
 P.P. La Estación 50 viviendas/H. máx. 140 viviendas

Las superficies de cada uno de ellos, así como, su densidad y espacios de cesión a viales queda reflejada en la sección 15.

Norma 39. Compensaciones en los aprovechamientos.

Según art. 84 de la Ley del Suelo.

Norma 40. Memoria.

Cualquiera de los supuestos previstos en la norma anterior deberá justificarse, en la Memoria, mediante estudio que acredite la procedencia de la propuesta que se efectúe, la cual el Ayuntamiento aceptará o modificará al aprobar el Plan Parcial.

Norma 41. Obligaciones.

Las obligaciones dispuestas en las normas anteriores 39 y 40, se establecen sin perjuicio de la obligación general de ceder el diez por ciento del aprovechamiento medio, que ordena el art. 84,3 b. de la L.S. de 9 de abril de 1976 que igualmente se materializará en el suelo edificable correspondiente a una edificabilidad que equivalga a dicho porcentaje.

Norma 42. Momentos de las cesiones de suelo.

Las cesiones de suelo previstas legalmente y las que establecen las Normas 34 y 39 anteriores deberán efectuarse en el momento previsto según la Ley del Suelo.

Norma 43. Edificación.

Los terrenos calificados de suelo ap. urbanizar no podrán ser edificados, ni construirse en ellos instalación alguna, hasta que no tengan realizado el correspondiente proyecto de Urbanización así como, las obras e instalaciones previstas en el párrafo 1 del art. 84 de la L.S. en las condiciones establecidas en la norma 6.

Norma 44. Suelo no Urbanizable.

Los terrenos calificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones que establecen los artículos correspondientes de la L.S. y, en aplicación del art. 86 de la propia ley, sólo podrá edificarse y utilizarse conforme a las previsiones de la sección de las Normas.

Norma 45. Suelo para sistemas generales.

1. Los suelos necesarios para la ejecución total o parcial del sistema general de comunicaciones y de los parques y jardines públicos, aprobados por estas Normas Subsidiarias o de algunos de sus elementos, podrá efectuarse a través de la expropiación forzosa, en cualquiera de los suelos del término municipal.

No obstante, la Administración podrá destinar directamente a tales fines los suelos que hubiere adquirido o adquiriera en virtud de cualquier otro título.

Y, cuando a consecuencia de la actuación por polígonos o unidades de actuación, se obtenga suelo para ser destinado a sistemas generales mediante cesiones gratuitas, la expropiación sólo será exigible para la adquisición del resto de suelo no incluido en dicho polígono o actuación urbanística.

Norma 46. Contribuciones especiales.

1. El Ayuntamiento podrá repercutir el coste total o parcial de la expropiación prevista en la norma 45 a los propietarios especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribución especial.

2. La imposición se efectuará mediante acuerdo que justifique la procedencia de la repercusión, que pondere la parte del coste a repercutir entre los beneficiados y los criterios de reparto entre éstos.

Norma 47. Sistemas de actuación en zonas verdes y espacios libres.

1. La elección del sistema de actuación en los planes parciales que no lo tengan determinado, deberá efectuarse conforme al procedimiento que establece el art. 119.3 de la L. S.

2. Las facultades que a los propietarios que representen el sesenta por ciento del suelo reconoce el art. 119 de la L.S., procederán también, en supuesto que en todo el suelo del plan o el uno o varios polígonos, cuando sólo se trate de la ejecución de éstos, sea propiedad de una sola persona o ésta disponga del sesenta por ciento o más del suelo afectado.

3. La incoación del expediente para determinar las previsiones, de la norma anterior, podrá efectuarse de oficio o a instancia de cualquier administrado.

Norma 48. Zonas verdes de uso no público.

La posible existencia o previsión de zonas verdes o libres de propiedad privada o pública no edificables, pero para uso limitado a ciertos administrados, no disminuirá en superficie de verde público, exigible, conforme a la norma siguiente, a la L. S. y a las exigencias de estas Normas Subsidiarias.

Norma 49. Destino y ocupación de zonas verdes.

1. Las zonas verdes o libres públicas que deben aprobar los Planes Parciales o de Reforma a iniciativa propia o en cumplimiento del apartado 2. del art. 13 de la L.S. o de las Normas de edificación de estas N.S., deberán convertirse en terrenos de dominio público y ser destinados a su utilización y acceso totalmente libres.

2. Las zonas verdes no podrán ocuparse mediante instalaciones de ningún género, ni siquiera, deportivas, que comporten una limitación a su uso y disfrute público, ni que exijan el pago de cualquier precio, tasa u otras cantidades, salvo los usos y construcciones que estas Normas Subsidiarias autorice en las zonas de verde público, parque urbano y jardín urbano.

REGIMEN DE SUELO CLASIFICADO EN ZONAS Y SISTEMAS

Norma 50. Correspondencia con los planos.

Disposiciones Generales.

En obligado desarrollo de los apartados a, b, y de, del art. 12.1 de la vigente Ley de Régimen del Suelo, y Ordenación Urbana, la clasificación de zonas que figura grafiada en los planos de estas Normas Subsidiarias, halla su correspondencia específica en las Normas que a continuación se detallan.

Norma 51. Sistemas.

Las Normas que más adelante se especifican se refieren al suelo clasificado en zonas concretamente delimitadas. Si bien, la clasificación también se refiere al suelo ocupado por Sistemas Generales y Locales, a los efectos de estas Normas no se establece ninguna diferencia entre zonas y sistemas, a no ser las propias de su especial tratamiento en lo referente a su edificabilidad y usos particulares.

Norma 52. Suelos afectados.

Las Normas incluidas aquí, serán, directamente aplicables sobre suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES

1. RESUMEN EN EL AMBITO TOTAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Superficie en Hectáreas

CLASIFICACION DE SUELO: URBANO

Residencial

U	77,03	
U. Actuación	2,80	102,83

Industrial

U	30,42	
U. Actuación	3,49	33,91

Total Suelo Urbano 136,74 Ha.

CLASIFICACION DEL SUELO: APTO PARA URBANIZAR

Residencial	19,69
Industrial	86,38

Total suelo apto para urbanizar 106,07 Ha.

CLASIFICACION DE SUELO: NO URBANIZABLE

Total suelo no urbanizable	753,34 Ha.
Total superficie término municipal	995,15 Ha.

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

	Urbano		Total
	U.	U.A.	
Espacios libres	3,05	4,03	7,08
Equipamientos	9,29	1,11	10,40

Las Normas Subsidiarias prevén que la población de Beniel en el año 2.005 será de 13.770 habitantes aunque el suelo calificado admite una capacidad de 14.170 habitantes teniendo en cuenta la colmatación de los solares existentes en los cascos urbanos tanto de Beniel como de las Pedanías.

Los P.P. Residenciales cumplirán los estándares de Espacios libres.

La superficie de Espacios Libres prevista en las NN.SS. para todo el Término Municipal asciende a 70.876,68 m² sin incluir la superficie de Espacios Libres de los P.P.

Se cumple el estándar mínimo establecido en el art. 25 del R.P. de la Ley del Suelo, de 5 m² por habitante.

Con la ejecución del Plan contra las Avenidas del Río Segura, en el término de Beniel, se están suprimiendo algunos meandros del Río Segura, habilitándose el cauce antiguo una vez entubado y relleno para uso de Espacios Libres con tratamiento de Parque Público que será recogido como tal en futuras modificaciones de las NN.SS.

2. EN NUCLEO DE BENIEL

CLASIFICACION DEL SUELO

Tipos de suelo	Urbano		Apto Urb.	N.U.	Total
	U.	UA.			
Residencial	37,85	9,17	19,69	—	66,71
Industrial	20,35	—	15,49	—	35,84
No urbanizable	—	—	—	291,13	291,13
Total	58,20	9,17	35,18	291,13	393,68

	Urbano		Total
	U.	UA.	
Espacios libres	0,84	1,69	2,53
Equipamientos	8,42	—	8,42

3. EN NUCLEO RAIGUERO

CLASIFICACION DEL SUELO

Tipos de suelo	Urbano		Apto Urb.	N.U.	Total
	U.	UA.			
Residencial	23,34	11,84	—	—	35,18
Industrial	10,07	—	16,50	—	26,57
No urbanizable	—	—	—	222,51	222,51
Total	33,41	11,84	16,50	222,51	284,26

	Urbano		Total
	U.	UA.	
Espacios libres	1,25	1,34	2,59
Equipamientos	0,77	1,11	1,88

4. EN NUCLEO DE EL MOJON

CLASIFICACION DEL SUELO

Tipos de suelo	Urbano		Apto Urb.	N.U.	Total
	U.	UA.			
Residencial	10,21	—	—	—	10,21
Industrial	—	3,49	47,91	—	51,40
No urbanizable	—	—	—	238,70	238,70
Total	10,21	3,49	47,91	238,70	300,31

	Urbano		Total
	U.	UA.	
Espacios libres	0,60	0,56	1,16
Equipamientos	0,018	—	0,018

5. EN NUCLEO DE LA BASCA

CLASIFICACION DEL SUELO

Tipos de suelo	Urbano		Apto Urb.	N.U.	Total
	U.	UA.			
Residencial	5,63	4,79	—	—	10,42
Industrial	—	—	6,48	—	6,48
No urbanizable	—	—	—	—	—
Total	5,63	4,79	6,48		16,90

	Urbano		Total
	U.	UA.	
Espacios libres	0,36	0,44	0,80
Equipamientos	0,086	—	0,086

SECCION 1
ZONA 1A. CASCO URBANO ANTIGUO Y
SUBZONAS 1A1 Y 1A2

Norma 1.1. Concepto.

La zona de Casco Urbano Antiguo de Beniel clasificado así en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende la parte antigua de la ciudad, no encontrándose afectada por los planes Parciales de Ordenación que se relacionan en la Sección 14 de estas mismas Normas.

Norma 1.2. Ordenación.

La edificación por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de la zona, mediante un tipo de edificación intensivo, en manzana cerrada, con limitaciones de altura y profundidad edificable.

Zona 1A. Comprende las calles:

Corazón de Jesús en sus dos tramos, La Mota del Molino en sus dos tramos, Virgen del Rosario, General Sanjurjo en sus tres tramos, Alonso Vega, Jopo, San Isidro, Doctor Riquelme, Francisco Robles, Transformador, Plaza de San José, Parte de Torrevieja, El Caudillo en sus tres tramos, San Bartolomé en sus tres tramos, José Antonio en sus cuatro tramos.

Zona 1A1. Comprende los edificios con fachada a Plaza de Ramón y Cajal y parte de calle Jardín, Iglesia y edificaciones anexas, Nuevo edificio del Ayuntamiento, calle General Mola.

Zona 1A2. Comprende la zona limitada por el Nuevo Ayuntamiento, Naves existentes, calle Jardín y Avda. J. Pujante.

Norma 1.3. Condiciones de edificación.

Parcela Mínima.	60 m ²	(1)
Fachada mixta.	5 m/l.	(1)
Altura Máxima.	3 plantas (10.5 mts.)	(2)

FONDO MAXIMO. No se limita en planta baja siendo 17 mts. en planta de piso. Cuando la planta baja sea vivienda su fondo máximo será de 17 mts.

CHAFLANES. Será obligatorio un chaflán de 2,5 mts. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las calles a las que el solar de esquina, estando definido en planos.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta zona para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias del edificio.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 de la Normas.

FACHADAS A PASOS DE AGUA Y OTRAS SERVIDUMBRES. Se deberán tratar como fachadas a efectos de acabados los paramentos de edificaciones que den a pasos de agua acequias azarbes o cualquier otra servidumbre

Norma 1.4. Condiciones de uso.

Admitidos:

- 1) Se admite toda clase de viviendas.
- 2) Se admiten los usos comerciales, bancarios y oficinas exclusivamente en planta baja y primera.
- 3) Se admiten sin limitaciones los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración, o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.
- 4) Se admite el uso de aparcamiento para servicio del propio edificio en planta baja y planta sótano.
- 5) Se admite el uso de almacenes en planta baja.

Prohibidos:

- 1) No se admiten usos industriales.

La tabla general de usos de doble entrada será de carácter complementario de los usos admitidos y prohibidos definidos con anterioridad.

Norma 1.5. Condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones ambientales de la zona, respetando el casco urbano más antiguo de Beniel en cuanto a sus valores tradicionales e históricos.

Norma 1.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 1.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según La Ley del Suelo.

Norma 1.8. Excepciones.

(1) Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a los criterios descritos en los solares resultantes de la demolición de edificaciones.

(2) En la calle Corazón de Jesús, en su tramo comprendido entre el puente sobre el río Segura y el Colegio Azalea (La Mota), la edificación será compacta con un máximo de 2 plantas (7,50 mts.) de altura total.

En la Zona 1A1 la altura máxima permitida será de tres plantas, con las siguientes excepciones: Los edificios recayentes a Plaza de R. y Cajal podrán tener cuatro plantas con una altura máxima de cornisa de 12,60 mts., no pudiéndose ejecutar entreplantas. La altura máxima permitida en el solar de esquina P. Ramón y Cajal y c/. Torrevieja será de 3 plantas y ático quedando la c/. José Antonio y la Plaza de San José con tres plantas. El edificio esquina c/. General

Mola, Avd. J. Pujante, actualmente con cuatro plantas, quedará dentro de ordenación.

En la Zona 1A2 la altura máxima permitida será de 5 plantas más ático, siendo este volumen a cambio de la cesión de los espacios libres entre el Palacio y dichas futuras edificaciones que se convertirá en zona ajardinada. No será obligatorio el chaflán en esta subzona. La ejecución de la urbanización será según la Ley del Suelo. La zona 1A1 está incluida dentro del Conjunto Histórico Artístico de Beniel. Para la edificación en zonas 1A1 y 1A2 se deberá pedir autorización a la Dirección General de Cultura.

SECCION 2 ZONA 1B. CASCO URBANO. ENSANCHE EN COLMATACION.

Norma 2.1. Concepto.

La zona de Casco Urbano de Ensanche en Colmatación comprende aquellas partes del núcleo urbano de Beniel más inmediatas al Casco Antiguo y a la zona de Ensanche en Manzana Cerrada, con una edificación en manzana muy regular y con predominio de alturas.

Norma 2.2. Ordenación.

La edificación por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de la zona, mediante un tipo de edificación intensivo, en manzana cerrada, con limitaciones de altura y profundidad edificable.

Comprende las calles: (o parte de ellas)

Alquerías, Río Tajo, Río Argos, Río Segura, Río Guadiana, Río Guadalquivir, Río Ebro, Río Duero, Plaza Rodríguez de la Fuente, Avd. del Reino, Desamparados Ricardo Pérez, San Bartolomé, Vereda del Reino, C, C1, C2, D, E, F, G, H, I, W, V, U, San Isidro.

Norma 2.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA.	100 m ² .	(1)
FACHADA MINIMA.	6 m/l.	(1)
ALTURA MAXIMA.	4 plantas (13.5 mts.)	(2)

FONDO MAXIMO. No se limita en planta baja, siendo 15 mts. en planta de pisos. Cuando la pl. baja sea vivienda, su fondo máximo será 15 mts.

ENTREPLANTAS. Se permitirán entreplantas con las condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta zona para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones propias del edificio.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 de las presentes Normas.

FACHADA A PASOS DE AGUA Y OTRAS SERVIDUMBRES. Se deberán tratar como fachadas a efectos de acabados, los paramentos de edificaciones que den a pasos de agua, acequias, azarbes o cualquier otra servidumbre.

Norma 2.4. Condiciones de uso.

Admitidos:

- 1) Se admite toda clase de viviendas.
- 2) Se admiten los usos comerciales, bancarios y oficinas exclusivamente en planta baja y primera.
- 3) Se admiten sin limitaciones los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración, o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.
- 4) Se admite el uso de aparcamiento para servicio del propio edificio en planta baja y planta sótano.
- 5) Se admite el uso de almacenes en planta baja.

Prohibidos:

- 1) No se admiten usos industriales.

Norma 2.5. Condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones ambientales de la zona.

Norma 2.6. Normativa Vigente

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 2.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según la Ley del Suelo.

Norma 2.8. Excepciones.

(1) Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a los criterios descritos en los solares resultantes de la demolición de edificaciones.

(2) Se permitirá una planta de ático retranqueada 3 mts. de la línea de fachada en Avd. del Reino constituyéndose áreas de reparcelación económica, cuya contribución servirá para la mejora de servicios y comunicaciones de la zona. La planta ático definida, no sobrepasará el fondo máximo edificable.

Cuando la edificación sea de esquina, esta planta ático habrá de retranquearse también 3 mts. de la fachada a calle lateral.

SECCION 3 ZONA 1C. CASCO URBANO. ENSANCHE EN MANZANA CERRADA.

Norma 3.1. Concepto.

La zona de Casco Urbano de Ensanche en Manzana Cerrada comprende aquellas partes del núcleo urbano de Beniel que sirvieron de ampliación en su día y actualmente se encuentra consolidado y edificado con un tipo de manzana muy regular y con predominio de alturas.

Norma 3.2. Ordenación.

La edificación por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de la zona, mediante un tipo de edificación intensivo, en manzana cerrada, con limitaciones de altura y profundidad edificable.

Comprende las calles o parte de ellas:

Jardín, José Pujante, Alquilerías, Nicolás de las Peñas, Salcillo, Torrevieja, Pedro Flores, Doctor Riquelme, Juan de la Cierva, Antonio Machado, Camilo José Cela, Doctor Marañón, Avd. Calvo Sotelo, Zona Rocasa, Sanjurjo, El Raal, calle J, K, Río Tajo, Río Segura, Río Duero y calle U.

Norma 3.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA.	100 m ² .	(1)
FACHADA MINIMA.	6 m/l	(1)
ALTURA MAXIMA.	4 plantas (13.5 mts)	(2)

FONDO MAXIMO. No se limita en planta baja, siendo 15 mts. en planta de pisos. Cuando la pl. baja sea vivienda, su fondo máximo será 15 mts..

ENTREPLANTAS. Se permitirán entreplantas en las condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta Zona para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones propias del edificio.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 de las presentes Normas.

FACHADA A PASOS DE AGUA Y OTRAS SERVIDUMBRES. Se deberán tratar como fachadas a efectos de acabados, los paramentos de edificaciones que den a pasos de agua, acequias, azarbes o cualquier otra servidumbre.

Norma 3.1. Condiciones de uso.

Admitidos:

- 1) Se admite toda clase de viviendas.

2) Se admiten los usos comerciales, bancarios y oficinas exclusivamente en planta baja y primera.

3) Se admiten sin limitaciones los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración, o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.

4) Se admite el uso de aparcamiento para servicio del propio edificio en planta baja y planta sótano.

5) Se admite el uso de almacenes en planta baja.

Prohibidos:

1) No se admiten usos industriales.

Norma 3.5. Condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones ambientales de la zona.

Norma 3.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carretelas, etc.

Norma 3.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según la Ley del Suelo.

Norma 3.8. Excepciones.

(1) Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a los criterios descritos en los solares resultantes de la demolición de edificaciones.

(2) Se permitirá una planta de ATICO retranqueada 3 mts. de la línea de fachada en calle José Pujante, Jardín, Nicolás de las Peñas, Doctor Marañón, Avd. Calvo Sotelo, constituyéndose áreas de reparcelación económica por cada una de dichas calles, cuya contribución económica servirá para la mejora de servicios y comunicaciones de las zonas.

La planta ático definida no sobrepasará el fondo máximo edificable.

Cuando la edificación sea de esquina, esta planta ático habrá de retranquearse también 3 mts. de la fachada a calle lateral.

SECCION 4 ZONA 1D. CASCO URBANO. ENSANCHE EDIFICACION AISLADA.

Norma 4.1. Concepto.

La zona de Casco Urbano de Ensanche con Edificación Aislada, comprende aquellos sectores semiconsolidados, generalmente exteriores al núcleo urbano de Beniel, en donde la construcción penetra en la huerta. Se encuentran señalados en los planos de zonificación y usos de suelo.

Norma 4.2. Ordenación.

La edificación por sustitución, conservación o de nueva planta se ceñirá al carácter de la zona mediante un tipo de edificación aislada, con limitación de altura, ocupación y parcela, Comprende las calles: (o parte de ellas) Pago Molino, Avd. Calvo Sotelo desde el P.P. Residencial «El Puente» hasta La Basca en la banda derecha y desde Pago Molino hasta el Urbano Industrial en la banda izquierda, Ctra. de Beniel a El Raiguero desde circunvalación a Teleclub y desde Colegio Ant^o Monzón hasta Urbano Industrial y esquina camino Estación.

Norma 4.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA. 500 m² (1)

FACHADA MINIMA. 20 m/l. (1)

ALTURA MAXIMA. 2 plantas (7.50 mts.) (2)

OCUPACION. No sobrepasará el 50% de la superficie de la parcela.

DISTANCIA A LINDEROS. La distancia mínima a linderos será de 3 mts.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta Zona para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones propias del edificio.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 de las presentes Normas. (3)

Norma 4.4. Condiciones de uso.

Admitidos:

Se admiten viviendas unifamiliares, plurifamiliares adosadas o en hilera por parcela divisible, superior o igual a la mínima establecida. Almacenes compatibles.

Prohibidos:

No se admiten otros usos distintos a los especificados.

Norma 4.5. Condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones ambientales de la zona, siendo su composición libre.

Norma 4.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 4.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según la Ley del Suelo.

Norma 4.8. Excepciones.

(1) Se admitirá La posibilidad de adosarse a medianerías cuando estas existan.

(2) No se permiten áticos en esta zona, no obstante se permite aprovechar la cubierta cuando sea tejado, siempre que no supere la pendiente del 40% ni su altura de cumbrera sea mayor de 3 mts., comenzando desde el alero.

(3) En Pago Molino, y dadas las características de la zona, se permite la ejecución de jardines privados con cerca a ambos lados de la calle con un ancho máximo de 2,35 mts. debiendo dejar una anchura de calle de 8 mts. para calzada y aceras como se indica en planos de alineaciones.

SECCION 5.**ZONA 1E. ENSANCHE CASCO URBANO.****Norma 5.1. Concepto.**

La zona de Ensanche de Casco Urbano clasificada así en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende unas zonas colindantes y de las mismas características que el Casco Urbano Antiguo pero fuera de él.

Norma 5.2. Ordenación.

La edificación por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de la zona, mediante un tipo de edificación intensivo, en manzana cerrada, con limitaciones de altura y profundidad edificable.

Comprende las zonas reflejadas en planos en Avd. de Calvo Sotelo desde zona de bloques de Rocasa hasta Pago Molino en la banda izquierda, Ctra. de Zeneta desde paso a nivel de FF. CC. hasta circunvalación en la banda derecha y parte calle Fuensanta, calle L y calle X.

Norma 5.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA.	85 m ²	(1)
FACHADA MINIMA.	5 m/l	(1)
ALTURA MAXIMA.	3 plantas (10.5 mts.)	

FONDO MAXIMO. No se limita en planta baja, siendo 15 mts. en planta de piso. Cuando la planta baja sea vivienda su fondo máximo será de 15 mts.

CHAFLANES. Será obligatorio un chaflán de 2,5 mts. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las calles a las que el solar de esquina, estando definidos en planos.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta zona

para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias del edificio.

TRASTEROS. Se permite la ejecución, de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 de las Normas.

Norma 5.4. Condiciones de uso.

Admitidos:

- 1) Se admite toda clase de viviendas.
- 2) Se admiten los usos comerciales, bancarios y oficinas exclusivamente en planta baja y primera.
- 3) Se admiten sin limitaciones los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración, o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.
- 4) Se admite el uso de aparcamiento para servicio del propio edificio en planta baja y planta sótano.
- 5) Se admite el uso de almacenes en planta baja.

Prohibidos:

- 1) No se admiten usos industriales.

La tabla general de usos de doble entrada será de carácter complementario de los usos admitidos y prohibidos definidos con anterioridad.

Norma 5.5. Condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones ambientales de la zona.

Norma 5.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 5.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según La Ley del Suelo.

Norma 5.8. Excepciones.

(1) Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a los criterios descritos en los solares resultantes de la demolición de edificaciones.

SECCION 6.**ZONA U. CASCO URBANO DE PEDANIAS.****Norma 6.1. Concepto.**

La zona de Casco Urbano de Pedanías clasificada así en los planos de las presentes Normas Subsidiarias comprende la parte central, generalmente antigua y consolidada de los diversos núcleos urbanos de las pedanías.

Norma 6.2. Ordenación.

La edificación por sustitución o por conservación de anteriores edificios se ceñirá al carácter de la zona, mediante un tipo de edificación intensivo, en manzana cerrada, con limitaciones de altura y profundidad edificable.

Norma 6.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA.	85 m ² .	(1)
FACHADA MINIMA.	5 m/l.	(1)
ALTURA MAXIMA.		(2)
LA BASCA:	2 plantas (7.5 mts.)	
EL MOJON:	2 plantas (7.5 mts.)	
RAIGUERO:	3 plantas (10.5 mts.)	
	(según ancho de calle)	

FONDO MAXIMO. No se limita en planta baja, siendo 15 mts. en planta de piso. Cuando la pl. baja sea vivienda, su fondo máximo será 15 mts.

CHAFLANES. Será obligatorio un chaflán de 2,5 mts. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las calles a las que el solar de esquina, estando definidos en planos.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta zona para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias del edificio.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado, según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:1000 de las Normas.(3)

FACHADA A PASOS DE AGUA Y OTRAS SERVIDUMBRES. Se deberán tratar como fachadas a efectos de acabados, los paramentos de edificaciones que den a pasos de agua, acequias, azarbes o cualquier otra servidumbre.

Norma 6.4. Condiciones de uso.

Admitidos:

- 1) Se admite toda clase de viviendas.
- 2) Se admiten los usos comerciales, bancarios y oficinas exclusivamente en planta baja y primera.
- 3) Se admiten sin limitaciones los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración, o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.
- 4) Se admite el uso de aparcamiento para servicio del propio edificio en planta baja y planta sótano.
- 5) Se admite el uso de almacenes en planta baja.

Prohibidos:

- 1) No se admiten usos industriales.

Norma 6.5. Condiciones estéticas.

Se tendrán en cuenta las condiciones ambientales de la

zona, respetando el casco urbano más antiguo, en cuanto a sus valores tradicionales e históricos.

Norma 6.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 6.7. Cesiones

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según la Ley del Suelo.

Norma 6.8. Excepciones y Varios.

(1) Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a los criterios descritos en los solares resultantes de la demolición de edificaciones.

(2) No se permiten áticos en esta zona.

(2) No se permiten ENTREPLANTAS en esta zona.

(3) En la Basca, la línea de edificación de la banda donde se encuentra situada la Iglesia, estará situada a 3.10 mts. de la parte exterior del bordillo actual, pudiendo ejecutarse un jardín con cerca de baja altura hasta 2.10 mts. de distancia del citado bordillo.

SECCION 7.**ZONA UA.1/5 TRANSICION DE ENSANCHE.
UNIDADES DE ACTUACION 1, 2, 3, 4 y 5.****Norma 7.1. Concepto.**

La zona de Transición de Ensanche, señalada en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, corresponde a aquellos sectores de suelo urbano previsto para un crecimiento inmediato del casco urbano de Beniél, siendo su desarrollo mediante Unidades de Actuación.

Norma 7.2. Ordenación.

La edificación se llevará a cabo según la definición de bloques, viales y zonas de espacios libres representados en planos, siendo el sistema de actuación previsto para su gestión el de COMPENSACION, debiendo en su caso realizarse la reparcelación y obras de urbanización precisas. Se podrá variar la forma en planta del bloque sin variar las alineaciones exteriores mediante Estudio de Detalle.

Comprende las Unidades de Actuación 1, 2, 3, 4 y 5.

Norma 7.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA. 100 m².

FACHADA MINIMA. 6 m/l.

ALTURA MAXIMA. 4 plantas (13.5 mts.) ver Unidad de Actuación núm.1

FONDO MAXIMO. No se limita en planta baja, siendo en planta de pisos el que se define específicamente en la ficha de cada Unidad de Actuación.

Cuando la Planta baja sea vivienda el fondo máximo será también el definido en dicha ficha.

ENTREPLANTAS. Se permitirán entreplantas

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta zona para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias del edificio.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado, según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 de las Normas. Los chaflanes en el caso de estar definidos en dichos planos, serán de 3 mts.

Norma 7.4. Condiciones de uso.

Admitidos:

- 1) Se permite el uso de vivienda colectiva con acceso común y unifamiliares en fila en viviendas independientes.
- 2) Se admiten los usos comerciales, bancarios y oficinas exclusivamente en planta baja y primera.
- 3) Se admiten sin limitaciones los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración, o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.
- 4) Se admite el uso de aparcamiento para servicio del propio edificio en planta baja y planta sótano.
- 5) Se admite el uso de almacenes en planta baja.

Prohibidos:

- 1) No se admiten usos industriales.

Norma 7.5. Condiciones de higiene.

La disposición y separación de los edificios en esta zona deberá ser tal que, además del cumplimiento de las normas de casco urbano, se cumpla el asoleo durante dos horas como mínimo, comprendidas entre las 10 h. y las 14 h. solares por lo menos en dos de las piezas de cada vivienda, con la posición del sol en el solsticio de invierno.

Norma 7.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 7.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso se harán según la Ley del Suelo.

Norma 7.8. Adjudicación de fincas.

El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes una vez cedidos los viales espacios libres, etc. definidos en planos.

Norma 7.9. Edificabilidad.

La totalidad de datos de las unidades de actuación se reflejan en fichas independientes.

UNIDAD DE ACTUACION 1.

Superficie total:	25.407,19 m ²
Zona 1:	13.862,50 m ²
Zona 2:	11.544,69 m ²
Espacios libres y otros:	4.243,17 m ²
Zona 1:	2.184,00 m ²
Zona 2:	2.059,17 m ²
Viales:	8.358,23 m ²
Zona 1:	5.693,23 m ²
Zona 2:	2.665,00 m ²
PM:	1.440,00 m ²
Zona 1:	1.170,00 m ²
Zona 2:	270,00 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	1,9411 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	1,7821 m ² /m ²
Edificabilidad neta pública:	0,1590 m ² /m ²

Se permitirán áticos en la calle Jardín (bloque 5 y parte de bloque 4), así como en bloque 1 y parte de bloque 2 según se refleja en planos.

En planta baja y en los bloques nº 2, 3, 4 y 7 en la fachada a zona PM y ZV central será obligatoria la realización de soportales de 3 mts. de ancho.

(ver ficha de esta Unidad de Actuación)

UNIDAD DE ACTUACION. 2.

Superficie total:	25.073,51 m ²
Espacios libres:	3.906,05 m ²
Viales:	9.391,76 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	1,7126 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	1,7126 m ² /m ²

UNIDAD DE ACTUACION. 3.

Superficie total:	21.932,65 m ²
Espacios libres:	4.158,35 m ²
Viales:	9.172,78 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	1,4652 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	1,4652 m ² /m ²

UNIDAD DE ACTUACION. 4.

Superficie total:	11.787,47 m ²
Espacios libres y otros:	3.524,14 m ²
Viales:	3.247,44 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	1,2283 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	1,2283 m ² /m ²
Altura máxima de edificación:	3 plantas (10.5 mts.)

UNIDAD DE ACTUACION. 5.

Superficie total:	7.566,13 m ²
Espacios libres:	1.146,50 m ²
Viales:	5.022,63 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	0,7544 m ² /m ²
Edificabilidad neta pública:	0,7544 m ² /m ²

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

UNIDAD DE ACTUACION N° 1

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	N° Plantas	Superf. Edific. (m ²)	Vivi. Posibles	Espacios libres (m ²)
1	1.283,70	4y4+A	5.057,20	44	
2	1.834,80	4y4+A	7.473,60	65	
3	1.622,40	4	6.401,70	55	
4	1.468,47	4y4+A	5.619,00	49	
5	2.503,30	4y4+A	9.943,20	86	
6	958,32	4	3.833,31	33	
7	1.694,80	4	6.691,30	58	
PM	1.440,00	4	4.298,58		
ZV					4.243,17
TOTAL	12.805,79		49.317,89	390	4.243,17

(a)

(c)

(b)

RESUMEN.

Superficie total manzanas	17.048,96 m ²	(a+b)
Superficie total viales	8.358,23 m ²	
Superficie total	25.407,19 m ²	(d)
Superficie total sist. generales	m ² .	
Aprovechamiento bruto c/d =	1,9411 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	1,7821 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto publi. =	0,1590 m ² /m ²	

El fondo máximo edificable es de 17 mts.

Las zonas 1 y 2 definidas en la norma 7,9 y en planos correspondientes, son áreas de reparcelación a gestionar entre propietarios y Ayuntamiento.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

UNIDAD DE ACTUACION Nº 2

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	Nº Plantas	Superf. Edific. (m ²)	Vivi. Posibles	Espacios libres (m ²)
1	1.344,00	4	4.926,00	42	
2	1.130,25	4	3.765,00	32	
3	1.559,25	4	5.964,75	51	
4	822,65	4	3.123,54	27	
5	772,50	4	2.959,80	25	
ZV					3.423,50
7	804,00	4	3.057,90	26	
8	1.692,50	4	6.390,50	55	
9	688,29	4	2.519,65	21	
10	337,96	4	1.689,80	14	
11	865,25	4	3.461,00	30	
12	1.759,05	4	5.083,95	44	
ZV					482,55
Total	11.775,70		42.941,89	367	3.906,05

(a)

(c)

(b)

RESUMEN.

Superficie total manzanas	15.681,75 m ²	(a+b)
Superficie total viales	9.391,76 m ²	
Superficie total	<u>25.073,51 m²</u>	(d)
Superficie total sist. generales	m ²	
Aprovechamiento bruto c/d =	1,7126 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	1,7126 m ² /m ²	

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

UNIDAD DE ACTUACION Nº 3

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	Nº Plantas	Superf. Edific. (m ²)	Vivi. Posibles	Espacios libres (m ²)
1	724,72	4+A	2.521,60	21	724,72
2	3.139,80	4	8.571,15	74	3.139,80
ZV					698,55
4	576,15	4	2.304,60	20	—
5	2.473,80	4	6.104,28	53	2.473,80
6	1.687,05	4	4.609,47	40	1.687,05
ZV					3.459,80
Total	8.601,52	24.111,10	208	8.025,37	4.158,35

(a)

(c)

(e)

(b)

RESUMEN.

- En los bloques nº 2, 5 y 6 el fondo máximo edificable es de 14 mts.
- En los bloques nº 1, 2, 5 y 6 la totalidad de la planta baja tendrá uso comercial.

Superficie total manzanas	12.759,87 m ²	(a+b)
Superficie total viales	9.172,78 m ₂	
Superficie total	21.932,65 m ²	(d)
Superficie total sist. generales		m ²
Aprovechamiento bruto c+e/d =	1,4652 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	1,4652 m ² /m ²	

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

UNIDAD DE ACTUACION Nº 4

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	Nº Plantas	Superf. Edific. Viviend. (m ²)	Vivi. Posibles	Local comer. (m ²)	Espacios libres (m ²)
1	2.629,33	3	4.690,66	40	2.629,33	
2	2.386,56	3	7.159,68	62	—	
ZV						2.041,40
ZV						1.482,74
Total	5.015,89	3	11.850,34	102	2.629,33	3.524,14
	(a)		(c)		(e)	(b)

RESUMEN.

- En el bloque nº 1, el fondo máximo edificable es 15 mts.
- En el bloque nº 1, la totalidad de la planta baja tendrá uso comercial.

Superficie total manzanas	8.540,03 m ²	(a+b)
Superficie total viales	3.247,44 m ²	
Superficie total	11.787,47 m ²	(d)
Superficie total sist. generales		m ²
Aprovechamiento bruto c+e/d =	1,2283 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	1,2283 m ² /m ²	

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

UNIDAD DE ACTUACION N° 5

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	N° Plantas	Superf. Edific. (m ²)	Vivi. Posibles	Espacios libres (m ²)
1	671,00	4	2.684,00	23	
2	756,00	4	3.024,00	26	
ZV					1.146,50
Total	1.427,00	4	5.708,00	49	1.146,50

(a)

(c)

(b)

RESUMEN.

Superficie total manzanas	2.543,50 m ²	(a+b)
Superficie total viales	5.022,63 m ²	
Superficie total	7.566,13 m ²	(d)
Superficie total sist. generales	m ² .	
Aprovechamiento bruto c/d =	0,7544 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv.=	0,7544 m ² /m ²	

SECCION 8.

ZONA UA-6/13. TRANSICION DE ENSANCHE EN PEDANIAS. UNIDADES DE ACTUACION 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13

Norma 8.1. Concepto.

La zona de Transición de Ensanche en Pedanías señalada en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, corresponde a aquellos sectores de suelo previsto para un aumento inmediato de los cascos urbanos de La Basca, Raiguero y El Mojón, siendo su desarrollo mediante Unidades de Actuación, tanto para uso residencial como industrial.

Norma 8.2. Ordenación.

La edificación se llevará a cabo según la definición de bloques, viales y zonas de espacios libres representados en planos, siendo el sistema de actuación previsto para su gestión el de compensación, debiendo en su caso realizarse la reparcelación y obras de urbanización precisas. Se podrá variar la forma en planta del bloque sin variar las alineaciones exteriores mediante Estudio de Detalle.

Comprende las Unidades de Actuación 6, 7, 8, 9, 10, 12 y 13, siendo la UA10 de uso industrial y el resto residencial.

Norma 8.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA. 70 m²
 FACHADA MINIMA. 5 m/l

ALTURA MAXIMA.

LA BASCA: 2 plantas (7.5 mts.)
 EL MOJON: 2 plantas (7.5 mts.) (1)
 RAIGUERO: 3 plantas (10.5 mts.)
 según ancho de calle.

(1) en la UA10 la altura máxima será de 9 mts.

FONDO MAXIMO. No se limita en planta baja, siendo en planta de pisos el que se define específicamente en la ficha de cada Unidad de Actuación.

Cuando la planta baja sea vivienda el fondo máximo será también el definido en dicha ficha.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta zona para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias del edificio.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado, según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:1000 de las Normas. Los chaflanes en el caso de estar definidos en dichos planos, serán de 2,5 mts.

Norma 8.4. Condiciones de uso.

Admitidos:

1) Se permite el uso de vivienda colectiva con acceso común y unifamiliares en fila en viviendas independientes.

2) Se admiten los usos comerciales, bancarios y oficinas exclusivamente en planta baja y primera.

3) Se admiten sin limitaciones los usos públicos de equipamiento que estén a cargo de la Administración, o se ejecuten de forma no rentable a cargo de entidades privadas.

4. Se admite el uso de aparcamiento para servicio del propio edificio en planta baja y planta sótano.

5. Se admite el uso de almacenes en planta baja.

Prohibidos:

1) No se admiten usos industriales, exceptuando la UA10 por su específico carácter industrial.

Norma 8.5. Condiciones de higiene.

La disposición y separación de los edificios en esta zona deberá ser tal que, además del cumplimiento de las normas de casco urbano, se cumpla el asoleo durante dos horas como mínimo, comprendidas entre las 10 h. y las 14. h. solares por lo menos en dos de las piezas de cada vivienda, con la posición del sol en el solsticio de invierno.

Norma 8.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 8.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según la Ley del Suelo.

Norma 8.8. Adjudicación de Fincas.

El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes una vez cedidos los viales, espacios libres, etc. definidos en planos.

Norma 8.9. Edificabilidad.

La totalidad de datos de las unidades de actuación se reflejan en fichas independientes.

UNIDAD DE ACTUACION 6. LA BASCA.

Superficie total:	41.062,65 m ² .
Espacios libres:	3.444,00 m ²
Viales:	23.895,00 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	0,6459 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	0,6459 m ² /m ²
Uso:	Residencial
Altura máxima:	2 plantas (7.50 m/l)

UNIDAD DE ACTUACION 7. RAIGUERO.

Superficie total:	15.677,80 m ²
Espacios libres:	2.840,44 m ²
Viales:	5.665,48 m ²

Edificabilidad bruta de la Unidad:	1,30 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	1,30 m ² /m ²
Uso:	Residencial
Altura máxima:	3 plantas (10.50 m/l)

UNIDAD DE ACTUACION 8. RAIGUERO.

Superficie total:	57.873,10 m ²
Espacios libres:	5.803,51 m ²
Equipamiento:	11.153,87 m ²
Viales:	
Interiores:	15.984,95
Sis. Generales:	8.750,00 24.734,95 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	0,8091 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	0,8091 m ² /m ²
Edificabilidad de dotaciones:	2,0000 m ³ /m ²
Uso:	Residencial
Altura máxima:	3 plantas (10.50 m/l)

UNIDAD DE ACTUACION 9. RAIGUERO.

Superficie total:	8.287,00 m ²
Espacios libres:	1.266,50 m ²
Viales:	3.079,68 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	1,3162 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	1,3162 m ² /m ²
Uso:	Residencial
Altura máxima:	3 plantas (10.50 m/l)

UNIDAD DE ACTUACION 10. EL MOJÓN.

Superficie total:	34.988,00 m ²
Espacios libres:	5.668,00 m ²
Viales:	11.222,00 m ²
Edificabilidad neta de la Unidad:	1,0000 m ² /m ²
Uso:	Industrial
Altura máxima:	2 plantas (9.00 m/l)
Cumplirá la normativa de la Sección 10, zona Industrial Aislada.	

UNIDAD DE ACTUACION 12. LA BASCA.

Superficie total:	6.936,62 m ²
Espacios libres:	1.050,00 m ²
Viales:	3.209,37 m ²
Edificabilidad bruta de la Unidad:	0,7719 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	0,7719 m ² /m ²
Uso:	Residencial
Altura máxima:	2 plantas (7.50 m/l)

UNIDAD DE ACTUACION 13. RAIGUERO.

Superficie total:	36.603,62 m ²
Espacios libres:	3.546,00 m ²
Viales:	
Interiores:	11.745,05
Sis. generales:	8.750,00 20.495,05 m ²
Edificabilidad bruta de la unidad:	0,8941 m ² /m ²
Edificabilidad neta privada:	0,8941 m ² /m ²
Uso:	Residencial
Altura máxima:	3 plantas (10.50 m/l)

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BASCA**

UNIDAD DE ACTUACION Nº 6

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	Nº Plantas	Superf. Edific. (m ²)	Vivi. Posibles	Espacios libres (m ²)
1	1.914,80	2	3.829,60	33	
2	3.148,80	2	5.837,60	50	
3	1.707,30	2	3.414,60	29	
4	1.599,80	2	3.199,60	27	
5	1.669,80	2	3.339,60	29	
6	1.825,80	2	3.651,60	31	
7	1.128,50	2	2.257,00	19	
8	1.204,50	2	2.409,00	20	
ZV					3.367,00
Total	14.199,30		27.938,60	238	3.367,00

(a)

(c)

(b)

RESUMEN.

Superficie total manzanas	17.566,30 m ²	(a+b)
Superficie total viales	23.496,35 m ²	
Superficie total	41.062,65 m ²	(d)
Superficie total sist. generales	m ²	
Aprovechamiento bruto c/d =	0,6803 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	0,6803 m ² /m ²	

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DEL RAIGUERO**

UNIDAD DE ACTUACION Nº 7

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	Nº Plantas	Superf. Edific. Vivien. (m ²)	Vivi. Posibles	Local comer. (m ²)	Espacios libres (m ²)
1	1.857,30	3	3.594,60	31	1.857,30	
2	2.414,58	3	4.415,16	38	2.414,58	
3.	2.900,00	3	8.112,00	70	—	
ZV						1.435,54
ZV						1.404,90
Total	7.171,88		16.121,76	139	4.271,88	2.840,44

(a)

(c)

(e)

(b)

RESUMEN.

— En los bloques nº 1, 2 y 3, el fondo máximo edificable es de 17 mts.
 — En los bloques nº 1 y 2, la totalidad de la planta baja tendrá uso comercial.

Superficie total manzanas	10.012,32 m ²	(a+b)
Superficie total viales	5.665,48 m ²	
Superficie total	15.677,80 m ²	(d)
Superficie total sist. generales	m ²	
Aprovechamiento bruto c+e/d =	1,30 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	1,30 m ² /m ²	

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DEL RAIGUERO

UNIDAD DE ACTUACION N° 8

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	N° Plantas	Superf. Edific. Vivien. (m ²)	Vivi. Posibles	Local comer.	Espacios libres (m ²) Dotaciones
1	2.038,40	3	4.076,80	35	2.038,40	
2	982,80	3	2.948,40	25	—	
3	1.411,20	3	2.822,40	24	1.411,20	
4	733,32	3	2.199,96	19	—	
5	1.008,00	3	2.016,00	17	1.008,00	
6	558,00	3	1.674,00	14	—	
7	2.828,00	3	4.908,00	42	2.828,00	
8	1.590,75	3	3.181,50	27	1.590,75	
9	2.684,50	3	4.824,50	42	2.684,50	
10	2.346,00	3	4.272,00	37	2.346,00	
ZV						5.803,31
7a						11.153,87
Total	16.180,97		32.923,56	282	13.906,85	16.957,18

(a)

(c)

(e)

(b)

RESUMEN.

— En los bloques n° 7, 9 y 10, el fondo máximo edificable es de 17 mts.

— En los bloques n° 1, 3, 5, 7, 8, 9 y 10 la totalidad de la planta baja tendrá uso comercial.

Superficie total manzanas	33.138,15 m ²	(a+b)
Superficie total viales	24.734,95 m ²	
Superficie total	57.873,10 m ²	(d)
Superficie sistemas generales	8.750 m ²	
Aprovechamiento neto dotaciones	2,000 m ³ /m ²	
Aprovechamiento bruto c+e/d=	0,8091 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	0,8091 m ² /m ²	

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DEL RAIGUERO

UNIDAD DE ACTUACION N° 9

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	N° Plantas	Superf. Edific. Vivien. (m ²)	Vivi. Posibles	Local comer. (m ²)	Espacios libres (m ²)
1	2.990,82	3	5.067,14	44	2.990,82	
2	950,00	3	1.900,00	17	950,00	
ZV						1.266,50
Total	3.940,82	3	6.967,14	61	3.940,82	1.266,50

(a)

(c)

(e)

(b)

RESUMEN.

- En el bloque nº 1 el fondo máximo edificable es de 15 mts.
- En los bloques nº 1 y 2, la totalidad de la planta baja tendrá uso comercial.

Superficie total manzanas	5.207,32 m ²	(a+b)
Superficie total viales	3.079,68 m ²	
Superficie total	8.287,00 m ²	(d)
Superficie total sist. generales	m ²	
Aprovechamiento bruto c+e/d =	1,3160 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	1,3162 m ² /m ²	

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DEL MOJON

UNIDAD DE ACTUACION Nº 10

USO: INDUSTRIAL

Superficie neta de parcelas edificables	18.098,00 m ²
Superficie para viales	11.222,00 m ²
Superficie ZV	5.668,00 m ²
Superficie total unidad de actuación	34.988,00 m ²
Aprovechamiento sobre parcela neta	1 m ² /m ²
Altura máxima	2 plantas (9,00 mts.)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE LA BASCA

UNIDAD DE ACTUACION Nº 12

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	Nº Plantas	Superf. Edific. (m ²)	Vivi. Posibles	Espacios libres (m ²)
1 ZV	2.677,25	2	5.354,50	46	1.050,00
Total	2.677,25		5.354,50	46	1.050,00

(a)

(c)

(b)

RESUMEN.

Superficie total manzanas	3.727,25 m ²	(a+b)
Superficie total viales	3.209,37 m ²	
Superficie total	6.936,62 m ²	(d)
Superficie total sist. generales	m ²	
Aprovechamiento bruto c/d =	0,7719 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	0,7719 m ² /m ²	

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DEL RAIGUERO

UNIDAD DE ACTUACION Nº 13

USO: RESIDENCIAL

Manzana	Superf. Parcelas (m ²)	Nº Plantas	Superf. Edific. Vivien. (m ²)	Vivi. Posibles	Local comer. (m ²)	Espacios libres (m ²)
1	777,30	3	1.554,60	13	777,30	
2	1.286,55	3	2.303,10	20	1.286,55	
3	882,30	3	1.764,60	15	882,30	
4	1.315,80	3	2.331,60	20	1.315,80	
5	1.459,65	3	2.496,30	21	1.459,65	
6	2.597,55	3	4.341,10	37	2.597,55	
7	4.243,42	3	5.375,84	46	4.243,42	
ZV						1.455,00
ZV						2.091,00
Total	12.562,57		20.167,14	172	12.562,57	3.546,00

(a)

(c)

(e)

(b)

RESUMEN.

- En los bloques nº 2, 4, 5, 6 y 7, el fondo máximo edificable es de 12 mts.
- En todos los bloques, la totalidad de la planta baja tendrá uso comercial.

Superficie total manzanas	16.108,57 m ²	(a+b)
Superficie total viales	20.495,05 m ²	
Superficie total	36.603,62 m ²	(d)
Superficie total sist. generales	8.750,00 m ²	
Aprovechamiento bruto c+e/d =	0,8941 m ² /m ²	
Aprovechamiento neto priv. =	0,8941 m ² /m ²	

SECCION 9.
ZONA UI. INDUSTRIAL COMPACTA.

Norma 9.1. Concepto.

La zona industrial Compacta, así clasificada en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende aquellos sectores de suelo urbano en gran parte edificado con construcciones industriales y almacenes con elevados porcentajes de ocupación de parcela.

Norma 9.2. Ordenación.

La edificación por colmatación o sustitución de edificios inadecuados, se hará por manzanas totalmente edificables, integradas por edificios dedicados al uso exclusivo de industria, con las limitaciones que establecen las presentes Normas.

En manzana cerrada con edificación tipo industrial.

Se deberán preveer en la misma parcela los espacios necesarios para aparcamientos propios de la industria.

Se admitirá la posibilidad de retranqueo de fachada siempre y cuando se traten como tal las medianerías que puedan resultar.

Norma 9.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA. No se fija.

FACHADA MINIMA. No se fija

ALTURA MAXIMA. Será libre y sujeta a las necesidades de la propia industria.

FONDO MAXIMO. No se fija.

OCUPACION. Se admitirá la total ocupación del solar.

EDIFICABILIDAD. No será superior $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de parcela neta.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 y 1:1000 de las Normas.

Norma 9.4. Condiciones de uso.

Se admitirán todas las industrias, sin limitación de superficie ni potencia, con excepción de las peligrosas, cuya peligrosidad se base en la fabricación o manipulación de explosivos y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o materiales radiactivos, por encima de los límites que fijan las disposiciones Especiales sobre esta materia. Las restantes industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán adoptar las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación. Se admitirá como máximo una vivienda por industria, que estará situada fuera de la zona de fabricación, con las medidas correctoras y de seguridad necesarias según la Normativa Vigente.

Norma 9.5. Condiciones de higiene.

Se deberá cumplir el Decreto de 30/11/61 sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos bases o combustibles líquidos en concentraciones tales que puedan perjudicar la conservación de la red. En tal caso, cada industria deberá prever las medidas correctoras adecuadas, como filtros, cámaras de dilución o neutralización o en tal caso, estaciones depuradoras completas.

No se permitirán sobrepasar un nivel de ruido de 50 decibelios, medido en un eje de la calle o calles contiguas a la industria que se considere.

Norma 9.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 9.7. Cesiones.

Las cesiones a realizar en esta zona en su caso, se harán según la Ley del Suelo.

SECCION 10

ZONA IA. INDUSTRIAL AISLADA.

Norma 10.1. Concepto.

La zona industrial aislada, comprende aquellos sectores de suelo primordialmente apto para urbanizar aunque no excluye el suelo urbano, destinado a recibir construcciones industriales y almacenes totalmente aislados unos de otros.

Norma 10.2. Ordenación.

Las edificaciones se dispondrán en el centro de cada

parcela, con espacios libres perimetrales continuos entre ellas, que se destinarán a recibir la plantación de arbolado y jardines, con la posibilidad de aprovecharse también para los servicios internos de cada industria en cuanto no requieran edificación y en tanto no se imposibiliten las plantaciones requeridas (por ejemplo, para viales de acceso y servicios para aparcamientos interiores o almacenaje al aire libre). Los aparcamientos de vehículos podrán cubrirse pero no cerrarse.

La edificación será aislada de tipo industrial.

Si existe acuerdo entre dos propietarios de parcelas colindantes, podrán adosarse las naves siempre que mantengan las distancias a terceros y no sobrepasen la ocupación máxima (70%) de cada una de las parcelas individualmente.

La solicitud de licencia de una parte, incluirá una propuesta conjunta suscrita por representantes legales de ambas partes con definición de situación, características y uso de ambas naves, siendo esta vinculante sin límite de tiempo.

Se deberán prever en la misma parcela los espacios necesarios para aparcamientos propios de la industria

Norma 10.3. Condiciones de edificación.

PARCELA MINIMA. 600 m^2 .

FACHADA MINIMA. 20 m^2

ALTURA MAXIMA. 2 plantas (9 mts.) (1)

FONDO MAXIMO. No se fija

OCUPACION. 70 % máxima

SEPARACIONES A LINDEROS. Mínimo 5 mts.

SEPARACIONES A FACHADA. Mínimo 6 mts.

COMPOSICION. Será libre.

ALINEACIONES Y RASANTES. Se fijan en los correspondientes planos 1:500 y 1:1000 de las Normas.

CHAFLANES. Será obligatorio un chaflán de 5 mts medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las calles a las que la parcela dé esquina.

EDIFICABILIDAD. $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sobre parcela bruta.

Norma 10.4. Condiciones de uso.

Se admitirán todas las industrias y almacenes sin limitación de superficie ni potencia, con excepción de las peligrosas, cuya peligrosidad se base en la fabricación o manipulación de explosivos y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o materiales radioactivos, por encima de los límites que fijan las disposiciones especiales sobre esta materia. Las restantes industrias clasificadas como molestas insalu-

bres, nocivas y peligrosas, deberán adoptar las medidas correctoras para suprimir las causas de su clasificación.

En P.P. industrial EL RAIGUERO, se limita el uso a los industriales compatibles con el uso agrícola de los terrenos inmediatos.

Se admitirá como máximo una vivienda por industria que estará situada fuera de la zona de fabricación, con las medidas correctoras y de seguridad necesarias vigentes en esta materia, debiendo ser destinadas exclusivamente para vigilantes o empleados.

Se admiten con limitaciones los siguientes usos:

HOSTELERO, si está restringido al servicio cotidiano de la industria y con prohibición de alojamientos .

ASISTENCIAL, si está restringido a dispensarios, con prohibición de internamiento de enfermos.

Se admiten sin limitaciones los restantes usos.

COMERCIAL, ADMINISTRACION, CULTURAL, CULTO Y DEPORTE siempre que su ocupación no desvirtúe el uso industrial preferente.

En todo caso, se consideran compatibles los parques y jardines públicos y los equipamientos públicos que resultan del cumplimiento de la Ley, así como todas las instalaciones propias de la zona de servicios urbanos.

Norma 10.5. Condiciones de higiene.

Se deberá cumplir el Decreto de 30/11/61 sobre Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos bases o combustibles líquidos en concentraciones tales que puedan perjudicar la conservación de la red.

En tal caso, cada industria deberá prever las medidas correctoras adecuadas, como filtros, cámaras de dilución o neutralización o en tal caso, estaciones depuradoras completas.

No se permitirán sobrepasar un nivel de ruido de 50 decibelios, medido en un eje de la calle o calles contiguas a la industria que se considere.

Norma 10.6. Normativa Vigente.

Las edificaciones tienen la obligación del cumplimiento de las Normas Vigentes en materia de Instalaciones Telefónicas, Ferroviarias, Supresión de Barreras Arquitectónicas, Hidroeléctricas, Carreteras, etc.

Norma 10.7. Condiciones estéticas.

La composición será libre. Los edificios industriales que se construyan en esta zona, tendrán aspecto cuidado.

Las parcelas de esta zona podrán cercarse con muros de obra y otros materiales opacos, hasta una altura máxima de 0,80 mts. y el resto hasta los 2 mts. con construcciones ligeras y muy caladas o con setos verdes.

Las franjas perimetrales de las parcelas, deberán ser destinadas a jardín o arbolado.

Se acompañará al proyecto de edificio industrial el detalle gráfico de las plantaciones y arbolado, con expresión de su número, especie, altura y situación dentro de la parcela.

Dichas plantaciones deberán quedar terminadas al mismo tiempo que las construcciones y mantenerse en perfecto estado de conservación y limpieza.

Norma 10.8. Fincas indivisibles.

El otorgamiento de la licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca indivisible del terreno o solar sobre el que se pretenda levantar la edificación.

Norma 10.9. Excepciones.

(1) En general, podrán autorizarse sobre la altura máxima, aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

SECCION 11. ZONA 7A. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Norma 11.1. Concepto

La zona de Equipamientos Colectivos, clasificada así en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende los terrenos situados en suelo urbano y urbanizable, íntegramente destinados a usos públicos o privados colectivos. No comprenden de los denominados equipamientos terciarios, o sea, los que tienen marcado signo comercial, como son, tiendas, oficinas, bancos, hoteles, grandes almacenes, cines, teatros de propiedad privada.

Norma 11.2. Condiciones de edificación.

La normativa de aplicación en esta zona, será aquella de la zona donde esté integrada. En el caso de ubicarse entre dos zonas, cabría la opción de poder elegir entre ambas las condiciones de edificación.

Norma 11.3. Fincas indivisibles.

El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad como finca indivisible del terreno o solar sobre el que se pretenda levantar la edificación.

Norma 11.4. Equipamiento colectivo privado.

La piscina existente junto a Avd. del Reino tendrá e carácter de equipamiento colectivo privado.

SECCION 12. ZONA 7B. SERVICIOS URBANOS.

Norma 12.1. Concepto.

Se define así el suelo destinado a albergar instalaciones generales de utilidad pública.

Norma 12.2. Ordenación.

La ordenación se establecerá en el proyecto específico.

Norma 12.3. Condiciones de Edificación.

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica en cada caso y en aquellas que así lo requiriesen a la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

ALTURA MAXIMA. 2 plantas (9 mts.)

OCUPACION. 75 % de la parcela neta.

SEPARACIONES A LINDEROS. 3 mts.

VALLADOS. En línea definida en planos

EXCEPCIONES. Las instalaciones de servicios ya construidas en el momento de aprobación definitiva de dichas Normas, se considerarán dentro de ordenación aunque incumplan esta Normativa.

Norma 12.4. Usos autorizados.

Se consideran usos autorizados los siguientes:

- Estaciones depuradoras de aguas residuales o Potables.
- Depósitos de distribución de agua o energía.
- Centrales y transformadores de energía eléctrica.
- Vertederos y Estaciones de tratamiento de basuras.
- Parques de vehículos de servicio público.
- Cuarteles (bomberos y seguridad.)
- Mercados centrales mayoristas.
- Cementerio.
- Matadero.

SECCION 13. ZONA ZV. ESPACIOS LIBRES: PARQUES Y JÁRDINES PUBLICOS.

Norma 13.1. Concepto.

La zona de Parques y Jardines Públicos, clasificada así en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende aquellos sectores destinados a espacios libres públicos, situados en suelo urbano o urbanizable, con proporción grande de vegetación y que están dedicados a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos y al mantenimiento de la calidad ambiental de la vida urbana.

Norma 13.2. Ordenación.

En esta zona quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter.

Se podrán permitir no obstante las construcciones destinadas a servicios del parque y sus usuarios (como pueden ser, casetas de herramientas de jardinería, sanitarios, bares, restaurantes, cabinas telefónicas) y a los usos culturales, deportivos o recreativos si tienen acceso público gratuito.

Norma 13.3. Condiciones de edificación.

Los volúmenes proyectados y situación de los mismos de acuerdo con su ordenación y proyecto de urbanización subsiguiente no sobrepasarán el 0,30 m³/m² de la superficie del parque o jardín, con una altura máxima de 10 mts.

Esta ordenanza se entenderá encaminada además a la conservación de árboles, arbustos y al incremento de la población arbórea en general así como a la creación y conservación de los mantos de vegetación de las zonas urbanas.

Norma 13.4. Parques y Jardines Públicos.

A los efectos de asignación a la infraestructura urbana, se consideran como Sistemas Generales, los Parques Públicos que estarán caracterizados por tener una extensión superficial neta superior o igual a 10.000 m².

Serán Jardines Públicos, con función de sistemas locales urbanos los espacios libres públicos, comprendidos en esta zona ZV y con superficies menores a 10.000 m².

Norma 13.5. Obras de Urbanización.

En la construcción de Parques y Jardines Públicos se procurará la inclusión de plantas autóctonas de la zona, introduciendo zonas de paseo y juegos.

Se completará con un estudio de conservación de la jardinería mediante riegos adecuados así como, limpieza de los espacios pavimentados y otros.

Para la ejecución de dichas obras será necesaria la presentación de un proyecto completo de obras en donde se especifiquen y describan todas y cada una de las unidades de obra a realizar, presentando un estado de mediciones y presupuesto así como cuadro de precios descompuestos.

Norma 13.6. Sistema de Gestión.

Cuando los Parques y Jardines Públicos estén incluidos en sectores sobre los que deba de llevarse a cabo un Plan Parcial de Ordenación o Estudio de Detalle, se adquirirán por el sistema de actuación de compensación o en su defecto por alguno de los distintos supuestos de La Ley.

SECCION 14. ZONA ZP. ESPACIOS DE PROTECCION.

Norma 14.1.

La zona ZP. de Protección de Cauces y Comunicaciones, señalada en los planos de las presentes Normas Subsidiarias o bien en el campo de aplicación de estas Normas, establece las siguientes zonas de protección:

Zona de protección de ríos, ramblas, torrentes, cauces de riego y avenamiento.

Zonas de protección de ferrocarriles.

Zonas de protección de carreteras y caminos.

Zonas de protección de líneas de alta tensión aéreas.

Zonas de protección de conducciones subterráneas primarias.

Protección del Medio Ambiente.

Protección de los Espacios Naturales, del Paisaje y sus ecosistemas.

Norma 14.2. Protección de cauces.

1. Cauce actual del Río Segura Se confirma una zona de protección de 100 m. de ancho a cada lado de la arista superior del cauce actual del río, en la que no se permite ningún tipo de construcciones en virtud del Decreto del M.O.P nº 2.508 de 1975.

2. Cauce rectificado del Río Segura. Se establece una zona de protección, entre el río, La Basca y Beniel, cuantificada como N.U. con la disposición que se marca en los planos, en la que no se permite, ningún tipo de construcción en tanto, no sea construido el nuevo cauce rectificado y el consiguiente encauzamiento del río, a partir de cuyo momento, la zona de protección será de 3 m., como define el art. 39 de la Ley de Aguas, de 13 de junio de 1879 y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958.

3. Cauces de ramblas y torrentes. Se establece una zona de protección de 3 m. de ancho a ambos lados de la arista superior del cauce de la rambla o torrente, en cuya zona no se permite ningún tipo de construcción.

4. Cauces de riego y avenamiento. Rigen las protecciones y servidumbres habituales en esta clase de cauces.

Norma 14.3. Protección de Ferrocarriles.

En los planos de las presentes Normas Subsidiarias, se establece una zona de protección de 20 m. de ancho a ambos lados del eje del trazado a la vía férrea en la que no se permiten ningún tipo de construcciones.

Las construcciones de toda clase, obras de urbanización,

movimiento de tierras, plantaciones etc. que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado de las vías férreas, estarán sujetas a la Ley 23 de noviembre de 1877 y Ley de 30 julio de 1987 Transportes Terrestres.

En una zona de 3 m. a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no, fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino.

Las distancias, se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

Norma 14.4. Protección de Carreteras y Caminos.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y Reglamento de 8 de febrero de 1977 Precisarán previa a la obtención de la Licencia de Obras, la autorización o informe de la Jefatura Provincial de Carreteras y cuando así, lo exija la legislación en vigor. Se establece una zona de protección de carreteras a las tres principales de Circunvalación de Beniel, Beniel, El Raiguero y El Raiguero El Mojón.

Comprendiendo la zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, medida desde la arista exterior de la explanación, en donde se incluyen el arcén, la cuneta o berma, y el talud de desmonte o terraplén, o sea, desde donde comienza el terreno natural. La zona de dominio público será de 3 m. y llegará hasta los 8 m. incluido con la zona de servidumbre.

Se prevé una calzada de 12 mts de ancho.

Debiendo cumplir la Ley de Transportes Terrestres de 30 de julio de 1987.

Norma 14.5. Protección de Líneas Eléctricas Alta Tensión.

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida, la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la

proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la que se establece en el Reglamento.

Bosques, árboles y masas de arbolado:
1,5 + U/150 m. con un mínimo de 2 m.

Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3+ U/100 m. con un mínimo de 5 m.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

3,3 + U/150 m. como mínimo de 4 m.

U: tensión compuesta en kw.

En las línea aéreas, se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Norma 14.6. Protección de Conducciones Subterráneas.

Para las conducciones subterráneas primarias que existan y para aquellas que en su día establezca el Ayuntamiento, correspondientes a acueducto, gaseoducto, colector, líneas de A.T. y cualquier otra similar, se establece una zona de protección de 4 m. de ancho a ambos lados de la arista exterior de la conducción, en cuya zona no está permitido ningún tipo de construcción.

En las zonas urbanas el ancho de protección quedará condicionado a las limitaciones de las alineaciones que se definan.

Norma 14.7. Protección del Medio Ambiente.

La protección del medio ambiente quedará regulada por la legislación en vigor, en las distintas materias, sin perjuicio de la normativa específica que a continuación se establece:

a) Vertidos industriales y de poblaciones, estaciones depuradoras y fosas sépticas.

Las actividades a que se refiere el apartado anterior, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos, que eliminen los elementos nocivos, que puedan ser perjudiciales para la riqueza piscícola, pecuaria-agrícola, forestal o para las poblaciones.

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones, de potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no se autorizará si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958.

Las condiciones mínimas técnicas, exigibles al proyecto, y ejecución de instalaciones depuradoras de aguas residuales, así como, de instalaciones de vertidos, al mar, de dichas aguas o de los afluentes procedentes, de las propias instalaciones depuradoras, están, contempladas por la Resolución de 23 de abril de 1968 Normas Provisionales, para el proyec-

to y ejecución de instalaciones depuradoras o de vertido de aguas residuales al mar en las costas españolas.

Quedará absolutamente prohibido, el vertido, de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente el vertido a fosas sépticas individuales en edificaciones aisladas de los núcleos urbanos.

b) Industrias peligrosas e insalubres.

Las industrias o instalaciones, que se consideren peligrosas o insalubres, solo deberán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 m. como mínimo a contar del núcleo de población más próximo y deberán cumplir las condiciones urbanísticas previstas en la clase de suelo sobre la que se asienten. Se considera para el establecimiento de la distancia mínima las condiciones climáticas, topográficas y ecológicas.

Todos los locales en donde se ejerzan actividades calificadas como peligrosas, deberán tener bien ostensibles, por medios visuales y gráficos, los avisos de precaución pertinentes.

Norma 14.8. Protección de los espacios naturales del paisaje y sus ecosistemas.

Son parques naturales aquellas áreas que en razón de sus cualificados, valores naturales se declaren como tal, con el fin de facilitar los contactos del hombre con la naturaleza.

Por las Corporaciones Municipales y demás organismos competentes, se denegará licencia a todo proyecto o actuación que tienda a la destrucción o deterioro del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Todo planeamiento, proyecto o actuación (trazado de infraestructura explotaciones mineras o forestales, industriales, invernaderos y edificaciones) que conlleve alteraciones en el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en los ecosistemas, precisará en la memoria descriptiva, un estudio suficientemente justificado, del impacto ambiental que producirá la actuación solicitada.

En el contenido de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, se incluye el desarrollo del art. 73, de la Ley del Suelo, aplicado al municipio en los siguientes contenidos mínimos. Las construcciones se adaptarán al ambiente paisajístico municipal teniendo en cuenta el tipo de edificaciones que se generarán a lo largo de los tiempos en la huerta.

Se señala como entorno y recinto histórico-artístico a los Mojones de Beniél.

Por la pequeña extensión del Municipio no se señalan lugares de paisaje abierto y natural, perspectivas de conjuntos urbanos histórico-artísticos, caminos de trayectos pintorescos o cualquier otra circunstancia que deba ser considerada a hora de fijar condiciones a tener en cuenta, en las construcciones, pero si se hace mención a la voluntad de todos de respetar en lo posible la huerta de Beniél.

En los trazados de infraestructura, los movimientos de tierras, excavaciones, explanaciones etc., que se realicen con objeto de llevar a cabo proyectos de saneamiento, abastecimiento, electrificación, carreteras, etc., incluirán, en el proyecto, la restitución del terreno a su estado natural.

Los basureros y estercoleros, se situarán en lugares ocultos, de vistas y en donde los vientos dominantes, no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal a estos efectos, se rodearán de pantallas arbóreas.

Se procurará en todo caso que las basuras, sean sometidas a procesos de tratamientos adecuados.

Se recomienda no obstante, las instalaciones tendentes al reciclaje y reutilización de residuos previo, proyecto técnico competente.

En los cementerios de coches se tendrá en cuenta, en su localización, la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado, y no serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos. Análogos condicionantes afectarán a almacenes de carbón, chatarrería, o cualquier otra instalación análoga.

SECCION 15.

ZONA U.Z. PLAN PARCIAL RESIDENCIAL P.P.R. 1/4

Norma 15.1. Concepto.

La zona UZ-P. P.R. clasificada así en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende aquellos sectores de Suelo Apto para Urbanizar previstos para la futura ampliación del suelo residencial.

Norma 15.2. Ordenación.

Si bien, las Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación Urbanística de Beniel, a partir de su vigencia, serán aplicables y obligatorias en todo el término Municipal, en los sectores de estas zonas se sujetarán al régimen correspondiente del Plan Parcial, aunque con sujeción a las presentes Normas Subsidiarias en todo lo que en él no quedase ordenado.

Los Planes Parciales previstos son los siguientes:

Núm. 1. Plan Parcial "El Río"

Situado al Este de Beniel, entre el casco urbano y el límite con la provincia de Alicante, el río Segura y la Avenida del Reino.

Se prevé una edificación de altura con una densidad de 68 viviendas por Hectárea.

Núm. 2. Plan Parcial "El Puente"

Situado al Oeste del núcleo urbano de Beniel, entre El

Río Segura y la c/ Calvo Sotelo, el Colegio Mixto de E.G.B. Azalea y la U.A.2. En su interior, se encuentra el puente sobre el río que une la población con el Raal y Santomera.

En él se regulan los trazados de las calles perimetrales, con respecto al Colegio Azalea y a la Mota, así como con la Carretera con Santomera, su puente sobre el río y la zona de protección, así como la unión de ésta con el casco urbano de Beniel.

Se prevé una edificación de altura con una densidad de 75 viviendas por hectárea.

Núm. 3. Plan Parcial "Los Mojones"

Situado al Este de Beniel, se encuentra delimitado por el linde con el término municipal de Orihuela, la vía de ferrocarril, la nueva vía de apertura de circunvalación del núcleo urbano y el puente sobre el ferrocarril, y las traseras de las casas de la Avenida del Reino.

Se prevé una edificación de altura con una densidad de 50 viviendas por hectárea.

Núm. 4. Plan Parcial "La Estación"

Situado al Suroeste de Beniel, en las proximidades de la Estación de ferrocarril y colindante con el anterior y la U.A.1.

Se prevé una edificación en altura con una densidad de 50 viviendas por hectárea.

Norma 15.3. Condiciones de Volumen.

En las Disposiciones Generales se especifican las condiciones a que deben someterse los P.P. así como el aprovechamiento medio de cada uno de ellos.

Los P.P. quedarán sujetos a la normativa de la zona 1B, no pudiendo ejecutarse áticos.

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL**

**PLAN PARCIAL NUMERO 1
"EL RIO"**

USO: RESIDENCIAL

Superficie equipamiento docente	14.000,00 m ²
Superficie resto	30.467,00 m ²
Superficie total del plan parcial	44.467,00 m ²
Número máximo de viviendas por hectárea	68
Número máximo de viviendas	300
Altura máxima	4 Plantas (13,50 mts.)
Edificabilidad sobre parcela bruta	0,79 m ² /m ²
Edificabilidad para equipamiento docente independiente de la edificabilidad general	0,66 m ² /m ²

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

PLAN PARCIAL NUMERO 2
"EL PUENTE"

USO: RESIDENCIAL

Superficie del sector 1	23.062,00 m ²
Superficie del sector 2	44.168,00 m ²
Zona edifi. del sector 3 (discont.)	2.565,30 m ²
Viales	2.150,00 m ²
Zona ZV en el sector 3	11.415,95 m ²
Superficie del sector 3	16.131,25 m ²
Superficie total del plan parcial	83.361,25 m ²

Número máximo de viviendas por hectárea	75
Número máximo de viviendas	620
Altura máxima en P.P.	4 Plantas (13,50 mts.)
Altura máxima en sector 3 discont.	3 Plantas (10,50 mts.)
Edificabilidad sobre parcela bruta	0,82 m ² /m ²

Sistemas generales no incluidos en el plan parcial, con una superficie de 6.390,00 m².

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

PLAN PARCIAL NUMERO 3
"LOS MOJONES"

USO: RESIDENCIAL

Superficie sistemas generales	2.744,00 m ²
Superficie resto	37.912,00 m ²
Superficie total del plan parcial	40.656,00 m ²

Número máximo de viviendas por hectárea	50
Número máximo de viviendas	200
Altura máxima	4 Plantas (13,50 mts)
Edificabilidad sobre parcela bruta	0,55 m ² /m ²

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL

PLAN PARCIAL NUMERO 4
"LA ESTACION"

USO: RESIDENCIAL

Superficie sistemas generales	2.744,00 m ²
Superficie resto	25.767,00 m ²
Superficie total del plan parcial	28.420,00 m ²

Número máximo de viviendas por hectárea	50
Número máximo de viviendas	140
Altura máxima	4 Plantas (13,50 mts)
Edificabilidad sobre parcela bruta	0,55 m ² /m ²

SECCION 16.
ZONA U.Z. PLAN PARCIAL INDUSTRIAL. P.P.I. 1/6.

Norma 16.1. Concepto.

La zona U.Z.-P.P.I. clasificada así en los plenos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende aquellos sectores sobre los que existe una demanda para el establecimiento de industrias, clasificándose entonces como suelo Apto para Urbanizar.

Norma 16.2. Ordenación.

Si bien las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación Urbanística de Beniel, a partir de su vigencia, serán aplicables y obligatorias en todo el término municipal. En los sectores de esta zona se sujetarán al régimen correspondiente definido en el Plan Parcial, aunque, con sujeción a las presentes N.S. en todo lo que en dicho plan no quedase ordenado.

El aprovechamiento sobre parcela bruta será de 3,5 m³/m².

Los Planes Parciales previstos son los siguientes:

Núm. 1. Plan Parcial Industrial "Pago Molino"

Situado entre dicho barrio residencial y el ferrocarril, a espaldas de la zona industrial a la que servirá de ampliación, y al Oeste de Beniel.

Núm. 2. Plan Parcial Industrial "El Parque"

Situado entre el ferrocarril y la nueva carretera de circunvalación Sur, la depuradora y la UA4.

Núm. 3. Plan Parcial Industrial "Circunvalación"

Situado al Sur del núcleo urbano de Beniel, entre el ferrocarril y los Pujantes, la carretera de Beniel a El Raiguero, y el puente nuevo sobre la vía de ferrocarril de la circunvalación de Beniel.

Núm. 4. Plan Parcial Industrial "La Basca"

Situado entre esta población y Beniel, entre la circunvalación y la C/ Calvo Sotelo en las proximidades y colindando con industrias Manzano.

Núm. 5. Plan Parcial Industrial "El Raiguero"

Situado al Norte de dicha población, junto a la zona industrial actualmente consolidada.

Núm. 6. Plan Parcial Industrial "El Mojón"

Situado al Oeste de dicha pedanía, estando limitado por la Ctra. Mojón Zeneta y por la UA10 por el Norte con el término de Orihuela por el Este, y con resto del término de Beniel por el Oeste.

Norma 16.3. Condiciones de Volumen.

Las condiciones de edificación de cada uno de los P.P. mencionados se ajustarán a la normativa de la sección 10 Zona IA Industrial Aislada.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL.

PLAN PARCIAL NUMERO 1.
"PAGO MOLINO"

USO: INDUSTRIAL

Superficie del plan parcial	36.200,00 m ²
Superficie sistemas generales	0,00 m ²
Superficie total del plan parcial	36.200,00 m ²

Aprovechamiento sobre parcela bruta	3,5 m ³ /m ²
Altura máxima	2 Plantas (9,00 mts.)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL.

PLAN PARCIAL NUMERO 2.
"EL PARQUE"

USO: INDUSTRIAL

Superficie del plan parcial	34.950,00 m ²
Superficie sistemas generales	23.040,00 m ²
Superficie total del plan parcial	57.990,00 m ²

Aprovechamiento sobre parcela bruta	3,5 m ³ /m ²
Altura máxima	2 Plantas (9,00 mts.)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE BENIEL.

PLAN PARCIAL NUMERO 3.
"CIRCUNVALACION"

USO: INDUSTRIAL

Superficie del plan parcial	41.576,00 m ²
Superficie-sistemas generales	19.184,00 m ²
Superficie total del plan parcial	60.760,00 m ²

Aprovechamiento sobre parcela bruta	3,5 m ³ /m ²
Altura máxima	2 Plantas (9,00 mts.)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DE LA BASCA.

PLAN PARCIAL NUMERO 4
"LA BASCA"

USO: INDUSTRIAL

Superficie del plan parcial	49.977,75 m ²
Superficie sistemas generales	14.895,00 m ²

Superficie total del plan parcial	64.872,75 m ²
-----------------------------------	--------------------------

Aprovechamiento sobre parcela bruta	3,5 m ³ /m ²
Altura máxima	2 Plantas (9,00 mts.)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DEL RAIGUERO.

PLAN PARCIAL NUMERO 5
"EL RAIGUERO"

USO: INDUSTRIAL

Superficie del plan parcial	165.000,00 m ²
Superficie sistemas generales	0,00 m ²
Superficie total del plan parcial	165.000,00 m ²

Aprovechamiento sobre parcela bruta	3,5 m ³ /m ²
Altura máxima	2 Plantas (9,00 mts.)

CONDICIONES:

Los usos industriales deberán ser compatibles con el uso agrícola.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BENIEL
ZONA DE APLICACION: NUCLEO DEL MOJON.

PLAN PARCIAL NUMERO 6
"EL MOJON"

USO: INDUSTRIAL

Superficie del plan parcial	479.175,00 m ²
Superficie sistemas generales	0,00 m ²
Superficie total del plan parcial	479.175,00 m ²

Aprovechamiento sobre parcela bruta	3,5 m ³ /m ²
Altura máxima	2 Plantas (9,00 mts.)

SECCION 17.
ZONA N.U. NO URBANIZABLE.

Norma 17.1. Concepto.

La Zona N.U. No Urbanizable, así calificada en los planos de las presentes Normas Subsidiarias, comprende los terrenos no urbanizables de cultivo intensivo normalmente de regadío, por aguas superficiales, situados en la huerta de Beniel y que deben ser objeto de protección especial, no sólo por razones agrarias sino también por razones paisajísticas y para encauzar la edificación de viviendas unifamiliares y almacenes que actualmente soporta.

Norma 17.2. Ordenación y usos tolerados.

1. Los sectores pertenecientes a esta zona, estarán vinculados a la conservación de sus actuales características agrícolas y paisajísticas y por tanto, son objeto de una especial protección a los efectos del art. 86 de la Ley del Suelo y no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transfor-

mación de sus aspectos paisajísticos y destino agrario o lesionen el valor específico ambiental que se quiere proteger dentro del total territorio municipal de Beniel.

2. En desarrollo del art. 86 en relación con el art. 85 1º, 2º, 3º y 4º de la Ley del Suelo, no se consideran que lesionen los valores específicos, que se quieren proteger, las siguientes construcciones, las cuales, quedan sin embargo sujetas a específicas limitaciones:

a) Las construcciones destinadas a EXPLOTACIONES AGRICOLAS que guarden relación con la naturaleza de la finca y se sujeten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, no obstante, cumplirán con la normativa propia de esta zona, en cuanto a edificabilidad y altura.

b) Las construcciones e instalaciones que debieran ejecutarse vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se ajustarán a la normativa señalada en la zona ZP de estas Normas Subsidiarias.

c) Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se ajustarán a las Normas de esta ZONA, a excepción de aquellas que sean promovidas por organismos públicos que dispondrán de una edificabilidad de 1 m³/m² sin límite de ocupación aunque sí de separación a linderos, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

Para poder autorizar construcciones, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, es preciso que concurren todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1) La edificación o instalación que se pretenda ha de ser de tal naturaleza, que exija necesaria su ubicación en medio rural, deberá ser siempre suficientemente razonado dicho extremo por los peticionarios.

2) Deberá justificarse así mismo la existencia de utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, que se pretende realizar, así como que no da lugar a la formación de núcleo de población.

3) El expediente deberá seguir el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

d) Se permitirán vallados de los terrenos agrícolas en las siguientes condiciones:

1. Se respetarán los cauces actuales y las distancias a los ejes de los mismos, para paso de riego y mondas, tal como establece por lo menos, la costumbre y la Ley de Aguas.

2. Serán de carácter provisional y diáfanos, llegando como máximo las paredes ciegas a 30 cms. del suelo.

3. Cuando linden con caminos de paso, la línea de vallado estará como mínimo a 3,50 mts. del eje del mismo y en toda la fachada.

4. Su altura no sobrepasará en ningún caso los 2,50 mts.

5. No se permitirán bajo ningún concepto los alambres de espino o alambrada punzantes y peligrosas.

e) No se permitirán en la huerta tradicional la colocación de invernaderos de ningún tipo.

f) Los edificios aislados, destinados a vivienda unifamiliar sin posibilidad de formar núcleos de población se ajustarán al pleno cumplimiento de las Normas de esta Zona. Se entenderá que cualquier edificación que contravenga a la formación de núcleo de población.

3. Sobre suelo no urbanizable y en función de su genuino carácter que debe protegerse, se consideran excluidos los siguientes usos:

a) Los usos residenciales de viviendas agrupadas en bloque plurifamiliar con elementos comunes.

b) Las viviendas unifamiliares que puedan generar núcleo de población.

Se define como núcleo de población cuando en un conjunto de edificaciones se den simultáneamente las circunstancias siguientes:

— Que la disposición de las edificaciones, linderos o cerramientos sea tal que formen calles, plazas u otras vías y exista interdependencia de algún servicio urbano.

— Que la distancia de una edificación a la inmediata sea menor o igual a 50 mts., a excepción de las edificaciones alineadas en caminos de huerta.

— Que la finca sobre la que se realice la edificación tenga una superficie inferior a 5.000 m².

c) Cualquier clase de uso industrial.

Norma 17.3. Régimen de ordenación.

Se distinguen a efectos de la presente normativa dos regímenes de edificación tolerada:

A) Alineada con frente a los caminos edificables definidos en planos a escala 1:5.000 y que son:

- 1 Vereda del Reino
- 2 Brazal de Pollos
- 3 Brazal de Alamos
- 4 Brazal Nuevo
- 5 Brazal de la Raja
- 6 Camino de la Estación (parte final)
- 7 Vereda de la Basca
- 8 Brazal de la Cruz
- 9 Carril de los Calasparreños
- 10 Ctra. Beniel-Raiguero
- 11 Ctra. Mojón-Raiguero

B) Diseminada en otras situaciones.

Norma 17.4. A) Edificación alineada.

Se admite la edificación no urbana a lo largo de los caminos que se han citado anteriormente de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Sólo podrá edificarse una construcción por cada parcela agrícola que cumpla con los siguientes requisitos mínimos:

(En caminos definidos con los números siguientes:)

	Núm. 1, 2, 3, 4, 5, 6	Núm. 7, 8, 9	Núm. 10, 11
PARCELA MINIMA.	500 m ²	800 m ²	1.118 m ²
FACHADA MINIMA.	20 m/l	25 m/l	33 m/l
FONDO MINIMO.	25 m/l	32 m/l	35 m/l
ALTURA MAXIMA.	7 m/l	7 m/l	7 m/l
NUM. MAX. PLÁNTAS.	2	2	2
OCUPACION MAX.	20%	20%	20%
EDIFIC. MAXIMA (1)	300 m ²	300 m ²	300 m ²
FONDO MAXIMO ZONA. 35 MTS. DESDE BORDE CAMINO.			
DISTANCIA A FACH.(2)	7 m/l	7 m/l	7 m/l
DISTANCIA A LINDEROS.	5 m/l	5 m/l	5 m/l

USOS PERMITIDOS. Almacenes agrícolas. Servicios auxiliares de carreteras. Viviendas unifamiliares aisladas y demás usos autorizados Ley del Suelo.

USOS PROHIBIDOS. Industrias.

TIPO DE EDIFICACION. Aislada.

SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se permiten en esta zona para uso exclusivo de aparcamiento.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta cubierta y bajo la pendiente del tejado, según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

(1) La superficie máxima construida cualquiera que sea su uso y destino e incluyendo la ejecutada bajo rasante, no podrá superar los 300 m² ni el 20% de ocupación.

(2) Partiendo del borde del Camino, la primera franja de 3 mts. de ancho por toda la longitud de la parcela será de cesión obligatoria y a partir de ahí, podrá realizarse el vallado de la parcela. La segunda franja de 4 mts. de ancho será de dominio y uso privado pero estará afectada por la prohibición de no edificar en ella. Del modo indicado, la construc-

ción o cualquier elemento constructivo a excepción del alero se situará a 7 m/l. del borde exterior del camino.

Las construcciones en las parcelas situadas en las Ctra. de Beniel - El Raiguero y la Carretera El Mojón - El Raiguero, se ajustarán a la línea marcada por la dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Murcia en base a la Ley General de Carreteras vigente.

Las edificaciones en los tramos próximos al FF.CC. se ajustarán a lo dispuesto en las Ordenanzas del Sistema Ferroviario.

EXCEPCIONES.

1) Cuando existan linderas casas entre medianerías y queden espacios entre ellas menores de 40 mts. de longitud de fachada, se podrán llenar análogamente dichos espacios. El fondo máximo edificable total en este caso será de 15 metros en las dos plantas máximas admisibles. En este caso, se entiende que la parcela podrá ser inferior a 500 m².

2) Cuando de acuerdo con las condiciones anteriores queden afectadas edificaciones existentes alineadas en longitud igual o superior a 100 mts. con menos de un 30% de discontinuidad, se entenderá que su alineación es la que se habrá de respetar.

3) En aquellos caminos edificables definidos con anterioridad que en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que encuentren con aceras realizadas, podrán vallarse a partir de la cara interior de la misma, definiéndose la línea de edificación a 7 m/l del bordillo exterior de la acera.

4) En el régimen general de esta zona, se aceptará una parcela inferior a 800 y 1.118 m² y nunca inferior a 500 m² cuando la segregación se haya realizado en escritura pública con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación definitiva de las NN.SS. el 15 de mayo de 1990.

Norma 17.5. B) Diseminada.

Cualquier otra situación que no sea la contemplada por la Norma anterior, la edificación en esta zona vendrá restringida de acuerdo con las siguientes condiciones:

Uso	Vivienda Unifamiliar	Almacenes Agrícolas
PARCELA MINIMA.	5.000 m ²	5.000 m ²
FACHADA MINIMA.	No se limita.	
FONDO MINIMO.	No se limita.	
ALTURA MAXIMA.	2 Plantas (7 m/l)	
OCUPACION MAX.	5%	5%
DISTANCIA A LINDEROS.	5 m/l	5 m/l

DISTANCIA A CAMINO.10,50 m/l 10.50 m/l b) ARE-2

SOTANOS Y SEMISOT. Se permiten en esta zona para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.

Avd. Calvo Sotelo, comprendiendo desde la ARE-1 hasta la Unidad de Actuación 3, completándose con una franja a ambos lados de la Avd. de 20 mts. de fondo.

TRASTEROS. Se permite la ejecución de TRASTEROS en planta de cubierta y bajo la pendiente del tejado, según condiciones que se especifican en las Ordenanzas.

c) ARE-3

Avd. del Reino, comprendiendo desde Los Mojones del reino hasta la zona 1A1, completándose con una franja a ambos lados de la Avd. de 20 mts. de fondo.

La zona delimitada por el Río Segura, La Basca y el núcleo urbano de Beniel, se fija como terreno de reserva para el nuevo encauzamiento del río por lo tanto, queda como zona de protección especial, denegándose, todo tipo de licencias, hasta que se resuelvan en su día las rectificaciones del cauce mencionado.

d) ARE-4

Calle jardín, comprendiendo desde la Avd. de la Estación hasta las zonas 1A1 y 1A2, completándose con una franja a ambos lados de dicha calle de 17 mts. de fondo.

En el caso de definición real del nuevo cauce del río Segura, quedará como zona de protección exclusivamente la zona que según las Normativas vigentes en esta materia le sea de aplicación, liberando el resto, que quedará como zona No Urbanizable.

e) ARE-5

Calle Nicolás de las Peñas, comprendiendo desde la ARE-2 hasta el P.P.R. El Puente (discontinuo), completándose con una franja a ambos lados de dicha calle de 17 mts. de fondo.

SECCION 18. NORMATIVA DE CARACTER GENERAL.

Con carácter general, las alturas máximas permitidas en el Término Municipal de Beniel se regirán por el siguiente cuadro en función del ancho de la calle al que el solar dé frente, si bien este cuadro tendrá carácter subsidiario de las alturas reflejadas en cada Zona:

f) ARE-6

Calle Dr. Marañón, comprendiendo desde la zona 1A, hasta la ARE-2, completándose con una franja a ambos lados de dicha calle de 2 mts. de fondo.

En calles de hasta 5 mts.	2 plantas (7,50 mts)
En calles > 5 mts. a < de 8 mts.	3 plantas (10,50 mts)
En calles => de 8 mts.	4 plantas (13,50 mts)

Estas definiciones se completan con lo grafiado en planos.

Excepcionalmente se permitirán mayores alturas en zonas 1A2 con 5 plantas + ático y en las Areas de Reparcelación Económica con la posibilidad de elevar una planta ático sobre la cuarta planta.

Las alturas en mts. para 4 plantas + ático es 16,50 mts. siendo para 5 plantas + ático 19,50 mts.

A las áreas de Reparcelación Económica se le asigna un plus de edificabilidad en forma de áticos, los cuales contribuirán en una cuantía económica a definir en la mejora de servicios, apertura de calles, etc. de la zona. Será necesario para tal fin la redacción de un Proyecto de Reparcelación según el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Las alturas máximas en pedanías se regirán por el cuadro anterior, siendo los topes máximos de plantas los siguientes:

Raiguero	3 plantas
El Mojón	2 plantas
La Basca	2 plantas

Las áreas de reparcelación económica definidas son las siguientes:

USOS.

a) ARE-1

Los usos autorizados son los que se indican en el siguiente cuadro de compatibilidades de usos.

Avd. José Pujante, comprendiendo desde el cruce con Avd. Calvo Sotelo hasta paso a nivel de FF.CC. y a ambos lados de dicha Avenida una franja de 17 mts. de fondo.

Para la utilización de este cuadro se entrará a partir del uso preferente de la zona, manzana o edificio verticalmente, encontrándose con la entrada horizontal del uso que se desea implantar. El encuentro entre las dos entradas, nos dará los tipos de usos permitidos.

ZONIFICACION
USO PREFERENTE

Uso a implantar		1A	1B	1C	1D	1E	U	UI	IA	ZV
		1A1								
		1A2								
		UA								
Viv. Colec.	(VC)	-	-	-	-	-	-	0	0	0
Viv. Unifa.	(VU)	-	-	-	-	-	-	*	*	0
Comercial	(C)	1	1	1	0	1	1	-	-	0
Ofic. y Art.	(O)	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Sanitario	(S)	1	1	1	-	1	1	0	4*	0
Asist. y Soci.	(A)	1	1	1	-	1	1	0	4*	0
Escolar	(E)	1	1	1	1	1	1	0	4*	0
Indus. Compat. y Almacenes	(UI)	1*	1*	1*	1*	1*	1*	-	0	0
Industrial No Compat.	(IA)	0	0	0	0	0	0	0	-	0
Zona Verde y Deport.	(ZV/D)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

USOS.

- Uso compatible en todo caso.
- 0 Uso no permitido.
- 1 Uso permitido en pl. baja o en edificio exclusivo.
- 2 Uso permitido exclusivamente en planta baja.
- 3 Uso permitido con obligación de reservar la planta baja a uso comercial.
- 4 Uso permitido en edificio exclusivo.
- 5 Uso permitido en el mismo edf. exclu. del mismo*.
- * Con medidas correctoras.

INDICE DE ORDENANZAS

CONDICIONES GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Definiciones. 2. Solar. 3. Alineaciones Oficiales. 4. Alineaciones actuales. 5. Parcela edificable. 6. Retranqueos. 7. Rasantes oficiales. 8. Rasantes actuales. 9. Línea de la edificación. 10. Altura de la edificación. 11. Altura de pisos. 12. Altura libre de pisos. 13. Altura de la edificación en supuestos especiales. | <ol style="list-style-type: none"> 14. Superficie ocupada. 15. Superficie máxima de ocupación. 16. Superficie total edificada. 17. Volumen total edificado. 18. Espacio abierto privado. 19. Espacio libre privado. 20. Patio de parcela. 21. Patio inglés. 22. Pieza habitable. 23. Planta baja. 24. Portal. 25. Pasajes. 26. Sótanos. 27. Semisótanos. 28. Edificio exento. |
|---|--|

29. Usos permitidos y usos prohibidos.
30. Edificio exclusivo.
31. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.
32. Medición de alturas.
33. Altura en patios de parcela.
34. Construcciones por encima de la altura máx. permit.
35. Paramentos al descubierto.
36. Sótanos.
37. Entreplantas.
38. Edificabilidad.
39. Patios de parcela.
40. Patios cerrados.
41. Patios abiertos.
42. Patios mancomunados.
43. Cubierta en patios de parcela.
44. Chimeneas de ventilación.
45. Condiciones de los locales.
46. Portales.
47. Escaleras.
48. Entrantes y salientes.
49. Cuerpos volados cerrados.
50. Balcones, cornisas, aleros.
51. Portadas, escaparates, vitrinas, rejas.
52. Pasajes comerciales.
53. Marquesinas y toldos.
54. Banderines.
55. Cerramientos.
56. Prescripciones comunes a los art. anteriores.
57. Protecciones.
58. Aislamiento.
59. Servicios.
60. Aparatos elevadores.
61. Calefacción, Acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas TV, etc.
62. Cubos de basura.
63. Servicio de cartería.
64. Señalización de fincas.
65. Aparcamientos obligatorios.
66. Servidumbres urbanas.
67. Condiciones de las instalaciones.
68. Conservación de urbanizaciones y espacios libres.
69. Obras en edificios existentes.
70. Obras de reforma.
71. Obras de conservación de edificios.
72. Derribos.
73. Apuntalamiento.
74. Vallado de obras.
75. Construcciones provisionales.
76. Trasteros.

77. Cubiertas.
78. Alturas tipo

NORMATIVA DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS.

NORMATIVA DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

NORMATIVA EN CUANTO A INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

INSTRUCCIONES DEL RECINTO HISTÓRICO.

ORDENANZAS REGULADORAS DEL SISTEMA FERROVIARIO.

INDICE DE PLANOS

PLANO DE SITUACIÓN.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 2.0A Red existente de abastecimiento.
- 2.0C Red existente de saneamiento.
- 2.0E Red de riego —acequias—.
- 2.0F Anchura de calzadas.
- 3.0B Beniel. Esquema indicativo de servicios.
- 4.0B El Mojón. Esquema indicativo de servicios.
- 5.0B El Raiguero. Esquema indicativo de servicios.
- 6.0B La Basca. Esquema indicativo de servicios.

PLANOS DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

- | | | |
|---------------------|--------------------------|--------|
| 2.1/2.2/2.3/2.4/2.5 | Término municipal | 1:5000 |
| 3.0 | Casco urbano Beniel | 1:2000 |
| 4.0 | Casco urbano El Mojón | 1:1000 |
| 5.0 | Casco urbano El Raiguero | 1:1000 |
| 6.0 | Casco urbano La Basca | 1:1000 |

PLANOS DE ALINEACIONES Y RASANTES.

- | | | |
|-------------|---------------------|-------|
| 7.1 al 7.15 | Casco urbano Beniel | 1:500 |
|-------------|---------------------|-------|