

R/16-4-98

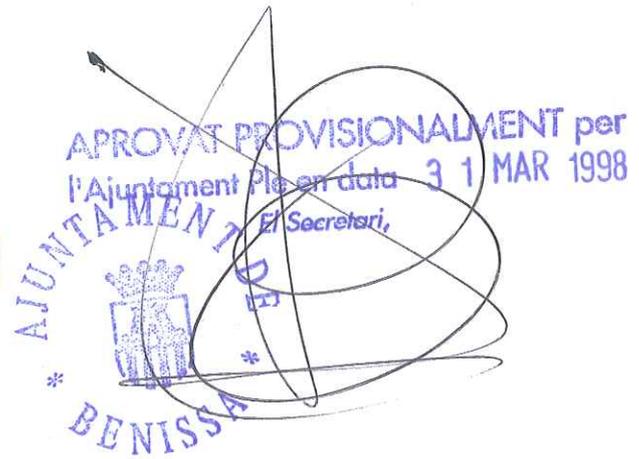
# MODIFICACIÓ PUNTUAL del P.G.O.U. de BENISSA a la Unitat d'Execució "PLÀ de BONAIRE"

PROYECTO MODIFICADO Y REFUNDIDO  
MARZO 1.998

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

29 MAYO '998

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo,



Ajuntament de Benissa  
SERVEI MUNICIPAL D'ARQUITECTURA I URBANISME  
Març de 1998

# INDICE

1. Antecedentes.
2. Planeamiento vigente.
3. Objeto de la modificación.
4. Planeamiento modificado.
5. Comparativa entre planeamiento vigente y propuesto.
6. Criterios de programación.
7. Planos.
8. Documentación a sustituir en el P.G.O.U. vigente.



## 1. Antecedentes.

Por encargo del Sr. Regidor d'Urbanisme, infraestructures i medi ambient, se redacta el presente Proyecto Refundido de "Modificación Puntual del P.G.O.U. en la zona denominada *Plà de Bonaire*".

En Marzo de 1998 se redactó por el Servei Municipal d'Arquitectura i Urbanisme un proyecto modificado del que se había sometido a exposición pública. En dicho documento, se pretendía subsanar las deficiencias al proyecto inicial apuntadas en el informe de fecha 29 de Julio de 1996, así como introducir todas aquellas correcciones o concreciones que resultasen adecuadas en función de la disposición de cartografía detallada de la zona. Dicho proyecto modificado de planeamiento, se aprobó provisionalmente por el Pleno Municipal en fecha 27 de Mayo de 1997.

El presente proyecto refundido contiene las determinaciones del proyecto modificado de Marzo de 1998 junto con las justificaciones exigidas en las "Consideraciones técnico-jurídicas" segunda y tercera, del escrito de fecha 4 de Marzo de 1998 del *Servei Territorial d'Urbanisme*, en el que se informa favorablemente dicho proyecto modificado.

## 2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente para la zona "Plà de Bonaire" es el establecido por la Modificación Puntual del P.G.O.U. aprobada definitivamente por la "Comissió Territorial d'Urbanisme" en fecha 22 de diciembre de 1986.

En dicha modificación de planeamiento no se alteraron las alineaciones y dotaciones para la zona, establecidas por el P.G.O.U. del 82. Si se modificaron las Normas Urbanísticas, que quedaron fijadas del siguiente modo:

<b>Tipología de edificación:</b>	MD (manzana densa) MPL (manzana con patio de luces) BA (bloque abierto).
<b>Parcela mínima:</b>	Tipología MD y MPL: 200 m2. Tipología BA: 500 m2.
<b>Fondo máximo edificable:</b>	Tipología MD y MPL: Planta baja: 100% Plantas altas: 15 m. Tipología BA: 100%
<b>Ocupación:</b>	Tipología MD y MPL: 100% Tipología BA: 60%
<b>Máximo nº de alturas:</b>	4
<b>Edificabilidad máxima:</b>	$7 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
<b>Usos permitidos:</b>	Industria: 1ª 2ª 3ª Vivienda: 2ª Público: Todos (excepto matadero, cementerio y cuartel)



Las dotaciones previstas en dicha zona son las siguientes:

Zona verde: 1.191,72 m<sup>2</sup>.

Dotación pública de carácter asistencial, sanitario u otros: 4.474,52 m<sup>2</sup>.

### 3. Objeto de la modificación.

En este documento se plantea las siguientes modificaciones:

- \* Modificar la posición de la zona verde prevista, con objeto de que pueda configurarse como límite entre el suelo con uso industrial-comercial y el suelo no urbanizado. Ello implicará la modificación del límite del suelo urbano, aumentándolo ligeramente.
- \* Modificar la volumetría de las manzanas adyacentes al cementerio viejo, con objeto de que, el posible uso del mismo como espacio libre, no genere una imagen urbana extraña. La disminución de superficie dotacional en este espacio se compensará incrementando la reserva de zona verde.
- \* Unificar la tipología edificatoria en la zona.
- \* Rediseñar las denominadas "Manzana F" y "Manzana G", en una sola, con objeto de que esté completamente perimetrada por viario.
- \* Establecer las rasantes de la zona y ajustar las alineaciones preestablecidas en base a la disponibilidad de cartografía detallada, todo ello con objeto de excusar la posterior redacción de un "Estudio de Detalle".
- \* Reducir el número máximo de plantas, de 4 a 3.
- \* Redefinir los usos permitidos en la zona.
- \* Reducir la parcela mínima, con objeto de permitir la instalación de pequeños talleres que pueden requerir de poca superficie para su funcionamiento.
- \* Redelimitar el ámbito de la Unidad de Ejecución -establecido en su día- en base a las determinaciones de la presente modificación de planeamiento.
- \* Establecer un régimen transitorio para las edificaciones preexistentes a la posible modificación del planeamiento.
- \* Establecer los criterios para la programación de la Unidad de Ejecución.



## 4. Planeamiento Modificado.

### Normas Urbanísticas.

<b>Tipología de edificación:</b>	MPL (manzana con patio de luces)
<b>Parcela mínima:</b>	100 m <sup>2</sup> .
<b>Fondo máximo edificable:</b>	Planta baja: 100% Plantas altas: 15 m.
<b>Ocupación:</b>	100%
<b>Máximo nº de alturas:</b>	3
<b>Altura máxima:</b>	12m.
<b>Edificabilidad máxima:</b>	La resultante de la ordenación.
<b>Usos permitidos:</b>	Industria: 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup> 3 <sup>a</sup> Vivienda: Unifamiliar, vinculada a la explotación. Público: Todos, excepto matadero y cementerio. Comercial y oficinas.



**Altura mínima del paramento de fachada:** 8m.

**Composición estética:** Las edificaciones con fachadas recayentes a *l'Avinguda d'Europa* deberán tener composición y acabados propios de Industria escapatate.

**Alineaciones:** La edificación se ajustará a las alineaciones.

### Determinaciones sobre reservas dotacionales.

Las **dotaciones** previstas en dicha zona son las siguientes:

**Zona dotacional 1:** Situada en el límite Noreste de la Unidad de Ejecución. Se destinará a zona verde, con plantación de arbolado.  
Superficie de la zona 1: 2.017,05 m<sup>2</sup>.

**Zona dotacional 2:** Situada en el solar del antiguo cementerio. Se destinará a uso asistencial, sanitario u otros.  
Superficie de la zona 2: 3.649,95 m<sup>2</sup>.

Caso que el uso asignado suponga la edificación parcial del solar, ésta deberá ajustarse a las siguientes normas:

- Podrá retranquearse de la alineación de fachada.
- Retranqueo mínimo respecto manzanas vecinas: 12m.
- Fondo máximo edificable: 100%.
- Ocupación máxima: 35%.
- Altura máxima: 3 plantas, 12 m.

APROVAT PROVISIONALMENT per  
Ajuntament de en data 31 MAR 1998  
El Secretari,  
LUNISSA

## Régimen transitorio.

En desarrollo del artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento, se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad en el ámbito del sector, que no se ajusten a las determinaciones de la presente modificación de plan.

\* Fuera de ordenación "A".

Están incluidas en esta categoría de fuera de ordenación aquellas construcciones que estén situadas total o parcialmente en suelos dotacionales o zonas verdes, ó aquellas que rebasen la alineación viaria en mas del 20% de la sección de la acera prevista.

La ejecución del planeamiento implicará -necesariamente- la adecuación del edificio a las directrices del mismo o su demolición.

\* Fuera de ordenación "B".

Están incluidas en esta categoría de fuera de ordenación aquellas construcciones que rebasen la alineación de vial, superen el número máximo de plantas ó que superen la edificabilidad máxima.

En los inmuebles incluidos en esta categoría, sólo se podrán ejecutar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

\* Fuera de ordenación "C".

Están incluidas en esta categoría de fuera de ordenación aquellas construcciones que superen la altura máxima, que no se ajusten a las determinaciones sobre vuelos ó que no se ajusten a las alineaciones viarias

En los inmuebles incluidos en esta categoría, podrá realizarse obras de ampliación y reforma. La sustitución de las edificaciones implicará la adecuación al planeamiento.



## Cuadro de Superficies.

Los resultados cuantitativos de la ordenación proyectada se recogen en el siguiente cuadro de superficies y aprovechamientos:



## CUADRO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

	Manzana A	Manzana B	Manzana C	Manzana D	Manzana E	Manzana F	Manzana V	Total	%
Zona Verde	-	-	-	-	-	-	2.017,00	2.017,00	3,58
Dotaciones	-	-	-	-	3.649,95	-	-	3.649,95	6,47
Sup. Lucrativa: 3 alturas	5.877,43	4.306,74	2.824,60	3.238,69	3.161,96	3.850,76	-	23.260,18	41,24
1 altura	3.110,42	2.307,62	498,81	822,25	175,90	1.039,91	-	7.954,91	14,10
Sup. total manzana	8.987,85	6.614,36	3.323,41	4.060,94	6.987,81	4.890,67	2.017,00	36.882,04	65,39
Viales								19.521,42	34,61
								<b>56.403,46</b>	<b>100%</b>



Superficie total de la Unidad de Ejecución:

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pla en data 31 MAR 1998  
El Secretari,

AJUNTAMENT DE  
SABIDELLA \*  
*(Handwritten signature)*

## 5. Comparativa entre planeamiento vigente y propuesto.

### Comparativa de superficie dotacional prevista.

La reserva dotacional prevista en el planeamiento vigente, sobre el ámbito de la Unidad de Ejecución "Pla de Bonaire", es de 5.666,24 m<sup>2</sup>s.

En la presente modificación de planeamiento, la superficie proyectada de suelo con destino dotacional es de 5.667,00 m<sup>2</sup>s.

No se mengua la calidad de la zona verde proyectada. Efectivamente, en la ordenación vigente, existe planeada una zona verde de 1.191,72 m<sup>2</sup>. de superficie ubicada en una franja de 8 m. de ancho. En la ordenación propuesta se prevé una zona verde de 2.017 m<sup>2</sup>. ubicada en una franja de 10,50 m. de anchura y situada en una posición mas ventajosa para su uso público.

### Comparativa de edificabilidad resultante.

La superficie total de manzanas según el planeamiento vigente es la siguiente:

$$10.149,91+6.603,70+3.267,65+4.220,36+7.223,46+3.496,64+1.619,35 = \\ = 36.580,97 \text{ m}^2.$$

Detrayendo la reserva dotacional, se obtiene la superficie lucrativa siguiente:

$$36.580,97 - 1.191,72 - 4.474,52 = 30.914,73 \text{ m}^2.$$

La edificabilidad máxima admisible en el ámbito de la Unidad de Ejecución, es la siguiente:

$$30.914,73 \text{ m}^2\text{s} \times 2,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{77.286,82 \text{ m}^2\text{t}}.$$

La edificabilidad resultante en esta modificación de planeamiento es:

$$(23.260,18 \text{ m}^2\text{s} \times 3 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}) + (7.954,91 \text{ m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}) = \\ = \mathbf{77.735,45 \text{ m}^2\text{t}}$$

### Justificación del cumplimiento del artículo 55.3 de la L.R.A.U.

La propuesta de modificación representa un incremento en la edificabilidad potencial de **448,63 m<sup>2</sup>t**; lo cual representa una variación del **+0,58%**. Por lo que la presente modificación de planeamiento incurre en la casuística explicitada en el artículo 55.3 de la vigente L.R.A.U.

El incremento producido en el aprovechamiento lucrativo privado, no genera la necesidad de incremento de la reserva dotacional. Efectivamente, la eliminación en el ámbito de la Unidad de Ejecución del uso "vivienda plurifamiliar", produce una reducción de población mucho mas sustantiva que la que pueda producir un incremento de edificabilidad de 448,63 m<sup>2</sup>t. De este modo, al mantenerse la superficie destinada a dotaciones públicas, se justifica el incremento de la calidad dotacional.

Para comprobación de dicho extremo, se adjunta el presente cuadro sobre los resultados numericos de la ordenación en el ámbito de la Unidad de Ejecución:

**APROVAT PROVISIONALMENT per**  
l'Ajuntament Ple en data **31 MAR 1998**  
El Secretari

**SECRETARIA**  
COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISME D'ALICANTE  
OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

**AJUNTAMENT DE BENISSA**

	<u>Planeamiento vigente</u>	<u>Planeamiento propuesto</u>
Efificabilidad Bruta en la Unidad de Ejecución	1,4878 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,3782 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Población potencial	3.091 habitantes	1.249 habitantes
Superficie total de la U. de E.	51.948,48 m <sup>2</sup> s.	56.403,46 m <sup>2</sup> s.
Superficie de suelo con destino público en la U. de E. (viales y dotaciones)	15.367,51 m <sup>2</sup> s.	25.188,37 m <sup>2</sup> s.
Porcentaje de suelo con destino público respecto de la superficie total de la U. de E.	29,58 %	44,66 %
Superficie de zona verde	1.191,72 m <sup>2</sup> s.	2.017,00 m <sup>2</sup> s.
Ratio de superficie de zona verde por habitante	0,38 m <sup>2</sup> .zv / hab.	1,61 m <sup>2</sup> .zv / hab.
Superficie de equipamientos	4.474,52 m <sup>2</sup> s.	3.649,95 m <sup>2</sup> s.
Ratio de superficie de equipamiento por habitante	1,45 m <sup>2</sup> .eq / hab.	2,92 m <sup>2</sup> .eq / hab.



El cálculo de la población potencial en el ámbito de la Unidad de Ejecución, se ha realizado del siguiente modo:

**a.** En la ordenación vigente está contemplado el uso residencial de carácter plurifamiliar. Por tanto, podremos establecer la población soportada por la ordenación en **cuatro** habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>t potencialmente edificables. Por ello:

$$\text{Población}_1 = 77.286,82 \text{ m}^2\text{t} \times \frac{1}{100 \text{ m}^2\text{t}} \times 4 \text{ hab.} = \mathbf{3.091 \text{ habitantes}}$$

**b.** En la ordenación propuesta se contempla la posibilidad de una única vivienda por parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>s. Por tanto, se establece la población media en **cuatro** habitantes por el número de parcelas mínimas potencialmente resultantes. Por ello:

$$\text{Población}_2 = (23.260,18 + 7.954,91) \text{ m}^2\text{s} \times \frac{1}{100 \text{ m}^2\text{s}} \times 4 \text{ hab.} = \mathbf{1.294 \text{ habitantes}}$$

APROVAT PROVISIONALMENT per

l'Ajuntament fins en data 31 MAR 1998

El Secretari,



## 6. Criterios de programación.

Para la programación de la Unidad de Ejecución se seguirán los siguientes criterios:

- El ámbito de la Unidad de Ejecución es el que queda definido en el plano nº3.
- Dicha Unidad de Ejecución configurará una sola **área de reparto**.
- Los programas que se redacten podrán delimitar "*subunidades de ejecución*".

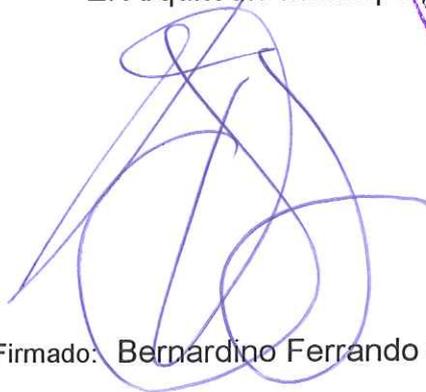
A efecto de la posible posterior gestión de subunidades de ejecución, será necesario conocer el **aprovechamiento tipo** que corresponde al área de reparto.

Será el siguiente:

$$77.735,45 / 56.403,46 = 1,3782 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

Benissa, 20 de ~~Marzo~~ de 1998.

El Arquitecto Municipal,



Firmado: Bernardino Ferrando Siscar



## 7. Planos.

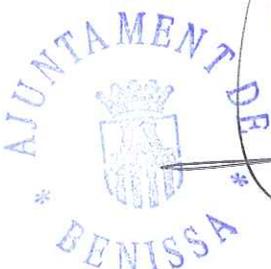
7.1. Situación.

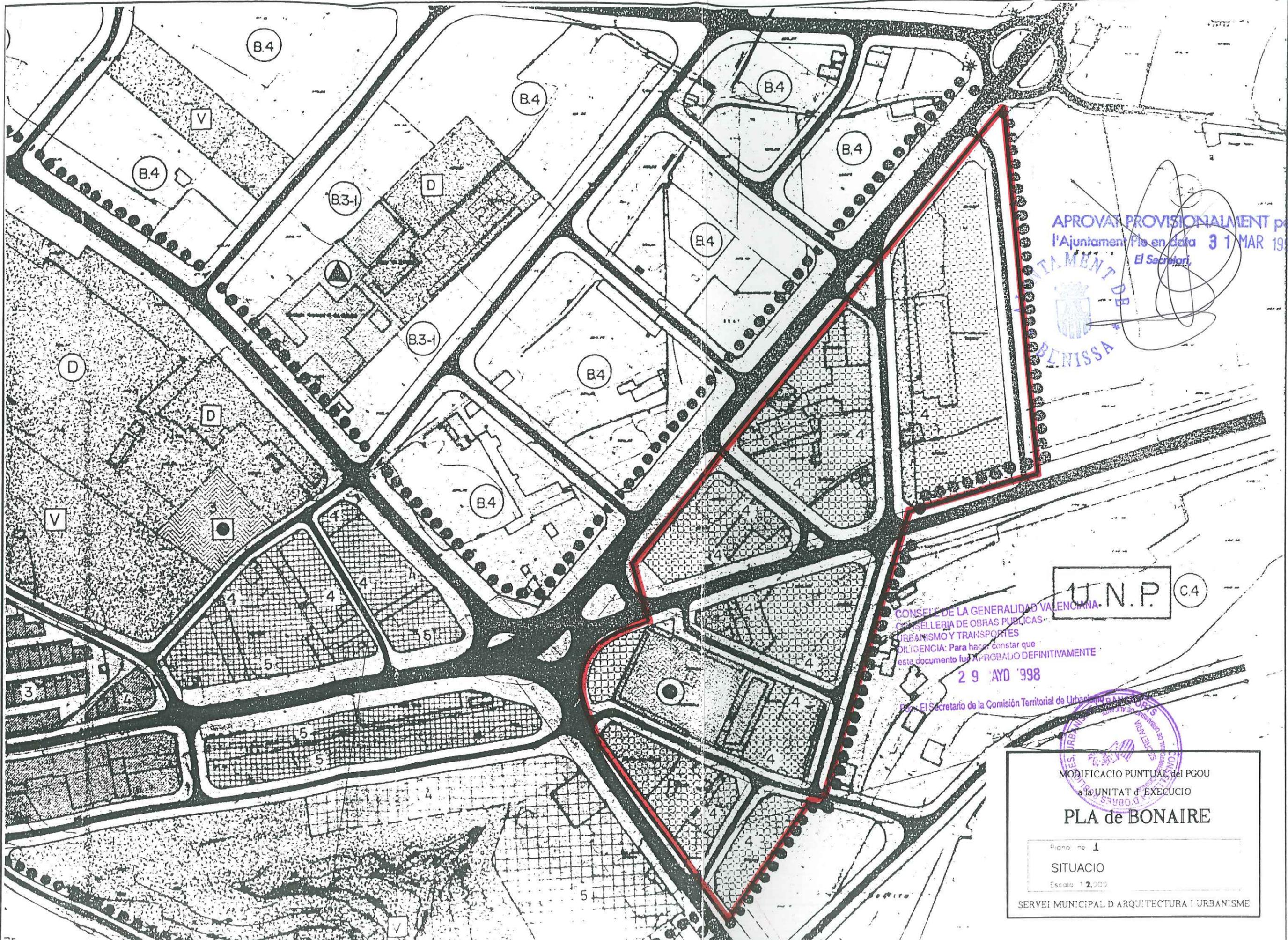
7.2. Ordenación vigente.

7.3. Ordenación propuesta.  
Dotaciones, alineaciones y rasantes.  
Delimitación de la Unidad de Ejecución.



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament de Benissa data 31 MAR 1998  
El Secretari,

A circular blue stamp with a central emblem of a crown. The text around the emblem reads "AJUNTAMENT DE" at the top and "BENISSA" at the bottom, with small asterisks on either side.



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament de Benissa en data 31 MAR 1998  
El Secretari



U.N.P. C.4

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA.  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE  
29 AYO '98

Por el Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante



MODIFICACIO PUNTUAL del PGOU  
a la UNITAT d'EXECUCIO  
**PLA de BONAIRE**

Plano no 1  
SITUACIO  
Escala 1:2.000

SERVEI MUNICIPAL D'ARQUITECTURA I URBANISME

Pla d' els Carrals .

SUP. 6.603,70 m<sup>2</sup>

Manzana C  
SUP. 3.267,65 m<sup>2</sup>

Manzana D  
SUP. 4.220,36 m<sup>2</sup>

Manzana E  
SUP. 7.223,46 m<sup>2</sup>

Manzana F  
SUP. 3.496,64 m<sup>2</sup>

Manzana G  
SUP. 1.619,25 m<sup>2</sup>

E2 Ribes  
(794,02)

E1  
(1.954,92 m<sup>2</sup>)

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament de Bellita el dia 3 de MAR 1998  
El Secretari



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE  
29 MAYO 1998

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



MODIFICACIO PUNTUAL del PGOU  
a la UNITAT d' EXECUCIO

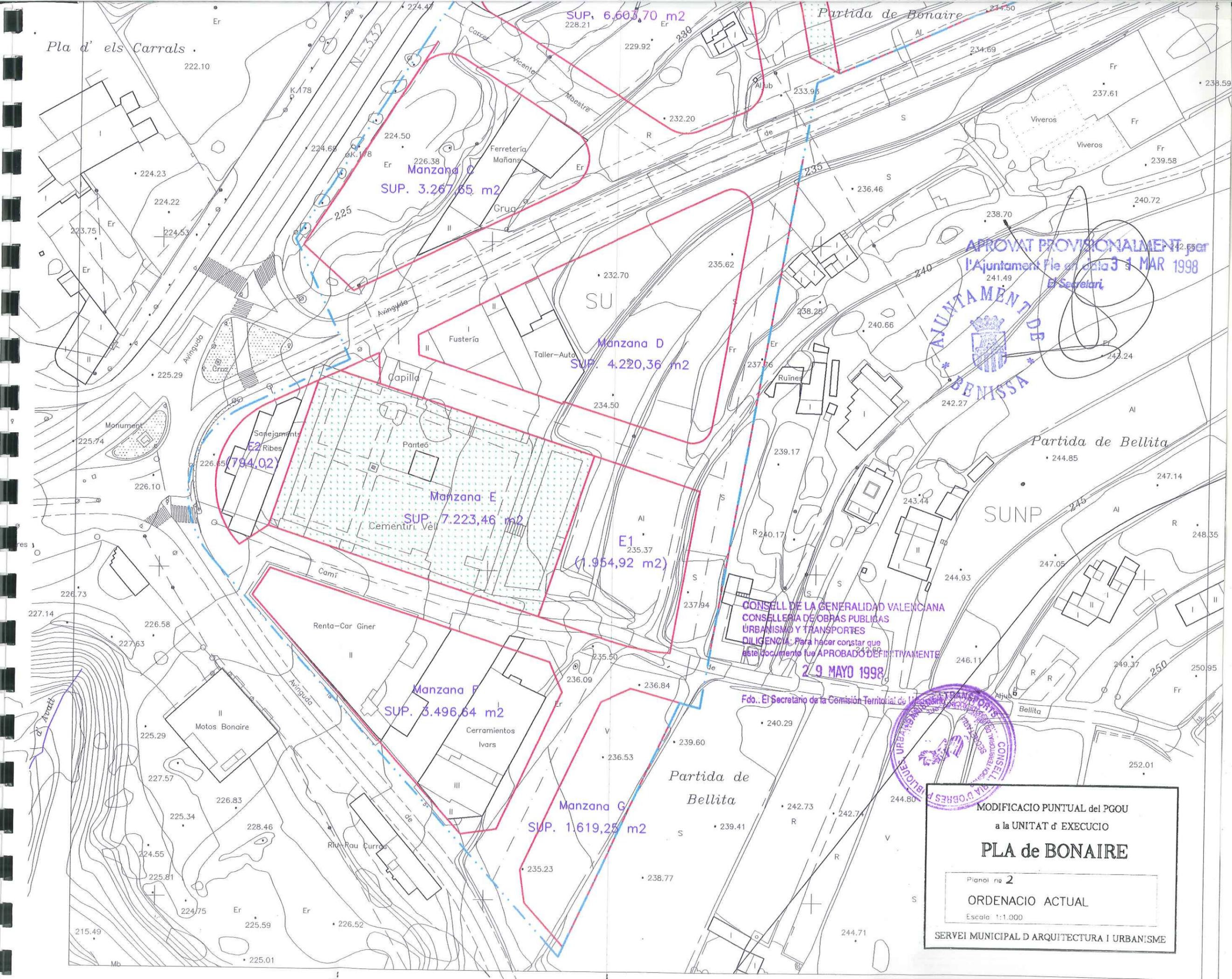
### PLA de BONAIRE

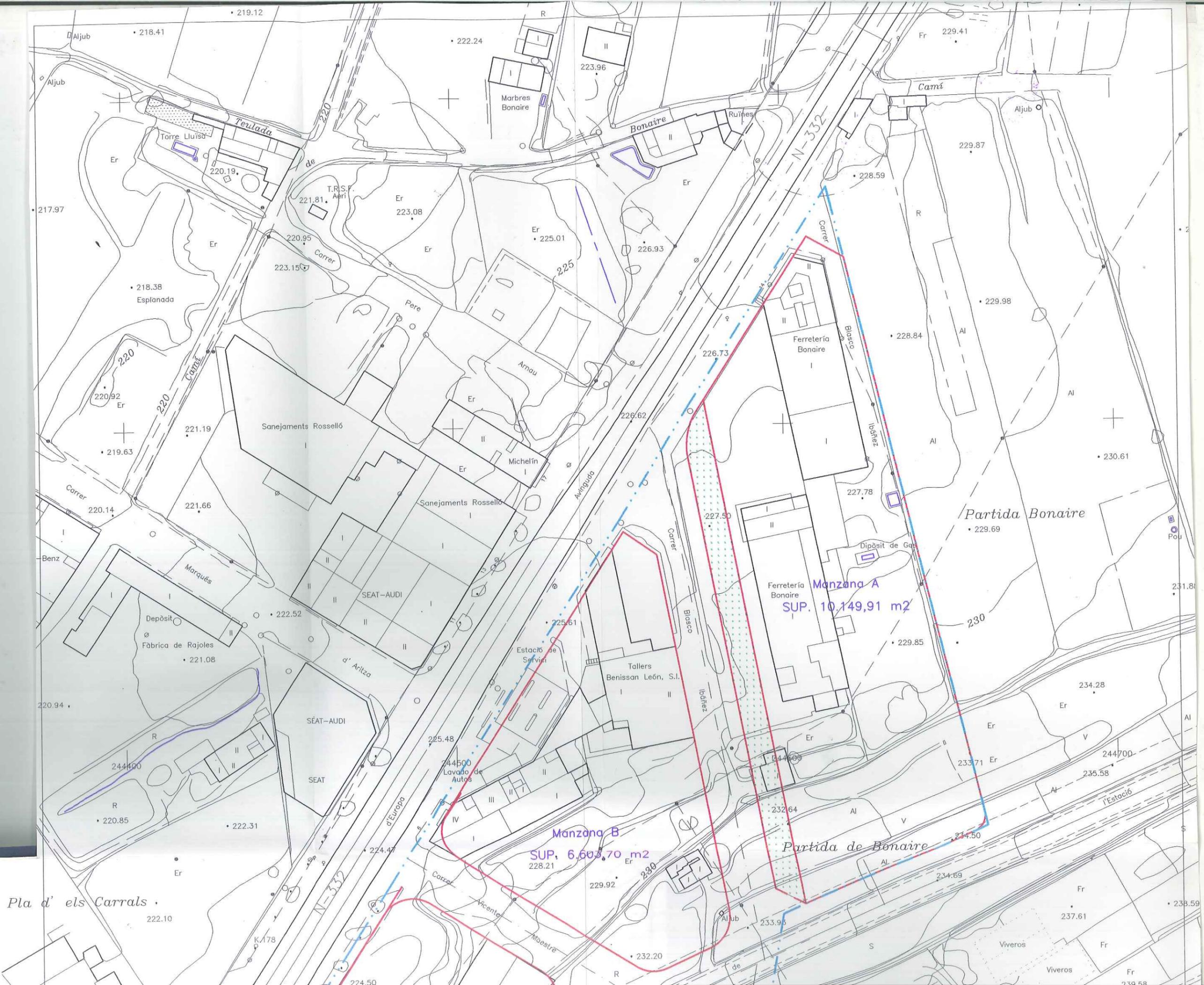
Planal no 2

ORDENACIO ACTUAL

Escala: 1:1.000

SERVEI MUNICIPAL D' ARQUITECTURA I URBANISME





Pla d' els Carrals

Partida de Bonaire

Manzana C  
SUP. 3 ALTURAS 2.824,60 m<sup>2</sup>  
SUP. 1 ALTURA 488,81 m<sup>2</sup>

Manzana D  
SUP. 3 ALTURAS 3.238,69 m<sup>2</sup>  
SUP. 1 ALTURA 822,25 m<sup>2</sup>

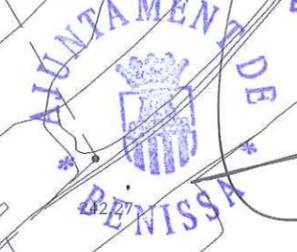
Manzana E2  
SUP. 3 ALTURAS 1.594,08 m<sup>2</sup>  
SUP. 1 ALTURA 91,35 m<sup>2</sup>

EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL U/ OTROS  
Superficie = 3.649,95 m<sup>2</sup>

Manzana E1  
SUP. 3 ALTURAS 1.567,88 m<sup>2</sup>  
SUP. 1 ALTURA 84,55 m<sup>2</sup>

Manzana F  
SUP. 3 ALTURAS 3.850,76 m<sup>2</sup>  
SUP. 1 ALTURA 1.039,91 m<sup>2</sup>

APROVAT PROVISIONALMENT per l'Ajuntament Pla en data 31 MAR 1998  
El Secretari,



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES  
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

29 MAYO 1998

Fdo. El Secretario de la Comisi6n Territorial de Urbanismo



MODIFICACI6N URBANISTICA del PGOU  
COMISSI6N TERRITORIAL D'URBANISME I TRANSPORTS  
MUNICIPI D' EXECUCI6

### PLA de BONAIRE

Planol no 3  
**ALINEACIONS, RASANTS I DOTACIONS**  
Escala 1:1.000

SERVEI MUNICIPAL D' ARQUITECTURA I URBANISME



8. Documentación a sustituir en el P.G.O.U. vigente.
- 8.1. Página nº11 del Volumen 4 "Ordenanzas" de la memoria del P.G.O.U. vigente.  
(Ficha con la Normas Urbanísticas de la Zona A-4)
- 8.2. Plano 3.2 de los de ordenación del P.G.O.U. vigente.  
(Plano de ordenación del área del casco urbano)



16. Zona A-4 RESIDENCIAL E INDUSTRIAL

Tipos de edificación:	MPL (manzana con patio de luces)
Parcela mínima:	100 m <sup>2</sup>
Fondo máximo edificable:	Planta baja: 100 % Plantas altas: 15 m.
Ocupación:	100 %
Máximo nº de alturas:	3
Altura máxima:	12 m.
Edificabilidad máxima:	La resultante de la ordenación
Usos permitidos:	Industria: 1ª, 2ª, 3ª Comercial y oficinas. Vivienda: Unifamiliar, vinculada a la explotación. Público: Todos, excepto matadero y cementerio.
Altura mínima del paramento de fachada:	8 m.
Composición estética:	Las fachadas de edificaciones situadas en parcelas recayentes a l'Avinguda d'Europa deberán tener composición y acabados propios de Industria escape-rate.
Alineaciones:	La edificación se ajustará a las alineaciones previstas.



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament de Benissa en data 31 MAR 1998  
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BENISSA

