

2= COPIA
PL-791388
RE: 27/03/2001
(Valencia)

MODIFICACIÓ PUNTUAL del P.G.O.U. de BENISSA a l'Area Dotacional "La Costa"

DOCUMENT MODIFICAT I REFOS
Març de 2.000

L'AJUNTAMENT EN DATA **28 DIC. 2000**
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

[Signature]
El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data **27 FEB. 2001**
El Secretari,



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
* este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
3 - DIC. 2001

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

[Signature]



Ajuntament de Benissa
Servei Municipal d'Arquitectura i Urbanisme



INDICE

1. Memoria Informativa.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Planeamiento vigente.
- 1.3. Estado actual.
- 1.4. Plano de Información. Ordenación vigente.

2. Memoria Justificativa.

- 2.1. Objeto de la modificación del Plan.
- 2.2. Cumplimiento del artículo 54.2. de la LRAU.
- 2.3. Cumplimiento del artículo 55.7. de la LRAU y del 33 del Reglamento de Planeamiento de la CV.
- 2.4. Cumplimiento del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la CV. Cuadro comparativo.

3. Planeamiento resultante de la modificación.

- 3.1. Cuadro de Superficies.
- 3.2. Normas Urbanísticas.
- 3.3. Plano de Ordenación.

4. Documentación sustitutiva de la del P.G.O.U.

- 4.1. Hoja 19 del volumen nº4 "Ordenanzas" del P.G.O.U.

L'AJUNTAMENT EN DATA: 28 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari



APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Plen en data 27 FEB. 2001
El Secretari,



1. Memoria Informativa.

1.1. Antecedentes.

Por encargo del Ilustrísimo Sr. Alcalde de Benissa, se redactó el Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. de Benissa en el área dotacional denominada *La Costa*, de fecha Septiembre de 1999.

El Instituto de Bachillerato "*Josep Iborra*" está situado en la manzana dotacional de la partida denominada "*La Costa*". La parcela en que se ubica dicho centro docente está calificada por el vigente P.G.O.U. en una porción como "Centro docente" y en la otra como "Zona verde".

Actualmente se proyecta la ampliación de las instalaciones del I.B. "*Josep Iborra*", siendo el suelo sobre el que se prevé dichas obras de titularidad municipal.

No obstante, la posible ejecución de las obras que se proyecta, requiere la cesión del suelo a favor de la *Conselleria de Cultura*. Por ello, con objeto posibilitar dicha cesión, deberá reordenarse la adscripción de los diferentes usos dotacionales en el ámbito de la manzana en cuestión. Ello requiere la necesaria modificación del planeamiento.

Por todo lo anterior, el *Ajuntament de Benissa* sometió a información pública la mencionada modificación puntual, por acuerdo plenario de fecha 8 de octubre de 1999.

El edicto de información pública apareció en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* en fecha 9 de Noviembre de 1999 y en el periódico "Información" de fecha 28 de marzo de 2000.

Durante el plazo de información pública no se presentó alegación alguna.

No obstante, las circunstancias de orden administrativo que exigen la modificación del planeamiento, son significativamente alteradas debido al cambio de criterio de la *Conselleria de Cultura, Educació i Ciència* respecto de la previsión inicial sobre la ampliación del I. B. *Josep Iborra*. Efectivamente, en el escrito de fecha 29 de Noviembre de 1999, con registro de entrada nº11418/99, dicha *Conselleria* comunica al *Ajuntament* la decisión de sustituir la ampliación inicialmente prevista, por la construcción de un nuevo Instituto en otro solar.

Por ello, la modificación puntual sometida a información pública deviene inadecuada para los nuevos objetivos a cumplir. Para concretar estos, procede la consideración sobre cual es la implantación adecuada para el nuevo Instituto.

L'AJUNTAMENT EN DATA
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

28 DIC. 2000

El Secretari



APROVAT PROVISIONALMENT per

l'Ajuntament Ple en data

El Secretari,



Estudiada dicha cuestión por el *Ajuntament de Benissa*, se opta por proponer para el nuevo equipamiento educativo, su ubicación en el extremo este de la manzana dotacional "La Costa". Dicho solar está delimitado por:

- la calle Valle Inclán,
- la Avinguda de Madrid,
- el campo de fútbol "La Costa"
- El Centre de Salut

Se ha escogido esta ubicación por los siguientes motivos:

1. Proximidad a los centros educativos existentes.
2. Accesibilidad directa desde el casco urbano consolidado. Esta circunstancia implicará el mantenimiento del bajo nivel de uso del vehículo para el acceso al Instituto.
3. Calificación del solar como suelo dotacional, en proceso de gestión urbanística.
4. Adecuada inserción en la trama urbana de Benissa. Adecuada inserción en la trama urbana de Benissa.
5. Adyacencia a importantes dotaciones de carácter deportivo (Pabellón cubierto, campo de fútbol y futura piscina cubierta).

Esta determinación de planeamiento, ha sido contemplada en la documentación refundida de la Revisión del Plan General de Ordenación de Benissa. El Plan se encuentra aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal y pendiente de la declaración de impacto ambiental para su remisión a la C.O.P.U.T.

Por ello, en el presente documento modificado y refundido de *Modificació Puntual del P.G.O.U. de Benissa a l'Àrea Dotacional "La Costa"*, se propone la misma ordenación de usos dotacionales en el ámbito de dicha manzana que la que se contiene en el documento de revisión del planeamiento general.

Por tanto, se propone la aprobación provisional del presente documento.

L'AJUNTAMENT EN DATA: 2/8 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRIDA A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari



APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Pleno en data: 27 FEB. 2001
El Secretari,



1.2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente para la zona denominada "La Costa" es el establecido por el P.G.O.U. de 1982.

El Plan, respecto de la manzana delimitada por las calles "Costera del Pobil", "Avinguda de Madrid", "Valle Inclán" y "Ausias March", clasifica dicho ámbito como suelo urbano y lo califica como "Equipamientos".

El Plan vigente, dentro de la calificación global de "equipamiento", los distingue según su carácter (público ó privado) y su uso ("zona verde", "deportivo", "centro docente", "centro cívico comercial" y "asistenciales, sanitarios y otros").

En ese sentido, las calificaciones previstas en la manzana de referencia y las superficies destinadas a cada uso son las siguientes:

ZONAS	Sup. parciales	Sup. totales
Zona verde 1 (extremo norte de la manzana)	10.407 m ² .	
Zona verde 2 (extremo sur de la manzana)	12.712 m ² .	
Total zona verde:		23.119 m ² .
Zona deportiva pública.	28.139 m ² .	
Zona de carácter asistencial, sanitario u otros.	2.423 m ² .	
Zona docente de carácter público.	8.869 m ² .	
Total usos dotacionales públicos:		62.550 m ² .
Zona docente de carácter privado.	5.045 m ² .	
Total:		67.595 m².

A pesar de la existencia de los variados usos dotacionales grafiados en los planos de ordenación del P.G.O.U., las Normas Urbanísticas del Plan –para dichas áreas– sólo consideran dos tipos diferenciados de calificación:

- "Zona A-5 Equipamiento".
- "Zona A-7 Verde".

L'AJUNTAMENT EN DATA: 28 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data 27 FEB. 2001
El Secretari,



Por ello, procede considerar determinadas por las especificaciones del área de calificación "A-5", aquellas zonas grafiadas como "centro docente", "centro cívico comercial" o "asistenciales, sanitarios y otros".

Así mismo, cabe considerar determinadas por las especificaciones del área de calificación "A-7", aquellas zonas grafiadas como "verde (parques, jardines, etc.)" y "deportivo".

Las especificaciones para ambas zonas de calificación se recogen en las páginas 17 y 19 del volumen nº 4 "Ordenanzas" del P.G.O.U. vigente, siendo sus determinaciones las siguientes:

Normas	Zona A-5 Equipamiento	Zona A-7 Verde
Tipo de edificación	Bloque abierto. Tipos no previstos.	Según el uso.
Parcela mínima	500 m ² .	No se fija.
Ocupación máxima del solar	50%	5%
Altura máxima de la edificación	10,00 m.	5,00 m.
Edificabilidad	1,00 m ² t/m ² s.	No se fija
Usos permitidos:	<u>Vivienda</u> : Solamente para personal de vigilancia y portería. <u>Industria</u> : No permitido. <u>Público</u> : Todos excepto, VA-2 (matadero), VA-3 (cementerio) y VA-4 (servicio limpieza).	Exclusivamente edificaciones o instalaciones de carácter cultural o recreativo y de uso público.

De todo lo anterior, cabe deducir que la edificabilidad privada (lucrativa) total en el ámbito de dicha manzana será:

$$E_T = 5.045 \text{ m}^2\text{s} \times 1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 5.045 \text{ m}^2\text{t}.$$

El P.G.O.U. vigente prevé como modalidad de gestión para los suelos dotacionales considerados "Sistema General", la de expropiación.

L'AJUNTAMENT EN DATA 28 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament l'11 de febrer de 2000
El Secretari,



1.3. Estado actual.

Actualmente, la totalidad del suelo en la manzana dotacional de "La Costa" es de titularidad pública, con la excepción de los tres enclaves siguientes:

- Terrenos de la "Fundación Abargues", en la esquina suroeste de la manzana, donde se ubica un edificio administrativo alquilado al Ajuntament de Benissa, un convento de religiosas de la orden de S. Fco. De Asís, una iglesia vinculada a dicho Convento y una guardería infantil regentada por las religiosas del convento. Dichos terrenos coinciden sensiblemente con la zona calificada como "equipamiento privado" por el Plan en dicha manzana.
- Una parcela situada en el lado Sur de la manzana y colindante con el Instituto de Bachillerato "Josep Iborra", destinada actualmente a vivienda unifamiliar. Dicho suelo está clasificado actualmente como zona verde.
- Una porción de terreno en el que se halla una fábrica en desuso, situada en la esquina Este de la manzana, frente al Colegio Público "12 de Octubre". Está calificada como zona deportiva pública.

En las áreas de titularidad municipal se ha realizado el Centro de Salud de Benissa (esquina Sur de la manzana), el Pabellón Cubierto Polideportivo Municipal (esquina Norte de la Manzana), el Campo municipal de fútbol "La Costa" y diferentes pistas deportivas, graderíos, jardines, accesos y espacios libres públicos.

Así mismo, se realizó el Instituto de Bachillerato "Josep Iborra", cuya ampliación actualmente se requiere.

La futura piscina cubierta municipal, actualmente en fase de estudio, también deberá asentarse en esta área, con objeto de agrupar las instalaciones deportivas de carácter público.

La edificabilidad dotacional concedida por el Plan a las áreas deportivas públicas es inusualmente reducida, estando unificada con la autorizada en zonas verdes (5% de ocupación). Esto se considera completamente insuficiente para las instalaciones que se prevé en dicha zona teniendo en cuenta la existencia del Pabellón Cubierto Polideportivo Municipal y diversos vestuarios y construcciones auxiliares.



1.4. Plano de Información. Ordenación vigente.

Se adjunta a continuación plano a escala 1:2.000 con la ordenación vigente en la zona de la manzana dotacional de "La Costa".

L'AJUNTAMENT EN DATA 28 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL PRESENT DOCUMENT.

El Secretari



APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Plen en data 27 FEB. 2001

El Secretari,

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament de Benissa el dia 28 MAR 2000



EQUIPAMENTOS

CARACTER Y USO	PRIVADO		PUBLICO	
	EXISTENTE	PREVISTO	EXISTENTE	PREVISTO
VERDE (PARQUES, JARDINES, ECT)	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ
DEPORTIVO	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ
CENTROS DOCENTES	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ
ASISTENCIALES SANITARIOS Y OTROS	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ
CENTRO CIVICO COMERCIAL	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ

MODIFICACIO PUNTUAL
Del PGOU a l'àrea DOTACIONAL
"COSTA"
Fdo.: El Secretario de la Corporació Local

Plànol núm. 1 Escala 1:2000
PLANEJAMENT VIGENT

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament de Benissa el dia 28 MAR 2000
PRESENT DOCUMENT

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament de Benissa el dia 27 FEB. 2001
Ajuntament de Benissa
Servei Municipal d'arquitectura i urbanisme

2. Memoria Justificativa.

2.1. Objeto de la modificació del Plan.

La modificació se justifica por la necesidad de adscribir los destinos dotacionales previstos en dicha manzana de modo idóneo para su uso público.

En ese sentido, se propone circunscribir el área prevista como "equipamiento privado", a la parcela estricta de titularidad de la "Fundación Abargues" cuya superficie obtenida por restitución topográfica es de 4.623 m².

La redistribución de los usos dotacionales consiste en los siguientes cambios:

1. Se traslada la zona de 2.305 m². prevista como de uso "asistencial, sanitario y otros" a la zona ocupada por el Centro de Salud y su jardín anexo, de 1.310 m² de superficie, cuya posición (en esquina) permite una mejor accesibilidad y servicio público.
2. Se concentra la zona de calificación "equipamiento público docente" en lugar ocupado por el I.B. "Josep Iborra" y los alrededores en los que se proyecta el nuevo Instituto.
3. Se suprime el uso dotacional de zona verde.
4. Se sitúa la zona "deportiva pública" en la porción de suelo donde actualmente se ubica el Pabellón cubierto y sus instalaciones anexas, el campo de fútbol "La Costa", la pista de fútbol "7" y el lugar en el que se prevé la futura piscina cubierta.

El incremento de edificabilidad dotacional para las zonas grafiadas como "equipamiento deportivo público" se justifica por la necesidad de implantar instalaciones deportivas cubiertas. En el momento de la redacción del vigente P.G.O.U. únicamente se previó la implantación de edificaciones auxiliares al uso deportivo que, inicialmente, iba a desarrollarse al aire libre, por lo que únicamente se permite a las mismas una ocupación del 5%. La edificabilidad permitida por tal índice de ocupación es –a todas luces– insuficiente para la implantación de las modernas instalaciones que requiere de la sociedad benissera actual.

L'AJUNTAMENT EN DATA 28 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament l'11 en data 27 FEB. 2001
El Secretari,



2.2. Cumplimiento del artículo 54.2. de la LRAU.

Por lo explicitado en el punto anterior, se considera que las nuevas soluciones propuestas para la red de reservas de suelo dotacional mejoran su capacidad y funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y cubren y cumplen –con mayor calidad y eficacia– las necesidades y objetivos planteados.

Por ello, se considera que se verifica adecuadamente o exigido en el apartado "A)" del artículo 54.2 de la L.R.A.U.

2.3. Cumplimiento del artículo 55.7. de la LRAU y del 33 del Reglamento de Planeamiento de la CV.

En la presente modificación puntual se propone la calificación como suelo dotacional –con el uso adecuado– de las zonas cuyo uso efectivo precedente –y actual– es el docente (Instituto de Bachillerato "Josep Iborra") y el sanitario (Centro de Salud).

Por ello, se considera que se verifica adecuadamente o exigido en el artículo 55.7 de la L.R.A.U. y en el 33 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

L'AJUNTAMENT EN DATA: 27 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data 27 FEB. 2001
El Secretari,



2.4. Cumplimiento del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la CV. Cuadro comparativo.

La calidad dotacional del Plan, a resultas de la modificación puntual que se propone, se mantiene según se expresa en el siguiente cuadro comparativo, en el que se toman los datos que figuran en el página nº57 de la Memoria del PGOU vigente, modificados según la mejora de calidad dotacional contenida en el "Plan Especial de Protección y Desarrollo de la Franja Litoral de Benissa", aprobado definitivamente en fecha 8 de Junio de 1998:

		Superficie en hectáreas de la reserva dotacional	
		Según PGOU vigente	Según modificación
DOTACIONES	Red viaria	94,87	94,87
	Zonas verdes y deportivas	50,32	48,01
	Equipamientos	17,14	19,45
	Total	162,33	162,33

Según la "Memoria" del PGOU vigente, la capacidad poblacional del Plan es de 51.670 habitantes, por ello, la "ratio" de superficie de zona verde por habitantes, según el planeamiento vigente es de 9,73 m²/hab.

Según la modificación pretendida, la relación será de 9,29 m²/hab., por lo que se da cumplimiento a lo previsto en la vigente legislación urbanística.

L'AJUNTAMENT EN DATA **28 DIC. 2000**
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data **27 FEB. 2001**
El Secretari,



3. Planeamiento resultante de la modificación.

3.1. Cuadro de Superficies.

Los resultados cuantitativos de la ordenación proyectada en la manzana dotacional de "La Costa" se recogen en el siguiente cuadro de superficies:

ZONAS	Sup. parciales	Sup. totales
Dotación recreativa-deportiva	33.802 m ² .	
Dotación educativo-cultural (Actual solar del I.B. "Josep Iborra" y parcela para la nueva ubicación.)	24.447 m ² .	
Dotación Infraestructura-servicio urbano. (Cocheras municipales y archivo municipal)	3.413 m ² .	
Dotación Asistencial. (Centro de Salud)	1.310 m ² .	
Total usos dotacionales públicos:		62.972 m².
Dotación Asistencial de carácter privado. (Guardería infantil, Dependencias de la Fundación Abargues, Iglesia y Convento)	4.623 m ² .	
Total Manzana:		67.595 m².

3.2. Normas Urbanísticas.

Se diferencia, en las Normas Urbanísticas de la "Zona A-7 Verde", los parámetros –respecto de ocupación y altura de la edificación– aplicables a la zona verde estricta y los de aplicación a la zona de uso deportivo. De este modo, se mantiene los coeficientes previstos en el Plan para la zona verde y se introduce unos mas elevados para la zona deportiva, resultando los siguientes:

	Zona A-7	
	Zona Verde	Zona deportiva
Ocupación máxima del solar	5 %	50 %
Altura máxima de la edificación	5 m.	12 m.



L'AJUNTAMENT EN DATA **28 DIC. 2000**
VA RESOLDRE SOBRE TOTA LA INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per

l'Ajuntament Plen en data **27 FEB. 2001**

El Secretari,



3.3. Plano de ordenación.

Se adjunta a continuación.

Benissa, 28 de marzo de 2.000

El Arquitecto Municipal,



Firmado: Bernardino Ferrando Siscar

L'AJUNTAMENT EN DATA: 28 DIC. 2000
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data 27 FEB. 2001

El Secretari,





L'AJUNTAMENT EN DATA: **28 DIC. 2000**
 VA RESOL DRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
 PRESENT DOCUMENT.

El Secretari
 AJUNTAMENT DE BENISSA

APROVAT PROVISIONALMENT per
 l'Ajuntament Ple en data **27 FEB. 2001**
 El Secretari,

El Secretari
 AJUNTAMENT DE BENISSA

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
 CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DILIGENCIA: Para hacer constar que
 este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
3 - DIC. 2001

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
 Del PGOU a l'àrea
 DOTACIONAL " LA COSTA "**

Plànol núm. 1 Escala 1:2.000

AJUNTAMENT DE BENISSA
 Servei Municipal d'Arquitectura i Urbanisme



URBANISME

4. Documentaci3n sustitutiva de la del P.G.O.U.

4.1. Hoja 19 del volumen n4 "Ordenanzas" del P.G.O.U.

(Ficha con la Normas Urbanisticas de la Zona A-7)

L'AJUNTAMENT EN DATA: **28 DIC. 2000**
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACI3N P4BLICA EL
PRESENT DOCUMENT

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data **27 FEB. 2001**

El Secretari,



19. Zona A-7 VERDE

Subzonas: A-7.1 público y deportivo.
A-7.2 privado.

Tipos de edificación	Según el uso.	
Parcela mínima	No se fija.	
Ocupación máxima del solar	Zona verde	5 %
	Zona deportiva	50 %
Altura máxima de la edificación	Zona verde	5,00 m.
	Zona deportiva	12,00 m.
Edificabilidad	No se fija.	
Usos permitidos:	Exclusivamente edificaciones O instalaciones de carácter cultural o recreativo y de uso público.	

L'AJUNTAMENT EN DATA **28 DIC. 2000**
VA RESOLDRE SOMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA EL
PRESENT DOCUMENT.

El Secretari

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data **27 FEB. 2001**

El Secretari,

