

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
del P.G.O.U. de BENISSA
a les partides
“l’Alfama”, “Bombí”
i “La Rápita”**

**PROJECTE MODIFICAT
MARÇ 98**



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

INDICE

1. Antecedentes.
2. Planeamiento vigente.
3. Objeto de la modificación.
4. Justificación de la modificación propuesta.
5. Planeamiento propuesto.
6. Planos.
7. Documentación a sustituir en el P.G.O.U. vigente.
8. Conclusiones.



1. Antecedentes.

Por encargo del Sr. *Regidor d'Urbanisme, infraestructures i medi ambient*, se redacta el presente Proyecto Modificado de "Modificació Puntual del P.G.O.U. a les partides denominades l'Alfama i Bombí".

En este proyecto se ha refundido las variaciones respecto del proyecto inicial acordadas por la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo a partir de las alegaciones presentadas, así como las originadas en el trámite de concierto previo.

Las modificaciones son las siguientes:

- Establecimiento de una zona donde la parcela mínima se fijaría en 1.500 m².
- Determinar el porcentaje máximo de los usos compatibles.
- Establecer la reserva de 5m²/hab. de parque público en el propio sector, según lo establecido en la observación tercera, apartado 1, del Concierto Previo evacuado por el *Servei Territorial d'Urbanisme* el 11 de Febrero de 1998.

2. Planeamiento vigente.

El P.G.O.U. vigente delimita las zonas de *suelo urbanizable no programado*, tal como se denominaba en la antigua legislación, incluidas en un mismo P.A.U. Entre ellas se encontraba el área denominada P.A.U.-4, a la cual el Plan le estimaba una superficie de 210 hectáreas y la incluía en la zona de calificación denominada "C-8", es decir *zona residencial unifamiliar*, con los usos y aprovechamientos (según tabla de la página 96 del Volumen 4 de la Memoria del P.G.O.U. vigente) siguientes:

Tipo de edificación:	UA (Unifamiliar aislada)
	UF (Unifamiliar en fila)
Parcela mínima:	800 m ² .
Ocupación máxima:	25%
Altura máxima:	2 plantas y 7,00 metros.
Edificabilidad neta:	0,22 m ² t/m ² s
Usos:	Vivienda: 1ª (Unifamiliar)
	Industria: Ninguno
	Público: RL-3 (Iglesias y conventos)
	SA-3 (Clínicas)

El 3 de Abril de 1986 se aprobó definitivamente por la C.T.U; la "Modificación puntual nº3 del P.G.O.U.", por la cual se modificaba el ámbito territorial del P.A.U. nº4 del P.G.O.U. Esta redelimitación se justificó en base a los deseos de determinados propietarios de incluirse ó no en dicha zona; a resultas de lo cual la superficie de dicho P.A.U. se redujo de 210 a 131 hectáreas.

El nuevo límite es el que se refleja en el plano nº2 "Ordenación vigente".

El 28 de Septiembre de 1988, se aprobó definitivamente por la C.T.U. el "Programa de Actuación Urbanística nº4 del P.G.O.U. de Benissa". En este documento de planeamiento se realizaba, básicamente, las siguientes determinaciones:

A) Se delimitó tres sectores de planeamiento y una zona verde considerada como *sistema general*:

Sector 1 "Bombí". Superficie: 627.000 m².

Sector 2 "La Rápita". Superficie: 383.000 m².

Sector 3 "L'Alfama". Superficie: 277.470 m².

Sistema General-Zona verde. Superficie: 22.530 m².

B) Se estableció el Aprovechamiento medio, de todo el P.A.U. y de cada uno de los sectores en 0,151 m²t/m²s.

C) Se estableció una red viaria principal en el interior del ámbito del P.A.U.

D) Se estableció las condiciones de conexión del ámbito del P.A.U. con las redes primarias de infraestructuras.

E) Se estableció un "*Plan de etapas*" que -básicamente- estipulaba lo siguiente:

*1ª Etapa: Se inicia con la presentación del P.P. "La Rápita", y debe realizarse en un plazo de **1 mes** desde la aprobación definitiva del P.A.U. nº4.

*2ª Etapa: Se inicia con la presentación del P.P. "L'Alfama", y debe realizarse a los **4 años** de la aprobación definitiva del P.P. "La Rápita".

*3ª Etapa: Se inicia con la presentación del P.P. "Bombí", y debe verificarse a los **4 años** de la aprobación definitiva del P.P. "L'Alfama".

Para el Sector II -denominado "La Rápita"- del P.A.U. nº4, se tramitó una propuesta de Plan Parcial que ordenaba pormenorizadamente el sector y que fué aprobada definitivamente por el S.T.U. en fecha 31 de Mayo de 1989.



3. Objetivos de la modificación.

En este documento se plantea las siguientes modificaciones:

1ª Clasificar como **Suelo No Urbanizable, subzona D-10.1**, los sectores 1 y 3 (L'Alfama y Bombí) del P.A.U. nº4.

2ª Clasificar el Sector 2 "La Rápita" del P.A.U. nº4, a efecto de la nomenclatura del P.G.O.U. vigente, como **Suelo Urbanizable Programado, subzona B-8**.

3ª Modificar las condiciones de conexión del sector "La Rápita" con la carretera N-332, sustituyendo el vial propuesto en el P.A.U. por otro de nuevo trazado.

4ª Establecer la ficha de normas urbanísticas para el sector "La Rápita", considerando dicho sector como un **área de reparto**.

4. Justificación de la modificación propuesta.

El 28 de julio de 1993, se aprobó inicialmente el proyecto de revisión del P.G.O.U. de Benissa. En este documento se desclasificaba, en el ámbito del P.A.U. nº4, los dos sectores que no contaban con ordenación pormenorizada. Si a esto se une el incumplimiento de los plazos previstos en el "Plan de Etapas" aprobado en el P.A.U., se justifica suficientemente la procedencia de la desclasificación propuesta en este documento.

El vial propuesto que conecta por el Sur, la carretera N-332 con el Sector "La Rápita", supone un trazado menos sinuoso, mas racional y de menos longitud que entronca con la carretera en un punto de menos peligrosidad para el tráfico.

Procede establecer la ficha de Normas Urbanísticas para el sector de suelo urbanizable remanente, por disposición de la legislación vigente y con objeto de fijar aquellos parámetros significativos para su nueva condición de sector de suelo urbanizable completamente perimetrado por suelo no urbanizable. Así mismo se ajustará la medición de la superficie del sector al cálculo minucioso realizado en la Oficina Técnica Municipal.



5. Planeamiento propuesto.

La modificación propuesta no supone incremento de la edificabilidad potencial del Plan, por lo que no se incurre en la casuística explicitada en el artículo 55.3 de la vigente L.R.A.U.

Para la estimación del **aprovechamiento tipo** en el ámbito del sector, será de aplicación lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la vigente L.R.A.U:

“Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable:

El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable, en los Planes adaptados a esta Ley, a la estatal Ley 8/1990, de 25 de julio, o al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, será el determinado por el Plan. En los demás Planes se considerará como aprovechamiento tipo el medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanística correspondiente o, en el caso de Normas Subsidiarias, el medio del sector.”

Por lo que se adoptará como aprovechamiento tipo, según lo calculado en la documentación del P.A.U. aprobado, en el ámbito del sector, la cifra de:

0,151 m²t/m²s.

El límite del sector será el coincidente con el del Plan Parcial “La Rápita”, el cual tiene una superficie -según medición detallada efectuada con medios informáticos- de **377.154 m²**, lo cual supone una variación a la baja del 1,50% sobre la superficie que en la documentación del P.A.U. se estimaba para dicho sector: 383.000 m².

En función de las prescripciones del P.G.O.U. para dicha zona y valorando la característica de la implantación del sector en medio de alto valor natural y paisajístico sobre el que procede diseñar un proceso urbanizador de escaso impacto, conviene estimar como uso para dicho sector el de **residencial extensivo**, como tipología edificatoria única la de **vivienda unifamiliar aislada**, y como parcela mínima la de **2.000 m²**. de superficie en las zonas mayoritaria del sector y la de **1.500 m²**. en las zonas bajas perimetrales del sector.

Se considerará usos compatibles -pudiendo destinarse a ellos el 20% de la superficie neta- los siguientes: Sanitario (clínica) y terciario (hotelero y oficinas).

Así mismo se preverá que las zonas altas sean destinadas preferentemente a usos dotacional: zonas verdes y equipamientos.

La ficha de Normas Urbanísticas para el sector, será la siguiente:

SECTOR "LA RAPITA"

Area de reparto: Estará formada exclusivamente por el sector "La Rápita" y tendrá adjudicadas las dotaciones de: parque público (5m²/hab.) y las derivadas de la necesidad de conexión con las infraestructuras existentes (vial de conexión con la N-332, etc.)

Régimen Urbanístico:

1. Superficie bruta: **377.154 m².**
2. Aprovechamiento tipo: **0,151 m²/m²s.**
3. Parcela mínima: Sobre la cota 120m. : **2.000 m².**
Bajo la cota 120m. : **1.500 m².**
4. Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada.
5. Altura máxima: 7 m. y 2 plantas.
6. Uso predominante: Residencial extensivo (Vivienda 1^a)
7. Usos compatibles: Clínica, hotel, oficinas. (Podrá destinarse a dichos usos un máximo del 20% de la superficie neta del Sector).

Condiciones de ordenación:

Las zonas situadas sobre la cota 180m. se destinarán preferentemente a áreas dotacionales y, en cualquier caso, el suelo situado sobre la cota 190m. sólo podrá ser destinado a zona verde.

Deberá preverse una dotación de 5 m² de zona verde por habitante, a parte de la reserva de zona verde propia del sector que se efectúe. Esta reserva se realizará en concepto de parque público de la red primaria de dotaciones.

Condiciones de urbanización:

- * **Acceso desde la N-332:** se realizará mediante cruce a distinto nivel.
(Condición establecida según informe emitido por la *Unidad de Carreteras en Alicante del Ministerio de Fomento*, de fecha 20 de Octubre de 1997)
- * **Secciones viarias:** Vial principal: 12m. Vial secundario: 8m.
- * **Depuración:** Estación depuradora del Sector con reutilización del efluente.

Condiciones de programación:

Junto con la urbanización del sector se ejecutará el vial de conexión con la carretera N-332.

6. Planos.

- 6.1. Información: Situación.
- 6.2. Información: Ordenación vigente.
- 6.3. Ordenación: Ordenación propuesta.
- 6.4. Información: Topográfico.



APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data 26 MAY 1988
El Secretari



NUEVA DELIMITACION
DEL PAU. 4

P.A.U. 4
210,00 m²

P.A.U. 6
242,00 m²

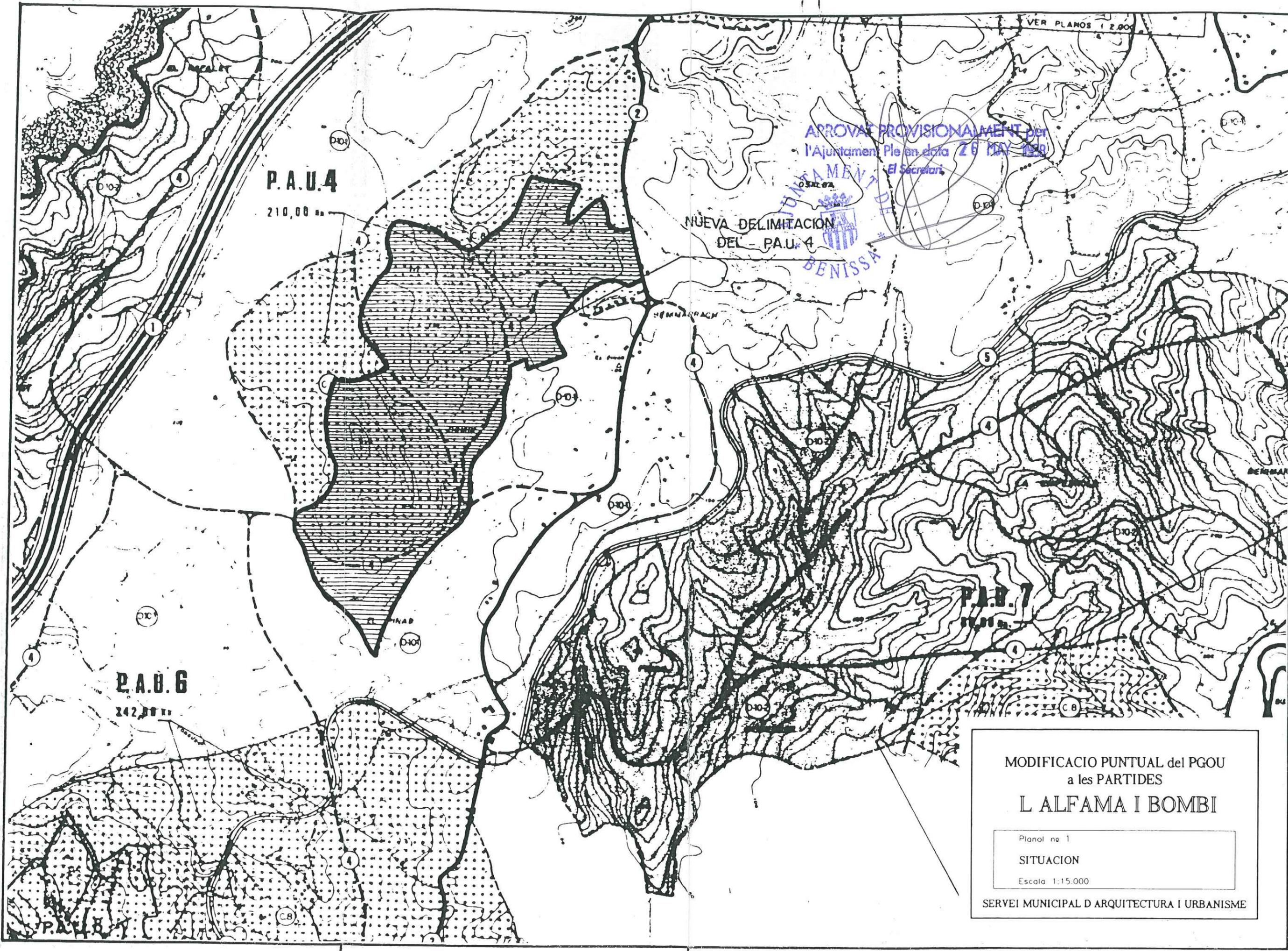
MODIFICACIO PUNTUAL del PGOU
a les PARTIDES
L ALFAMA I BOMBI

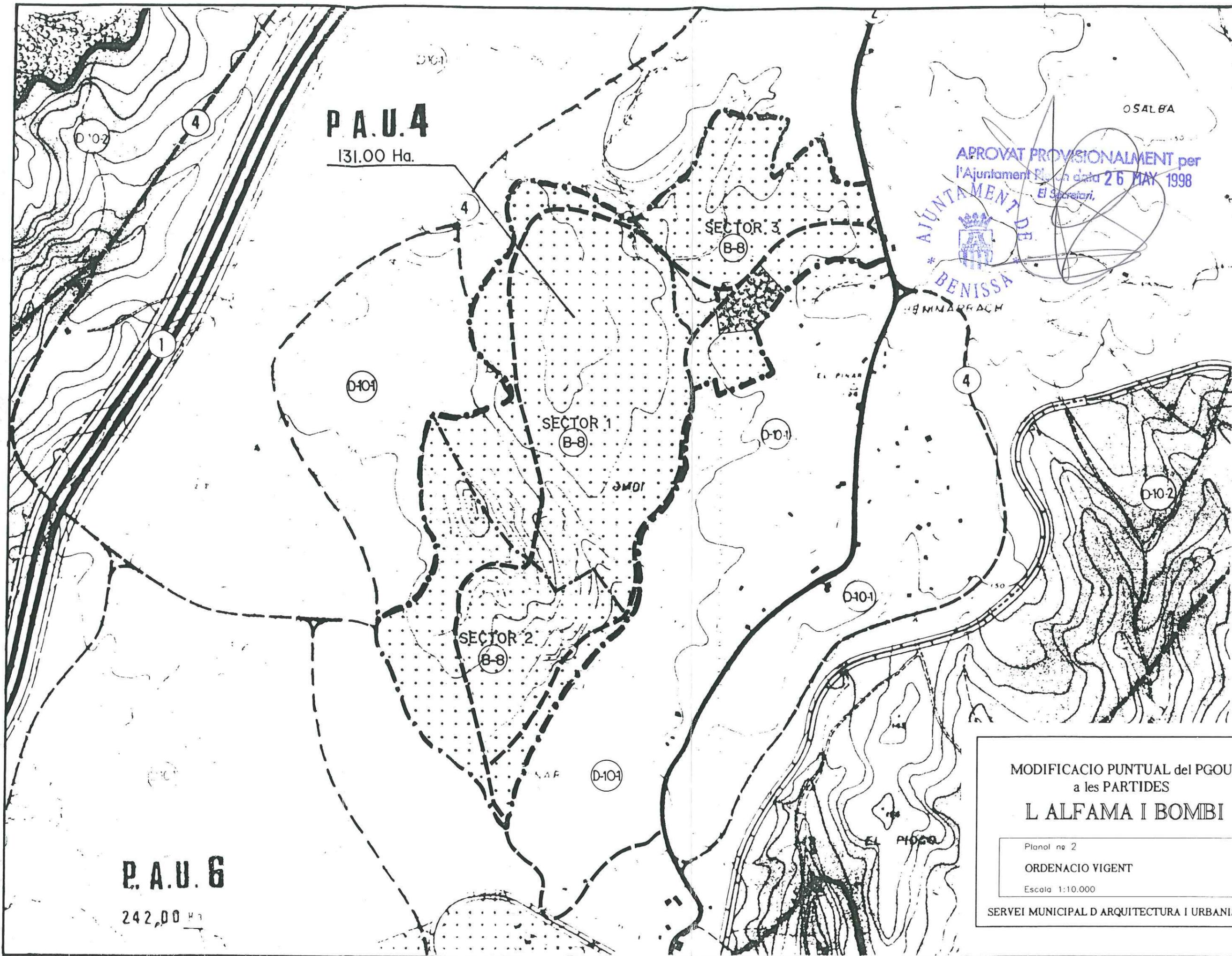
Planol ne 1

SITUACION

Escala 1:15.000

SERVEI MUNICIPAL D ARQUITECTURA I URBANISME





P.A.U. 4
131.00 Ha.

P.A.U. 6
242,00 Ha.

OSALBA

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament de Benissa data 26 MAY 1998
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BENISSA

EL PINAR

EL PISO

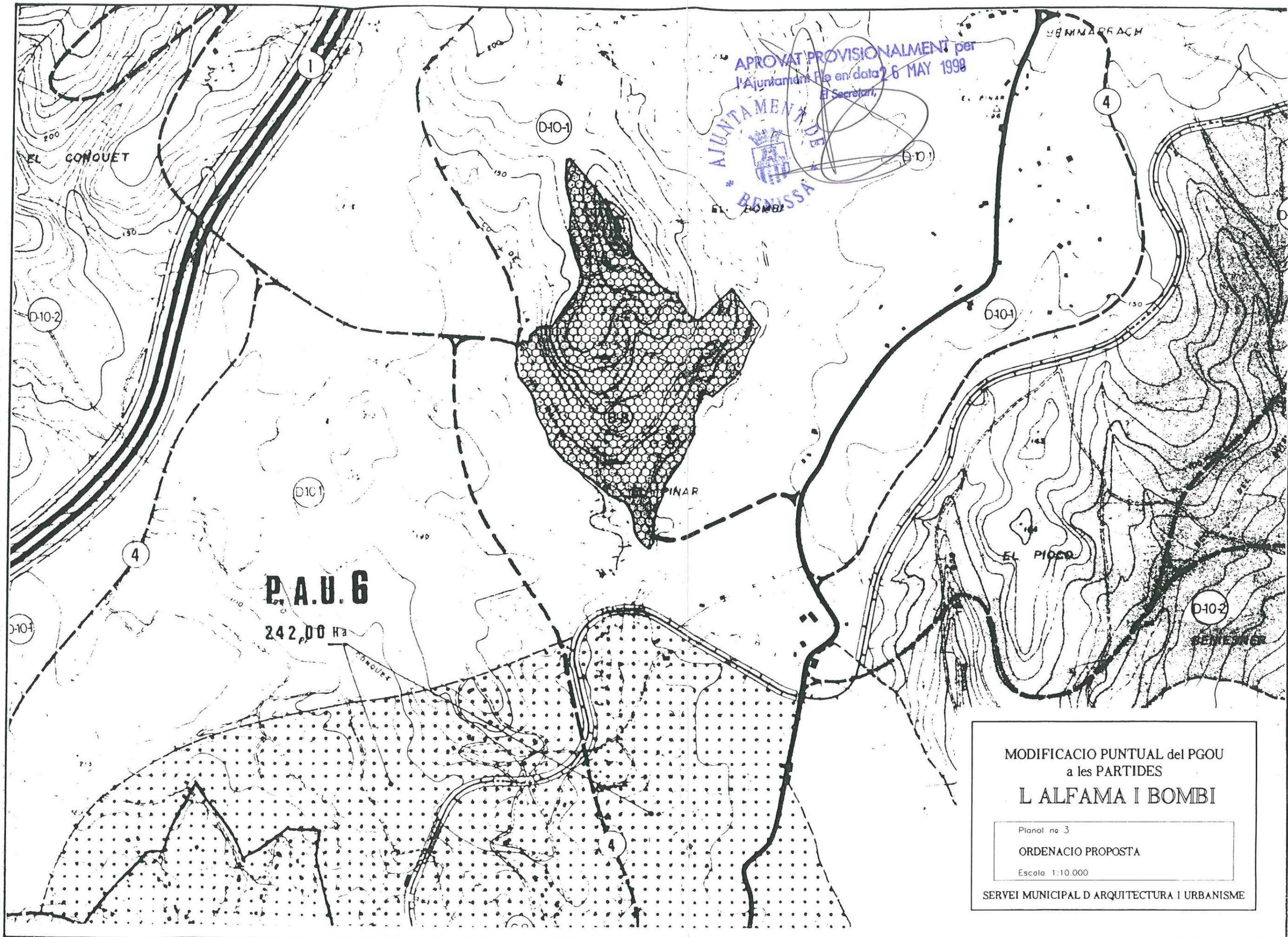
MODIFICACIO PUNTUAL del PGOU
a les PARTIDES
L ALFAMA I BOMBI

Planol no 2

ORDENACIO VIGENT

Escala 1:10.000

SERVEI MUNICIPAL D ARQUITECTURA I URBANISME



APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data 26 MAY 1998
El Secretari,



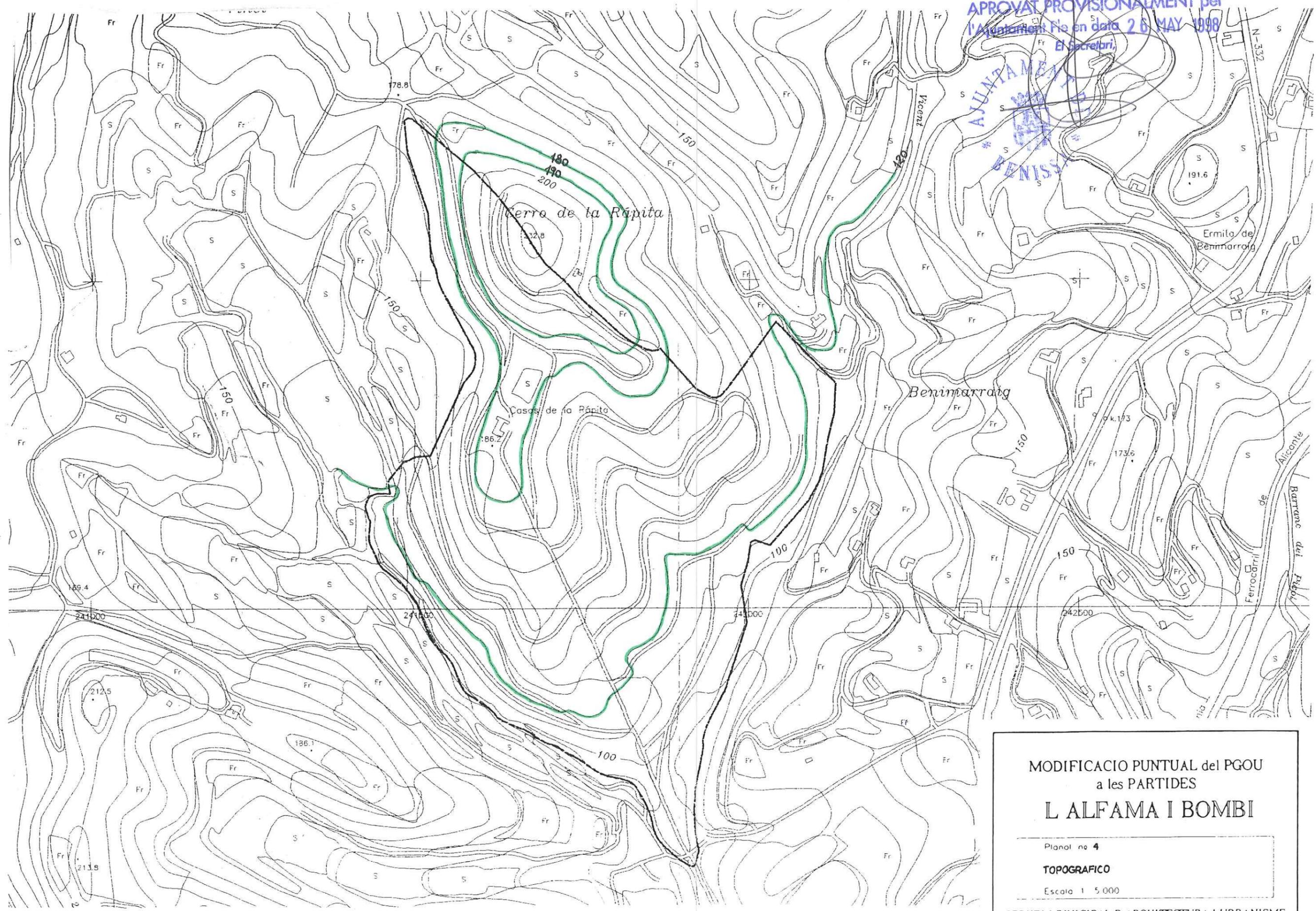
P.A.U. 6
242,00 Ha

MODIFICACIO PUNTUAL del PGOU
a les PARTIDES
L ALFAMA I BOMBI

Planol no 3
ORDENACIO PROPOSTA
Escala 1:10.000

SERVEI MUNICIPAL D ARQUITECTURA I URBANISME

APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Fie en data 26 MAY 1998
El Secretari,



MODIFICACIO PUNTUAL del PGOU
a les PARTIDES
L ALFAMA I BOMBI

Planol no 4
TOPOGRAFICO
Escala 1:5.000

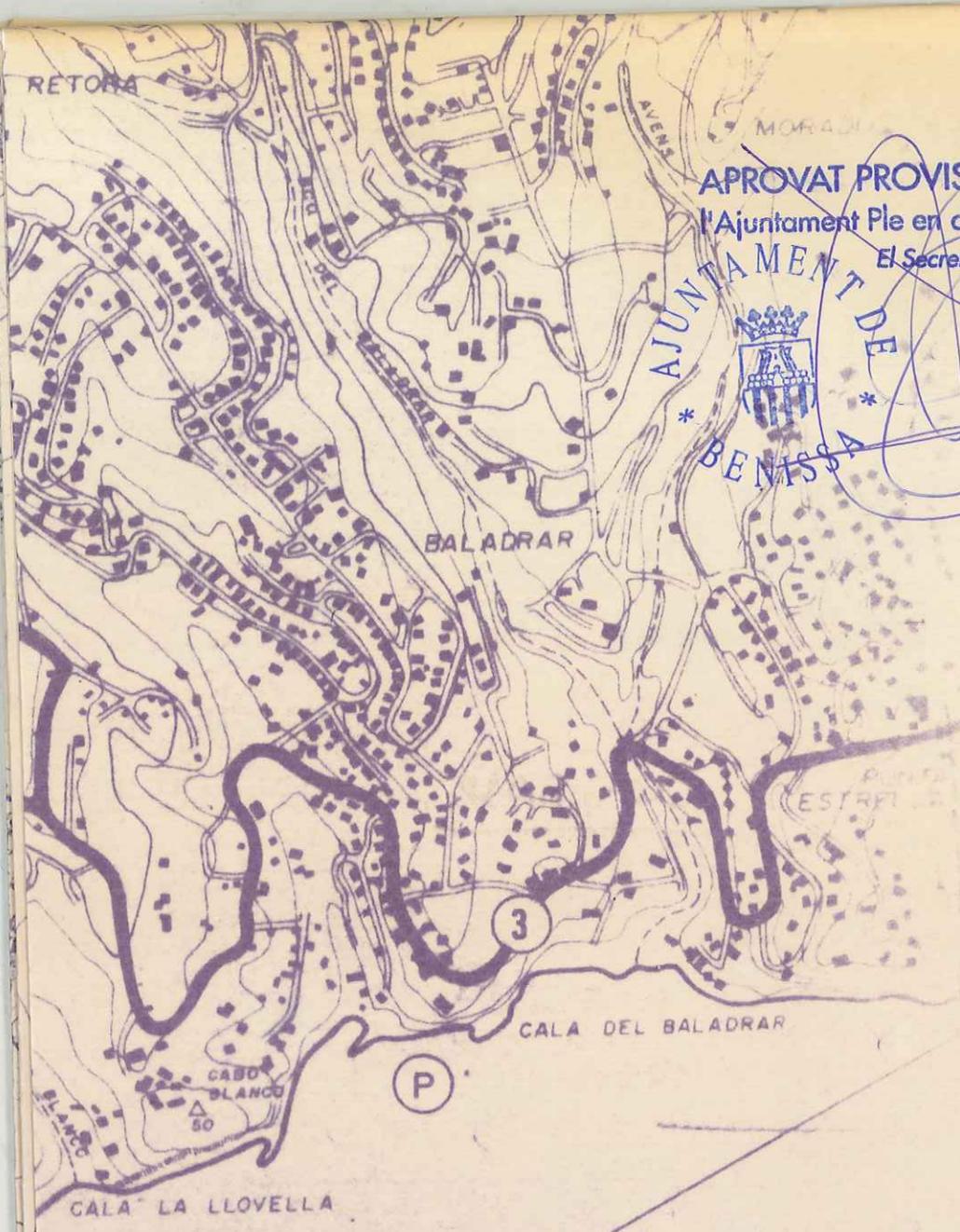
SERVEI MUNICIPAL D ARQUITECTURA I URBANISME

7. Documentación a sustituir en el P.G.O.U.
vigente.

7.1. Plano 3.1 de los de ordenación del P.G.O.U. vigente.



APROVAT PROVISIONALMENT per
l'Ajuntament Ple en data 26 MAY 1998
El Secretari,



BENISSA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

REVISION Y ADAPTACION A LA L. S. 9-4-76

FECHA :
ENE. 80

ESTRUCTURA GENERAL
TERRITORIAL

ESCALA :
1:10.000

ARQUITECTO DIRECTOR :
BENITO MARTIN DIEGO

3-1

500

D-10-2

4

D-10-1

222

230

BENM

EL PINAR
196

D-10-1

EL CONQUET

D-10-2

EL BOMBI

D-10-1

B-8

EL PINAR

D-10-1

EL PICO

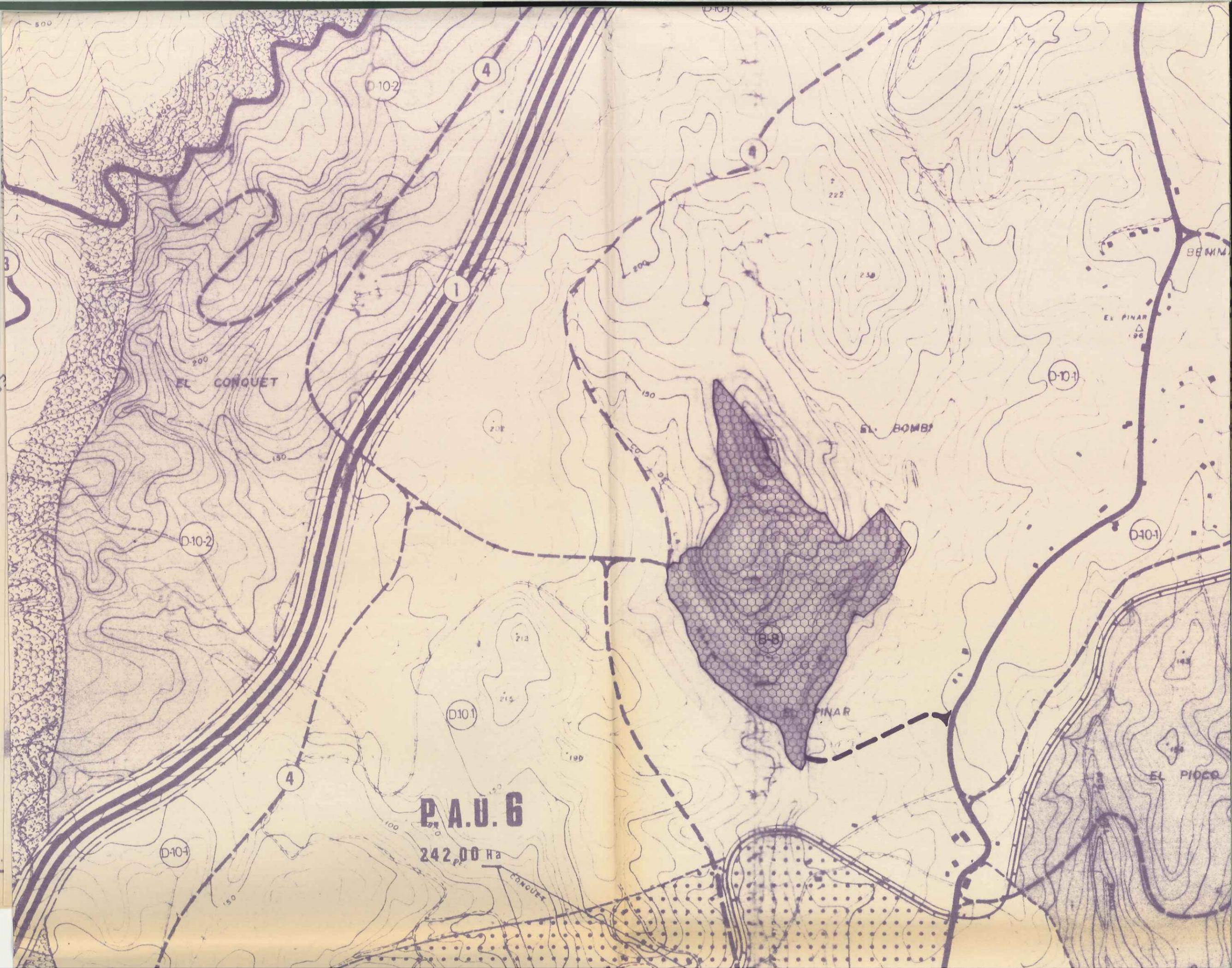
P.A.U. 6

242,00 Ha

D-10-1

4

CONQUET

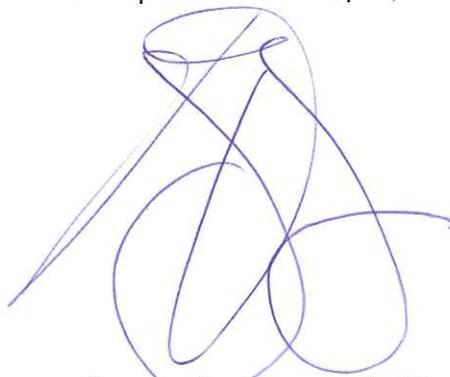


8. Conclusiones.

La posible aprobación de esta Modificación del P.G.O.U. implica la anulación del documento de planeamiento denominado "P.A.U. nº4", y la necesidad de tramitar una modificación del "Plan Parcial La Rápita" por la que este documento se adapte a los parámetros fijados por la presente propuesta de modificación y se adapte su ordenación a su nueva condición de sector aislado.

Benissa, Marzo de 1998.

El Arquitecto Municipal,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name of the signatory.

Firmado: Bernardino Ferrando Siscar

