

PL. 00/0535/41

R/ 7.4.00



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pleno el dia 29 FEB 2000  
El Secretari,

*[Handwritten signature]*



Comissió Interdepartamental de Dretes Públiques  
C/Alfonso de Aragón, 10  
46100 Sagunto (Valencia)  
Tel. 96 351 00 00  
Este documento fue aprobado por la Comisión Interdepartamental de Dretes Públiques el día 12 DIC. 2000

12 DIC. 2000

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

*[Handwritten initials]*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. "MANZANA IGLESIA-CATEDRAL"**

ENERO, 2.000 Arquitecto : Pascual Giner Ginestar



## MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. "MANZANA IGLESIA-CATEDRAL"

### 1.- ANTECEDENTES :

#### 1.1.- Clasificación urbanística :

La manzana que nos ocupa está situada entre las calles San Pedro y Fray Humilde Soria, el Paseo Dolores Piera y la Avda. del País Valencià. Está clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Benissa, como Suelo Urbano, Zona A-2 AMPLIACION DEL CASCO, afectada, por tanto, por las Ordenanzas reguladoras de este tipo de Suelo, que se resumen como sigue :

Tipo de edificación : MD-M PL (1) y (3).

Parcela mínima : No se exige (Norma 6-3). Son edificables todos los solares.

Altura máxima de la edificación :

- . Avda. del País Valencià, entre San Pedro y Fray Humilde Soria, 4 plantas
- . Paseo Dolores Piera : 3 plantas (9,40 m.)
- . Fray Humilde Soria : 2 pl. (7,60 m.)
- . San Pedro : 3 y 4 pl.

Edificabilidad : No se fija.

Usos permitidos :

- A: Vivienda : 2ª
- B: Industria : 1ª
- C: Público : RS-1; CU-2 y 3; RL-1, 2 y 3; AD -1,2,3 y 4; SA-2,3,4 y 5; ES-2 y 4; CO-1,2 y 5.

#### 1.2.- Planeamiento vigente :

En el plano 3-2 de Ordenación propuesta, actualmente en vigor, se grafía una calle peatonal circundante a la "Iglesia-Catedral" por sus fachadas Este y Sur, que además continua longitudinalmente hasta la Avda. del País Valencià en su tramo de menor anchura coincidente con una de las edificaciones existentes, y que parece indicar que se trata de un pasaje peatonal cubierto de edificación.

El P.G.O.U. no autoriza ningún tipo de construcción que no sea estrictamente de conservación, hasta que se redacte instrumento urbanístico apropiado en el que se definan explícitamente las tipologías edificatorias y sus ordenanzas reguladoras.

### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION :

Se plantea por el Ayuntamiento de Benissa la inminente necesidad de abordar la consecución de una de las prioridades más relevantes del momento : Liberar de construcciones anejas al edificio probablemente más emblemático del municipio.

Para ello y en un primer momento el Ayuntamiento adquiere en compra al Arzobispado de Valencia los terrenos y edificaciones ( Casa Abadía y Centro de Catequesis) ubicados en la calle peatonal prevista en el P.G.O.U. La Parroquia de Benissa, a su vez, adquiere las edificaciones con fachada a la Avenida del País Valencià, nº 112 y 114 (solares 18 y 19) para futura construcción del nuevo Centro Parroquial, edificios en la actualidad demolidos y que han dejado vista, parcialmente, la fachada Sur de la Iglesia-Catedral, concebida para su exposición como el resto de fachadas y "gran desconocida" por la ciudadanía.

Es, a partir de ese momento, cuando la Corporación Municipal considera que no solo debe dejar como edificación exenta la Iglesia-Catedral, rodeándola de calles peatonales como prevé el P.G.O.U., sino que, además, debe ser admirada desde la Avenida del País Valencià, prevista en un futuro como avenida con tráfico rodado restringido.

Por ello plantea el cambio de ubicación del nuevo Centro Parroquial a la calle Fray Humilde Soria (solar dotacional) liberando de edificaciones todo el frente de la Avenida del País Valencià, que no deja ver la fachada Sur de la Iglesia-Catedral.

La gestión que haga viable la ejecución de la presente Modificación se realizará por el Ayuntamiento de Benissa a través de las adquisiciones de los edificios cuyo suelo se ha calificado como "viales, parques y jardines" y en último caso a través de la expropiación de los mismos. Es por tanto innecesaria la redacción de un Plan Especial, sustituyendo éste por la presente Modificación, que posibilitará la concesión de licencias de edificación a todos aquellos propietarios que durante tanto tiempo esperan realizar sus proyectos de construcción.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 55 DE LA LRAU.

A) Aprovechamiento previsto en el Planeamiento vigente :

Total aprovechamiento privado ..... 8.834,66 m2.



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament l'11 de febrer de 2000  
El Secretari, 29 FEB 2000

Las alturas de planta vienen definidas en los planos de fachada.

b) Aprovechamiento resultante de la Modificación :

Total aprovechamiento privado ..... 5.218,75 m2t.  
Total aprovechamiento dotacional ..... 1.196,25 m2t.

La diferencia entre los aprovechamientos lucrativos del Planeamiento vigente y de la Modificación corresponde al aprovechamiento de las edificaciones cuyos solares se convierten en viales y parques y jardines, siguiendo la terminología utilizada en el Plan General.

Se da así cumplimiento al Art. 55 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalidad Valenciana.

#### 4.- ORDENANZAS URBANISTICAS DE LA MODIFICACION :

a) Disposición derogatoria: Por las razones expuestas en el punto 2, queda derogado el Art. 14 de las Ordenanzas del P.G.O.U. que dice textualmente :

"En la manzana de la Iglesia para su protección se redactará un P.E.R.I. que la definirá estrictamente, no autorizándose ninguna obra que no sea estrictamente de conservación, hasta la aprobación definitiva de aquel."

b) Las siguientes ordenanzas pretenden regular, en el marco de las correspondientes a la zona A-2: AMPLIACIÓN DEL CASCO, la consecución de un entorno edificado que lejos de desfigurar la silueta de la Iglesia, la potencie y la enmarque en la Manzana.

Siguiendo los parámetros del P.G.O.U. las resumimos como sigue :

Tipo de edificación : M. PL (fondo máximo 28 ml)

Parcela mínima : Son edificables todos los solares existentes y resultantes de la Modificación.

Altura máxima de la edificación :

. Avenida del País Valencià ..... 3 plantas  
. Calle Fray Humilde Soria ..... 3 plantas  
. Paseo Dolores Piera ..... 3 plantas  
. Nueva calle peatonal ..... 3 plantas

. Edificabilidad : No se fija

. Usos permitidos : A : Vivienda : 2ª  
B : Industria : 1ª  
C : Público : RL- 2; AD-2 y 4 y CO-1,2 y 5.

La presente Modificación sigue dejando como fuera de ordenación los siguientes edificios :

- 4ª y 5ª planta del Paseo Dolores Piera, nº 4
- 4ª y 5ª planta de País Valencià, nº 104
- Edificaciones de la Avenida P. Valencià, nº 108(parcial), 110, 112(solar), 114(solar), 116.
- Edificaciones de la c/ San Pedro, nº 5 (con fachada a la Avda. País Valencià).

El solar con calificación dotacional cumplirá, asimismo, los parámetros de la edificación enumerados anteriormente.

#### 5.- ORDENANZAS DE EDIFICACION :

##### 5.1.- Objeto :

El objeto de las presentes ordenanzas de edificación es la adecuación al entorno elegido en la Modificación del Plan de todas las edificaciones pertenecientes a la Manzana "Iglesia-Catedral".

##### 5.2.- Ambito de aplicación :

Serán de aplicación en todas las obras de edificación, reforma y ornamentación que afecten a los edificios de la Manzana.

##### 5.3.- Alineaciones y rasantes :

Son las grafiadas en los planos.

##### 5.4.- Obras autorizadas :

Todas, siempre que cumplan las ordenanzas urbanísticas y de edificación.





#### 5.5.- Cubierta de la edificación.

Se proyecta con faldones de teja árabe envejecida, tal y como se detalla en el plano correspondiente, no permitiéndose ninguna construcción por encima de la línea que la define como tal. Los patios de luces, necesarios para el cumplimiento de la normativa de las viviendas, no romperán la línea de continuidad de los faldones de cubierta, quedando embebidos en ellos.

#### 5.6.- Aleros de cubierta.

Serán de hormigón armado, con goterón con una pieza de barro de 25x12x3 bajo la teja de cobija.

Formarán parte del porticado de remate de las edificaciones tal y como se detalla en los planos.

#### 5.7.- Balcones e impostas.

Vienen definidos en los planos de detalle, tanto su forma como su dimensiones.

#### 5.8.- Huecos de puerta, ventana y balcón :

Definidos en los planos de detalle y alzados.

#### 5.9.- Materiales de acabado :

##### 5.9.1.- Revestimientos :

Enfoscado fino de cemento en paramentos de fachada y zócalos de base. Estos últimos se partirán horizontalmente con llagas de 3 cm de espesor.

##### 5.9.2.- Cerrajería :

Tanto los balcones, como las rejas de ventana serán de hierro forjado con dibujo y material detallado en los planos.

Se proponen dos modelos a elegir por los propietarios y promotores.

Los canalones vistos de recogida de agua al igual que sus bajantes serán de cinc, estas últimas con un diámetro de 9 cms.

**5.9.3.- Carpintería de fachada :** De aluminio lacado en color gris.

**5.9.4.- Material de cubierta :** Teja árabe envejecida.

#### 5.9.5.- Pintura :

El conjunto se realizará con pintura de color blanco, a excepción de los zócalos dibujados que serán de color gris claro.

#### 5.10.- Omisiones :

En caso de omisión de ordenanza se deberá cumplir lo detallado en los planos de la modificación, que deben entenderse, a todos los efectos, como ordenanza general dibujada.

Benissa, Enero de 2.000.

El Arquitecto :



ZONA DE ACTUACION



APROVAT PROVISIONALMENT per l'Ajuntament Benissa data 29 FEB 2000  
El Secretari,

CARACTER Y USO	PRIVADO		PUBLICO	
	EXISTENTE	PREVISTO	EXISTENTE	PREVISTO
VERDE (PARQUES, JARDINES, ETC.)	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ
DEPORTIVO	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ	Ⓧ
CENTROS DOCENTES	Ⓢ	Ⓢ	Ⓢ	Ⓢ
ASISTENCIALES SANITARIOS Y OTROS	Ⓞ	Ⓞ	Ⓞ	Ⓞ
CENTRO CIVICO COMERCIAL	Ⓠ	Ⓠ		



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRES PUBLICAS  
URBANISME I TRANSPORTS  
DIRECCIO: Para Passar el projecte  
este documento ha APRVAT PROVISIONALMENTE  
12 FEB 2000

Fdo: El Secretari, ...



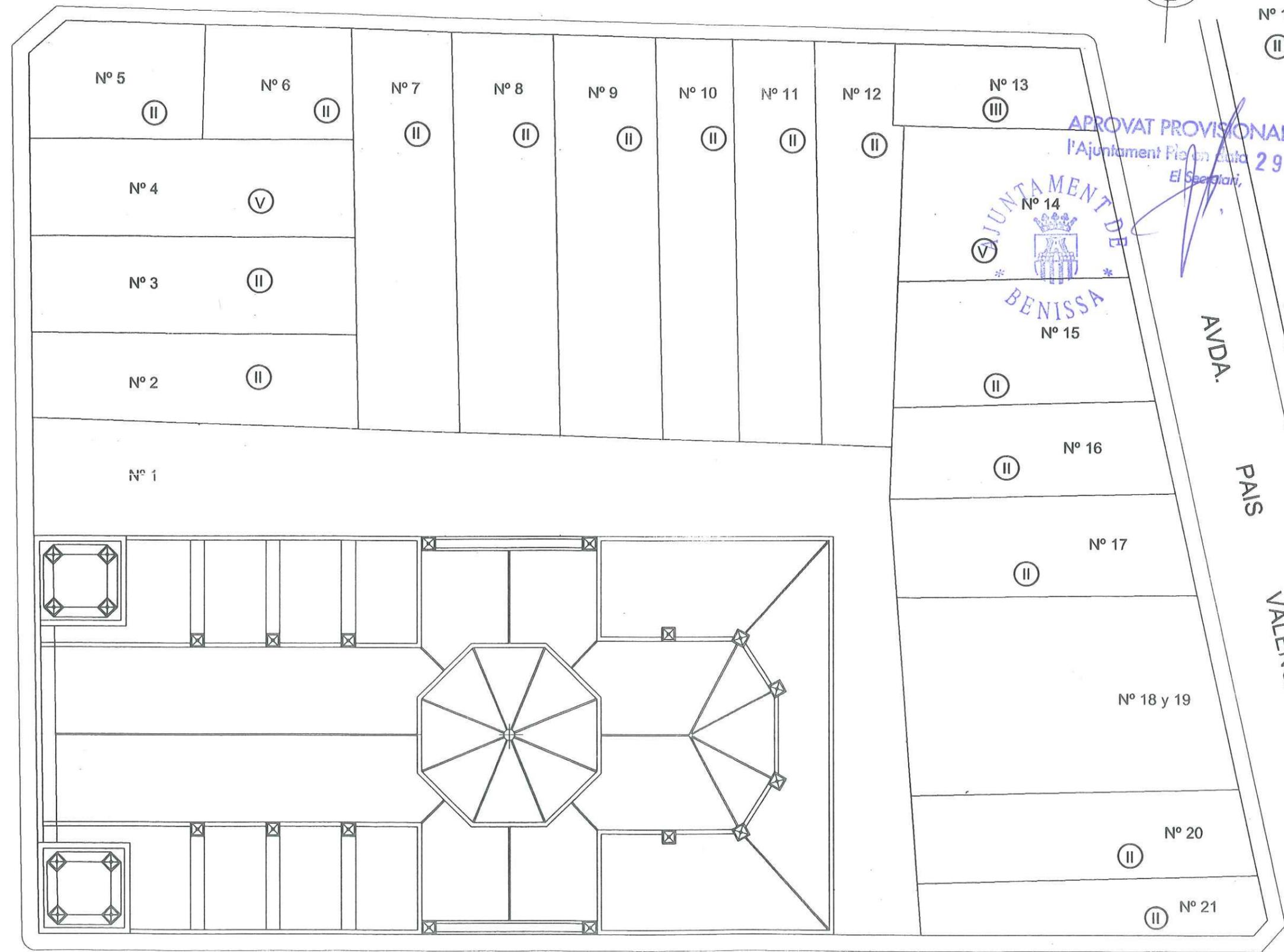
NORTE



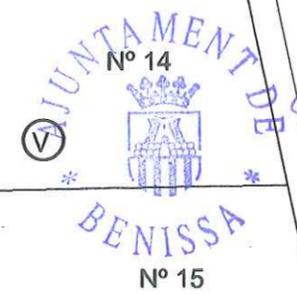
CALLE FRAY HUMILDE SORIA

Nº 12 NUMERO DE SOLAR  
II NUMERO DE ALTURAS

PIERA  
DOLORES  
DOÑA  
PASEO DE



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plen en data 29 FEB 2000  
El Secretari,



AVDA.

PAIS

VALENCIA

CALLE SAN PEDRO

ENERO 2.000

MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LA  
"MANZANA IGLESIA-CATEDRAL" BENISSA

PLANO: ESTADO ACTUAL SOLARES  
Y ALTURAS EDIFICADAS

PLANO Nº 3  
Escala: 1/300

Arquitecto: Pascual Giner Ginestar  
Calle La Purfssima, 26. - Benissa

- 1.59

NORTE

- 1.10

CALLE FRAY HUMILDE SORIA

- 1.59

- 1.57

- 1.56

- 1.51

- 1.37

- 0.74

APROVAT PROVISIONALMENT per l'Ajuntament de Benissa el dia 29 FEB 2000  
El Secretari



PIERA

DOLORES

- 0.77

AVDA.

PAIS

VALENCIA



- 0.53

DOÑA

DE

PASEO

+ 0.46

+ 1.70

+ 2.15

± 0.00

CALLE SAN PEDRO

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Fio en data 29 FEB 2000

El Secretari,



ENERO 2.000

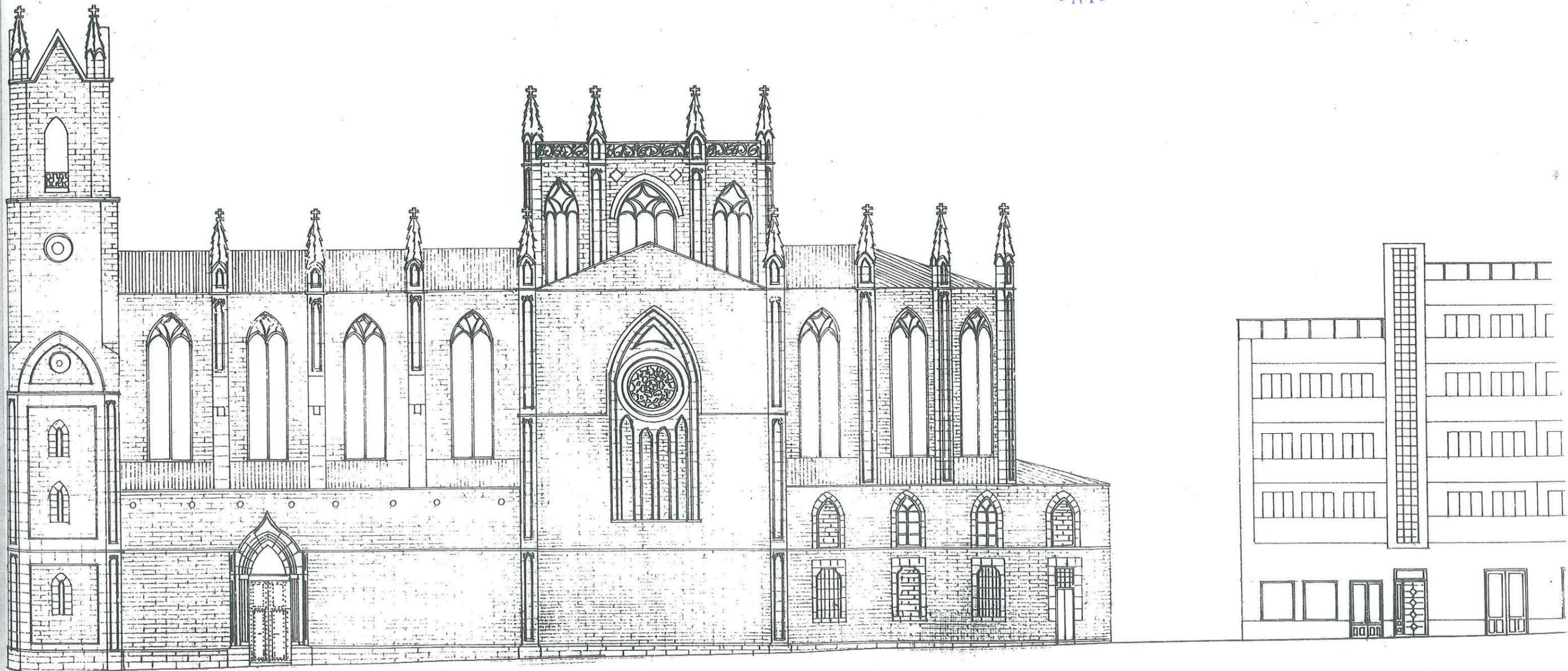
MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LA  
"MANZANA IGLESIA - CATEDRAL" BENISSA

PLANO: ALZADO ACTUAL  
C/. FRAY HUMILDE DE SORIA

PLANO Nº 5  
Escala: 1:200

Arquitecto: Pascual Giner Ginestar  
C/. La Purísima, 20 - Benissa

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple c/ data 29 FEB 2000  
El Secretari,



ENERO 2.000

MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LA  
"MANZANA IGLESIA - CATEDRAL" BENISSA

PLANO: ALZADO ACTUAL  
C/. SAN PEDRO

PLANO Nº 6  
Escala: 1:200

Arquitecto: Pascual Giner Gines  
C/. La Purísima, 20 - Benissa

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Secretari,



-1'58

±0'00



ENERO 2.000

MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LA  
"MANZANA IGLESIA-CATEDRAL" BENISSA

PLANO: ALZADO ACTUAL  
PASEO DÑA. DOLORES PIERA

PLANO Nº 7  
Escala: 1:200

Arquitecto: Pascual Giner Ginestar  
C/. La Purísima, 20 - Benissa

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple el dia 29 FEB 2000  
El Secretari,

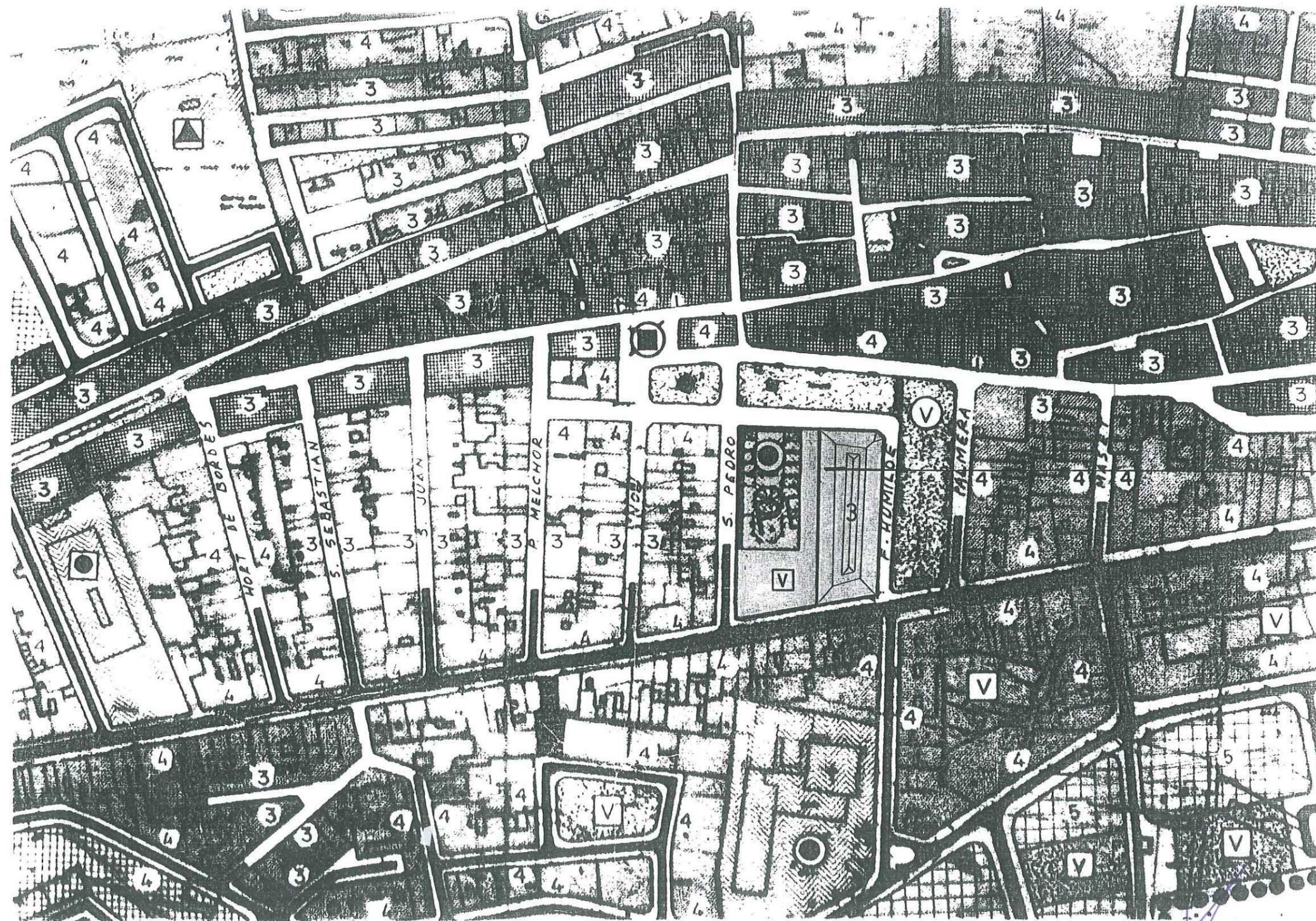


MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LA  
"MANZANA IGLESIA - CATEDRAL" BENISSA

PLANO: ALZADO ACTUAL  
AVDA. PAIS VALENCIA

PLANO Nº 8  
Escala: 1:200

Arquitecto: Pascual Giner Ginestar  
C/. La Purísima, 20 - Benissa



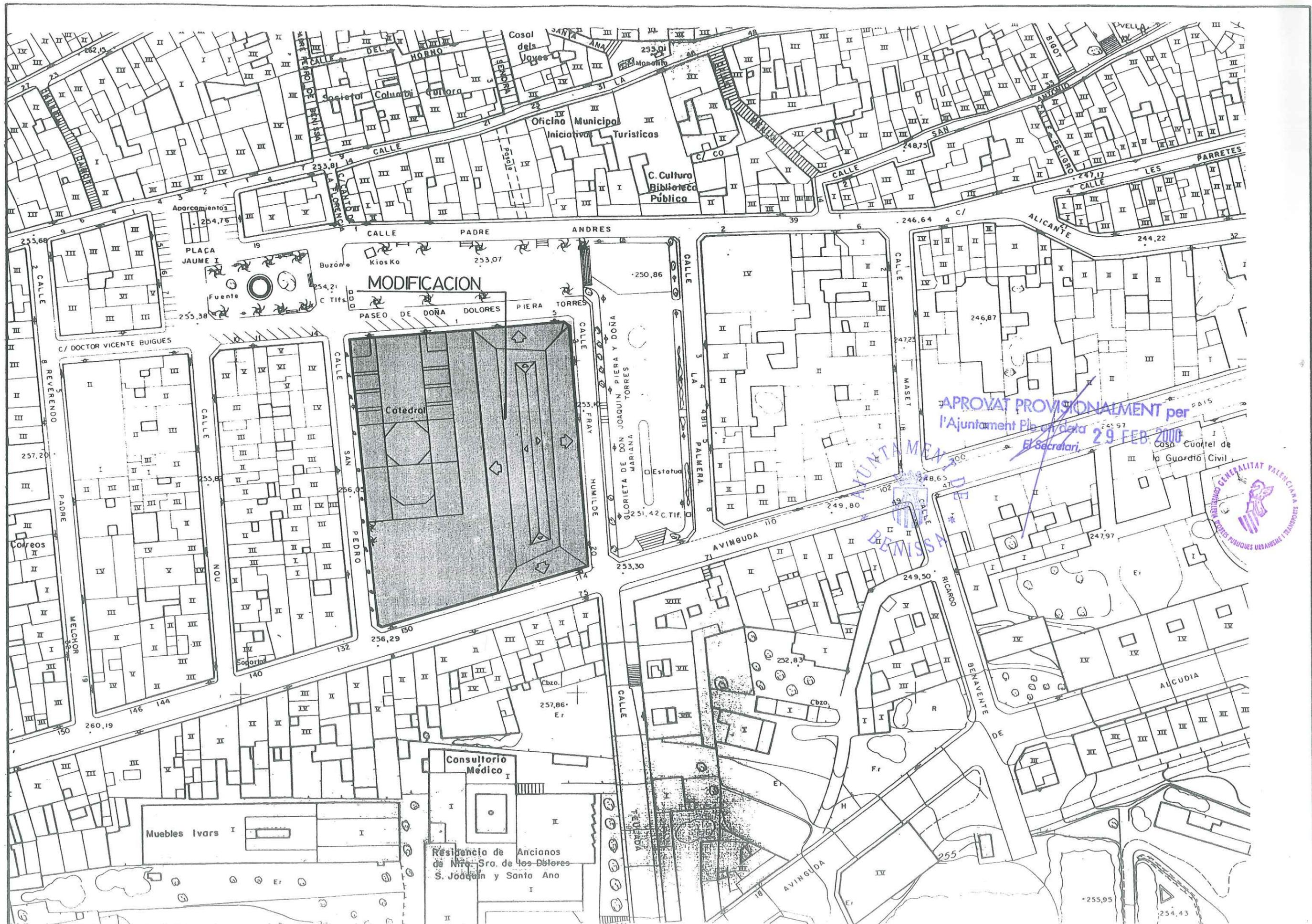
MODIFICACION

EQUIPAMIENTOS

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

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Secretari,





APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pls. de data 29 FEB. 2000  
El Secretari

AYUNTAMIENTO DE BENISSA



ENERO 2.000

MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LA  
"MANZANA IGLESIA-CATEDRAL" BENISSA

PLANO: MODIFICACION SOBRE  
FOTOGRAMETRICO

PLANO Nº 10  
Escala: 1/1000

Arquitecto: Pascual Giner Ginestar  
Calle La Purissima, 26. - Benissa

NORTE

1 SOLAR DE USO DOTACIONAL EDUCATIVO,

2 SOLARES DE USO RESIDENCIAL COMERCIAL, RELIGIOSO, Y ADMINISTRATIVO

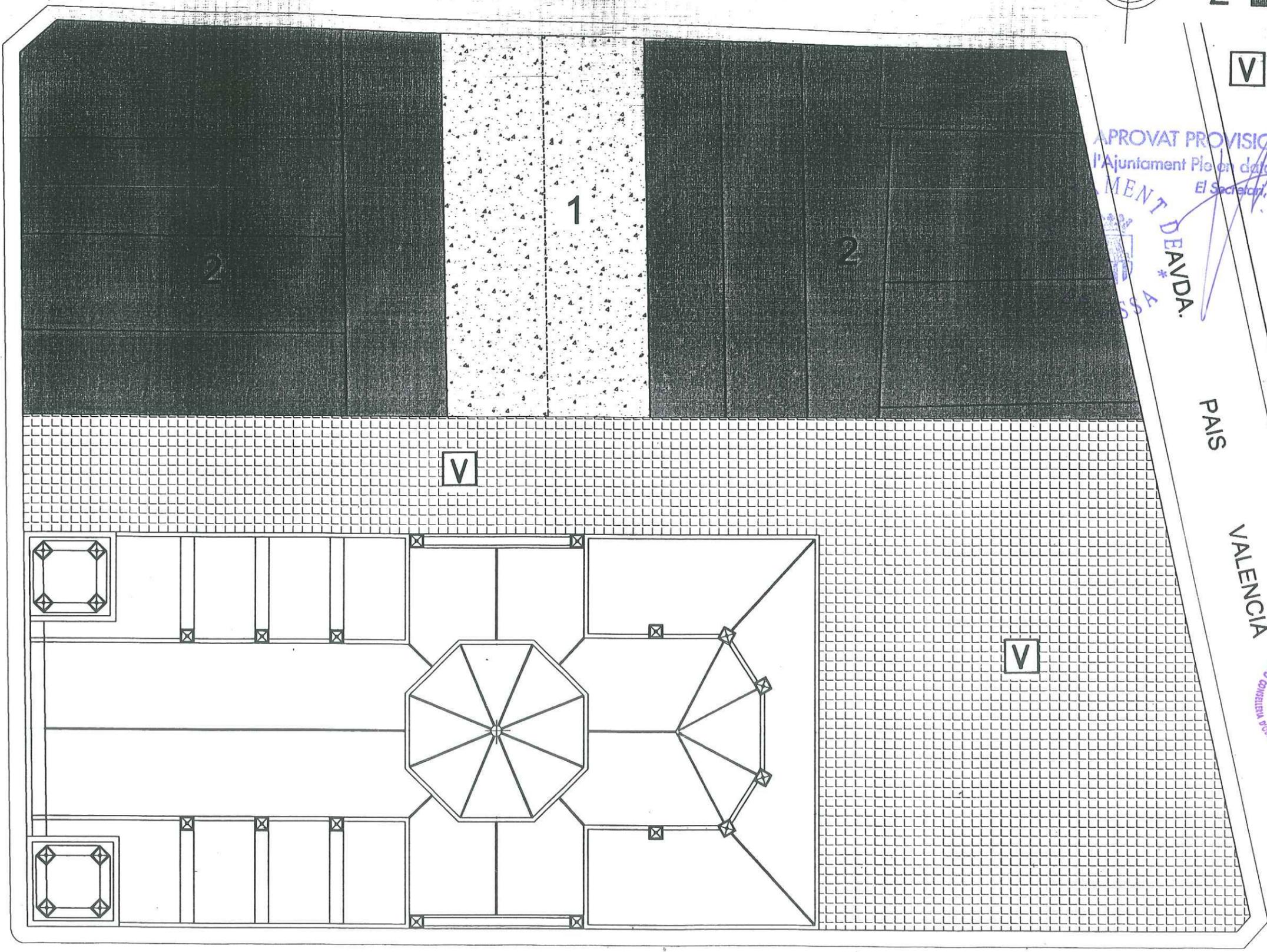
V CALLE PEATONAL, PARQUES Y JARDINES

APROVAT PROVISIONALMENT per l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000 El Secretari,

MENT DE AYUDA.

CALLE FRAY HUMILDE SORIA

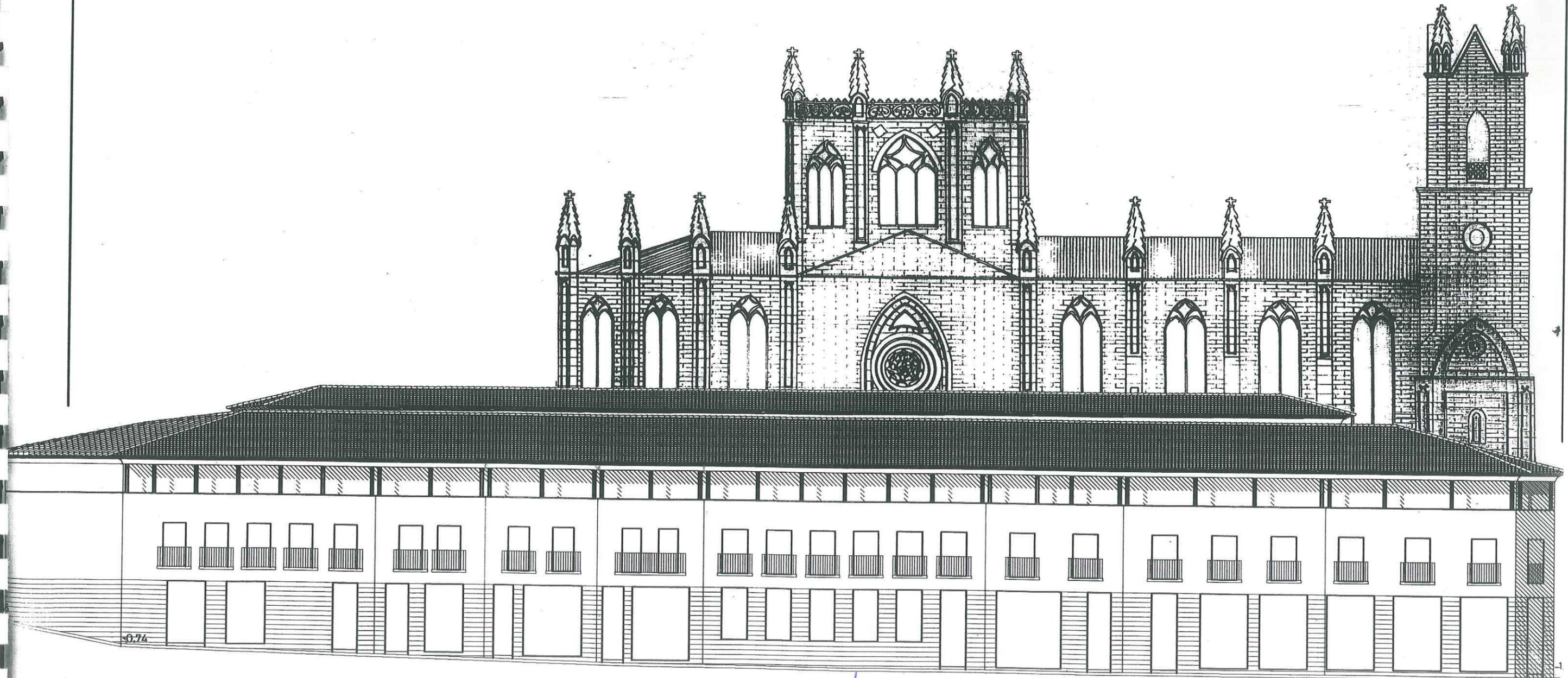
PIERA DOLORES DOÑA DE PASO DE



PAIS VALENCIA



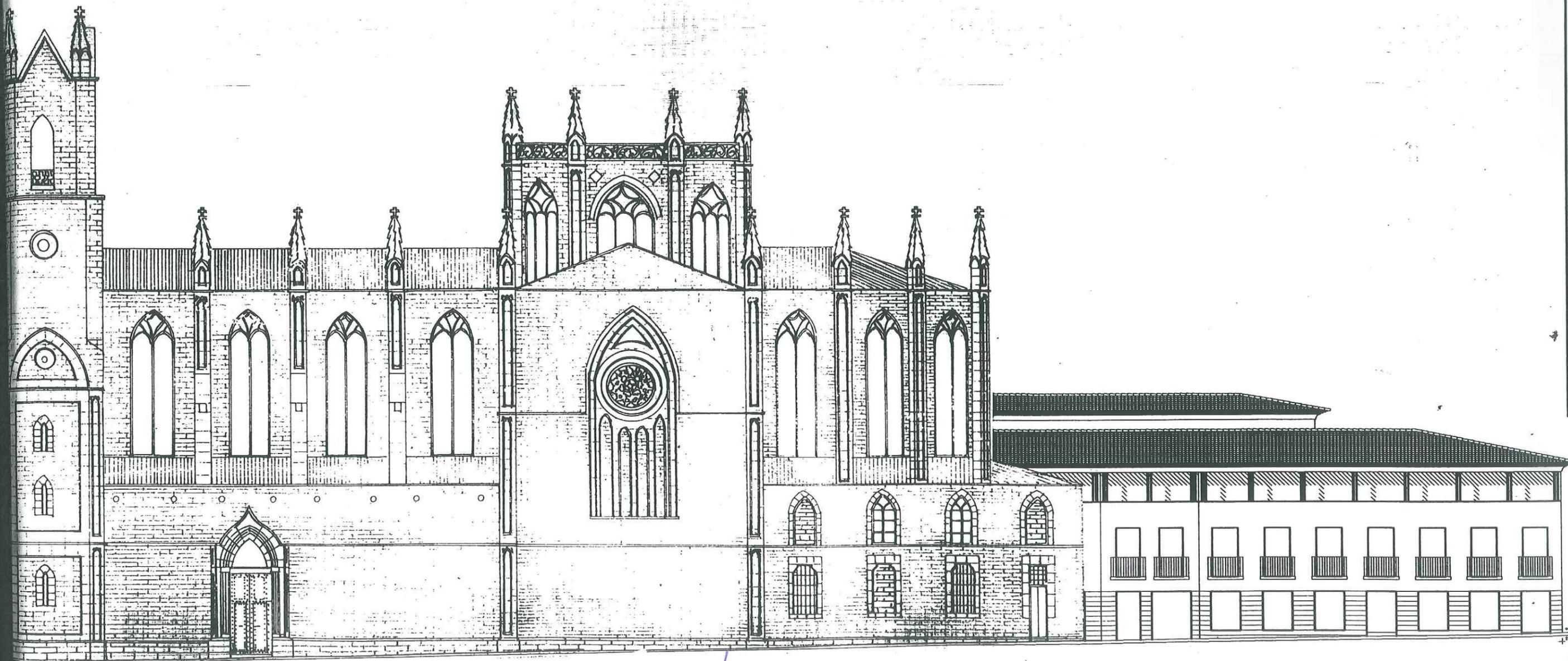
CALLE SAN PEDRO



-0.74

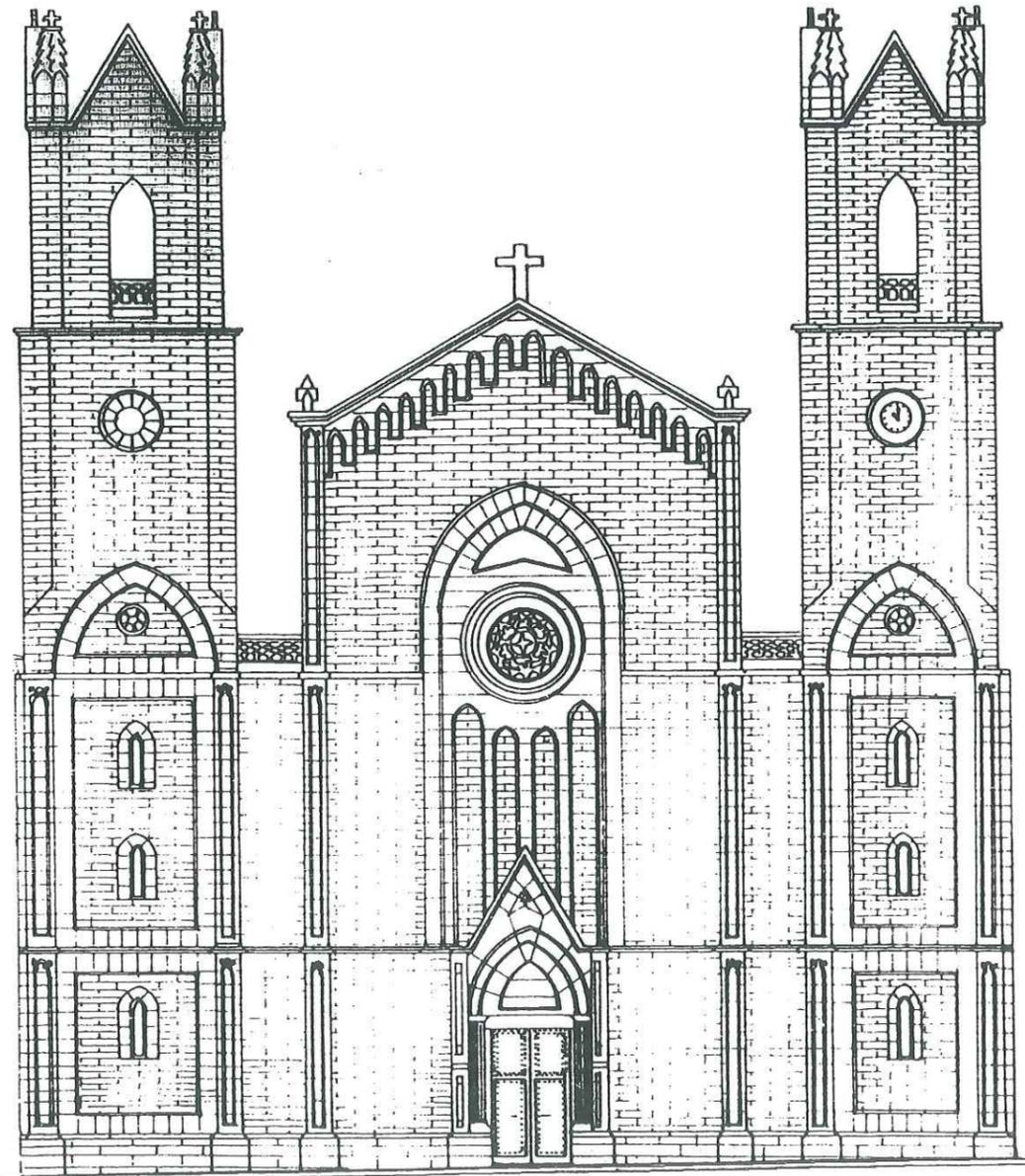
APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Secretari





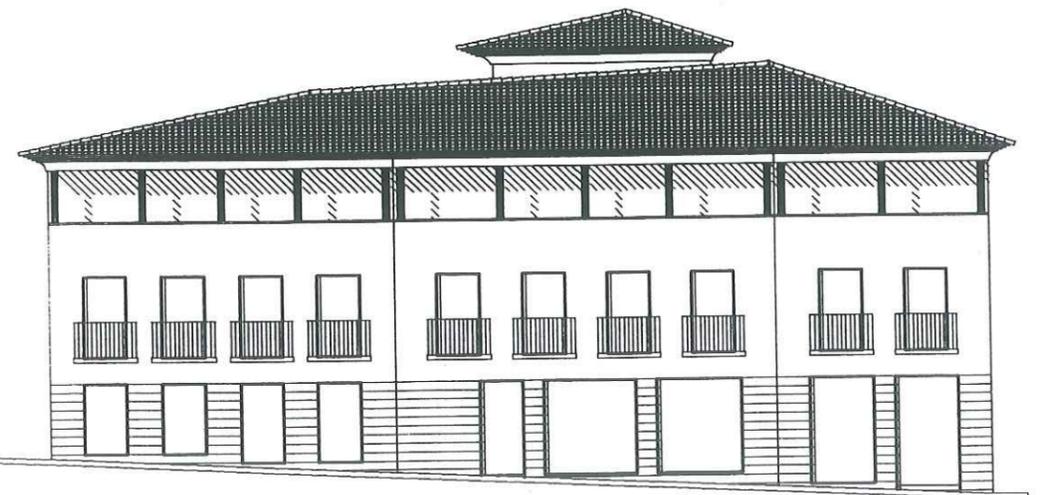
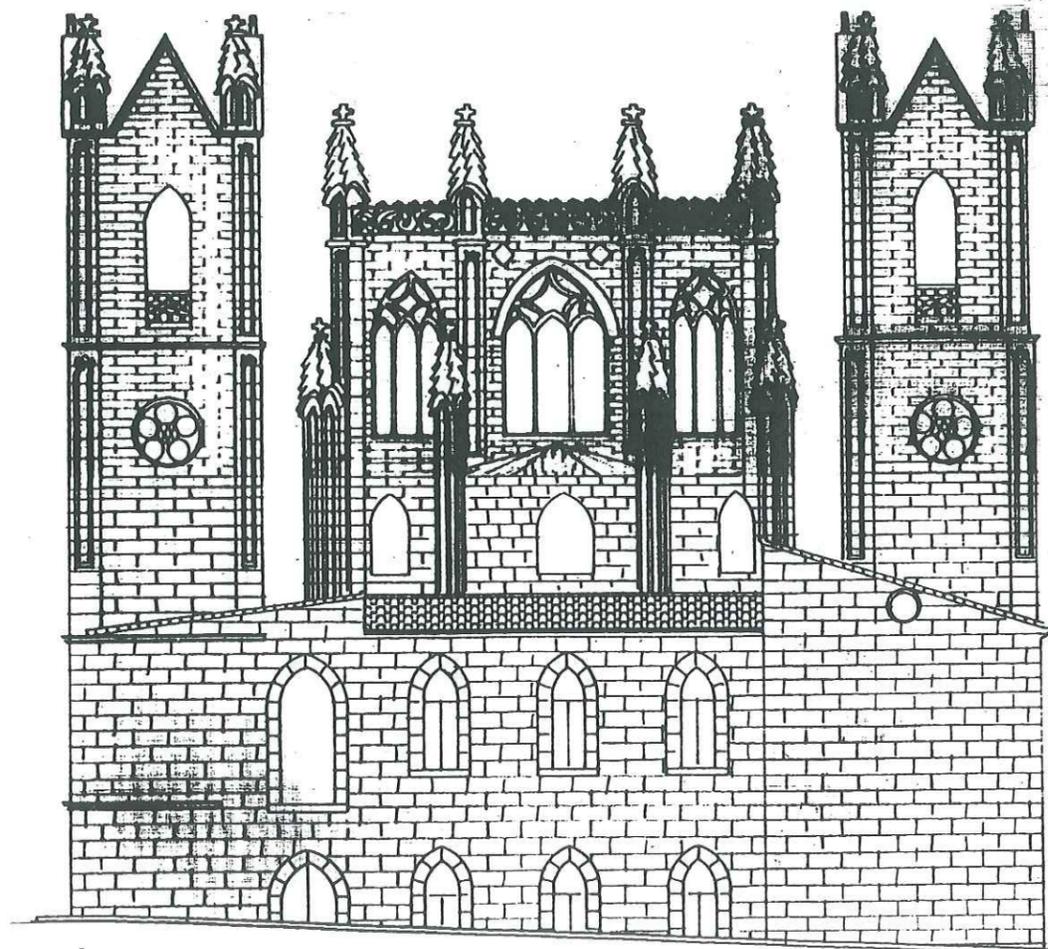
APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Secretari,





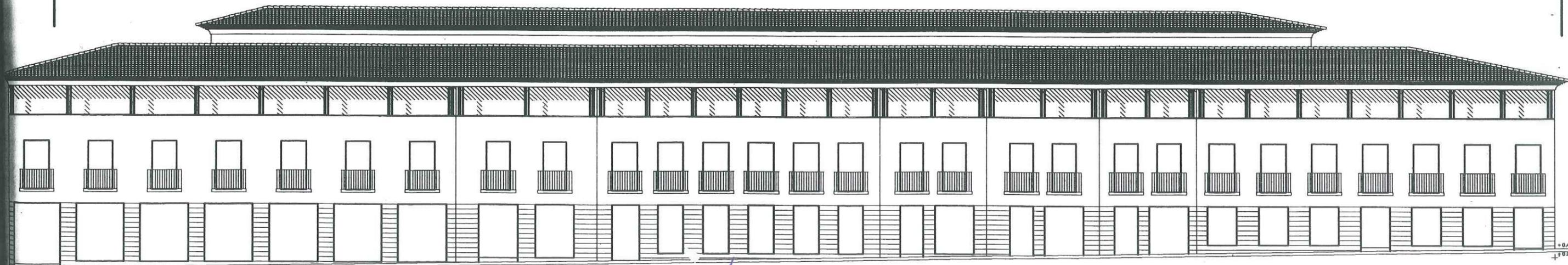
APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pleno en data 29 FEB 2000  
El Secretari,





APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Pla en data 29 FEB 2000  
El Secretari,



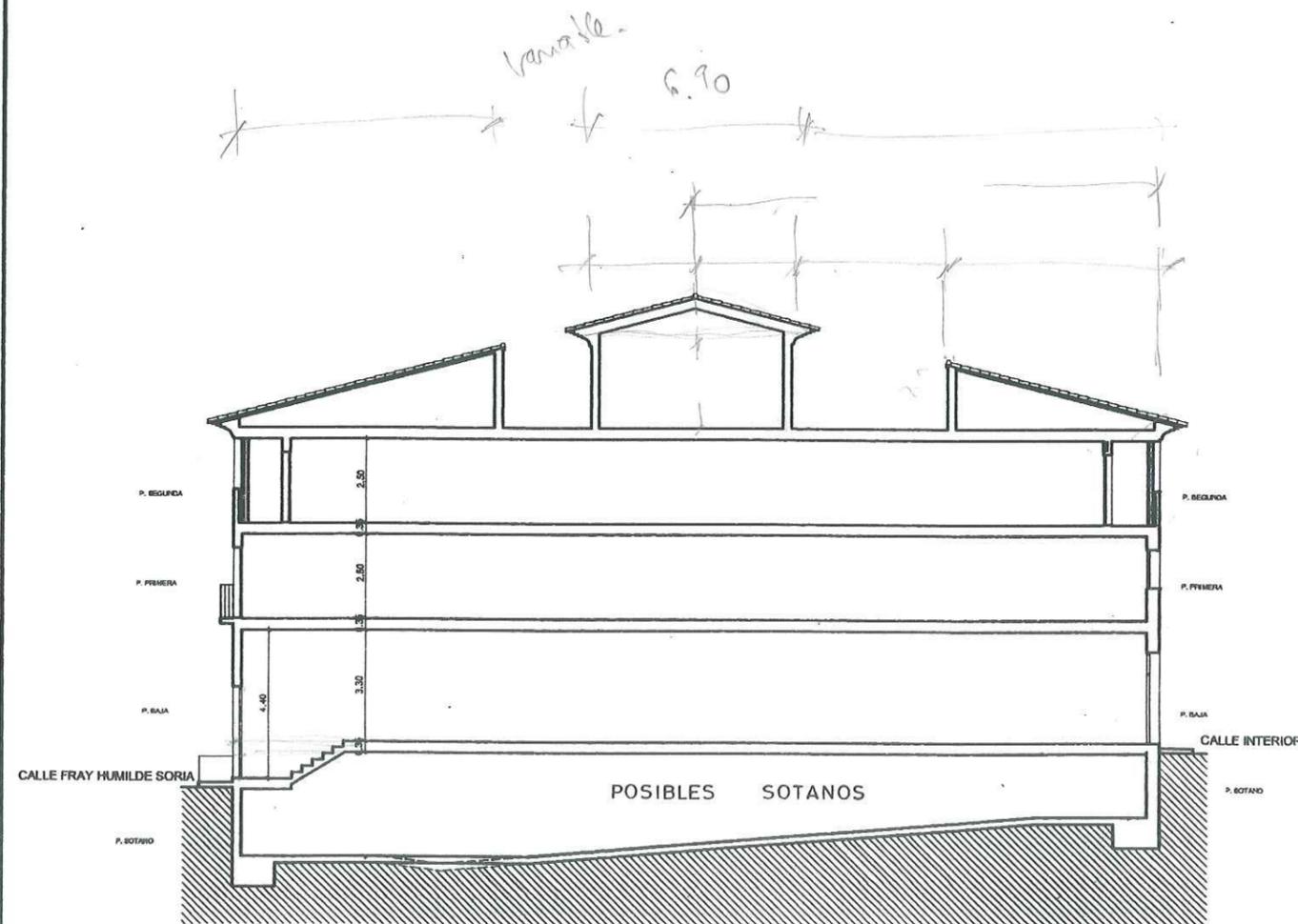


APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Secretari,



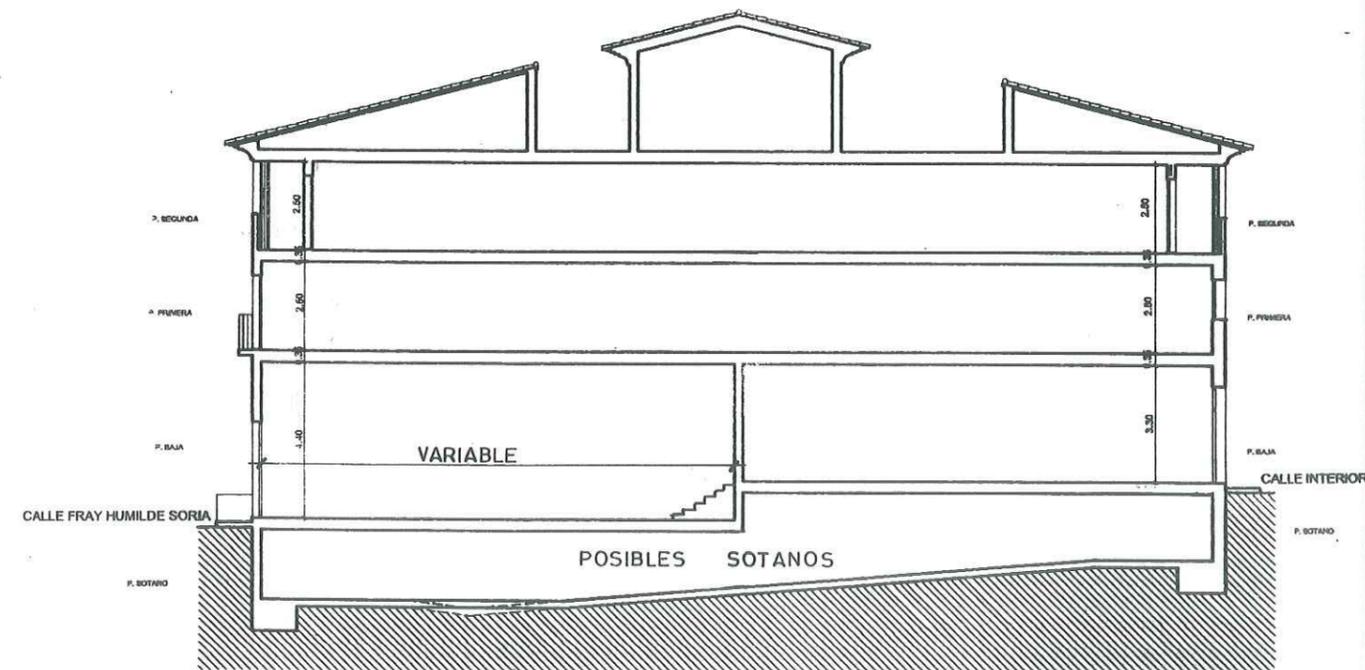


APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plu en data 29 FEB 2000  
El Secretari



SECCION PLANTA BAJA AL MISMO NIVEL

VARIANTE 1



SECCION PLANTA BAJA A DISTINTO NIVEL

VARIANTE 2

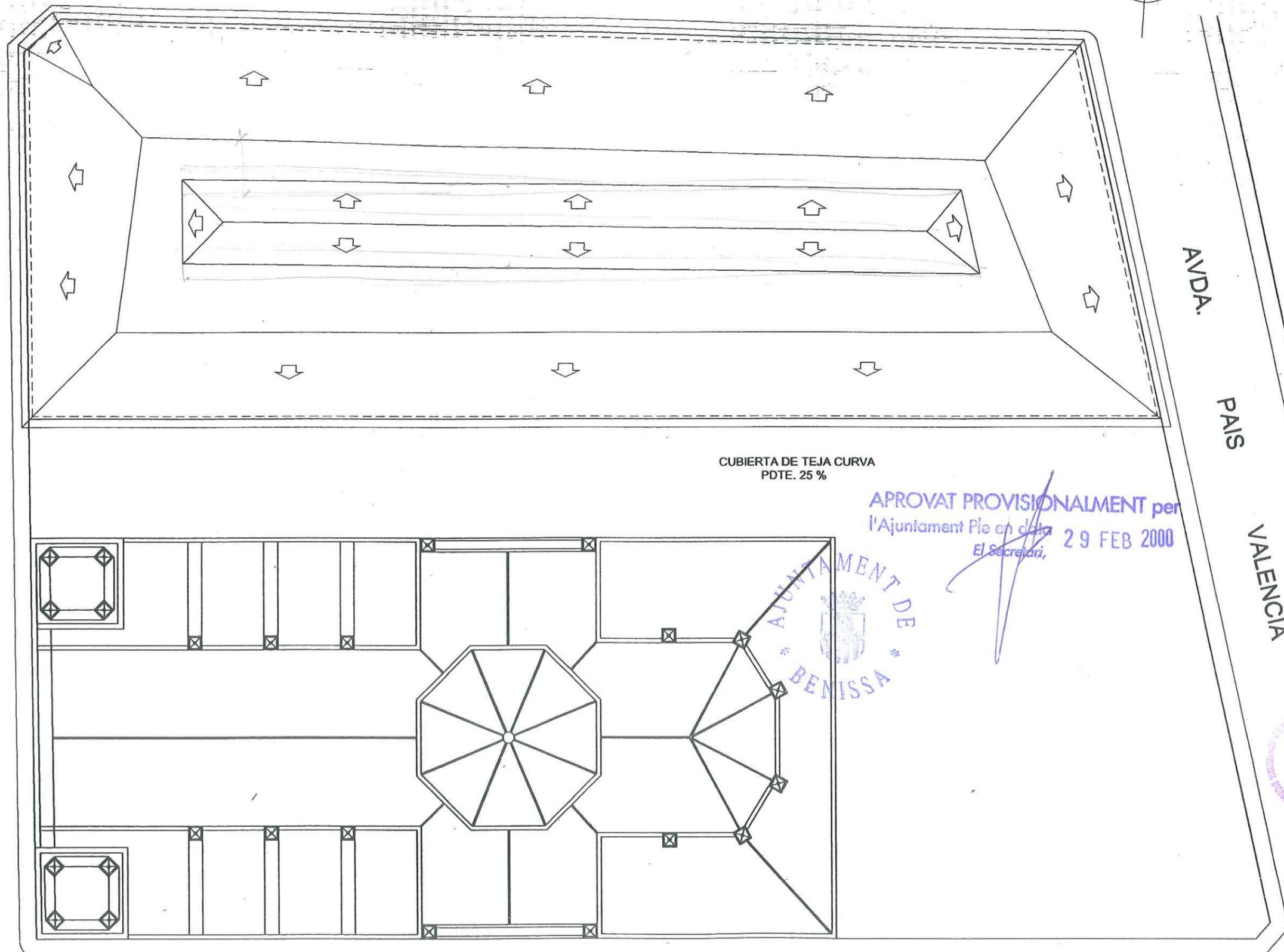




CALLE FRAY HUMILDE SORIA

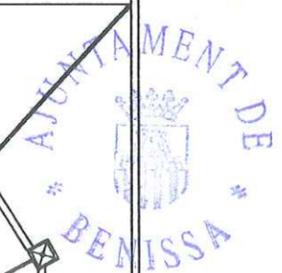
PIERA  
DOLORES  
DOÑA  
PASEO DE

AVDA.  
PAIS  
VALENCIA



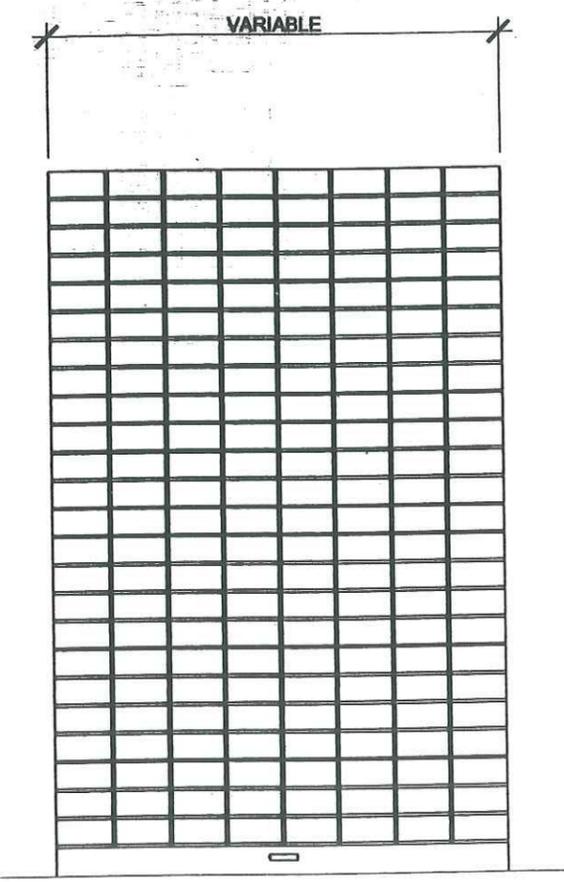
CUBIERTA DE TEJA CURVA  
PDTE. 25 %

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Secretari,

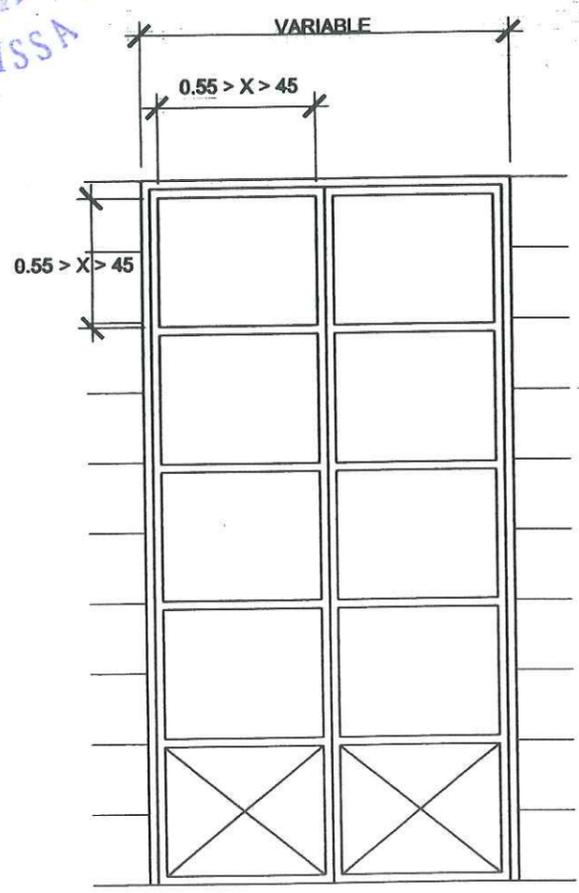
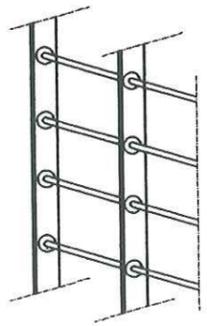


CALLE SAN PEDRO

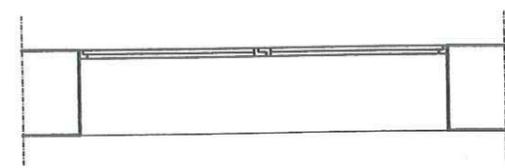
APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Plànol data 29 FEB 2000  
El Secretari,



PERSIANA ENROLLABLE DE CELOSIA

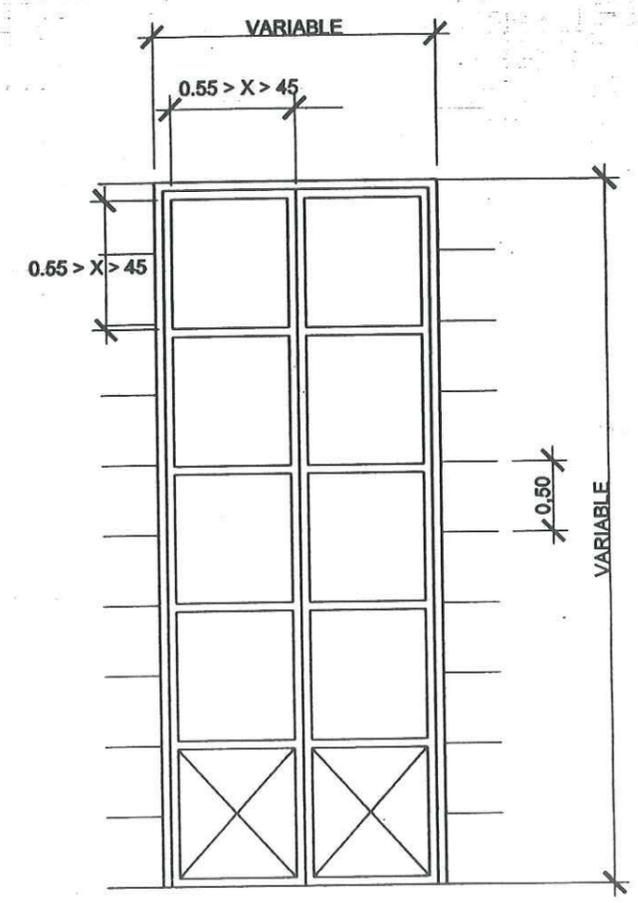


ALZADO

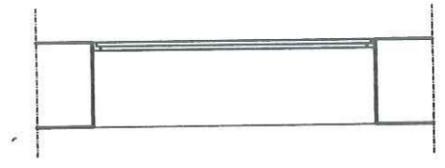


PLANTA

CARPINTERIA METALICA



ALZADO

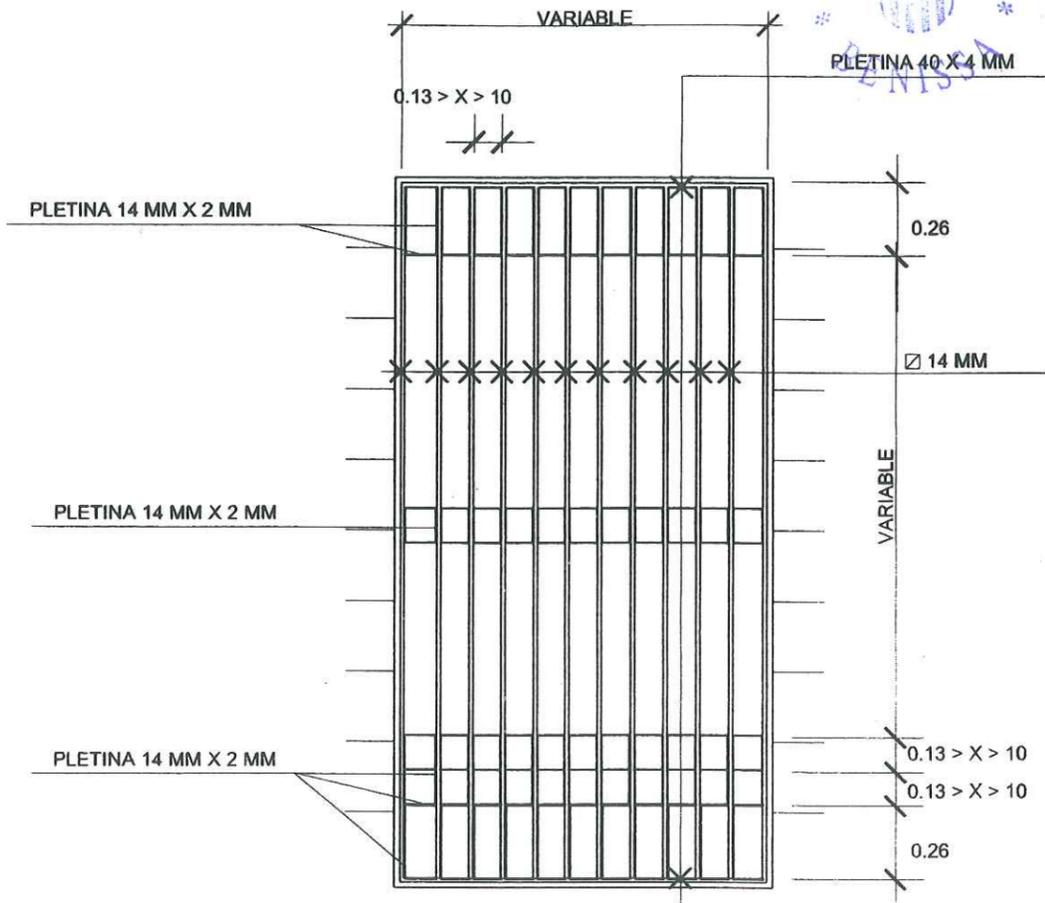


PLANTA

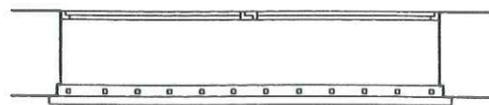
CARPINTERIA METALICA



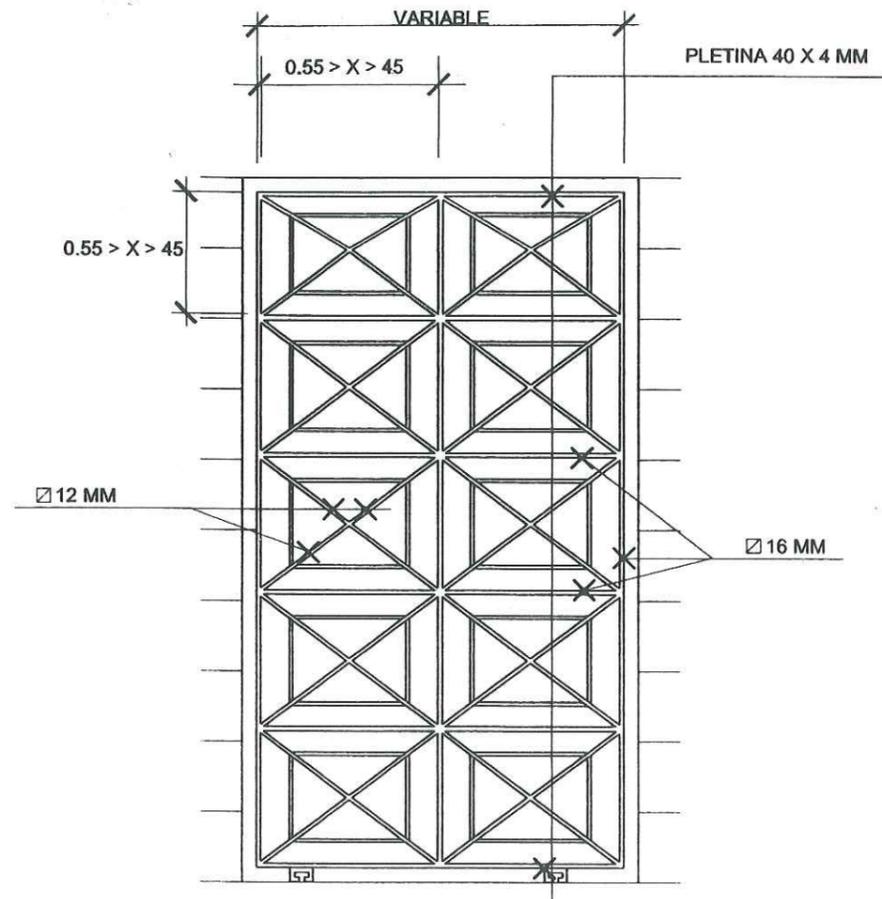
APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple ordinari 29 FEB 2000  
El Secretari,



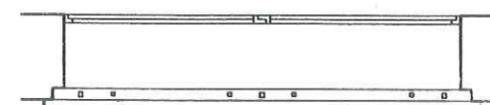
ALZADO



PLANTA  
CARPINTERIA METALICA DE HIERRO



ALZADO

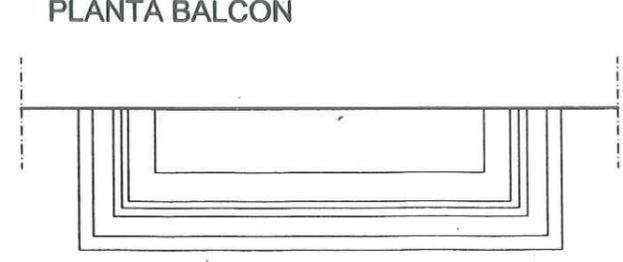
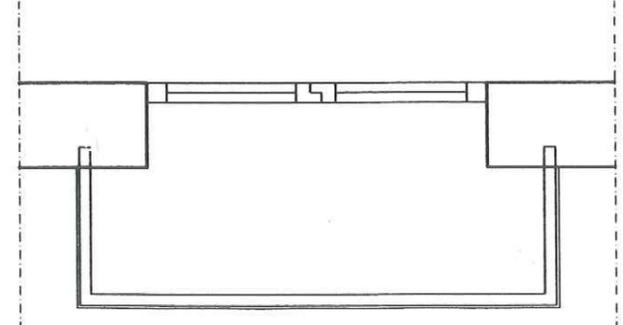
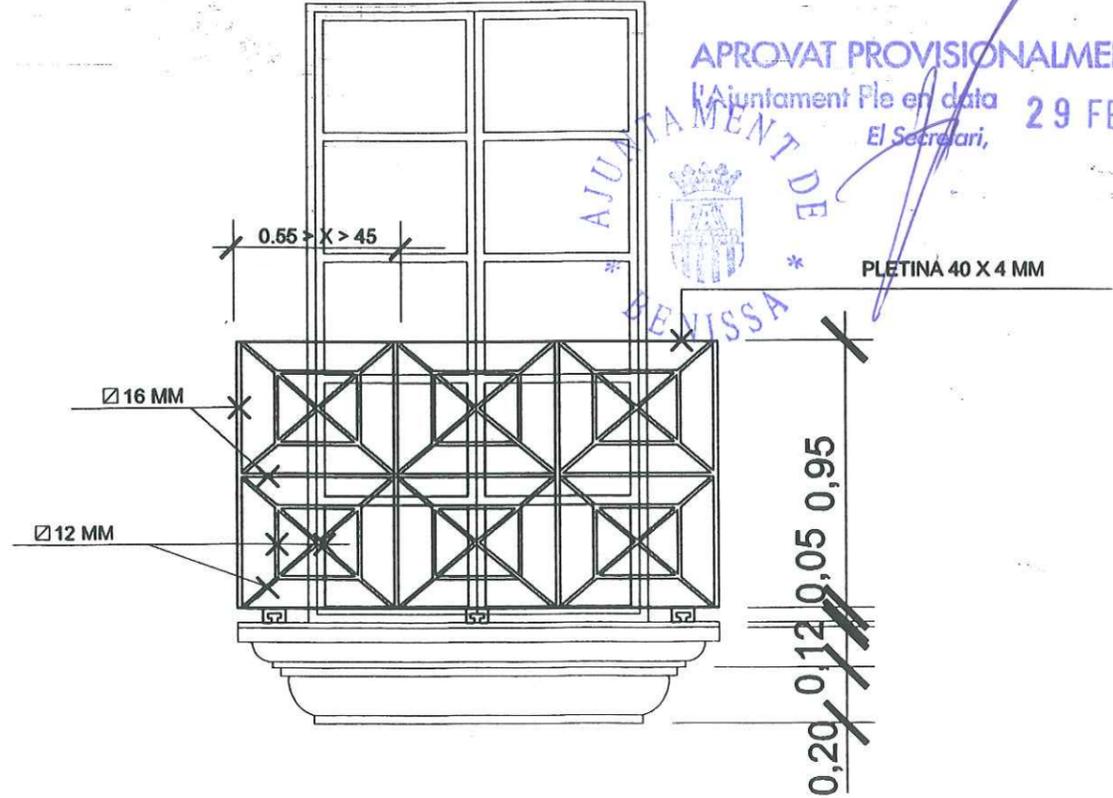
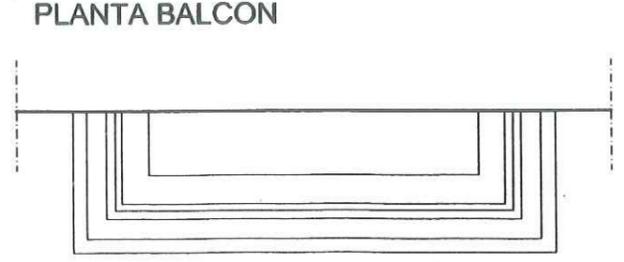
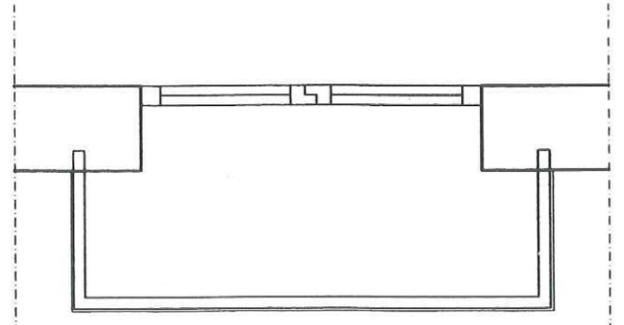
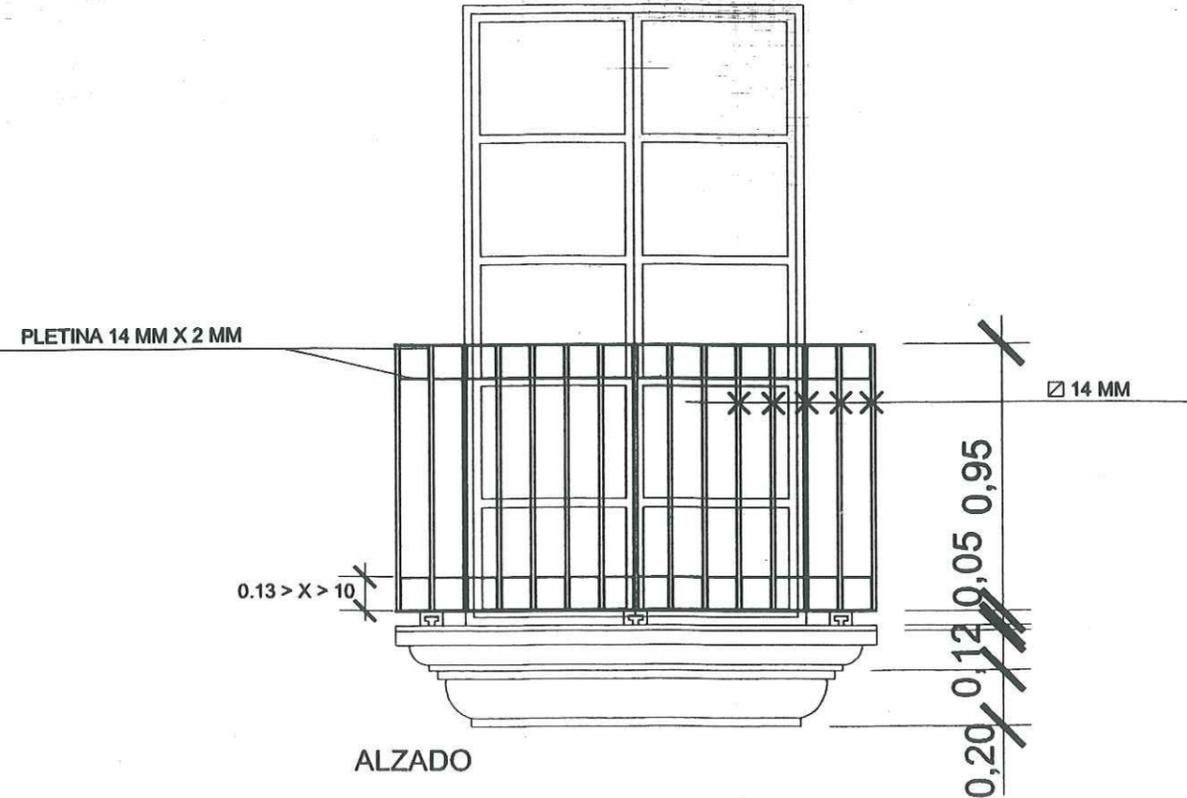


PLANTA  
CARPINTERIA METALICA DE HIERRO

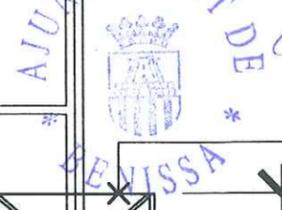


0,25 VARIABLE 0,25

0,25 VARIABLE 0,25



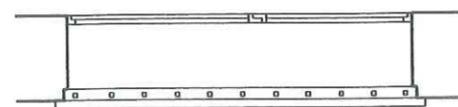
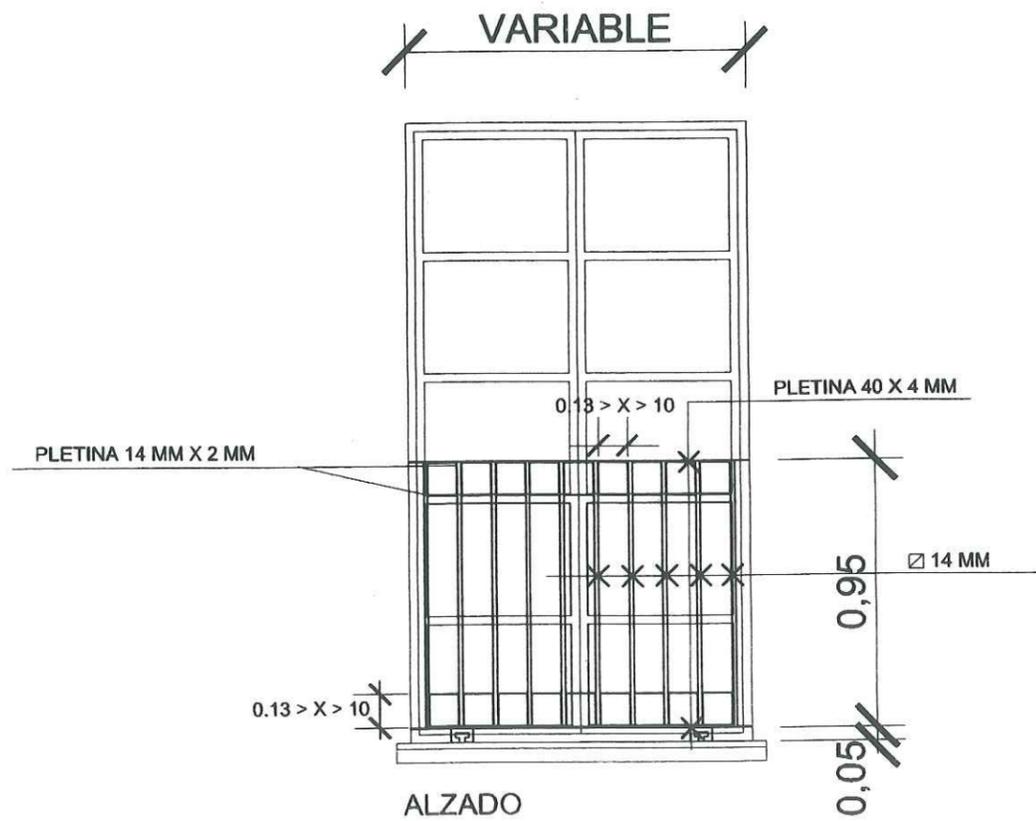
APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Secretari,



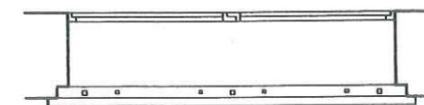
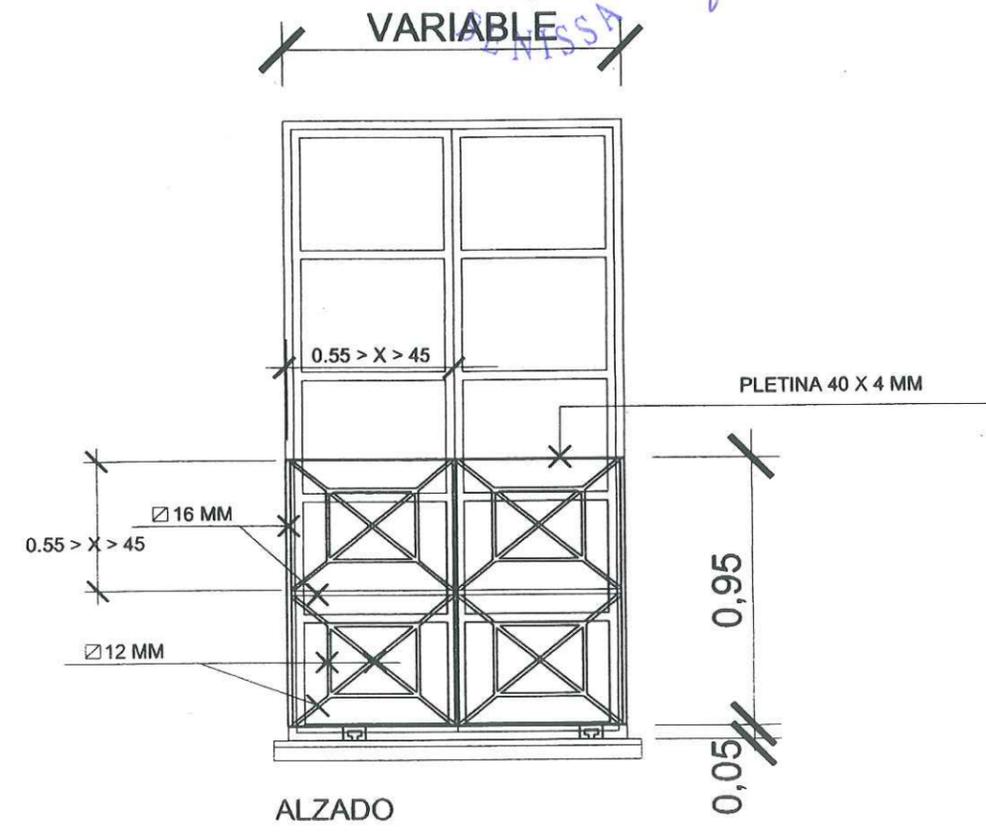
BALCONES CON VUELO



APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament Ple en data 29 FEB 2000  
El Segonari,



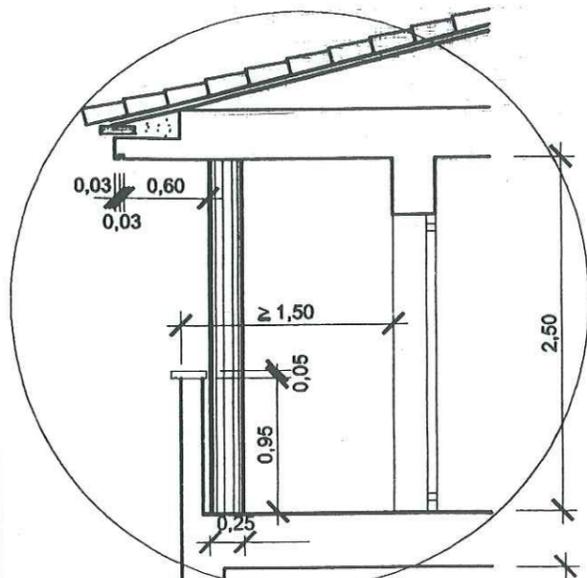
PLANTA



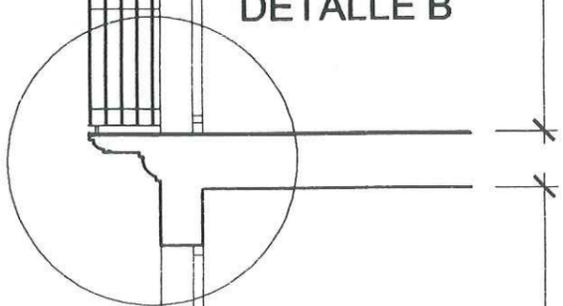
PLANTA

BALCONES SIN VUELO

DETALLE A

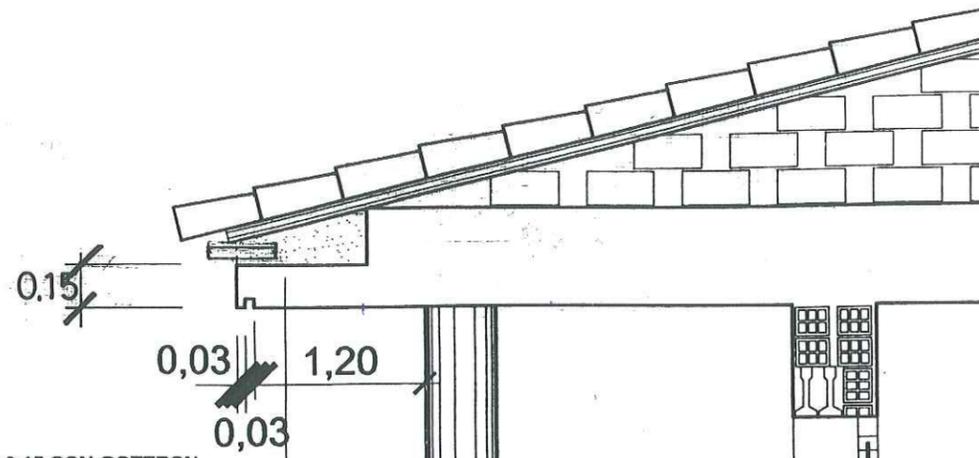
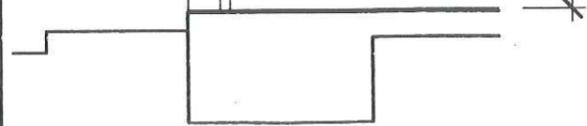


DETALLE B



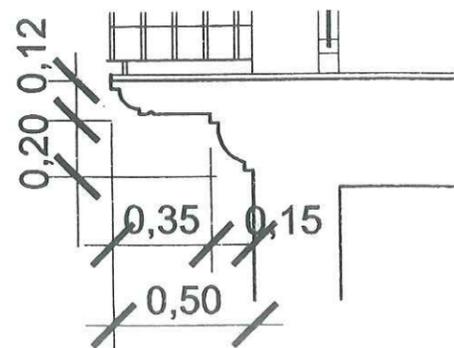
VARIABLE  
SEGUN  
SITUACION  
EDIFICIO

SECCION TIPO



ALERO DE H. A. ESPESOR 0.15 CON GOTERON  
COLUMNA DE H. Ø 0.25  
PASAMANOS DE MARMOL DE COLOR BLANCO  
ANTEPECHO LADRILLO H/D 1/2 PIE

DETALLE B



DETALLE A

APROVAT PROVISIONALMENT per  
l'Ajuntament de en data 29 FEB 2000  
El Secretari,

