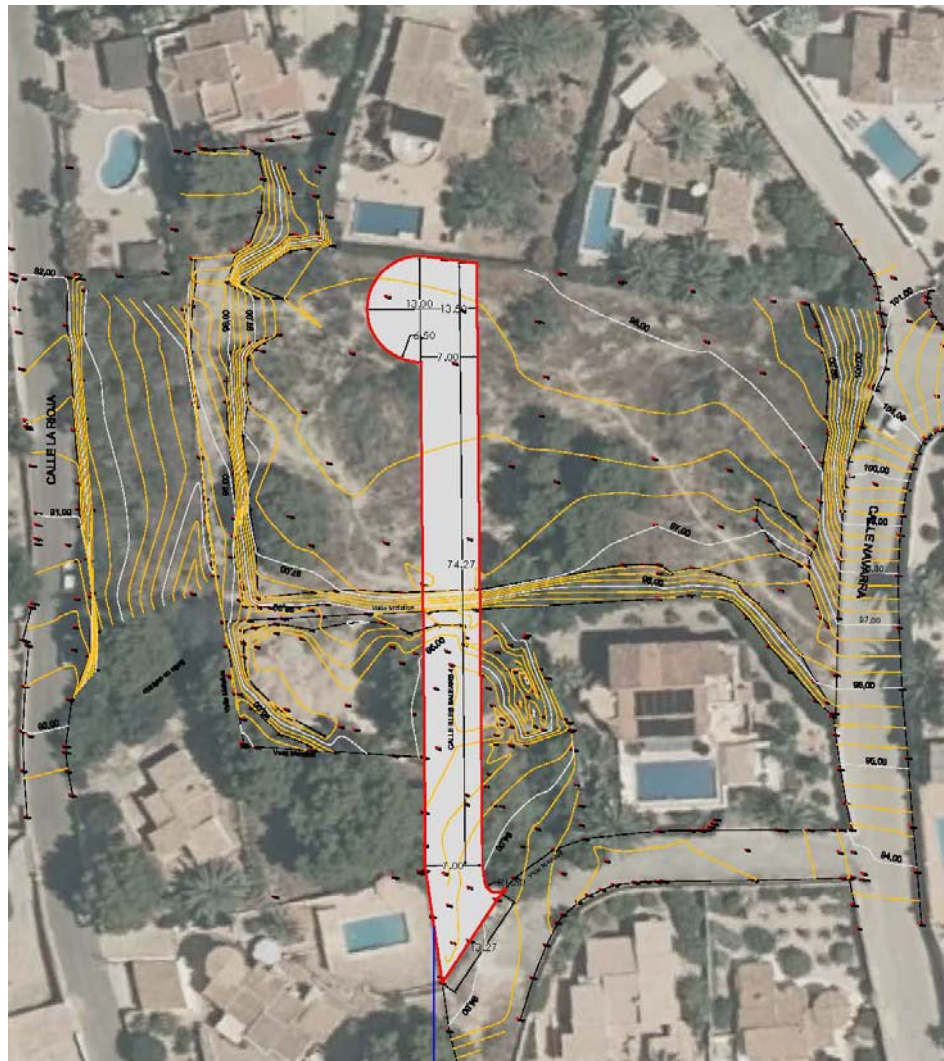


ESTUDIO DE DETALLE:

PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES DE VIAL

YIN CHECK, SL
C/ NAVARRA-C/ ILLES BALEARS • BENISSA (ALACANT)



www.tallerarquitectura.com

Nº EXPEDIENT: 17IUR002_ed

Avda País Valencià,
204, acc local 2
Telf/Fax.: 96.573.16.07
03720 **BENISSA** (Alacant)

TALLER D'ARQUITECTURA FERRER I ASSOCIATS SLP COACV 9781



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA
JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE
NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARS

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Normativa aplicable.
- 1.3. Objetivos y justificación del Estudio de Detalle.
- 1.4. Soluciones adoptadas.
- 1.5. Datos urbanísticos del ámbito del Estudio de Detalle.
- 1.6. Adecuación de las soluciones adoptadas a las previsiones del planeamiento.
- 1.7. Tramitación y documentación del Estudio de Detalle.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

- 2.1. Situación y emplazamiento.
- 2.2. Plano del ámbito y de su entorno con el viario actual. Estado Actual.
- 2.3. Plano del ámbito y su entorno según el plan general. PGOU BENISSA 1982.
- 2.4. Plano del ámbito y su entorno según la propuesta.



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARS

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedentes.

El ESTUDIO DE DETALLE que se pretende solicitar su tramitación afecta al vial interior situado entre la Calle Navarra y la Calle Illes Balears, de las vigentes NNSS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA-JULIO 1982, que actualmente se encuentra clasificado como SUELO URBANO – EDIFICACIÓN AISLADA.

El área objeto de estudio donde se encuentran los terrenos afectados, sus propietarios, pretenden dotar la condición de solar a los terrenos conforme a la tramitación necesaria según la LOTUP, actuaciones aisladas o integradas, pero debido a los desajustes ocasionados por la anulación por parte del Tribunal Supremo (BOP 14/08/2013) del Plan General de Ordenación Urbana de Benissa de 2003 (PGO2003) aprobado de forma definitiva en fecha 14 de abril de 2.003, por el cual y en el ámbito del presente ESTUDIO DE DETALLE, el vial objeto de reajuste no existía en el planeamiento, tan solo la conexión entre la Calle Navarra y la Calle Rioja mediante la Calle Illes Balears.

Dicha declaración de nulidad del PGO2003 debido a ciertas disposiciones de la legislación autonómica que regularon su tramitación autonómica y que diferían de la normativa estatal, **ha declarado vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Benissa (PGOU-82), aprobado definitivamente en julio de 1.982 y por el cual existe el vial interior pero no aparece el vial de conexión entre las calles, Calle Navarra y Calle Rioja, la Calle Illes Balears.**

Además, durante la vigencia del planeamiento anulado se otorgaron licencias urbanísticas que en la actualidad dificultan la ejecución del vial interior y por ello es necesario el reajuste de las alineaciones para dar cumplimiento al planeamiento vigente y a las preexistencias existentes.

1.2. Normativa de aplicación.

El marco legislativo por el cual se regulan los ESTUDIOS DE DETALLE viene determinado en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), modificada por la Ley 27/2018 DOGV nº 8.453, 28 de diciembre de 2.018, la Ley 1/2019 DOGV 07/02/2019, modificada por la Ley 3/2019, en vigor desde el 21/03/2019.

En el citado artículo establece:

Artículo 41 Estudios de detalle

- 1. Los estudios de detalle **definen** o remodelan volúmenes y **alineaciones**, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, **debiendo comprender**, como mínimo, manzanas o **unidades urbanas equivalentes completas**.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARS

Según el art 2.4 PLANEAMIENTO del NNSS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA-JULIO 1982, en referencia a las ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO, expone lo siguiente:

2-4 PLANEAMIENTO

En esta clase de suelo no se requiere planeamiento parcial, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente L.S. En aquellos terrenos que tengan calificación de solar, podrá edificarse mediante la aplicación de las Ordenanzas para el Suelo Urbano, que incluyan al final de estas Normas y la redacción, si fuere necesaria, de los Estudios de Detalle requeridos para completar o adoptar las alineaciones y rasantes o establecer la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan. En las áreas de nuevo desarrollo, será necesario redactar y ejecutar los correspondientes Proyectos de Urbanización requeridos para que los terrenos tengan la calificación de solar.

1.3. Objetivos y justificación del ESTUDIO DE DETALLE.

El vial interior aprobado por las NNSS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA-JULIO 1982, propone el entronque con una calle actualmente existente, Calle Rioja, conformando un de acceso interior para dotar de vial a las parcelas situadas en el interior del ámbito entre las calles actuales de Calle La Rioja y la Calle Navarra.





ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA
JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE
NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARS

Ahora bien, la realidad actual difiere en algunos aspectos con la propuesta del planeamiento del año 1.982, y que, si reflejaba la situación actual el planeamiento declarado nulo, PGO-2003. Como se puede observar, el vial interior objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE no indicios de preexistencias, ni el entronque ni algún tramo ejecutado y de igual modo aparecen alteraciones en alguno de los viarios propuestos en el PGOU-1982.

Si que aparece la conexión entre la Calle La Rioja y la Calle Navarra, mediante el vial Calle Illes Balears que sería suficiente para poder dotar a la bolsa de terreno existente en dicho ámbito la condiciones de solar con acceso a vial conforme refleja la LOTUP, pero en aplicación del PGOU-1982 se debe proceder a la ejecución del vial para poder liberar las cargas urbanísticas de los terrenos afectados y observando la realidad actual junto con la propuesta del planeamiento en vigor hace necesaria y justificada el reajuste de las alineaciones de dicho vial, sin alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento, respetando las normas vigentes.



En concreto, el objetivo del presente ESTUDIO DE DETALLE se ciñó concretamente al señalamiento de nuevas alineaciones y rasantes del vial interior que discurre entre la Calle La Rioja, Calle Navarra y que conecta con la Calle Illes Balears, respetando las superficies destinadas a suelo dotacional destinado a viario público.



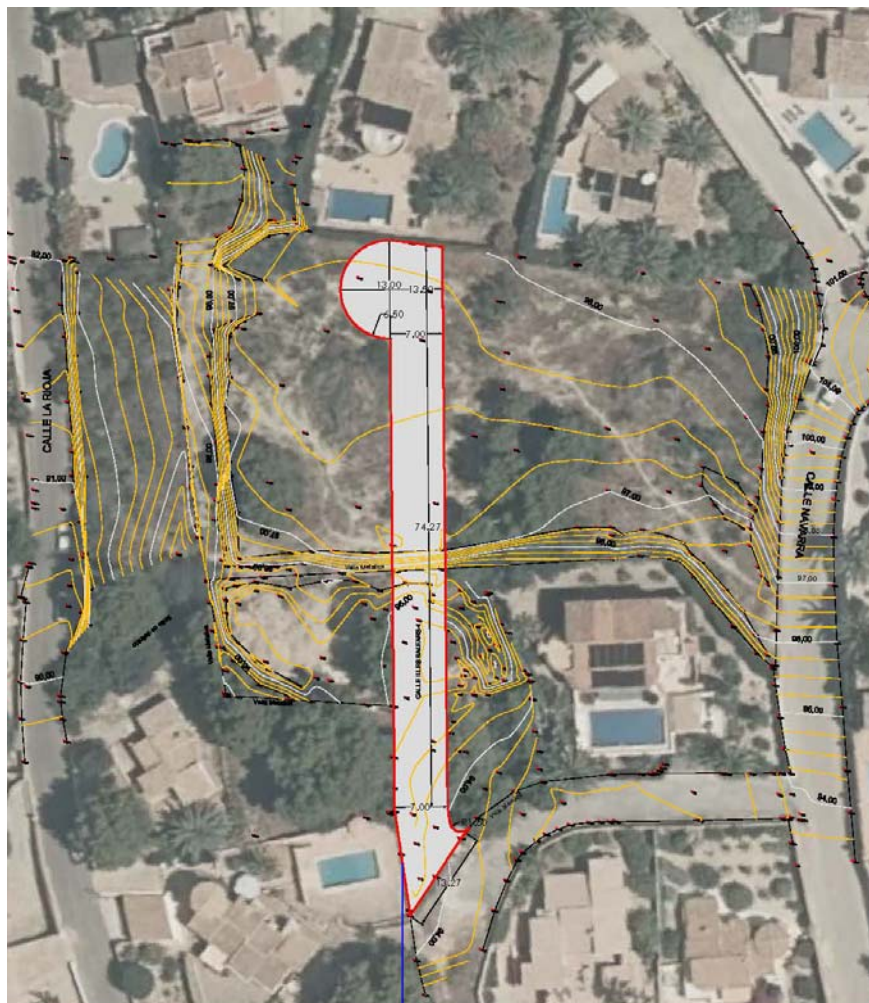
ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARS

1.4. Soluciones adoptadas.

Con la aprobación de la propuesta planteada en el ESTUDIO DE DETALLE se pretende resolver la necesaria ejecución del vial interior por aplicación del PGOU-82 mediante la adecuación a las preexistencias existentes (topografía, viales ejecutados, edificaciones, ...) mediante un reajuste de las alineaciones y rasantes, no menoscabando las dotaciones viarias propuestas por el plan en vigor.

Se pretende ajustarse a la existencia de los viales existente, concretamente Calle Illes Balears, ya que no existe la prolongación del vial interior hasta la Calle La Rioja conforme al PGOU-82, ajustándose a las preexistencias de las propiedades con edificación existente y que no es necesaria la disposición del vial dispuesto en el planeamiento, así como el cambio de dirección del vial más acorde con la topografía y permitiendo la disposición de parcelas edificables a ambos lados del mismo, y disponiendo el final de "cul-de-sac" en el interior del ámbito de actuación evitando perjuicios y costes en la ejecución conforme al planeamiento al afectar a inmuebles con edificaciones que no requieren la ejecución del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE
VIAL PROPUESTO



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARS

1.5. Datos urbanísticos del ámbito del ESTUDIO DE DETALLE.

Ámbito del ESTUDIO DE DETALLE, conforme el PGOU-1982:

- Superficie del ámbito: 4.179,31 m².
- Superficie de suelo dotacional – viario público: 646,08 m².
 - o Vial interior: 529,84 m².
 - o Cesión Calle Navarra: 116,24 m²
- Superficie de suelo residencial: 4.073,23 m²

Ámbito del ESTUDIO DE DETALLE, conforme la actuación:

- Superficie del ámbito: 4.179,31 m².
- Superficie de suelo dotacional – viario público: 779,79 m².
 - o Vial interior: 663,55 m².
 - o Cesión Calle Navarra: 116,24 m²
- Superficie de suelo residencial: 3.939,52 m²

1.6. ADECUACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO.

Conforme a lo expuesto en el punto 1.2, según el artículo 2.4 del PGOU-1982, punto anteriormente descrito, se permite mediante los correspondientes ESTUDIOS DE DETALLE el reajuste y adaptar las alineaciones definidas en el plan general.

Las soluciones adoptadas en el presente ESTUDIO DE DETALLE, en cuanto a la modificación propuesta del vial interior entre la calle La Rioja y la Calle Navarra, y que entronca con la Calle Illes Balears, cumple con lo dispuesto en la normativa del PGOU-1982 del municipio de Benissa, no modifican ni alteran sustancialmente las determinaciones del plan, ni incrementan el aprovechamiento urbanístico destinado a suelo residencial de carácter privado dentro del ámbito del mismo.

En los planes que conforman parte del presente documento se definen las alineaciones actuales y las nuevas alineaciones, al tiempo que se justifica el mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios lindantes.

No se ordenan ni remodelan volúmenes, por lo cual no se aporta plano de la perspectiva volumétrica de la manzana.



TALLER D'ARQUITECTURA FERRER I ASSOCIATS, S.L.P.

Avda. El País Valencià, 204-LC2 –Telf./Fax.:96.573.16.07

Email: jv@tallerdarquitectura.com

03720 BENISSA (Alicant)

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARS

1.7. Tramitación y documentación del ESTUDIO DE DETALLE.

El presente ESTUDIO DE DETALLE lo promueve el propietario de las finca catastrales 7963306BC4876S0001SP, 7963315BC4876S0001BP, 7963317BC4876S0001GP, la mercantil YIN CHECK, SL con NIF.: B-54.220.405, y con domicilio en la CALLE COLÓN, 2 en XABIA-ALICANTE.

La tramitación y aprobación corresponde al EXCL AJUNTAMENT DE BENISSA y se registrarán dichos trámites conforme a lo indicado en el artículo 57.1 así como en lo previsto en los artículos 50 y 51 de la LOTUP.

Se incorpora la documentación exigida por el artículo 41 de la LOTUP, es decir, la documentación informativa y normativa adecuada a sus fines, junto con los planos de información y de ordenación que acompañan, no alterándose el paisaje urbano en el que se sitúa el ámbito del ESTUDIO DE DETALLE, pues tan solo se reajustan ligeramente las alineaciones de un vial secundario del PGOU-1982 DE BENISSA, sin incidencia alguna sobre el entorno ni sobre el territorio.

Benissa, 05 mayo de 2019

JOAN VALERIÀ FERRER BERTOMEU
Arquitecto



TALLER D'ARQUITECTURA FERRER I ASSOCIATS, S.L.P.

Avda. El País Valencià, 204-LC2 –Telf./Fax.:96.573.16.07

Email: jv@tallerdarquitectura.com

03720 BENISSA (Alacant)

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA REVISIÓN DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENISSA
JULIO 1981 PARA EL REAJUSTE DEL VIAL INTERIOR EN EL ENTORNO DE LA CALLE
NAVARRA Y CALLE LES ILLES BALEARIS

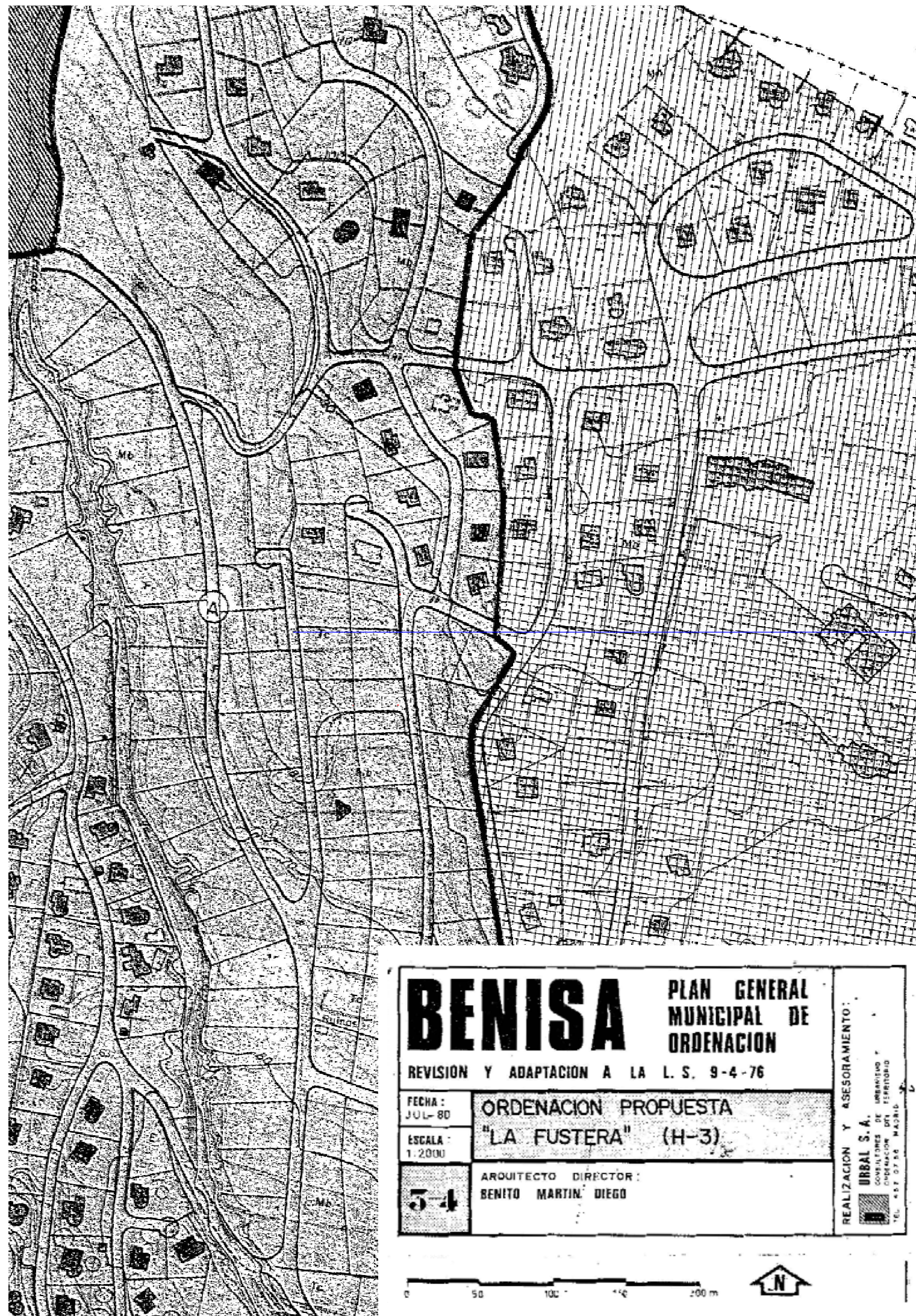
2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

2.1. Situación y emplazamiento.

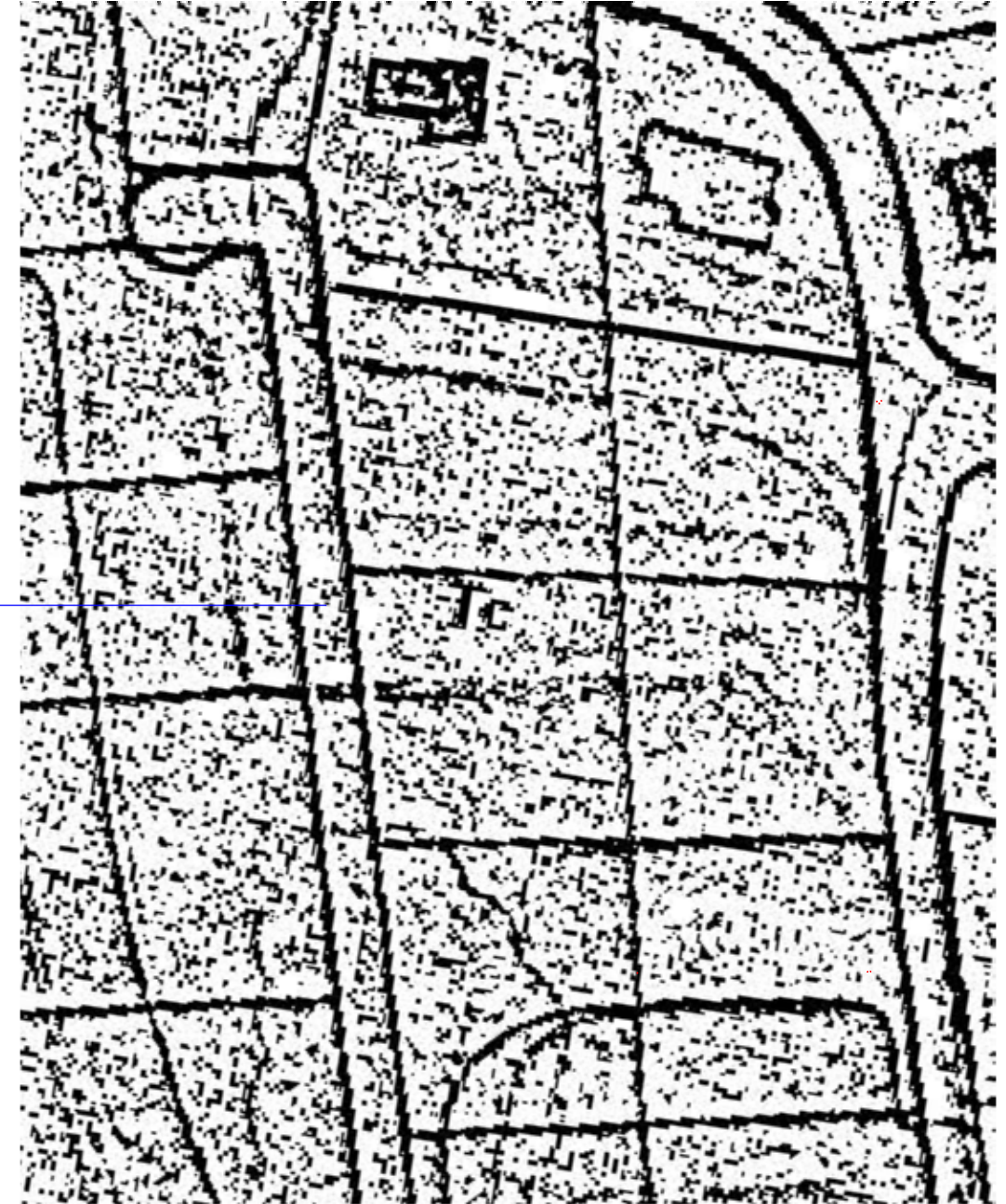
2.2. Plano del ámbito y de su entorno con el viario actual. Estado Actual.

2.3. Plano del ámbito y su entorno según el plan general. PGOU BENISSA 1982.

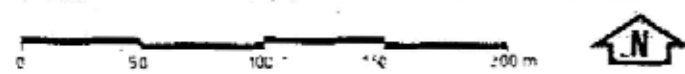
2.4. Plano del ámbito y su entorno según la propuesta.



VIAL A REAJUSTAR



BENISA		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
REVISION Y ADAPTACION A LA L. S. 9-4-76		
FECHA: JUL-80	ORDENACION PROPUESTA "LA FUSTERA" (H-3)	
ESCALA: 1:2000	ARQUITECTO DIRECTOR: BENITO MARTIN DIEGO	
5-4	REALIZACION Y ASESORAMIENTO: URBAL S.A. CONSULTORES DE URBANISMO Y ORDENACION DTA FERRERBIO TEL. 457 0756 MADRID	



ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE DE ALINEACIONES DE VIAL

PROMOTOR/ES
 YIN CHECK SL

SITUACIÓN
 CALLE NAVARRA-CALLE ILLES BALEARS
 URB SAN JAIME, BENISSA

E:1/2000-1/750

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 RESPECTO AL PLAN GENERAL- PGOU-BENISSA 82

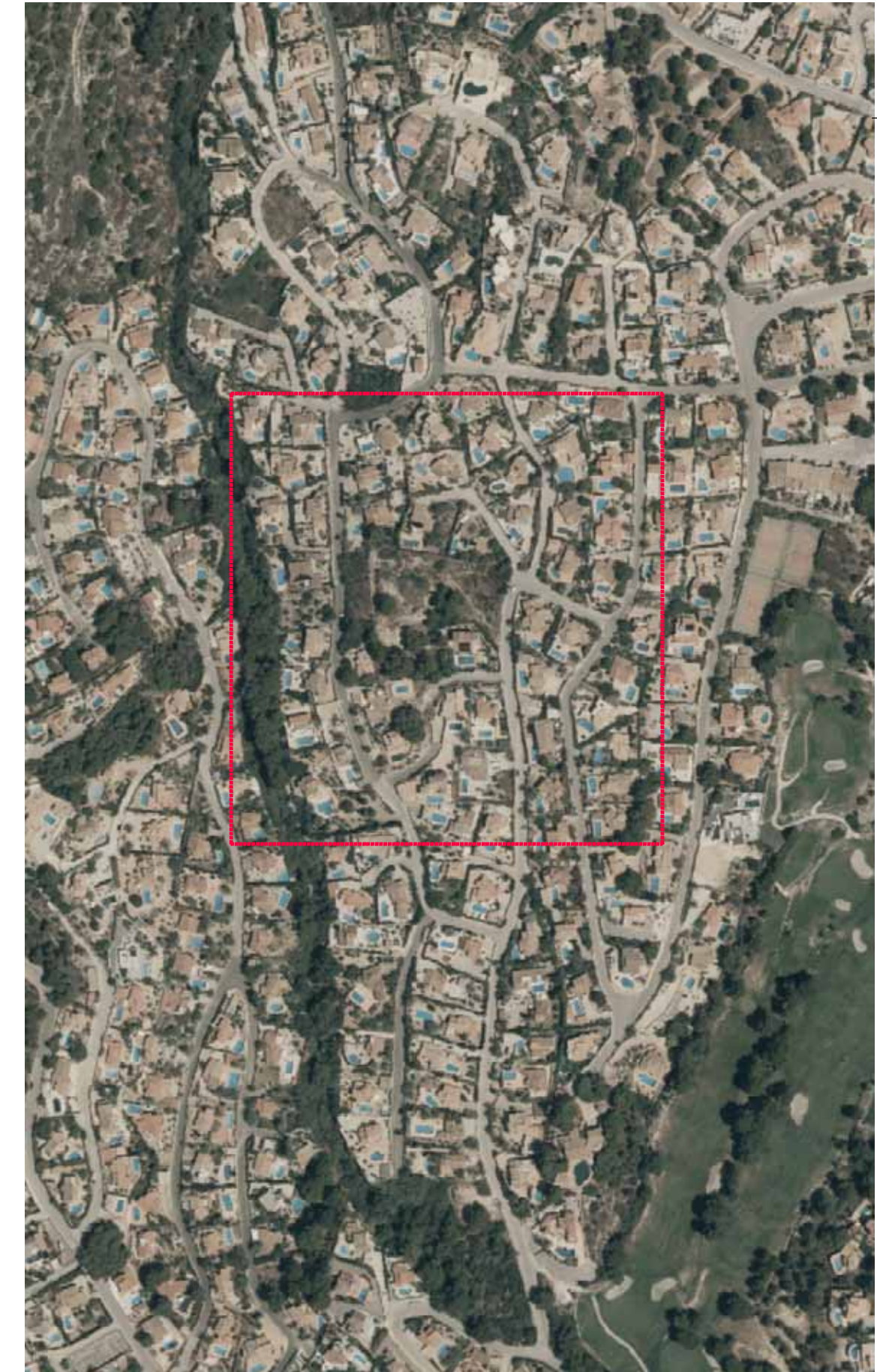
2.1
 08/05/2019

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU. ARQUITECTE



TALLER D'ARQUITECTURA - FERRER I ASSOCIATS, S.L.P. COL.:9.781
 03720 - BENISSA - AVDA. PAÍS VALENCIA, 103-BAIX-DRETA - TEL/FAX: 96.573.16.07 - jv@tallerarquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR, D. JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU (col.: 7587-COACV). SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE DE ALINEACIONES DE VIAL

PROMOTOR/ES
YIN CHECK SL

SITUACIÓN
CALLE NAVARRA-CALLE ILLES BALEARS
URB SAN JAIME, BENISSA

E:1/400

PLANO DEL AMBITO Y SU ENTORNO CON EL VIARIO ACTUAL
ESTADO ACTUAL-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

2.2

08/05/2019

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU, ARQUITECTE

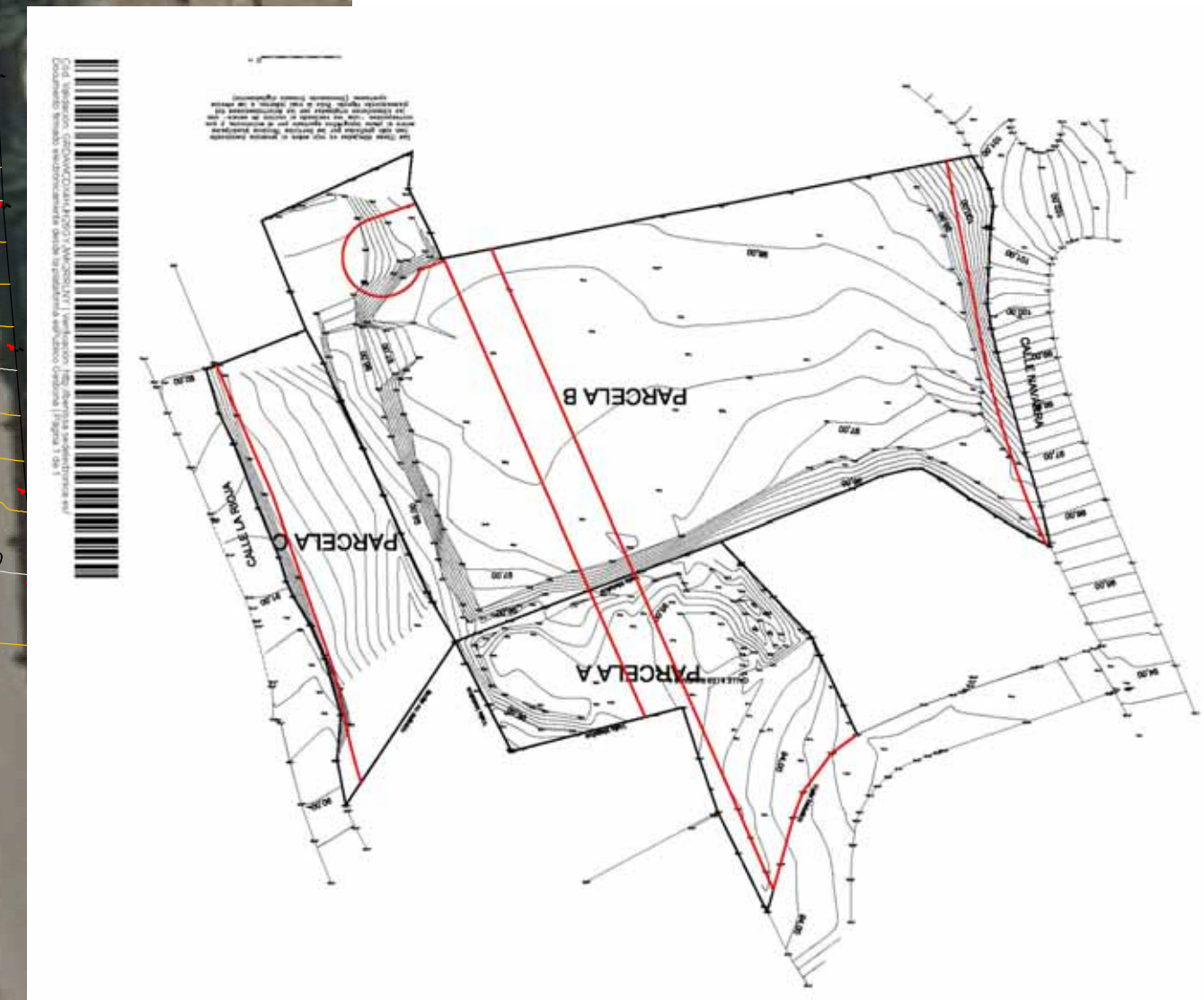


TALLER D'ARQUITECTURA - FERRER I ASSOCIATS, S.L.P. COL:9.781
03720 - BENISSA - AVDA. PAIS VALENCIA, 103-BAIX DRETA - TEL/FAX: 96.573.16.07 - jv@tallerdarquitectura.com
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR, D. JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU (col: 7587-COACV), SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL,
CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIRIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

RUTA: Z:\2017\URBANS\MO\17URB000\05-ESTUDIO DE DETALLE\MODIFICADO\ESTUDIO DE DETALLE_SFPIEMBRE 2019.DWG
FECHA IMPRESIÓN: 16/09/2019 10:14



ALINEACIONES OFICIALES
RE 2052 - 05/06/2017



ALINEACIONES OFICIALES
RE 2052 - 05/06/2017

ESTUDIO DE DETALLE
REAJUSTE DE ALINEACIONES DE VIAL

PROMOTOR/ES: YIN CHECK SL
SITUACIÓN: CALLE NAVARRA-CALLE ILLES BALEARS, URB SAN JAIME, BENISSA

PLANO DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO SEGUN EL PLAN GENERAL PGOU BENISSA 1982

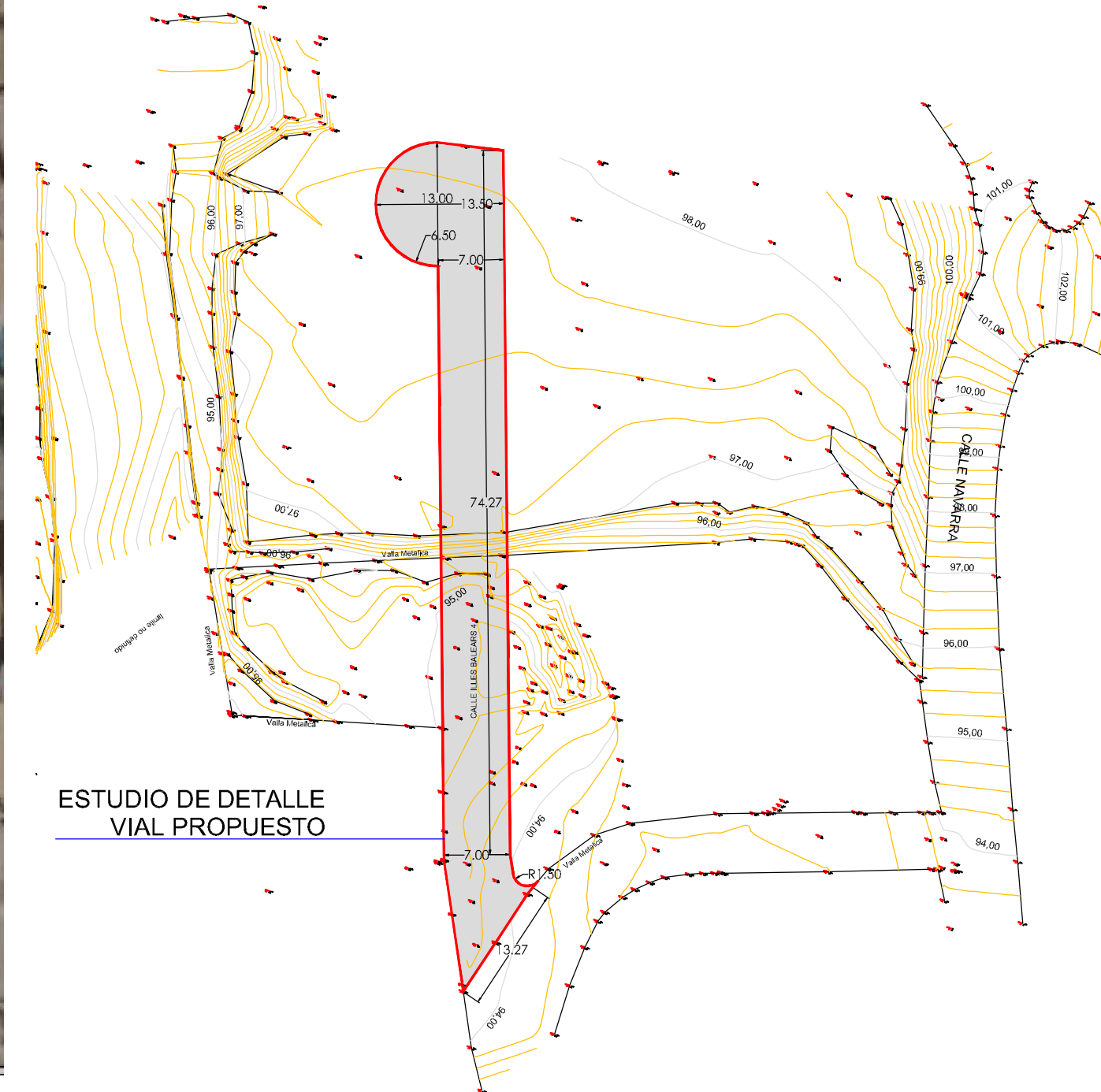
E:1/400
2.3
08/05/2019

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU, ARQUITECTE

TALLER D'ARQUITECTURA - FERRER I ASSOCIATS, S.L.P. COL:9.781
03720 - BENISSA - AVDA. PAIS VALENCIA, 103-BAIX DRETA - TEL/FAX: 96.573.16.07 - jv@tallerd'arquitectura.com
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR, D. JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU (col: 7587-COACV), SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



ESTUDIO DE DETALLE
VIAL PROPUESTO



	ESTUDIO DE DETALLE REAJUSTE DE ALINEACIONES DE VIAL	
	PROMOTOR/ES YIN CHECK SL	SITUACIÓN CALLE NAVARRA-CALLE ILLES BALEARS URB SAN JAIME, BENISSA
	PLANO DE LAS ALINEACIONES REAJUSTADAS	

E:1/400
2.4
08/05/2019

JOAN VALERIA FERRER BERTOMEU, ARQUITECTE