
PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 5 Y 6



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

C/ Beatriz Tortosa, nº 2 Entlo. D
Teléfono 96 393 05 43 /Fax 96 393 10 92
46021 VALENCIA
www.civilmateng.com



TÉRMINO MUNICIPAL / TERME MUNICIPAL DE BENEIXAMA

PROVINCIA DE ALICANTE / PROVÍNCIA D'ALACANT

**FECHA DE REDACCIÓN / DATA DE REDACCIÓ
JULIO 2013 / JULIOL 2013**

INDICE

A_DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

A.1_DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

A.1.1_MEMORIA INFORMATIVA

A.1.1.1_Condiciones Geográficas

A.1.1.1.1_Características Naturales Del Terreno

A.1.1.1.2_Usos Presentes En El Suelo

A.1.1.2_Condiciones institucionales

A.1.1.2.1_Normas Subsidiarias De Planeamiento Vigentes

A.1.1.2.2_Plan General Aprobado Provisionalmente

A.1.1.2.3_Obras Programadas Y Política De Inversiones Públicas

A.1.1.2.4_Afecciones Impuestas Por La Legislación Sectorial

A.1.2_MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.1.2.0_Introducción

A.1.2.1 Alternativas Ponderadas

A.1.2.2 Adecuación A La Ordenación Estructural

A.1.2.2.1_Modelo Territorial Propuesto

A.1.2.2.2_Suficiencia De La Red Primaria De Reservas De Suelo Dotacional, De La Red General De Infraestructuras Y Servicios Y De Las Condiciones Objetivas De Conexión E Integración

A.1.2.3_Ordenación Pormenorizada

A.1.2.3.0_Introducción

A.1.2.3.1_Delimitación De La Unidad De Ejecución

A.1.2.3.2_Establecimiento De La Red Secundaria De Reservas De Suelo Dotacional Público

A.1.2.3.3_Fijación De Alineaciones Y Rasantes

A.1.2.3.4_Parcelación De Los Terrenos

A.1.2.3.5_Asignación De Usos Y Tipos Pormenorizados

A.1.2.3.6_Regulación De Las Condiciones De La Edificación De La Zona De Ordenación

A.1.2.3.7_Ordenanzas Generales De Edificación

A.1.2.3.8_Parcels Que Han De Quedar Afectas A La Promoción De Viviendas Sociales

A.1.2.4_Aprovechamiento Tipo Y Área De Reparto

A.1.2.5_Delimitación De Áreas Que Pueden Ser Objeto De Estudio De Detalle

A.1.2.6_Síntesis Estadística

A.1.3_PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1_Situación

I.2_Catastral

I.3_Estructura De La Propiedad

I.4_Topográfico

I.5_Usos Del Suelo

I.6_Planeamiento Vigente. Calificación Del Suelo

I.7_Planeamiento Vigente. Red Viaria, Alineaciones Y Rasantes. Alturas De La Edificación. Gestión

B_DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

B.1_NORMAS URBANÍSTICAS

B.2_FICHA DE GESTIÓN

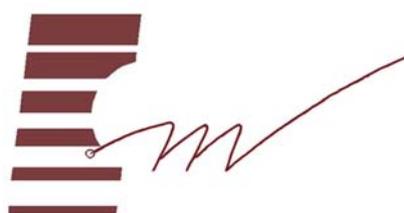
B.3_PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1_Calificación y destinos urbanísticos

O.2_Red de reservas de suelo dotacional público

O.3_Delimitación de la unidad de ejecución

O.4_Ordenación pormenorizada conjunta del sector y sus inmediaciones



CIVIL MATENG, S. L.
Empresa Consultora

*PLAN DE REFORMA INTERIOR
DEL SECTOR DE LAS UNIDADES
DE EJECUCIÓN 5 Y 6
BENEIXAMA (Alicante)*

**> A_ DOCUMENTOS SIN
EFICACIA NORMATIVA**

A.1_DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

A.1.1_MEMORIA INFORMATIVA

A.1.1.1_CONDICIONES GEOGRÁFICAS

A.1.1.1.1_CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

El sector se localiza en el núcleo urbano de Beneixama, en un entorno parcialmente consolidado por la edificación y la urbanización; con una topografía sensiblemente horizontal.

A.1.1.1.2_USOS PRESENTES EN EL SUELO

Los terrenos afectados se encuentran abandonados en su mayor parte. Existen edificaciones con fachada a la calle San Vicente, arbolado, algunas instalaciones y vallados.

A.1.1.2_CONDICIONES INSTITUCIONALES

A.1.1.2.1_NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO VIGENTES

El municipio de Beneixama dispone de unas normas subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 19 de febrero de 1993 (BOP de 12 de junio). Se trata de un planeamiento ajustado al TR de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril), a la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/1990, de 25 de julio) y a la Ley del Suelo No Urbanizable de 1992 (Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat). Desde su entrada en vigor han sido modificadas en seis ocasiones.

Las normas subsidiarias vigentes se redactaron en el marco de la revisión de las anteriores, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en 29 de marzo de 1984 (BOP de 30 de mayo) como consecuencia de un informe de la Dirección General de Urbanismo que justificaba dicha revisión, entre otros motivos, debido a *“Problemas de una posible reparcelación en el centro del pueblo.”* En concreto, en el citado informe se decía lo siguiente.

“Los terrenos están cruzados por una calle completamente urbanizada, por lo que los problemas afectan a parcelas resultantes de la Ordenación que carecen de acceso o que no están conformes con las cesiones que según el Plan deben realizar.”

No existe ninguna Unidad de Actuación delimitada que incluya estos terrenos, en el suelo urbano.

El Ayuntamiento ha tenido conversaciones informales con los propietarios de los terrenos pero no ha tomado la decisión de dar comienzo formalmente a definir la Unidad de Actuación y determinar el sistema de ejecución.”

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 1 de septiembre de 2005, acordó aprobar provisionalmente un nuevo plan general, cuyo documento de referencia ha sido emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en 18 de enero de 2013, y se encuentra pendiente de aprobación definitiva.

En el sector objeto del presente plan de reforma interior las normas subsidiarios vigentes prevén dos unidades de actuación. La ordenación pormenorizada contempla dos manzanas edificables en su integridad en planta baja, y dos plantas altas edificables en una profundidad de 20,00 m. La situada al oeste (EN-81) está delimitada por las calles Nueve de Octubre, Onil, Fontanares y San Vicente. La situada al este (EN-82), por las calles Fontanares, Finlandia, Mestre J. Antonio Porto Valladares y San Vicente.

Las normas subsidiarias califican estas manzanas como Zona Ensanche sometida a la regulación del art. 86 de las normas urbanísticas, cuyo contenido se reproduce a continuación:

Artículo 86 Zona Ensanche (EN).

1_Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2_Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y tercera del capítulo 4 del presente título de estas Normas.

3_Parcela mínima.

Caracteriza a la parcela mínima aquella superficie que tenga la extensión necesaria para permitir la edificación sobre ella, con los requisitos mínimos exigidos por estas Normas.

4_Alineaciones oficiales.

Son las que figuran en el correspondiente plano.

5_Alineaciones de la edificación.

Los edificios se ajustarán a las alineaciones oficiales u opcionalmente, se retranquearán respecto a las mismas.

Los retranqueos que se autoricen deberán cumplir las siguientes condiciones.

- a) Se ejecutará un vallado coincidente con la alineación oficial de altura no superior a un metro ochenta centímetros (1,80 m). La parte inferior, hasta ochenta centímetros de altura (0,80 m), se tratará como cerramiento opaco, el resto tendrá un tratamiento no ciego mediante celosía, tela metálica o seto vegetal.
- b) El espacio resultante entre la alineación oficial y la alineación de la edificación se tratará como espacio libre vinculado a ésta.
- c) Las medianeras que, en su caso, puedan resultar al descubierto tendrán tratamiento de fachada a cargo del responsable del retranqueo.
- d) En ningún caso podrá superarse la edificabilidad asignada a la parcela para el supuesto de que no se efectuara el retranqueo.

La profundidad edificable no superará veinte metros (20,00 m).

6_ Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en tres (planta baja y dos pisos).

7_ Altura edificable.

La altura máxima edificable se establece en diez metros (10 m).

8_ Cuerpos salientes.

Los cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones.

- a) La altura mínima de su cara interior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).
- b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores.
 - El diez por cien (10%) del ancho del vial en el tramo correspondiente.
 - Un metro (1,00 m).
 - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m).
 - De no existir acera, la mitad del ancho del vial en el tramo en cuestión, deducido un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

c) Deberá separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes. Todo ello con independencia de lo establecido por el Código Civil en materia de servidumbres.

d) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurren.

e) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, e incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

9_ Elementos salientes.

Se situarán, como mínimo, dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). Sobre la rasante de la acera inmediatamente inferior.

Quedan condicionados en sus dimensiones a no ocasionar perjuicios al tráfico peatonal o rodado.

10_ Composición de fachadas.

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma. Toda reforma de fachada en planta baja queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

11_ Usos.

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos.

▪ Usos residenciales.

R1 Vivienda unifamiliar.

R2 Vivienda plurifamiliar.

R3 Residencia colectiva y hostelería.

▪ Usos colectivos.

AD Administrativo.

AP Aparcamiento.

AS Asistencial.

CL Cultural.

D Deportivo.

ED Educativo.

RC Recreativo.

- RL Religioso.
- S Sanitario.
- SP Seguridad pública.
- T Transporte y servicios técnicos.

▪ Usos terciarios.

- T1 Comercial.
- T2 Oficinas.

b) Se admiten en las situaciones permitidas los siguientes usos de almacenamiento y producción.

- I1 Primera categoría.
- I2 Segunda categoría.
- I3 Tercera categoría.
- I4 Cuarta categoría.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

12_ Previsión de aparcamientos.

Queda excluidas de la exigencia de efectuar la reserva de aparcamiento las parcelas en las que no pueda inscribirse un rectángulo de diez por veinticinco metros (10,00 x 25,00 m).

La aplicación de los anteriores parámetros a las dos manzanas calificadas conduce a una edificabilidad máxima de 22.046,00 m², conforme se justifica a continuación.

Manzana	Edificable planta baja m2s	Edificable 3 plantas m2s	Total m2s	Edificabilidad m2t
EN-81	182,00	2.618,00	2.800,00	8.036,00
EN-82	840,00	4.390,00	5.230,00	14.010,00
	1.022,00	7.008,00	8.030,00	22.046,00

A.1.1.2.2_PLAN GENERAL APROBADO PROVISIONALMENTE

El plan general en tramitación prevé una única unidad de ejecución con las siguientes características.

Nº	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Edif. Media m2t/m2s
1	13.245,52	25.584,57	1,931564

La superficie edificable se califica como zona Ampliación de Casco y está regulada en los arts. 2.5.2.3.1 a 2.5.2.3.6 de sus normas urbanísticas, cuyo contenido se reproduce a continuación.

Artículo 2.5.2.3.1 Ámbito.

La zona Ampliación de Casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta calificación en los correspondientes planos.

Artículo 2.5.2.3.2 Configuración de la zona.

La zona Ampliación de Casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 2.5.2.3.3 Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: tanto unitario (Ru) como múltiple (Rm).

b) Usos compatibles.

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1).

Industrial en la siguiente categorías: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1), talleres compatibles con viviendas (Ind-2),

c) Usos incompatibles.

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

Artículo 2.5.2.3.4 Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos salvo que, mediante proyecto de urbanización, se establezcan otras.

b) Relativos a la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80,00 m²s).

Frente mínimo: seis metros (6,00 m).

Diámetro mínimo del círculo inscrito: cuatro metros (4,00 m).

En caso de parcelas procedentes del derribo de una edificación entre medianeras consolidadas, o parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, se considera parcela mínima edificable la que permita el desarrollo de un programa residencial ajustado a las condiciones de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya.

c) Relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Alineaciones de la edificación: coinciden con las alineaciones de viales, admitiéndose retranqueos.

Los retranqueos se sujetarán a las siguientes condiciones.

- Se ejecutará un vallado coincidente con la alineación de vial.
- El espacio resultante entre la alineación de vial y la alineación de la edificación se tratará como espacio libre vinculado a ésta.
- Las medianeras que, en su caso, queden al descubierto tendrán tratamiento de fachada a cargo del responsable del retranqueo.

d) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: tres plantas y ático (planta baja, dos pisos y ático).

Altura máxima reguladora.

- Sin planta ático: diez metros (10,00 m).
- Con planta ático: trece metros (13,00 m).

Altura máxima total de la edificación: tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada, sin sobrepasar un plano inclinado cuarenta y cinco grados sexagesimales respecto a la horizontal (45°) que contenga una línea coincidente con la cara inferior del forjado de techo del edificio.

Construcciones por encima de la altura máxima total de la edificación: las permitidas con carácter general en estas normas.

Áticos: se retranquearán de la alineación de la edificación una distancia igual a su altura.

Semisótanos: permitidos.

Sótanos: permitidos.

Condiciones generales de los cuerpos volados (balcones y miradores).

- La parte volada más baja deberá dejar libre tres metros treinta centímetros (3,30 m) desde el nivel de la acera.
- El vuelo máximo no superará los siguientes valores:
 - Un metro (1,00 m).
 - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos veinte centímetros (0,20 m).
 - Un doceavo (1/12) del ancho del vial en el tramo.
- Se separarán una distancia igual al vuelo, con un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m), de los ejes de las medianeras y de las esquinas.

Condiciones específicas para miradores: la superficie del plano de fachada tratada como mirador no superará el siguiente valor.

$$S = 0,50 \times (f - 1,20) \times (h - 3,30)$$

Siendo:

- S Superficie del plano de fachada tratable como mirador en metros cuadrados (m²).
- h Altura de la edificación proyectada, excluida la planta ático, en metros (m).
- f Longitud de fachada en metros (m).

Artículo 2.5.2.3.5 Dotación de aparcamiento.

Cuando se edifiquen menos de once unidades residenciales no se exige dotación de aparcamiento.

Cuando se edifiquen más de diez unidades residenciales deberá preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento, chalet o estudio.

Para los usos no residenciales se estará a lo dispuesto con carácter general en estas normas.

Artículo 2.5.2.3.6 Condiciones específicas para edificios en calles límite de zona.

Las edificaciones sobre parcelas recayentes a los viales que delimitan la zona Núcleo Histórico, se ajustarán a las siguientes condiciones específicas.

- a) No se admiten retranqueos.
- b) Los cuerpos volados se ajustarán a las condiciones establecidas para la zona Núcleo Histórico.
- c) Respetarán las condiciones estéticas de dicha zona.

A.1.1.2.3_OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS

No hay ninguna obra programada que afecte al sector.

A.1.1.2.4_AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

La legislación sectorial no impone ninguna afección que afecte al ámbito del presente plan.

A.1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.1.2.0 INTRODUCCIÓN

El planeamiento aplicable está constituido por las normas subsidiarias de planeamiento municipal, que siguen vigentes, sin necesidad de adaptación, de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley Urbanística que sólo exige la justificación de la integración territorial a los planes parciales o de reforma interior modificativos de la clasificación del suelo no urbanizable, quedando exonerados los restantes “de la exigencia de incorporar los documentos reglamentariamente exigibles para someter el proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.”

El art. 21.4 de la Ley Urbanística establece la posibilidad de realizar actuaciones integradas en suelo urbano con urbanización consolidada, entre otros, en los siguientes supuestos.

- “Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.”

- “Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.”

Bien entendido que “cuando la sujeción del terreno al régimen de Actuaciones Integradas implique modificación de la ordenación estructural, la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior corresponderá a la administración Autonómica. En todo caso, habrá de tratarse, cuanto menos, de manzanas completas o terrenos dotacionales, y nunca de parcelas aisladas.”

De acuerdo con el art. 37 de la Ley Urbanística (arts. 120, 121 y 150 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística). “La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes: (...) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.” Bien entendido que “Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.” Es decir, siempre que se mantenga el aprovechamiento, la modificación de la ordenación pormenorizada mediante plan de reforma interior, incluso la unificación de dos unidades de ejecución en una sola, es competencia municipal.

Más en concreto el art. 58.7 de la Ley Urbanística (arts. 122 y 123 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística) establece: “La delimitación exacta de unidades de ejecución es determinación propia de la ordenación pormenorizada.”

El art. 21.2 de la Ley Urbanística, en relación con el art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo establece que “en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo.”

Cuando se trate de áreas de reforma interior la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes.

- “En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.”
- “En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.”

Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo

El art. 63 de la Ley Urbanística (art. 141 y arts. 193 a 205 Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística) establece los siguientes límites a la potestad del planeamiento.

1. “La ocupación de suelo prevista por los Planes Generales, el consumo de otros recursos, especialmente agua, y la emisión de contaminantes que sean previsibles en función de la ordenación propuesta, observarán los umbrales territoriales y ambientales fijados por Decreto del Consell de La Generalitat o por los Planes de Acción Territorial, en los términos previstos en el artículo 81 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
2. La potestad del planeamiento estará sujeta al resto de limitaciones establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje, y las derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables. Cuando ordenen el suelo urbano deberán observar las siguientes reglas:

- a) En zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas sólo podrá superar el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno, cuando ello no redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas.
 - b) Cuando en un barrio o núcleo de población la edificabilidad bruta ya sea superior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, nunca la aumentará respecto a las previsiones del planeamiento anterior, y procurará que disminuya o, a lo sumo, se mantenga, en su intensidad.
 - c) En las zonas de nueva urbanización o remodelación global por reforma interior, observará los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la presente Ley, pero podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquéllas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.
3. Las anteriores exigencias podrán ser objeto de desarrollo reglamentario para las zonas consolidadas por la edificación siempre que se justifique que no se incrementan la densidad, la edificabilidad y el volumen con respecto a la ordenación existente.
 4. La ordenación pormenorizada del suelo urbano semiconsolidado por la edificación se ajustará a lo determinado en el artículo 67.3 de esta Ley para los planes parciales.”

A.1.2.1_ALTERNATIVAS PONDERADAS

El sector que nos ocupa constituye una verdadera isla no edificada en el centro del núcleo urbano de Beneixama. La resolución de este problema estuvo en el origen de la redacción de las de las normas subsidiarias de planeamiento en el año 1984 a raíz de un informe de la Dirección General de Urbanismo que constató “problemas de una posible reparcelación en el centro del pueblo.”

Las normas subsidiarias contienen la delimitación de dos unidades de actuación cuyos ámbitos son cada una de las manzanas y los viales colindantes que confieren condición de solar a las mismas. Esta solución vigente desde hace casi 30 años se ha revelado ineficaz para resolver el problema, pudiendo apuntarse, entre otros, los siguientes motivos.

- Las unidades presentan diferencias de edificabilidad media muy acusadas lo que provoca un trato desigual a situaciones similares.
- La ordenación urbanística no está ajustada a la preexistencia de un edificio en la esquina de las calles San Vicente y Fontanares, generándose una parcela no edificable en caso de llevar a cabo dicha ordenación.
- Las disposiciones urbanísticas vigentes no permitían un tratamiento apropiado para situaciones de consolidación parcial como los que se presentan en este supuesto.
- No se tenía en cuenta la existencia de propiedades colindantes con las unidades de actuación que se beneficiaban de la urbanización y las cesiones de suelo, sin contribuir a las mismas.

Frente a esta situación de bloqueo, el plan general aprobado provisionalmente propone la delimitación de una única unidad de ejecución, para su desarrollo por gestión directa o indirecta sujeta a las siguientes condiciones.

- Los titulares de parcelas consolidadas por la edificación, con aprovechamiento patrimonializado, quedarán exentos de cesiones de suelo dotacional, participando en los gastos de urbanización en la proporción que establezca el programa, sin perjuicio de la regularización de lindes, en su caso.
- Los propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución que se beneficien de la urbanización de la misma, participarán en los gastos de urbanización, en la proporción que establezca el programa.
- El programa podrá ajustar el aprovechamiento tipo de de la unidad de ejecución a la superficie topográfica real de la misma, y a la existencia de parcelas consolidadas por la edificación cuyos titulares no deban efectuar cesiones de suelo dotacional.
- La programación de la unidad de ejecución se podrá producir en cualquier momento, a partir de la aprobación del plan general.
- Las redes de suministro de agua potable, electricidad y telecomunicaciones conectarán con las del suelo urbano colindante.

- Las aguas residuales conectarán con la red existente, que enlaza con la depuradora.

- El nivel de calidad de las obras de urbanización será análogo al del suelo urbano colindante.

- Las condiciones de redelimitación son las previstas en el art. 58 de la Ley Urbanística.

Por diferentes razones el plan general aprobado provisionalmente en 3 de agosto de 2005 no ha obtenido todavía la aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo. Desde dicha fecha el marco legislativo en materia urbanística ha sufrido profundas modificaciones con la aprobación de diversas normas de entre las que debemos destacar las siguientes por su incidencia sobre la gestión del ámbito.

- *Texto refundido de la Ley de Suelo* (Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio). Modificado por el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo. Modificado por Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. Modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio.

- *Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* (Ley 8/2013, de 26 de junio).

- *Ley sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente* (Ley 9/2010, de 28 de abril).

- *Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje* (Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat). Modificada por la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat). Modificada por la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (Ley 14/2007, de 22 de diciembre, de la Generalitat). Modificada por la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat (Ley 12/2009, de 30 de diciembre, de la Generalitat). Modificada por Decreto Ley de Medidas Urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y de creación de empleo (Decreto Ley 2/2010, de 28 de mayo). Modificada por la Ley de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo (Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat).

- *Ley del suelo no urbanizable* (Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat). Modificada por la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (Ley 14/2007, de 22 de diciembre, de la Generalitat). Modificada por la Ley de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo (Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat).

- *Ley reguladora de campos de Golf* en la Comunidad Valenciana (Ley 9/2006, de 5 de diciembre, de la Generalitat).

- *Ley Urbanística Valenciana* (Ley 16/2005, de 30 de diciembre). Modificada por la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (Ley 14/2007, de 22 de diciembre, de la Generalitat). Modificada por el Decreto Ley de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo (Decreto Ley 1/2008, de 17 de junio). Modificada por la Ley de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo (Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat). Modificada por la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (Ley 16/2010, de 27 de diciembre, de la Generalitat).

- *Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística* (Decreto 67/2006, de 12 de mayo). Modificado por Decreto 36/2007, de 13 de abril. Modificado por Decreto 46/2008, de 11 de abril. Modificado por el Decreto Ley de Medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo (Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio). Modificado por la Ley de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo (Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat).

- *Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística* de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999).

- *Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana* (Decreto 120/2006, de 11 de agosto).

Como puede apreciarse el marco legislativo ha sufrido una completa transformación, tanto en lo que se refiere a las disposiciones estatales (Ley de Suelo) como a las autonómicas (Ley Urbanística Valenciana). Esta transformación, además, se ha prolongado a lo largo del tiempo con modificaciones continuas, generando una gran inseguridad jurídica que ha impedido abordar la gestión del ámbito.

La alternativa que se propone en el presente documento parte de las siguientes bases.

- Delimitación de un único ámbito de urbanización y gestión.
- Mantenimiento de la edificabilidad total asignada por las normas subsidiarias vigentes.
- Adaptación al plan general aprobado provisionalmente, de tal forma que las alineaciones propuestas por el plan de reforma interior se ajusten a la ordenación pormenorizada del nuevo plan.
- Plena competencia municipal tanto para la tramitación del plan de reforma interior, sin incremento de edificabilidad y sin afectar a la red primaria; como para promover una actuación integrada por gestión directa, sin estar sometido a las rigideces que la Ley establece para el agente urbanizador.
- Respeto a los derechos de los titulares de edificaciones consolidadas, en los términos legalmente establecidos.

Con la alternativa seleccionada, como se ha dicho, pretende resolverse un problema que se arrastra desde hace treinta años.

A.1.2.2_ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A.1.2.2.1_MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El presente documento de planeamiento no afecta a la ordenación estructural y es compatible con la establecida por el plan general en tramitación, suponiendo, en este sentido, una anticipación de la ordenación pormenorizada del mismo.

El documento tiene por objeto exclusivamente el ajuste de la ordenación pormenorizada, tras el análisis de alternativas efectuado.

Los terrenos afectados reúnen los requisitos de consolidación por la edificación exigidos por los arts. 10 de la Ley Urbanística y 103 del Reglamento de Ordenación y Gestión para su consideración como suelo urbano.

La naturaleza urbana del ámbito es coherente con la clasificación y calificación urbanística que le otorga el planeamiento vigente (suelo urbano residencial) y con la propuesta por el plan general en tramitación y no afecta, en consecuencia, ni al modelo territorial vigente ni al que pueda derivarse de la revisión del mismo en los términos planteados por la Corporación.

Por su situación y entidad superficial tiene nula incidencia sobre los municipios colindantes.

A.1.2.2.2_SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL, DE LA RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y DE LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

Las características de la red primaria de reservas de suelo dotacional se desarrollan en el art. 52 de la Ley Urbanística y en los arts. 108 y 193 a 205 del Reglamento de Ordenación y Gestión.

Concretamente el citado art. 52 establece que los elementos de la red primaria “deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores.”

La red primaria está constituida por los siguientes elementos.

- Parque público.
- Parque público natural.
- Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar.
- Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
- Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.
- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de carácter estructurante.
- Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las anteriores dotaciones.

El presente plan de reforma interior no afecta a la red primaria de reservas de suelo dotacional existente, por lo que no se requiere justificar que se mantienen sus requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico, que tampoco se ve afectado por la misma. No es preciso complementar elemento alguno de dicha red, entre otras, por las siguientes razones.

- El plan de reforma interior no incrementa la capacidad poblacional del planeamiento vigente, toda vez que se mantiene la edificabilidad del mismo, por tanto no se requiere completar la reserva de parque público “en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante”, exigida por el art. 52.2.a de la Ley Urbanística.
- Tampoco resulta procedente prever ningún área destinada a parque público natural al no haberse clasificado nuevo suelo urbanizable, según establece el art. 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

- El presente documento contiene la ordenación pormenorizada de su ámbito y en la misma se contemplan todas las dotaciones propias de la red secundaria precisas, sin que sea necesario prefigurar dotación alguna integrada en la red primaria.

- Finalmente, por tratarse de un suelo incorporado al núcleo urbano, la conexión e integración con el suelo urbano se resuelve mediante elementos propios de la red secundaria sin afectar a elementos de la red primaria.

Como se ha dicho el ámbito se sitúa en el interior del suelo urbano residencial del núcleo principal del municipio por lo que queda garantizada la conexión con las redes de infraestructuras básicas del mismo.

Acceso rodado.

El Acceso rodado se produce a través de las calles San Vicente y Mestre J. Antonio Porto Valladares, siendo objeto de la actuación la apertura de las calles Fontanares, Onil y Nueve de Octubre.

Suministro de agua potable.

En la medida en que no se incrementa ni la edificabilidad ni la población, queda garantizado el suministro de agua potable mediante conexión a la red existente en las proximidades.

Suministro de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica requiere la ejecución de un nuevo centro de transformación, que se califica expresamente en el plan de reforma interior, y su conexión a la red de media tensión existente.

Evacuación de aguas residuales.

Como en el caso anterior la red de aguas residuales conecta con la existente en el núcleo urbano en el que se integra la actuación.

Acceso peatonal.

El acceso peatonal se resuelve mediante la apertura de tres nuevos viales que enlazan con los existentes.

A.1.2.3_ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A.1.2.3.0_INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el art. 37 de la Ley Urbanística la ordenación pormenorizada incluye “todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren...”

En el caso presente, en que no se afecta a la ordenación estructural, el plan de reforma interior contempla la ordenación pormenorizada de su ámbito.

De acuerdo con el art. 37 de la Ley Urbanística dicha ordenación pormenorizada se refiere a las siguientes cuestiones.

- a) Delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
- b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- c) Fijación de alineaciones y rasantes.
- d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
- e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- g) Ordenanzas generales de edificación.
- h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

A.1.2.3.1_DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El art. 58 de la Ley Urbanística define las unidades de ejecución como “superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.” Y añade “se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.” Es decir, las unidades de ejecución son el ámbito de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas y se delimitan con criterios de autonomía de la obra urbanizadora.

Sin perjuicio de que los programas puedan redelimitar su ámbito, la delimitación de la unidad de ejecución debe contenerse en el planeamiento con el carácter de ordenación pormenorizada.

Conviene recordar, en el caso presente, lo señalado en el art. 58.6 de la Ley Urbanística: “se pueden incluir en actuaciones integradas terrenos consolidados por la edificación cuando carezcan de la urbanización necesaria, sin perjuicio de las especialidades que procedan en la reparcelación. Las parcelas aisladas no se incluirán en actuación integrada con fines meramente equidistributivos, salvo que formen parte de operaciones integradas de rehabilitación, renovación urbana, o cambio de uso.”

El plan de reforma interior delimita una unidad de ejecución que afecta a todo el suelo, edificado o no, que se beneficia de la actuación urbanizadora.

La unidad de ejecución tiene una superficie de 19.376,07 m², con los siguientes lindes.

- Norte: parte trasera de las parcelas recayentes a la futura calle Fontanares, con una profundidad máxima de 20,00 m.
- Sur: parte trasera de las parcelas recayentes a la futura calle Nueve de Octubre, con una profundidad máxima de 20,00 m.
- Este: eje de la calle Mestre J. Antonio Porto Valladares.
- Oeste: parcela calificada como equipamiento educativo docente, recayente a la futura calle Onil.

La totalidad de las parcelas afectadas se benefician de la actuación, si bien hay que tener en cuenta las siguientes circunstancias.

- Las parcelas exteriores al sector ordenado por el presente plan de reforma interior mantienen la edificabilidad asignada por las normas subsidiarias vigentes (planta baja y dos pisos) y sólo se ven afectadas por la ordenación hasta el límite de la profundidad edificable (20,00 m) previsto en las mismas.

- Las parcelas situadas en las esquinas de las calles San Vicente y Mestre J. Antonio Porto Valladares, con las futuras calles Fontanares y Nueve de Octubre disponen de algunos servicios urbanísticos por las primeras calles citadas, debiendo ponderar el programa su contribución a las cargas de urbanización en atención a esta circunstancia.

- Las parcelas consolidadas por la edificación, con aprovechamiento patrimonializado, situadas dentro del sector quedan exentas de cesiones de suelo dotacional participando en los gastos de urbanización en la proporción que establezca el programa.

A.1.2.3.2_ESTABLECIMIENTO DE LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

La red secundaria de reservas de suelo dotacional está constituida en este caso por la red viaria que se propone en el mismo y un equipamiento de infraestructura - servicio urbano destinado a un nuevo centro de transformación (SID-1).

A.1.2.3.3_FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

En el correspondiente plano de ordenación se reflejan las alineaciones y rasantes de la red viaria que se han establecido atendiendo a las alineaciones históricamente consolidadas por la edificación, siempre que de ello no se deduzca perjuicio para el interés público.

A.1.2.3.4_PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS

Las características de la parcelación se han ajustado, asimismo, a la situación existente definiendo como parcela mínima la que cumplimente los siguientes requisitos.

- Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80,00 m²_s).
- Frente mínimo: cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m).
- Diámetro mínimo del círculo inscrito: cuatro metros (4,00 m).

A.1.2.3.5 ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOS PORMENORIZADOS

El plan de reforma interior no afecta al régimen de usos, por lo que se mantiene el vigente.

La zona Ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Aunque se elimina la exigencia de una profundidad edificable máxima, tal y como establecen las normas urbanísticas de las normas subsidiarias, debido a las características de la parcelación, se establece un coeficiente de edificabilidad neta máximo de 2,585 m²/m²_s a respetar por las edificaciones que se construyan.

A.1.2.3.6 REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ORDENACIÓN

El plan establece una única zona de ordenación cuya regulación se contiene en las normas urbanísticas.

Los parámetros de la edificación se han asignado en atención a las características de la consolidación existente.

A.1.2.3.7 ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Este documento incorpora las ordenanzas de la edificación del sector.

A.1.2.3.8 PARCELAS QUE HAN DE QUEDAR AFECTAS A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES

La ordenación estructural no contiene ninguna exigencia en materia de viviendas de protección pública, por lo que el plan de reforma interior no establece ninguna condición a este respecto.

Téngase en cuenta, en este sentido que el vigente plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril) no contiene medidas de apoyo a la construcción de nuevas viviendas de protección pública destinadas a la venta.

A.1.2.4_APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

De acuerdo con el art. 34 de la Ley Urbanística “aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.”

Según el art. 55 de la Ley Urbanística “El área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo. Mediante el área de reparto se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas.” Más concretamente el art. 56 de la Ley Urbanística dice que “En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad.” Bien entendido que para su cálculo “no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.”

En el caso presente coinciden, por tanto, área de reparto como ámbito de la equidistribución y unidad de ejecución como ámbito de urbanización integral.

El aprovechamiento tipo, o edificabilidad media en este caso, se obtiene del cociente entre la edificabilidad admitida por el planeamiento (ponderada de ser preciso) y la superficie de referencia coincidente con la del área de reparto / unidad de ejecución excluida la de los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino.

En relación a la ponderación de la edificabilidad de acuerdo con el art.119 del Reglamento de Ordenación y Gestión “Cuando dentro de un área de reparto, la ordenación urbanística prevea usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.” Si bien que “Si no se dieran las circunstancias antes expresadas (...) procederá considerar como coeficiente único la unidad.” Bien entendido que “Los coeficientes correctores definitivos serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recálculo justificado.”

En cuanto a la superficie de referencia, de acuerdo con el art. 117.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión “Cuando al redactar un Plan General, un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, no se haya podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (incluyendo caminos, vías pecuarias y dotaciones públicas de todo tipo), el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional y así se hará constar en el documento de planeamiento, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación. Aún cuando se hubiese dispuesto de la información de los suelos dotacionales existentes, corresponde a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en el presente artículo, por lo que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.”

Por tanto, en este caso, se adopta como aprovechamiento tipo provisional el coeficiente de edificabilidad bruta del sector, referido al uso residencial característico; todo ello sin perjuicio de que, en fase de gestión de la actuación integrada puedan efectuarse los ajustes precisos.

A.1.2.5 DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE

No se establece determinación adicional alguna en materia de estudios de detalle que podrán formularse, en su caso, en los supuestos previstos en el art. 79 de la Ley Urbanística (arts. 190 y 191 del Reglamento de Ordenación y Gestión).

A.1.2.6 SÍNTESIS ESTADÍSTICA

	Superficie m ² s	Coefficiente Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t
Superficie edificable			
ACA-23	3.080,78	2,585	7.963,82
ACA-24	5.447,41	2,585	14.081,55
Total edificable	8.528,19		22.045,37
Superficie dotacional			
SID-1	40,00		
RV	4.717,33		
Total dotacional	4.757,33		
Total sector	13.285,52		22.045,37

Beneixama, julio de 2013

CIVIL MATENG, S.L.

Equipo redactor

A.1.3_PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1_Situación

I.2_Catastral

I.3_Estructura De La Propiedad

I.4_Topográfico

I.5_Usos Del Suelo

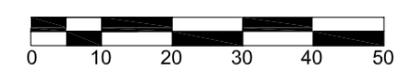
I.6_Planeamiento Vigente. Calificación Del Suelo

I.7_Planeamiento Vigente. Red Viaria, Alineaciones Y Rasantes. Alturas De La Edificación. Gestión



■■■■■ DELIMITACIÓN SECTOR

Escala Gráfica :



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

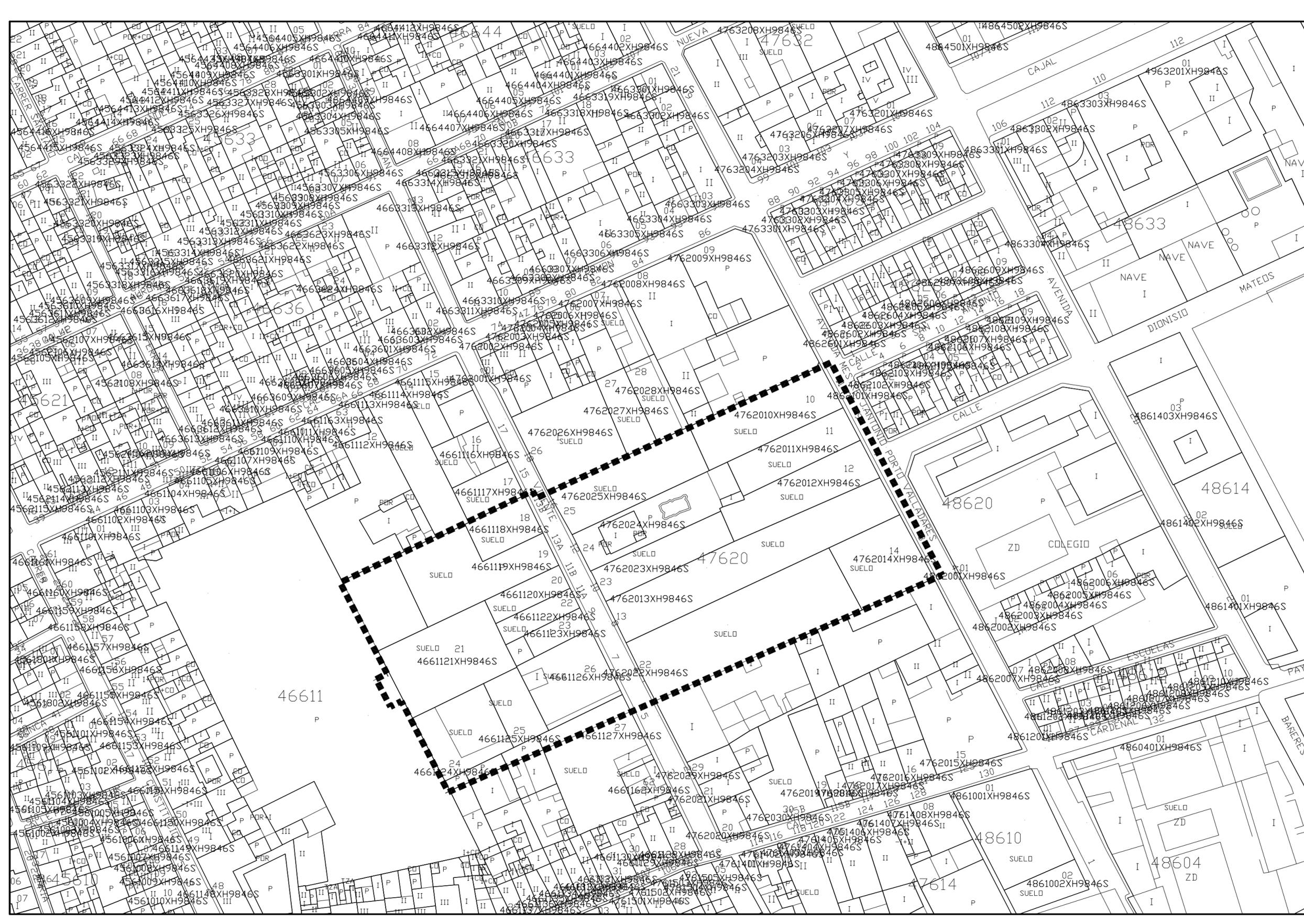
	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCION 5 Y 6	Fecha JULIO 2013
Número I.1	Designación SITUACIÓN	Escala 1:1000



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:
Angel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:
Amparo Ibañez Sanmartin



■■■■■ DELIMITACIÓN SECTOR

Escala Gráfica :



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

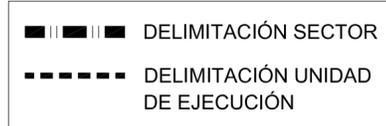
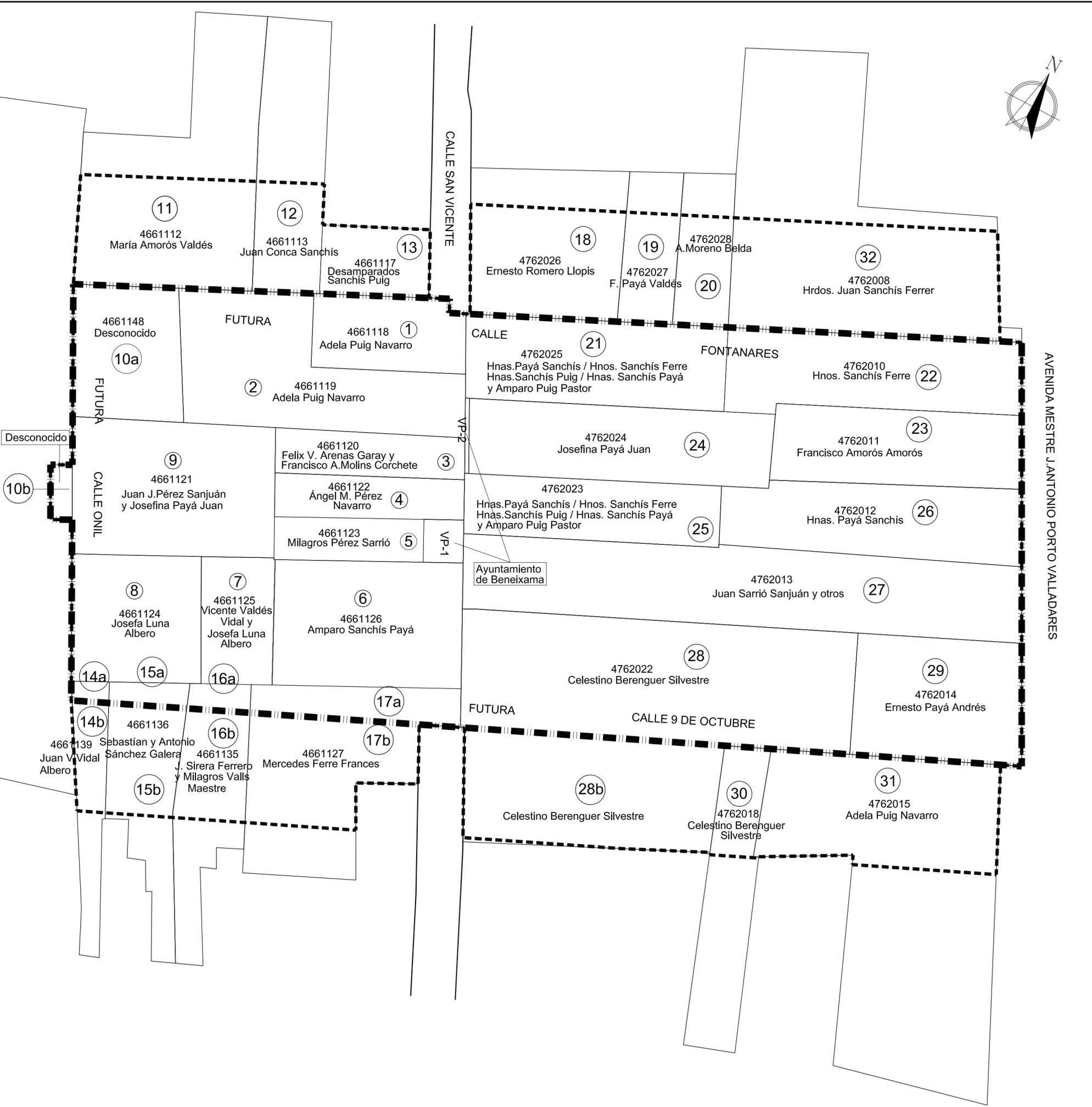
		Fecha
		JULIO 2013
Número	Designación	Escala
I.2	CATASTRAL	1:1000



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:
Angel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:
Amparo Ibañez Sanmartin



Escala Gráfica :



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

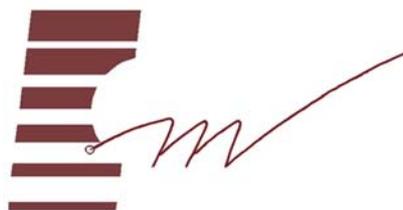
	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCION 5 Y 6	Fecha JULIO 2013
Número I.3	Designación ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Escala 1:500



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:
Angel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:
Amparo Ibañez Sanmartin



CIVIL MATENG, S. L.
Empresa Consultora

*PLAN DE REFORMA INTERIOR
DEL SECTOR DE LAS UNIDADES
DE EJECUCIÓN 5 Y 6
BENEIXAMA (Alicante)*

**> B_DOCUMENTOS CON
EFICACIA NORMATIVA**

B.1_NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo único. Zona Ampliación de Casco (ACA).

1_Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2_Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y tercera del capítulo 4 de las normas urbanísticas de las normas subsidiarias de planeamiento municipal.

3_Parcela mínima.

Caracteriza a la parcela mínima aquella que verifique los siguientes requisitos.

- a) Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80,00 m²_s).
- b) Frente mínimo: cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m).
- c) Diámetro mínimo del círculo inscrito: cuatro metros (4,00 m).

4_Alineaciones oficiales.

Son las que figuran en el correspondiente plano.

5_Alineaciones de la edificación.

Los edificios se ajustarán a las alineaciones oficiales u opcionalmente, se retranquearán respecto a las mismas.

Los retranqueos que se autoricen deberán cumplir las siguientes condiciones.

- a) Se ejecutará un vallado coincidente con la alineación oficial de altura no superior a un metro ochenta centímetros (1,80 m). La parte inferior, hasta ochenta centímetros de altura (0,80 m), se tratará como cerramiento opaco, el resto tendrá un tratamiento no ciego mediante celosía, tela metálica o seto vegetal.
- b) El espacio resultante entre la alineación oficial y la alineación de la edificación se tratará como espacio libre vinculado a ésta.
- c) Las medianeras que, en su caso, puedan resultar al descubierto tendrán tratamiento de fachada a cargo del responsable del retranqueo.

d) En ningún caso podrá superarse la edificabilidad asignada a la parcela para el supuesto de que no se efectuara el retranqueo.

6_Coeficiente de edificabilidad neta máxima.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima se establece en 2,585 metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de superficie de las parcela ($2,585 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

7_Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en tres (planta baja y dos pisos).

8_Altura edificable.

La altura máxima edificable se establece en diez metros (10 m).

9_Cuerpos salientes.

Los cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones.

a) La altura mínima de su cara interior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores.

- El diez por cien (10%) del ancho del vial en el tramo correspondiente.
- Un metro (1,00 m).
- La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m).
- De no existir acera, la mitad del ancho del vial en el tramo en cuestión, deducido un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

c) Deberá separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes. Todo ello con independencia de lo establecido por el Código Civil en materia de servidumbres.

d) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurren.

e) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, e incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

10_Elementos salientes.

Se situarán, como mínimo, dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). Sobre la rasante de la acera inmediatamente inferior.

Quedan condicionados en sus dimensiones a no ocasionar perjuicios al tráfico peatonal o rodado.

11_Composición de fachadas.

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma. Toda reforma de fachada en planta baja queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

12_Usos.

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos.

▪ Usos residenciales.

- R1 Vivienda unifamiliar.
- R2 Vivienda plurifamiliar.
- R3 Residencia colectiva y hostelería.

▪ Usos colectivos.

- AD Administrativo.
- AP Aparcamiento.
- AS Asistencial.
- CL Cultural.
- D Deportivo.
- ED Educativo.
- RC Recreativo.
- RL Religioso.
- S Sanitario.
- SP Seguridad pública.
- T Transporte y servicios técnicos.

▪ Usos terciarios.

- T1 Comercial.
- T2 Oficinas.

b) Se admiten en las situaciones permitidas los siguientes usos de almacenamiento y producción.

- I1 Primera categoría.
- I2 Segunda categoría.
- I3 Tercera categoría.
- I4 Cuarta categoría.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

13_Previsión de aparcamientos.

Queda excluidas de la exigencia de efectuar la reserva de aparcamiento las parcelas en las que no pueda inscribirse un rectángulo de diez por veinticinco metros (10,00 x 25,00 m).

B.2_FICHA DE GESTIÓN

Denominación

Unidades de Ejecución 5 y 6.

Clasificación del suelo

Suelo urbano.

Área de reparto

Coincide con la unidad de ejecución.

Gestión

Directa o indirecta.

Superficie del sector

13.285,52 m²_s.

Superficie de la unidad de ejecución

19.376,07 m²_s.

Secuencia lógica de desarrollo

La programación de la unidad de ejecución se podrá realizar de forma simultánea con la tramitación del plan de reforma interior, si bien la eficacia de la misma queda condicionada a la aprobación del planeamiento.

Condiciones de conexión e integración

Las redes de suministro de agua potable, electricidad y telecomunicaciones conectarán con las del suelo urbano colindante; las aguas residuales conectarán con la red existente que enlaza con la depuradora; el nivel de calidad de las obras de urbanización será análogo al del suelo urbano colindante.

Condiciones de redelimitación

Las previstas en el art. 58 de la Ley Urbanística.

Otras condiciones

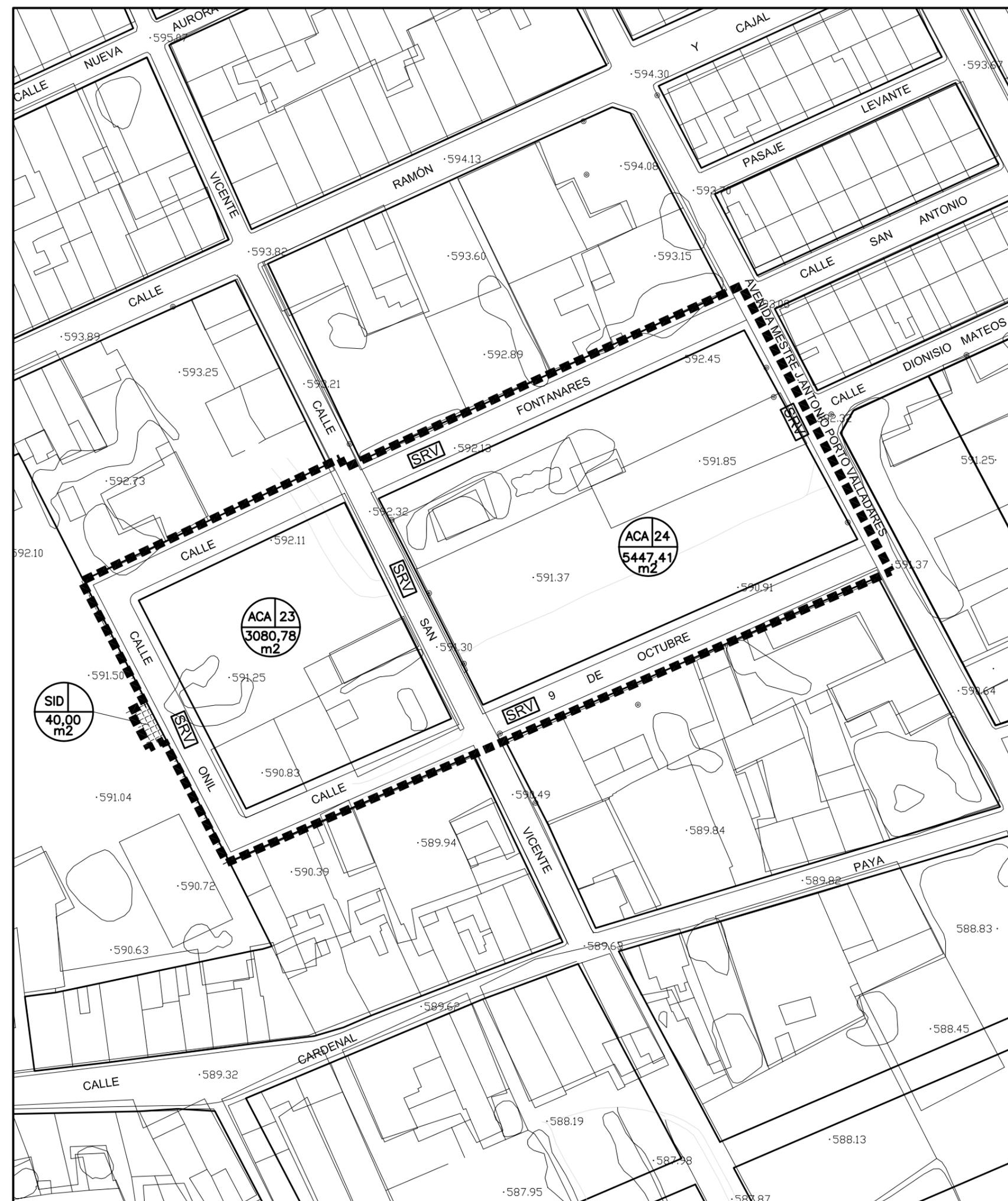
Los titulares de parcelas consolidadas por la edificación, con aprovechamiento patrimonializado, quedarán exentos de cesiones de suelo dotacional, participando en los gastos de urbanización en la proporción que establezca el programa, sin perjuicio de la regularización de lindes, en su caso.

Los propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución que se beneficien de la urbanización de la misma, participarán en los gastos de urbanización, en la proporción que establezca el programa.

El programa podrá ajustar el aprovechamiento tipo de de la unidad de ejecución a la superficie topográfica real de la misma, y a la existencia de parcelas consolidadas por la edificación cuyos titulares no deban efectuar cesiones de suelo dotacional.

B.3_PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1_Calificación y destinos urbanísticos
- O.2_Red de reservas de suelo dotacional público
- O.3_Delimitación de la unidad de ejecución
- O.4_Ordenación pormenorizada conjunta del sector y sus inmediaciones



L E Y E N D A

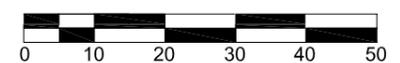
ZONAS

ZONA	ACA 23	Nº
	3080,78 m ²	SUPERFICIE

DOTACIONES PÚBLICAS

	EQUIPAMIENTOS - EQ
	RED VIARIA SECUNDARIA - SRV
	DELIMITACIÓN SECTOR

Escala Gráfica :



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

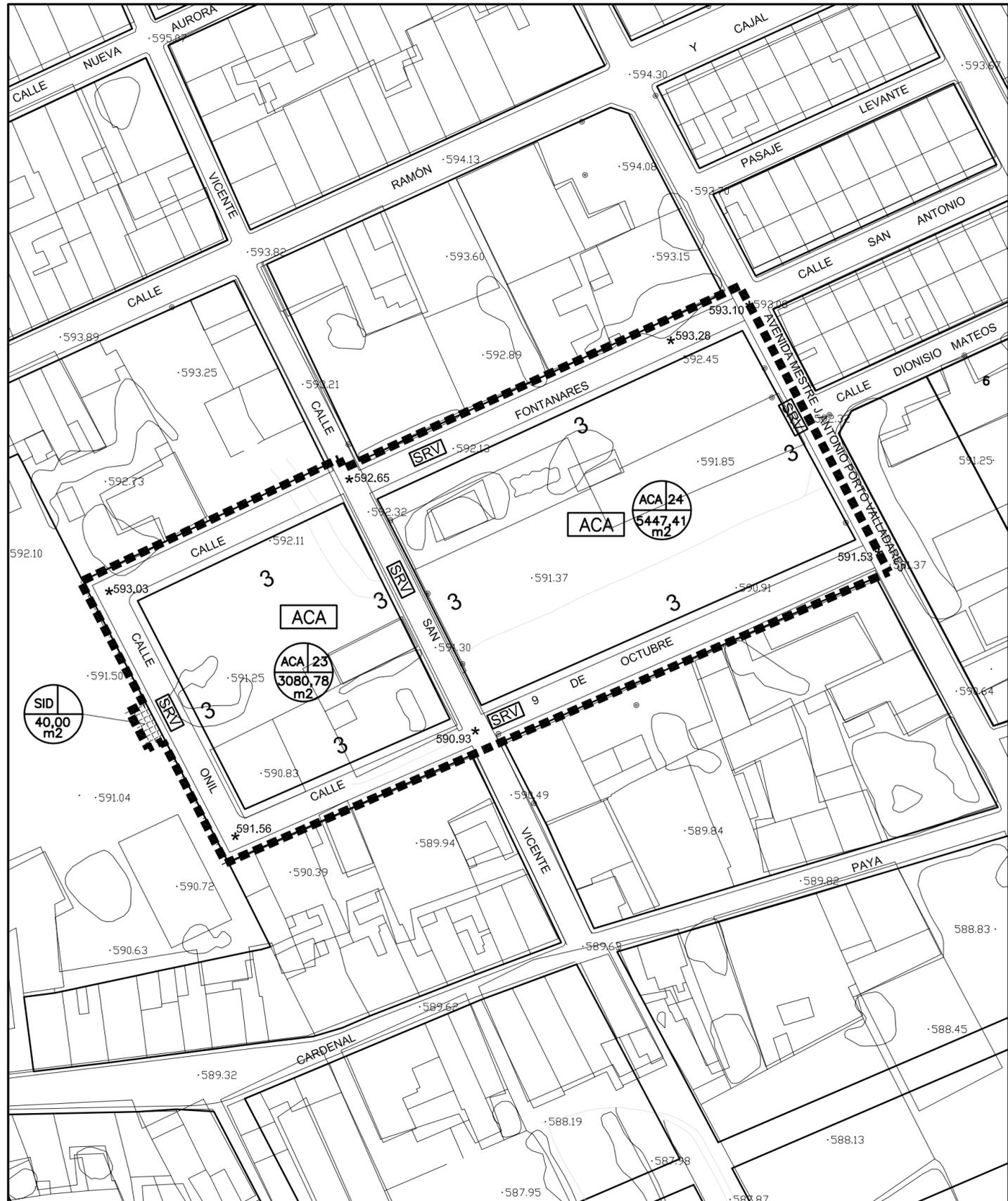
	<p>PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCION 5 Y 6</p>	<p>Fecha JULIO 2013</p>
Número	Designación	Escala
0.1	<p>CALIFICACIÓN Y DESTINOS URBANISTICOS</p>	1:1000

CIVIL MATENG, S.L.
Empresa Consultora

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:
Angel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:
Amparo Ibañez Sanmartin



LEYENDA	
[Symbol]	RED SECUNDARIA
[Symbol]	RED VIARIA - RV
[Symbol]	SRV VIARIO DE TRÁNSITO
[Symbol]	EQUIPAMIENTOS - EQ
[Symbol]	SID 1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
* 592.65 RASANTE	
USO SUPERFICIE	SID 1 N° 40,00M2
[Symbol]	DELIMITACIÓN SECTOR

Escala Gráfica :



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

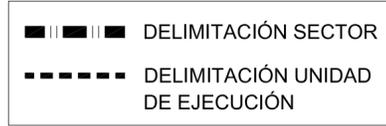
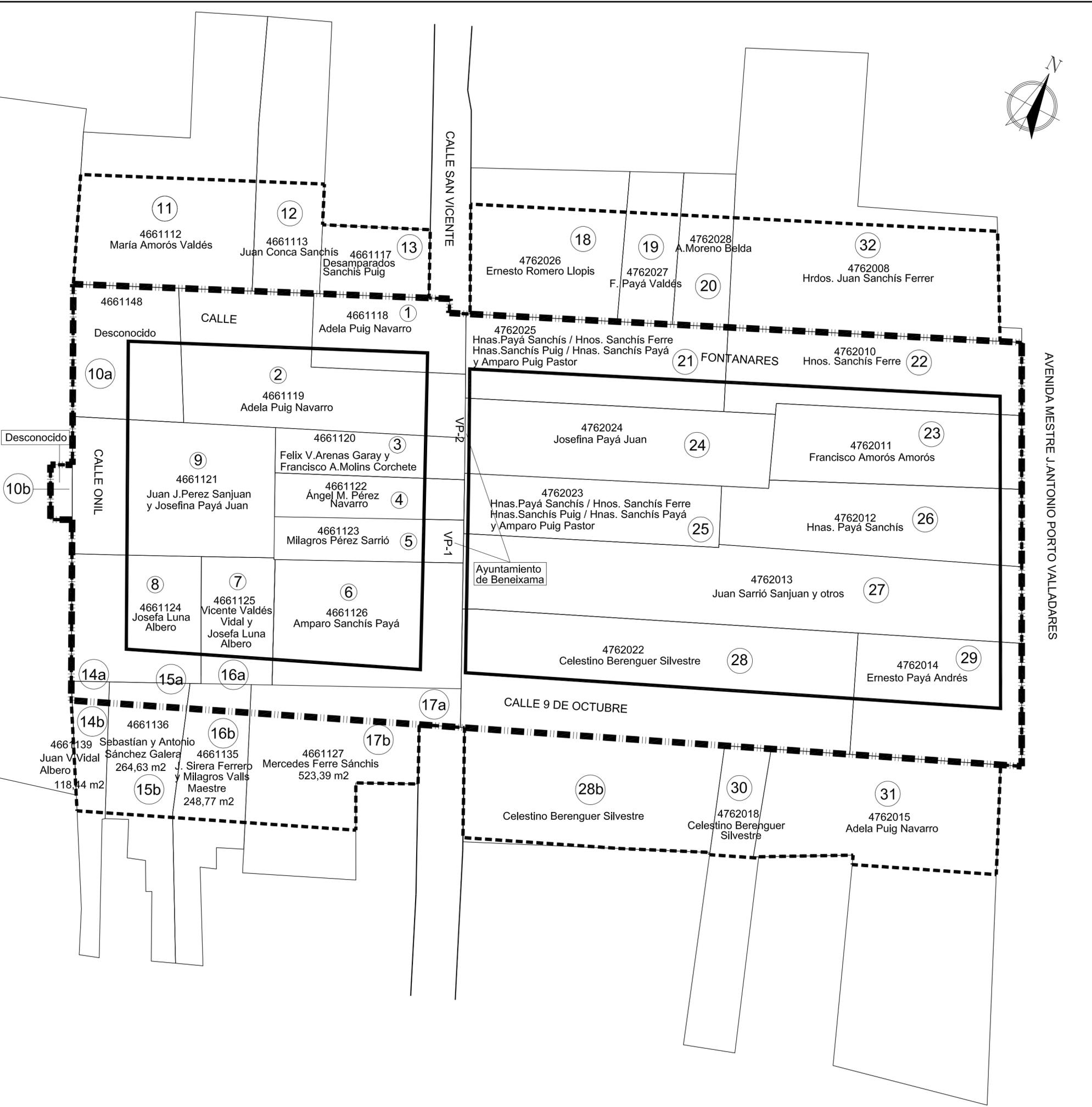
	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCION 5 Y 6	Fecha JULIO 2013
Número 0.2	Designación RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Escala 1:1000



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:
Angel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:
Amparo Ibañez Sanmartin



Escala Gráfica :



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

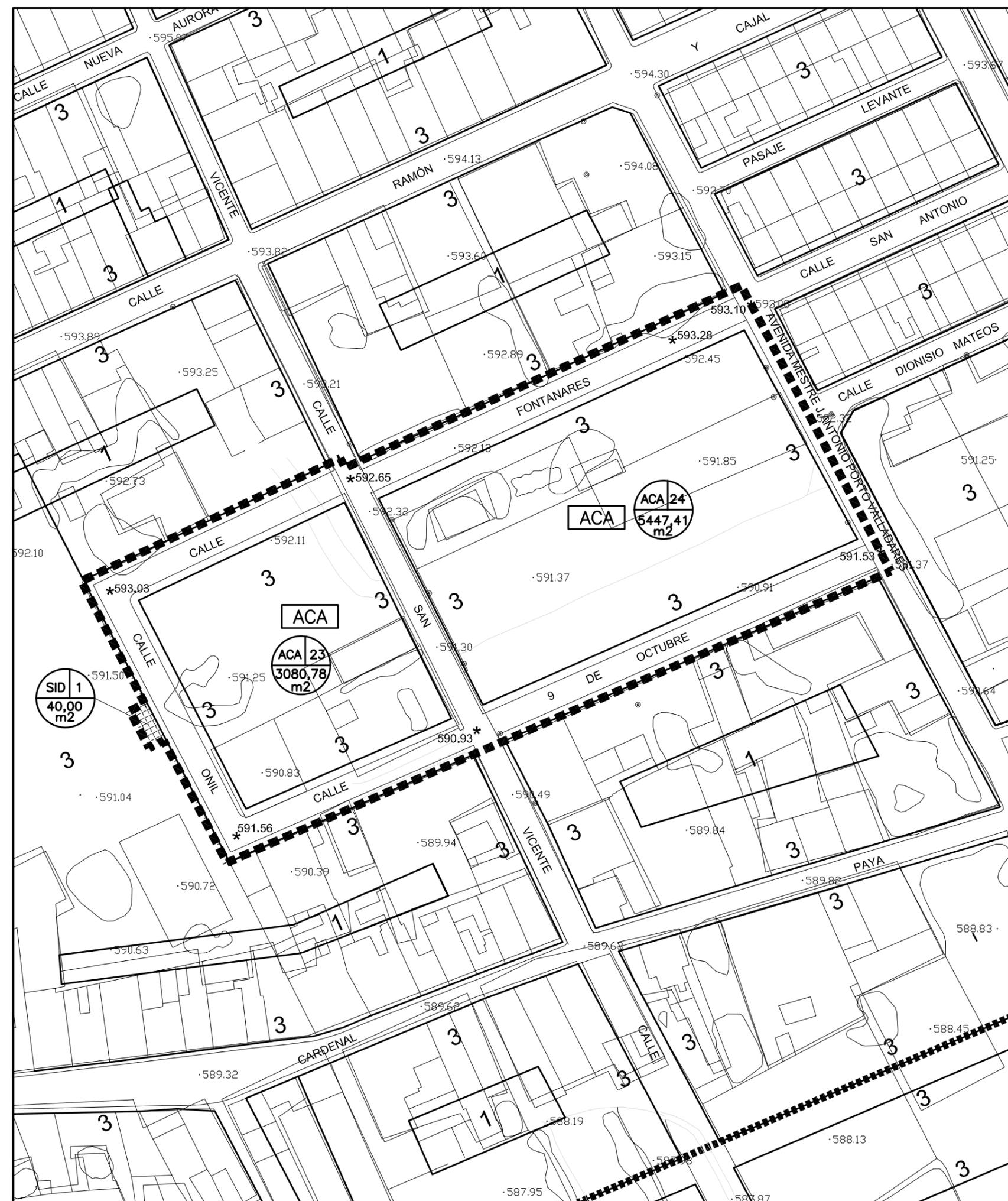
	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCION 5 Y 6	Fecha JULIO 2013
Número 0.3	Designación DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Escala 1:500



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:
Angel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:
Amparo Ibañez Sanmartin



■■■■■ DELIMITACION SECTOR

Escala Gráfica :



AJUNTAMENT DE BENEIXAMA

	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LAS UNIDADES DE EJECUCION 5 Y 6	Fecha JULIO 2013
Número 0.4	Designación ORDENACIÓN PORMENORIZADA CONJUNTA DEL SECTOR Y SUS INMEDIACIONES	Escala 1:1000



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Ramón J. Matarredona Nebot

ARQUITECTOS:
Angel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

ABOGADA:
Amparo Ibañez Sanmartin