

**EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN
SECTOR S.A.P.U.-1
“RINCÓN DEL SILENCIO”
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE BENIDOLEIG**

*TEXTO REFUNDIDO
JUNIO 07*

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail:abel@tau-arquitectura.com

INDICE

MEMORIA

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- CONDICIONES GEOGRAFICAS DEL TERRITORIO; EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

III.- OBJETIVOS.

IV.- MARCO NORMATIVO.

V.- COMPLEMENTARIEDAD DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

VI.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO. (Art. 17.1 a) L.R.A.U.).

VII.- DELIMITACION DEL SECTOR (Art. 17.1.e) L.R.A.U.).

VIII.- ESTABLECIMIENTO DEL AREA DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE.

IX.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

X.- BREVE ANALISIS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

XI.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO Y CONEXIÓN DEL SECTOR.

XII.- GESTION.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

PLANOS

INFORMACION:

I.1.- PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

I.2.- PLANO DE SITUACION DEL SECTOR EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACION URBANISTICA REFERIDO A LAS NN.SS. DE BENIDOLEIG.

I.3.- PLANO DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS. CONEXIONES A LAS REDES GENERALES DE SERVICIOS.

I.4.- PLANO DE LA RED VIARIA ESTRUCTURAL Y LOCAL EN EL ENTORNO DE LOS SECTORES S.A.P.U. 1 Y S.A.P.U. 2 REFERIDO A LA MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ORDENACION:

O.1.- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR.

O.2.- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y DE SU ENTORNO.

O.3.- PLANO DE DELIMITACION DEL AREA DE REPARTO.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

I.- INTRODUCCIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig clasifican como Suelo Apto Para Urbanizar el Sector "1", denominado en dicho instrumento de planeamiento "Rincón del Silencio".

La intención del Ayuntamiento de Benidoleig, que es el promotor de los trabajos de planeamiento y gestión del referido sector, es la de proceder a la regularización de un suelo que se halla consolidado por la edificación desde hace años, con unas infraestructuras de urbanización deficientes que deben ser objeto de implantación, mejora o sustitución.

Habida cuenta de que el planeamiento que se desarrolla no se halla adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, se hace necesaria proceder a la homologación del sector, conforme a lo dispuesto por La Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U. y la Instrucción de Planeamiento nº 1/1996 sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El presente expediente de homologación tiene como finalidad interesar de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que declare la homologación a la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la ordenación pormenorizada del Sector S.A.P.U. 1 "Rincón del Silencio" del término municipal de Benidoleig.

La ordenación pormenorizada del sector se incorpora conjuntamente a la homologación, con la finalidad de agilizar al máximo los trabajos de ordenación y gestión del sector.

II.- CONDICIONES GEOGRAFICAS DEL TERRITORIO; EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector objeto de este expediente de homologación tiene una superficie 219.457 m² ó 21,9457 Has., ajustándose a la delimitación que para el mismo prevén las Normas Subsidiarias de Benidoleig. No obstante hay que decir que se están revisando las indicadas Normas Subsidiarias, encontrándose en tramitación para su aprobación definitiva un nuevo documento de Planeamiento General de Benidoleig y que, aunque no está aprobado definitivamente, el sector S.A.P.U. 1 se ajusta en su totalidad a las condiciones que marca el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, en tramitación, para este sector.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

El suelo objeto de la actuación se caracteriza por presentar una topografía acusada, por hallarse encuadrado en el plano inclinado del Monte Seguíli. La movilidad del terreno origina que la zona presente unas excelentes vistas panorámicas de todo el valle con el mar al fondo.

La vegetación es propia de secano y monte Mediterráneo, con flora silvestre local, especies de porte arbustivo, herbáceo y matorral. Existen algunos ejemplares de olivos, algarrobos y pinos halepensis, que se han procurado concentrar especialmente en las áreas que se proponen como Zonas Verdes, para garantizar la conservación de las masas arbóreas.

En cuanto a las edificaciones existentes debe señalarse que el sector se caracteriza por el importante asentamiento de las mismas, por lo que existe un alto grado de consolidación por la edificación, siendo la regularización de dichas edificaciones y el acondicionamiento de las infraestructuras existentes a las exigencias actuales los principales motivos de que por parte del Ayuntamiento de Benidoleig se haya tomado la decisión de promover, mediante gestión directa, la ordenación y gestión del sector S.A.P.U. 1 "Rincón del Silencio". El sector cuenta con 70 viviendas de uso residencial unifamiliar, todas ellas en idóneas condiciones de uso, siendo bastante regular la parcelación existente, con una media de 800 m² de parcela por vivienda. Existen asimismo otras 3 edificaciones de mayor tamaño destinadas a restaurantes.

Los terrenos se hallan bordeados por el Norte por la carretera de Pedreguer a Orba, a la que se considera integrante de la red estructural del municipio y que constituye el acceso al sector desde el casco urbano de Benidoleig. El resto de las calles que bordean o atraviesan el sector no presentan una jerarquía clara. Hay un proyecto de trazado para la carretera de Pedreguer a Orba que se ha reflejado en la ordenación. Está a falta de ejecutarse.

En cuanto a redes de servicio. El saneamiento en las viviendas se realiza actualmente mediante fosa séptica individual, permitiéndose este uso dada la baja edificabilidad y las condiciones excepcionales de fuertes pendientes y la preexistencia de viviendas, cumpliendo con lo expresado en el art. 6.c de la L.R.A.U. No obstante, y dado que se va a ejecutar un nuevo colector paralelo a la carretera de Pedreguer a Orba, se ha optado por ejecutar una Red de Saneamiento que vierta las aguas residuales del sector a este tramo del colector.

Las infraestructuras existentes se encuentran en mal estado, e incluso alguna de dichas infraestructuras no existen, como la red de evacuación de aguas residuales. Igualmente la red de distribución de agua potable debe ser

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

renovada por completo. También deben contraerse compromisos de futuro en orden al mantenimiento. Realizando un análisis de los servicios nos encontramos con las siguientes características:

Viario: La red viaria del sector cuenta con algunas calles asfaltadas. Las condiciones de pavimentación son, en todo caso, deficientes, lo que dificulta en gran medida su conservación, por lo que la red viaria debe ser renovada por completo.

Abastecimiento de agua: Las viviendas existentes se abastecen de agua potable de la red general municipal, no obstante se ha de renovar por completo, puesto que el caudal que se requiere agota la capacidad de los depósitos. Se está gestionando por parte del Ayuntamiento la construcción de un nuevo depósito que elimine todos estos problemas.

Evacuación de aguas residuales: No existe red general de alcantarillado, resolviéndose las necesidades de las distintas viviendas mediante fosas sépticas individuales. La evacuación de aguas residuales se resolverá mediante la instalación de una red de saneamiento del sector que conectará con el colector que va a discurrir paralelo a la carretera Pedreguer-Orba, cuyo proyecto se va a realizar.

Depuradora de aguas residuales: Existe una depuradora mancomunada, situada fuera del sector, en el término municipal de Sagra.

Suministro de energía eléctrica: El sector se halla atravesado por una línea aérea de Media Tensión, existiendo en su ámbito sendos centros de transformación, y estando ejecutada las líneas de distribución a las distintas parcelas en forma aérea. Queda pendiente de informe por parte de la compañía suministradora.

Telefonía: Se halla resuelto mediante varios tendidos aéreos dando servicio a toda la Unidad de Ejecución. Queda pendiente de informe por parte de la compañía suministradora.

III.- OBJETIVOS

Como consecuencia de la excelente situación y condiciones paisajísticas que poseen los terrenos objeto de la presente homologación se ha generado en esta zona una alta demanda de suelo para segunda residencia, con asentamientos diseminados para vivienda, por una población eminentemente foránea.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Sumado a lo anterior hay que añadir el alto grado de consolidación por la edificación que en la actualidad presenta el sector. Una edificación que ha aparecido de forma más o menos espontánea, con deficientes infraestructuras de servicios públicos y sin disponibilidad de dotaciones de espacios públicos.

La situación expuesta ha motivado la decisión de acometer la adaptación del sector a las condiciones legales, adoptando criterios racionales para su delimitación y dotación de servicios.

En definitiva, la iniciación del procedimiento para el desarrollo urbanístico del sector que se produce con el presente expediente de homologación intenta dar cobertura a un triple objetivo:

- Desarrollar el planeamiento del municipio de Benidoleig, a fin de conseguir la adaptación a la legalidad urbanística de la Urbanización "Rincón del Silencio", en buena medida consolidada, y posibilitar la existencia de suelo residencial para vivienda unifamiliar, que satisfaga la importante demanda de tal uso, motivada por las singulares condiciones naturales que posee el sector, que lo hacen especialmente adecuado para dicho uso.
- Definir la red estructural de dotaciones públicas, cuya ordenación es competencia de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Delimitar una única Unidad de Ejecución en el Sector, de forma que se facilite la gestión urbanística del mismo, al incluirse suelos con distintos grados de consolidación edificatoria, procurando, no obstante, respetar el principio de equilibrio de cargas urbanísticas.

IV.- MARCO NORMATIVO.

El documento que se redacta tiene por título: HOMOLOGACION MODIFICATIVA DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR S.A.P.U.-1 "RINCON DEL SILENCIO" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG.

Este expediente de homologación se tramita por iniciativa municipal amparándose en lo dispuesto en la Instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre homologación, de 23 de enero, de la Generalitat Valenciana; Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U.; el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; el Título II "Tramitación, Ejecución y Vigilancia del Planeamiento" de las Normas Subsidiarias de Benidoleig y las Modificaciones Puntuales nº 2 y 3 de las Normas Subsidiarias de Benidoleig.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Debido a que nos encontramos ante unos terrenos clasificados como Suelo Apto Para Urbanizar, al que debe dotarse de ordenación pormenorizada, resulta necesario, como consecuencia de la normativa aplicable, establecer la ordenación estructural conforme a lo previsto en el artículo 17 L.R.A.U., y en especial, definir la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas.

Por todo ello, el hilo conductor del presente documento será el establecimiento de los parámetros que comprenden la ordenación urbanística estructural, siguiendo las prescripciones del citado artículo.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

FICHA DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIDOLEIG.

CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO

Para ser edificables los terrenos comprendidos en estas tres zonas deberán desarrollarse previamente los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, necesitando la calificación de solar.

Suelo Apto para Urbanizar.- 1 : Rincón del Silencio :

Superficie	222.500 m2
Uso principal	Residencial extensivo
Edificabilidad superficial.	0,20 m2/m2
Edificabilidad cúbica.....	0,60 m3/m2
Densidad media máxima	8 viv/Ha
Parcela mínima	800 m2
Alturas máximas	Planta baja + una

Suelo Apto para Urbanizar.- 2 : Vibesa :

Superficie	377.000 m2
Uso principal	Residencial extensivo
Edificabilidad superficial.	0,20 m2/m2
Edificabilidad cúbica.....	0,60 m3/m2
Densidad media máxima	6 viv/Ha
Parcela mínima	1.000 m2
Alturas máximas	Planta baja + una

Suelo Apto para Urbanizar.- 3 : España la Vieja :

Superficie	370.000 m2
Uso principal	Residencial extensivo
Edificabilidad superficial.	0,20 m2/m2
Edificabilidad cúbica.....	0,60 m3/m2
Densidad media máxima	6 viv/Ha
Parcela mínima	1.000 m2
Alturas máximas	Planta baja + una

Interpretación:

Los coeficientes se entienden medidos sobre la superficie total bruta del Plan Parcial respectivo, debiéndose cumplir cada uno de ellos.

En virtud del art. 12.2.b) de la Ley del Suelo las reservas exigidas para el Plan Parcial se establecerán con independencia de las superficies señaladas para suelo urbano.

Aparcamientos :

Los aparcamientos se harán obligatoriamente en el interior de la parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Avda. María Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Las zonas planificadas son las siguientes:

ZONIFICACION	SUPERFICIE Ha.	(%)	EDIF. m2/m2	DENS. viv/Ha.
S.A.P.U.- 1 (R.Silencio)	22,2500	2,95	0,20	8
S.A.P.U.- 2 (Vibesa)	37,7000	5,00	0,20	6
S.A.P.U.- 3 (Esp.la Vieja)	37,0000	4,91	0,20	6
SUELO APTO PARA URBANIZAR	96,9500	12,86	0,20	7

S.A.P.U.- 1 : Rincón del Silencio

Se programa una superficie de 222.500 m2, suponiendo que las zonas verdes y equipamientos necesitan un 35 % del suelo, nos queda como suelo neto $222500 \times 0.65 = 144.625$ m2, que con las superficies mínimas de parcela de 800 m2, nos da $144625/800 = 180$ viviendas, a su vez, considerando una densidad de 2,687 hab./viv. (según memoria) nos da una población tope de 483 habitantes. La densidad viv./Ha. programada nos da $180/22,25 = 8$ viv./Ha.

En la actualidad la superficie de las parcelas edificadas y/o vendidas, que son 78, es de 85.755 m2, que supone $85755/.65 = 131.931$ m2 lo que supone una densidad actual de $78/13,1931 = 5,91$ viv./Ha., y a su vez representa un $131931 \times 100 / 222500 = 59,30$ % de consolidación.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
 Tel. 965495218-647401205
 Fax: 965495218
 E-mail: abel@tau-arquitectura.com

MODIFICACION Nº:2 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG.

MODIFICACION Nº 2 NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG

REDACCIÓN SEGÚN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Red Viaria:

Las aceras serán como mínimo de 1 m., se establecerán sendas peatonales de 2 m de ancho como mínimo, que intercomunicarán las distintas áreas del Plan Parcial.

Las vías de acceso principal al sector serán de 14 m y las secundarias de 10 m como mínimo. Las intersecciones se realizarán con un círculo de protección de radio mínimo el ancho de la calle mayor.

La pavimentación será a base de hormigón asfáltico en las vías principales y macadam con riego asfáltico para las secundarias.

REDACCIÓN SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN 02/2001 DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

En caso de existir una vía principal que articule el sector o pertenezca a la Red Primaria, al ser una vía predominantemente estructural, en tanto que sirve de distribuidora de las calles secundarias existentes y/o previstas y articula el territorio y su entorno tendrá un ancho mínimo de: 12 metros. El resto de viales previstos en dichos sectores de Suelo Apto para urbanizar tendrán un ancho mínimo de 10 metros. En el S.A.P.U 1 y 2 excepcionalmente se podrán admitir viales de 8 metros justificando la imposibilidad de su ampliación a 10 metros y siempre que se limite su utilización a los residentes en dicha calle. En todo caso las aceras tendrán como mínimo un ancho de 1 metro.

Benidoleig, Abril de 2.002

Fdo.: JOSE SALA SENDRA

Arquitecto



ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel.965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail:abel@tau-arquitectura.com

MODIFICACION Nº:3 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG.

MODIFICACION Nº 3 NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG

REDACCIÓN SEGÚN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

"Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, serán de aplicación las siguientes Normas:

1. *Las zonas verdes para parques y jardines se situarán en sitios fácilmente accesibles respecto a las viviendas que sirvan. No se computarán como tales reservas de zona verde las que se encuentren en terrenos de máxima pendiente superior al 20%.*
2. *La superficie de los parques de juego infantiles no será superior a 3.000 m², siendo preferible varios parque menores a escasa distancia de todas las parcelas."*

REDACCIÓN SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN 01/2001 DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

"Las zonas verdes se regirán por lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 10/1.998, de 15 de diciembre), siendo su enunciado el siguiente:

Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes

Las Zonas Verdes y espacios libres públicos deberán:

- A. *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*
- B. *Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.*
- C. *Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o con falta*

AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG (Alicante)
DILIGENCIA
Para acreditar que el presente documento ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO Pleno, en sesión celebrada el día de la fecha.
Benidoleig, a 23 de octubre de 2002
EL SECRETARIO

MODIFICACION Nº 3 NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG

- de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.*
- D. *Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.*
- E. *Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.*
- F. *Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado."*

Benidoleig, Abril de 2.001

Fdo.: JOSE SALA SENDRA
Arquitecto.

AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG (Alicante)
DILIGENCIA.
Para acreditar que el presente documento ha
sido aprobado por el
AL AYUNTAMIENTO pleno, en sesión celebrada
el día de la fecha.
Benidoleig, a 23 de abril de 2002

EL SECRETARIO

V.- COMPLEMENTARIEDAD DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

De la Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U. y de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre Homologación de Planes de Urbanismo, se desprende la existencia de tres tipos de homologación:

- Declarativa: se limita a identificar los elementos que constituyen la ordenación estructural, diferenciándolos de los de carácter pormenorizado.
- Modificativa: no sólo se homologa sino que también se modifica el planeamiento.
- Complementaria: implica la introducción de aquellas determinaciones que permitan establecer la ordenación estructural en aquellos aspectos inexistentes o de difícil identificación. Se trata de una homologación que no puede modificar la ordenación existente sino añadir elementos precisos.

En el presente caso nos encontramos ante una Homologación Modificativa, ya que, además de añadir los elementos de ordenación de que carece la regulación contenida en las Normas Subsidiarias, que resultan, a este respecto, enormemente imprecisas, también introduce modificaciones del planeamiento previo, como es la creación de la rotonda de acceso al sector.

Hay que recordar que el presente documento versa sobre unos terrenos clasificados como Suelo Apto Para Urbanizar. Por ello esta homologación trata de servir como complemento de la ordenación existente, estableciendo determinaciones difícilmente identificables en el planeamiento vigente, tales como la delimitación del Área de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Tipo, las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio, así como la delimitación de unidades de ejecución que faciliten la gestión urbanística del sector.

VI.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO. (Art. 17.1 a) L.R.A.U.).

La ordenación urbanística que nos ocupa pretende racionalizar la zonificación del sector, dotándola de coherencia urbanística. Se prevén zonas para equipamientos y aparcamientos de vehículos, de carácter público, procurando interferir lo menos posible en las parcelas consolidadas o urbanizadas, a fin de facilitar las tareas de gestión.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

La densidad máxima es de 8 viviendas/Ha, tal como se regula en las NN.SS. de Benidoleig.

El análisis estimativo de la edificabilidad asignada al sector produce el siguiente resultado:

- Edificabilidad Residencial: 32.895 m²t

- Edificabilidad Terciaria: 6.978 m²t

- Edificabilidad Total del Sector: 39.873 m²t

De la edificabilidad asignada para uso residencial, en la actualidad existen 12.600 m²t ya consumidos y de la edificabilidad asignada para el uso terciario también se han consumido unos 5.200 m²t, lo que posibilita para nuevas construcciones una edificabilidad adicional de:

- Residencial: 32.895 m²t – 12.600 m²t = 20.295 m²t

- Terciaria: 6.978 m²t – 5.200 m²t = 1.778 m²t

Se establecen las dotaciones y equipamientos en cuantía correspondiente a los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Estos cálculos serán desarrollados en el instrumento correspondiente a la ordenación pormenorizada del sector, es decir en el Plan Parcial.

VII.- DELIMITACION DEL SECTOR (Art. 17.1.e) L.R.A.U.)

El sector que se pretende homologar se ajusta, en su práctica totalidad, a la delimitación prevista para el mismo en las Normas Subsidiarias de Benidoleig, disponiendo por tanto de los siguientes límites:

- Al Norte, con la Carretera que une Pedreguer con Orba y con Suelo No Urbanizable.
- Al Sur, con Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP-2).
- Al Este, con Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP-1). En el documento de revisión del Plan General, con el Parque Público correspondiente a la Cueva de las Calaveras.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

- Al Oeste, con Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP-2).

Esta delimitación sectorial, igualmente se ajusta en su globalidad a la establecida en el documento de revisión del Planeamiento General de Benidoleig, actualmente en tramitación.

La delimitación del sector contenida en el presente documento tan solo se encuentra ligeramente modificada, con relación a la delimitación fijada en las NN.SS. de Benidoleig, en su límite norte, al incluir los terrenos correspondientes a la rotonda de acceso al sector, con la finalidad de agilizar la obtención de éstos terrenos, necesarios para regularizar y mejorar el acceso actualmente existente.

VIII- ESTABLECIMIENTO DEL AREA DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO CORRESPONDIENTE. (Art. 17.1 g) L.R.A.U.)

Nos encontramos ante el Área de Reparto "Sector S.A.P.U.-1 Rincón del Silencio" compuesta por un único sector y una sola unidad de ejecución.

La superficie total del sector es de 219.457 m²s.

A la superficie del Sector hay que añadir 5.000 m²s correspondientes a la Zona Verde de Parque Público externos al sector y adscritos al mismo como consecuencia de la previsión del aumento de población que se generará en dicho sector.

Por lo que la superficie del Area de Reparto es de 224.457 m²s.

En cuanto a los usos globales previstos para el sector, estos son los de Vivienda Aislada (uso característico), con una edificabilidad de 32.895 m²t, y de terciario, al que se le asignan 6.978 m²t.

A la vista de lo anterior, y habida cuenta de la situación aislada del sector, que motiva que los usos terciarios únicamente hayan de servir a los asentamientos residenciales del mismo, no se estima que dicho uso deba tener asignado un valor de mercado superior al característico, por lo que se hace innecesario el establecimiento de coeficientes de ponderación entre ambos para el establecimiento del Aprovechamiento Tipo.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Así pues, el Aprovechamiento Tipo será:

$$A.T. = \frac{\sum \text{Edificabilidad}}{\text{Sup. Area de Reparto - Dotac. Exist.}} = \frac{39.873}{224.457} = 0,177642 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

IX. - RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS (Art. 17.2 L.R.A.U.)

1- RED VIARIA

Se distinguen dos tramos de Red Viaria Primaria (P/RV), por un lado la rotonda de acceso al sector, en la parte que se incluye en el mismo, con una superficie de 509 m², y por otro lado el vial que atraviesa el sector S.A.P.U. 1 "Rincón del Silencio" y que sirve de acceso al sector S.A.P.U. 2 "Aldea de las Cuevas", con una superficie de 13.924 m², lo que da una superficie total de Red Viaria Primaria de 14.433 m².

La indicada superficie de Red Viaria Primaria es computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria, ya que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se tratan de unas vías que discurren en su totalidad por el ámbito del sector, estructuran dicho sector con otras partes del municipio, al servir de acceso al sector S.A.P.U. 2 "Aldea de las Cuevas", y son de utilidad para la organización de las comunicaciones internas del propio sector, al ser punto de salida y de llegada de diversos viales secundarios y al ejercer las mismas funciones que los viales secundarios, que es el de servir de acceso directo a las viviendas existentes y a las futuras.

Obviamente, puesto que las vigentes Normas Subsidiarias del municipio cuentan con más de veinte años de vigencia, su terminología no se encuentra adaptada a la LRAU, por lo que la exigencia contenida en el RPCV acerca del reconocimiento en el Plan General de la condición de computables a efectos de estándares de red secundaria ha de ser interpretada a la luz de las previsiones de la normativa entonces vigente.

A lo largo de la Memoria de las Normas Subsidiarias de Benidoleig y de sus Normas Urbanísticas, podemos extraer las siguientes referencias, que entendemos aplicables al presente supuesto:

"En la Memoria Justificativa se hace constar lo siguiente:

Punto 2. Metas genéricas:

"Alcanzar los estándares satisfactorios en lo que a dotaciones y servicios se refiere, acorde con las necesidades de población calculada al límite".

Punto 3. Justificación de las determinaciones de las Normas. Suelo Apto para Urbanizar.

"La regulación de las condiciones para el Planeamiento Parcial a desarrollar en estas áreas se realiza en las NNUU, siéndole de aplicación lo regulado en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en cuanto a estándares de equipamiento, definidos en el Anexo del citado Reglamento". (Lo mismo se establece en el punto 5, Estudio, evaluación y justificación de las zonas propuestas para ser urbanizadas).

Por su parte, en las Ordenanzas Particulares, al hablar del suelo apto para urbanizar, se recoge, al hablar de la red viaria, un ancho de aceras y de viales, en 1-2 y 14 metros, respectivamente.

De todo ello podemos deducir, a nuestro juicio, una serie de consecuencias:

- Las Normas Subsidiarias intentaban armonizar las necesidades de cesión al desarrollar el Sector, de manera que se ajustaran realmente a la población prevista (punto 2).
- El Anexo del Reglamento de Planeamiento de 1978 no recoge la existencia de superficie mínima destinada a vial, sino que se centra en zonas verdes, aparcamientos y otros usos dotacionales, pero no habla de viales. De ahí que se pueda entender que las necesidades al respecto se fijaban en el propio documento de las Normas, que recoge como vial principal del SAPU 1 el que ahora consideramos como red primaria.
- Esta interpretación se ve reforzada por la consideración efectuada en las Ordenanzas Particulares, que configura de manera precisa la anchura del vial principal, así como, incluso, la de las aceras. Esta definición tan detallada, combinada con la ausencia en el Anexo del Reglamento de previsión para viales, lleva a pensar en que tal vial se prevé desde el inicio a efectos de cubrir el cómputo legal de cesiones a tal efecto exigibles.

No puede dejarse de lado el hecho cierto de que la memoria de las Normas Subsidiarias reconocen una y otra vez la necesidad de delimitar el presente Sector como solución a la situación irregular de las viviendas en su momento existentes, y como modo de dotar de los servicios precisos a tal asentamiento.

Por esta razón, la estructura viaria resulta ser la única posible, ya que la peculiar configuración física de la zona, y los desniveles existentes, determinan que no pueda ser otra diferente la delimitación de viales que se incorporan en las Normas. Se puede incluso afirmar que la ordenación contenida en este documento es pormenorizada, en términos actuales, correspondiendo sus previsiones viarias a la red secundaria.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

De ahí que, dado el nivel de consolidación de la zona, y la estructura viaria de la urbanización existente, un trazado distinto sea difícilmente justificable. Por todo ello, entendemos que, a la luz de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se pueda justificar la previsión de éstas de considerar el vial que ahora integra la red primaria en el Sector SAPU 1 como computable a efectos de la red secundaria.

El resto de los viales deben considerarse integrantes de la red secundaria, puesto que la totalidad de los viales interiores del sector están ejecutados, y todos, excepto el que comunica el sector con el casco urbano tiene la misma jerarquía viaria.

2. - RED DE SANEAMIENTO

La evacuación de aguas residuales se resolverá mediante la instalación de una red de saneamiento del sector que conectará con el colector que va a discurrir paralelo a la carretera Pedreguer-Orba, cuyo proyecto se va a realizar.

3. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

No discurre por el sector ninguna red de abastecimiento de agua que merezca la consideración de elemento estructural. Las viviendas existentes se abastecen de agua potable a través de la red general municipal de agua potable, que precisa ser renovada y mejorada.

4. - ZONA DE PROTECCION DE ESPACIOS PUBLICOS.

La única afección a tener en cuenta en este sector es la propia de la carretera comarcal de Pedreguer a Orba.

La legislación aplicable es la autonómica. De esta forma la zona de dominio público la componen dos bandas paralelas a la carretera de 3 m de ancho y que parten de la arista de explanación de la carretera. La zona de protección la forman dos bandas de 18 metros paralelas a la carretera, y que parten de la arista exterior que configura el carril de cada sentido, ampliándola en el ramal de la intersección en "T" dispuesta al Este de la actuación, desde su inicio y en una longitud de cincuenta metros.

5. - PARQUE PÚBLICO.

Puesto que este sector, junto con el sector S.A.P.U. 2 "Aldea de las Cuevas", generan un aumento de población, es necesario reservar una cantidad de suelo para Parque Público Primario.

Dicha reserva de terrenos, aunque no llega a ser concretamente un Parque Público, puesto que no llega a tener los 25.000 m²s que indica el Reglamento de Planeamiento, si que es una Zona Verde que pertenece a la Red Estructural.

SECTOR S.A.P.U. 1.

Superficie: 219.457 m²s

Superficie Computable Sector: 219.457 m²s

Densidad: 8 viv/Ha

Nº viviendas: 175 viviendas

NUMERO TOTAL DE VIVENDAS

Nº de viviendas: 175 viviendas.

Nº de habitantes: (A razón de 3,5 habitantes por vivienda): 613 habitantes.

Según el artículo 36 de la L.R.A.U. se reservará una dotación mínima de Parque Público a razón de 5.000 m²s por cada millar de habitantes.

La reserva de este suelo se ha efectuado en la delimitación del Parque Público (P/QL) realizada por el Plan General de Ordenación Urbana actualmente en tramitación, siendo una superficie de suelo calificada de Red Primaria externa al sector pero adscrita al mismo, y que linda con la reserva de Zona Verde Primaria correspondiente al sector S.A.P.U. 2. "Aldea de las Cuevas" que hay que realizar por el aumento de población que genera dicho sector S.A.P.U. 2.

Viene reflejado en el plano de ordenación del sector con las siglas P/QL, abarcando una superficie de 5.000 m²s.

X- BREVE ANALISIS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Tal y como señala la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de la Generalitat Valenciana es objeto de toda homologación deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat Valenciana.

Y el de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del Municipio.

A lo largo de los anteriores apartados ya se ha analizado la ordenación estructural, por lo que en este momento procede hacerlo sucintamente de la ordenación pormenorizada, dejando el concreto desarrollo de ésta para el instrumento apropiado para ello, es decir, el Plan Parcial.

Parámetros generales de la ordenación pormenorizada: justificación y objetivos:

El objetivo fundamental que se ha tenido en cuenta a la hora de diseñar la propuesta de ordenación pormenorizada ha sido el de establecer una ordenación sólida que tenga en cuenta tanto las edificaciones ya existentes como las futuras. En este sentido se han tenido que contemplar las edificaciones preexistentes y respetar sus emplazamientos, al mismo tiempo que analizar las condiciones topográficas del terreno en el que se va a asentar la nueva urbanización.

En definitiva, se propone una ordenación que, manteniendo el estado actual y real de la zona como un núcleo consolidado, permita albergar parcelas destinadas a equipamiento público y adaptarse a la reglamentación de planeamiento vigente.

El uso predominante será el residencial en viviendas unifamiliares aisladas.

Las cesiones dotacionales se han distribuido por todo el sector, para equilibrar, en la medida de lo posible, su disfrute, respetándose asimismo el equilibrio de cargas para la gestión de la unidad de ejecución del sector.

Definición de usos permitidos:

Como uso característico del sector se establece el residencial-vivienda unifamiliar aislada.

Como uso compatible se prevé el terciario-edificación abierta.

Como uso incompatible se establece el industrial.

Se permiten todas las modalidades de usos dotacionales.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Tipología:

Uso Residencial: Vivienda Unifamiliar Aislada (VUA).

Uso Terciario: Edificación Abierta (EA)

Parcela mínima:

Será de 800 m², respetándose la parcelación antigua ya existente de viviendas consolidadas.

Ocupación máxima sobre parcela neta:

20%.

Índice de edificabilidad residencial sobre parcela neta:

0,234 m²t/ m²s

Índice de edificabilidad terciaria sobre parcela neta:

0,35 m²t/ m²s

Densidad máxima:

8 viv. /ha.

Longitud de fachada mínima:

12 metros

Reserva mínima de aparcamientos:

Para cada vivienda, apartamento o chalet se reservará una plaza de aparcamiento en parcela privada por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de diez unidades.

Partiendo de la superficie total del sector y de la densidad establecida obtenemos como resultado un número máximo de viviendas de 175.

La reserva de aparcamientos correspondientes a los usos terciarios previstos en parcelas específicas será la regulada en el artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (1 plaza por cada 25 m² construidos).

XI.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO Y CONEXIÓN DEL SECTOR.

Red viaria

La conexión del entramado de viales que articulan la zona con los viales exteriores al sector se realiza a través de la Carretera de Pedreguer a Orba que discurre a lo largo del linde Norte del sector, y que lo comunica con el núcleo urbano de Benidoleig. Esta conexión se hará a través de una rotonda de acceso al sector.

Deberá completarse y finalizarse el asfaltado de aquellos tramos que carezcan de él, así como ejecutar el encintado de aceras de todos los viales.

Así mismo, se plantea la conexión del Sector con la CV-733 a Pedreguer con la ejecución de una rotonda. Se trata de un elemento de conexión común a los dos Sectores, SAPU 1 y SAPU 2, por lo que se contempla una financiación compartida de los gastos de su ejecución. La adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda se realiza mediante la inclusión de los mismos en el ámbito del sector S.A.P.U 1. Los costes de urbanización de la rotonda irán a cargo por iguales terceras partes del S.A.P.U 1, S.A.P.U 2 y el Ayuntamiento de Benidoleig.

Para el caso de que se adelante el desarrollo del S.A.P.U 2 al S.A.P.U 1, la citada rotonda tendrá el carácter de elemento conexo establecido en el art. 51 de la L.R.A.U. De esta forma, la ejecución de la rotonda irá a cargo del S.A.P.U 2, sin perjuicio de su derecho a reembolsarse la tercera parte de los gastos de urbanización correspondientes al S.A.P.U. 1 en el momento de su desarrollo. La ocupación de los terrenos se realizará mediante el régimen de ocupación directa con reserva de su aprovechamiento urbanístico a cargo del S.A.P.U 1.

Infraestructuras

La red de distribución de agua potable del sector constituye parte integrante de la red general municipal. En razón de su antigüedad, la misma deberá ser objeto de renovación y mejora, a fin de dotar a las viviendas del sector de adecuadas condiciones de servicio, mejorando la presión de suministro y evitando las pérdidas por filtraciones.

La conexión de la red de electricidad interior del sector se realiza a través de la línea aérea de Media Tensión que llega hasta el centro de transformación principal, proveniente del casco urbano de Benidoleig.

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com

Por lo que respecta a la red de saneamiento, la característica actual es la existencia de fosas sépticas individuales, estando prevista la ejecución de una red de saneamiento que conecte con el futuro colector paralelo a la carretera de Pedreguer a Orba.

XII- GESTION.

El desarrollo urbanístico del sector se realizará a través del consiguiente Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución única, cuyo ámbito coincide con el del Sector S.A.P.U. 1 "Rincón del Silencio", por el régimen de Gestión Directa.

Benidoleig, junio de 2.007

Fdo. D. Abel Avendaño Pérez
Arquitecto

Santiago Gambín Candel
Abogado

A B E L A V E N D A Ñ O P É R E Z

A R Q U I T E C T O

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)
Tel. 965495218-647401205
Fax: 965495218
E-mail: abel@tau-arquitectura.com