

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

*TEXTO REFUNDIDO*  
*JUNIO 07*

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG

## INDICE

### PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA (art. 64 del R.P.)

#### 1.- MEMORIA INFORMATIVA (art. 65 del R.P)

##### 1.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

##### 1.1.A. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

##### 1.1.B. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

##### 1.1.C. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO: AGRÍCOLA, GANADERO, CINEGÉTICO, MINERO

##### 1.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

##### 1.2.A. CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

##### 1.2.B. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

##### 1.2.C. ANALISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

##### 1.2.D. RESULTADO DE LOS INFORMES EMITIDOS

#### 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN (art. 66 del R.P.)

##### P.I.1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

##### P.I.2.- PLANO DE SITUACION DEL SECTOR EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACION URBANISTICA REFERIDO A LAS NNSS DE BENIDOLEIG.

##### P.I.3.1.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL.

##### P.I.3.2.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO DE PROPIEDAD REAL.

P.I.4.- PLANO TOPOGRÁFICO DEL TERRENO, USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

P.I.5.- PLANO DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS. REDES GENERALES DE SERVICIOS.

P.I.6.- PLANO DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES REFERIDO A LAS NN.SS. DE BENIDOLEIG.

P.I.7.- PLANO DE AFECCIONES FISICAS Y JURIDICAS.

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA (art. 67 R.P.)

3.1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCONGIDAS.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CON ESPECIAL REFERENCIA A SU PARTE NORMATIVA.

3.2.a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

3.2.b) Ficha de Planeamiento

3.2.c) Ficha de Gestión

3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES.

3.4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

3.5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REÚNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.

3.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION ESTATAL

3.7. EDIFICACIONES EN SITUACION FUERA DE ORDENACION.

3.8. ANEXO A LA MEMORIA: FICHA URBANISTICA DEL SECTOR SAPU-1.

3.9. ANEXO A LA MEMORIA: CUADRO DE SUPERFICIES DE USO PRIVADO.

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

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

3.10. ANEXO A LA MEMORIA: CUADRO DE SUPERFICIES DOTACIONALES PUBLICAS.

3.11. ANEXO A LA MEMORIA: CUADRO DE APROVECHAMIENTOS.

3.12. ANEXO A LA MEMORIA: CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES.

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](mailto:abel@tau-arquitectura.com)

## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA (art. 68 del R.P.)

### 1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

1.A. Usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas Urbanísticas, en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.

1.B. Ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones definitorias de la edificación y su situación en la parcela.

1.C. Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

1.D. Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

1.E. Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

1.F. Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.- PLANO DE ORDENACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS DEL SUELO. PLANO DE CALIFICACIÓN.

O.2.- PLANO DE ORDENACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS DEL SUELO. PLANO DE USOS PORMENORIZADOS.

O.3.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

O.4.1.- PLANO DE RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.

O.4.2.- PLANO DE RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES.

O.5.- PLANO DE ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS. DELIMITACIÓN DE LA UNIDADE DE EJECUCIÓN.

O.6.- PLANO DE LOCALIZACION DE LAS PARCELAS EN SITUACION FUERA DE ORDENACION.

# PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA (Art. 64 R.P.)

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](mailto:abel@tau-arquitectura.com)

# DOCUMENTO DE INFORMACIÓN: MEMORIA Y PLANOS (Art. 64 R.P.)

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](mailto:abel@tau-arquitectura.com)

# 1. MEMORIA INFORMATIVA (Art. 65 R.P.)

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](mailto:abel@tau-arquitectura.com)

## TEXTO REFUNDIDO

*El presente documento tiene carácter de texto refundido, en cumplimiento de lo dispuesto en la consideración técnico-jurídica segunda del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 11 de mayo de 2007, cuyas exigencias incorpora al texto y la documentación gráfica.*

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA (Art. 65 R.P.)

#### 1.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

##### 1.1.A. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO (Art. 65.1 R.P.)

Los terrenos objeto del desarrollo urbanístico se encuentran situados al Sudeste del casco urbano de Benidoleig (Alicante).

El Sector tiene una superficie de 219.457 m<sup>2</sup> ó 21,9457 Has, correspondiéndose exactamente con los terrenos objeto de planeamiento.

El área de planeamiento presenta una topografía acusada. Todo el término municipal se halla situado sobre un plano inclinado del monte Seguili. En este Sector el suelo está conformado por bancadas con varios niveles junto con zonas de pendientes descendentes, todas ellas hacia la carretera de Pedreguer a Orba, límite Norte del Sector.

La zona presenta una buena perspectiva desde su carretera de penetración, con gran valor paisajístico. Son casas adosadas a las laderas del monte. En las cotas más altas se tienen unas excelentes vistas panorámicas, todo ello rodeado de pinos.

Las incomparables condiciones paisajísticas que reúne la zona, la han hecho acreedora de una demanda de suelo para segunda residencia, con asentamientos diseminados para vivienda, por una población principalmente foránea.

La característica fundamental que nos marca todo el planeamiento de la zona, es que se trata de un sector con un núcleo casi completamente consolidado que incidirá sustancialmente sobre la ordenación y la zona más alta que no está consolidada.

Además, el Sector incluye espacios perimetrales de difícil consolidación por las condiciones topográficas del terreno, debiendo adaptarlo ahora a las condiciones legalmente establecidas y mantener criterios racionales para su delimitación.

La vegetación es propia de secano y monte mediterráneo. Flora silvestre local, especies de porte arbustivo, herbáceo y matorral. Restos de viejos cultivos leñosos, viñedos que en la actualidad están secos, olivares, y algarrobos.

## 1.1.B. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. (Art. 65.2 R.P.)

### Edificaciones

Existe un asentamiento importante de edificaciones diseminadas por todo el Sector, que hacen que en la actualidad esté consolidado en parte como núcleo urbano, con un elevado grado de urbanización y servicios.

Existen 70 viviendas, de uso residencial unifamiliar, tres restaurantes, y una discoteca. La parcelación, es bastante regular. Los estudios realizados en la zona nos llevan a la conclusión de adoptar una dimensión media de 800 m<sup>2</sup> de suelo por parcela, que coincide con la establecida en las NN.SS.

### Estructuras e infraestructuras

Los terrenos se hallan bordeados en su límite Norte por la carretera de la Red Estructural de Pedreguer a Orba, estando actualmente realizado el proyecto del nuevo trazado, habiéndose reflejado en la propuesta y a falta de ejecutarlo. El proyecto de trazado de la carretera de Pedreguer a Orba, a su paso por el sector S.A.P.U. 1 "Rincón del Silencio", se hace conjuntamente al trazado de un nuevo colector que permitirá verter las aguas residuales que se generen en el sector.

Dentro ya del ámbito del sector existe un entramado de viales, que se ha ido configurando para dar acceso a las diferentes parcelas privadas. En toda esta red de calles no existen vías vertebradoras ni una jerarquía clara que las defina, exceptuando la carretera que parte de la rotonda de acceso al sector y configura, en su trazado, el límite sur del mismo, al servir ésta carretera de acceso al sector S.A.P.U. 2 "Aldea de las Cuevas", por lo que dicho vial puede tener la consideración de viario estructurante. En cuanto al estado de conservación de los mismos, algunos de los viales se encuentran asfaltados, mientras que otros no.

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 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, de conformidad con el proyecto de la Diputación Provincial de Alicante.
- 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.

## Plantaciones y vegetación

No existen zonas de cultivo en el Sector. Es zona de secano y donde el cultivo principal era hace años el de algarrobos, olivares y viñedos.

La vegetación es la típica de monte bajo, estamos en un terreno con pinadas.

### 1.1.C. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO: AGRÍCOLA, GANADERO, CINEGÉTICO, MINERO. (Art. 65.2 R.P.)

Potencialmente en la zona no existe ningún tipo de estos aprovechamientos. No existen, ni recursos mineros, ni agrícolas, ni ganaderos etc.

El lugar es ideal para vivir, tiene una situación que hace a la zona atractiva visualmente, buen clima, tranquilidad, lo que se hace patente en la infinidad de viviendas que se han ido instalando en la zona, ocupadas por una población principalmente foránea.

## 1.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES (Art. 65.3 R.P.)

### 1.2.A. CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Se pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de unos terrenos calificados como SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.P.U.-1) de las Normas Subsidiarias de Benidoleig, vigentes desde el 26 de septiembre de 1985.

En la actualidad se está revisando el planeamiento general del municipio, con la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

La promoción de la Actuación Integrada es de gestión directa.

El uso característico es el residencial de baja densidad y la tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada.

Esta actuación se ampara en lo dispuesto en las Secciones 3ª, 6ª y 7ª del Capítulo Segundo del Título Primero de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), en el Capítulo III del Título Segundo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (R.P), en el Título II "Tramitación, Ejecución y Vigilancia del Planeamiento" de las Normas Subsidiarias municipales de Benidoleig y en las Modificaciones Puntuales nº 2 y 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Benidoleig.

A la hora de diseñar la propuesta se ha intentado regularizar, y sobre todo LEGALIZAR toda la zona consolidada, tanto las edificaciones como los viales, siempre cumpliendo con todo lo señalado en las NN.SS.

Se establecen dotaciones y equipamientos según los estándares que marca el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana de 8 de Enero de 1999.

### LIMITES DEL SECTOR

El Sector se define atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio (Art. 17 R.P. y 20.2 LRAU).

El sector 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.
- 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.

#### 1.2.B. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

No se tiene conocimiento de que en el área de influencia del Sector exista ningún otro tipo de obras públicas programadas.

#### 1.2.C. ANALISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

La única afección a tener en cuenta en este sector es la propia de la carretera comarcal CV-733 que va 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 de anchura 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.

#### 1.2.D. RESULTADO DE LOS INFORMES EMITIDOS

La tramitación del presente expediente se inicia en noviembre de 2001, cuando se somete a información pública en el DOGV el PDAI del Sector Rincón del Silencio, presentado en régimen de gestión directa por el Ayuntamiento. Dicho trámite da lugar a su adjudicación y aprobación provisional el día 25 de noviembre de 2002 por el Pleno del Ayuntamiento de Benidoleig.

Tras ello, fue remitido el día 4 de marzo de 2003 a la Consellería de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva. Sin embargo, fue solicitado el día 30 de septiembre de 2.003 la suspensión del trámite ante este mismo órgano, debido a la necesidad de introducir ligeras modificaciones al mismo.

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

Tras ello, se reanuda el trámite al solicitar, en fecha 24 de marzo de 2005 a la Consellería la continuación del expediente, lo que da lugar a la emisión de informe de fecha 13 de abril del mismo año, que ahora son recogidos en el presente documento refundido.

A continuación, en contestación a dicho informe, comentamos las cuestiones planteadas y justificamos la corrección que se incluye en el presente documento refundido.

Se distinguen dos tramos de Red Viaria Primaria (P/RV), por un lado la rotonda de acceso al sector 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 total de Red Viaria Primaria de 14.433 m<sup>2</sup>.

Estos dos tramos viarios son computables 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, ya que 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.

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.

Reclasificación de suelo no urbanizable.- La parte de la rotonda exigida por la Consellería de Infraestructuras y Transportes que no estaba inicialmente incluida en el Sector se ha vuelto a excluir de este. Se prevé su ejecución como condición de conexión, externa al Sector, gestionándose su adquisición de manera independiente. Con lo que no se reclasifica suelo.

Suelo dotacional afecto a su destino incluido en el Area de Reparto.- Se trataba de un error del documento inicial, ya que dicho suelo no se encuentra afecto a su destino, estando pediente aún de gestión. Se corrige en la Memoria del documento.

Justificación del cumplimiento de estándares y dotación de aparcamientos.- Se justifica el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en cuanto a estos extremos, en la Memoria Justificativa del presente documento.

Observancia de la cartografía temática de la Comunidad Valenciana.- Se incorporan a los planos la referencia a esta cartografía.

Certificación de la Confederación Hidrográfica de suficiencia de recursos hídricos.- Se acompaña justificación de dicha dotación.

Ficha de planeamiento.- Se incorporan los usos incompatibles.

Rectificación error material en Plan Parcial.- Se modifica la referencia al nº de viviendas en el Plan Parcial.

Art. 22 Normas Urbanísticas.- Se concretan los supuestos en los que cabrá el Estudio de Detalle.

Informes Sectoriales.- Se acompaña justificación de haber solicitado dichos Informes.

Recomendación en el sentido de identificación del número de viviendas destinadas a edificación de protección oficial.- El presente Sector fue sometido a información en pública en el año 2001, por lo que las normas citadas no le son de aplicación. En cualquier caso, la Corporación asume y comparte la voluntad de dotar a los sectores de más viviendas de protección oficial, criterio que incorpora a la Revisión del Plan General, actualmente en trámite, donde incorpora, en tal sentido, previsiones pertinentes.

Benidoleig, junio de 2.007

Fdo. D. Abel Avendaño Pérez  
Arquitecto

Santiago Gambín Candell  
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

## 2. PLANOS DE INFORMACIÓN (Art. 66 R.P.)

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](mailto:abel@tau-arquitectura.com)

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 67 R.P.)

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

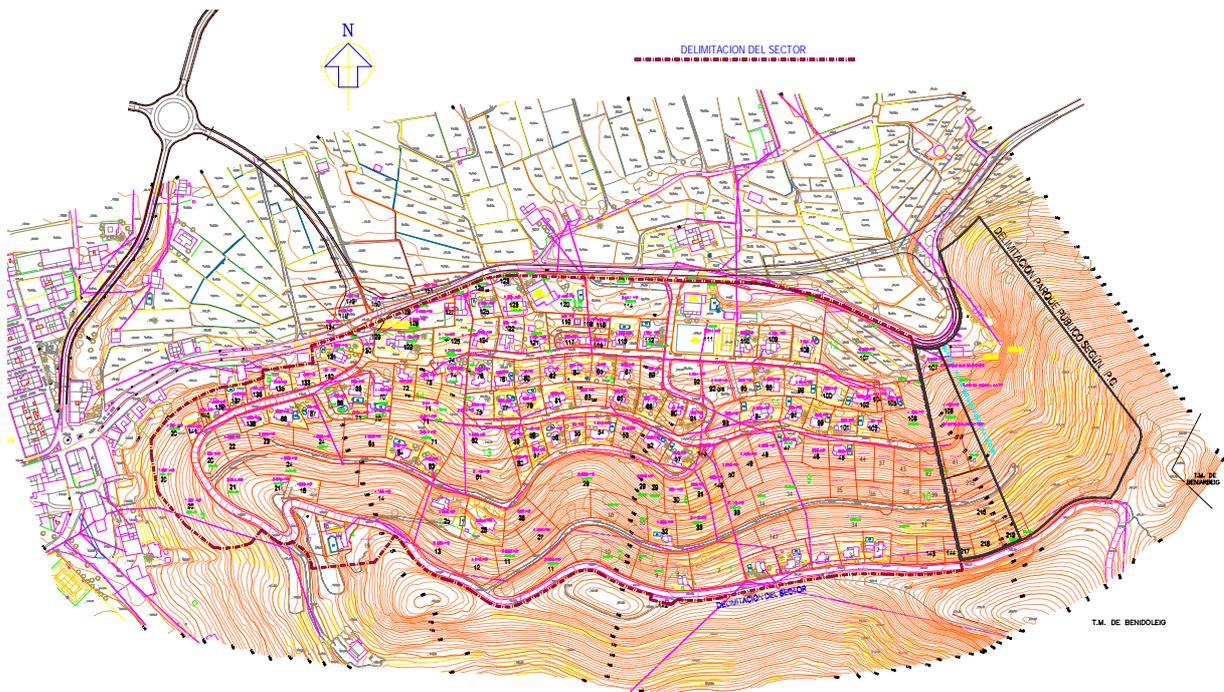
Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)  
Tel.965495218-647401205  
Fax: 965495218  
E-mail:abel@tau-arquitectura.com

### 3.1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS

En este Plan Parcial, no hay muchas alternativas como posibles. Este es un caso singular, en el que a la hora de proponer una nueva propuesta, nos encontramos que entre la accidentada topografía del terreno y sobre todo la preexistencia de una ordenación sólida de edificaciones, así como del viario, nos han ido determinando la morfología interior de la propuesta.

Adjuntamos a título comparativo esquemas del estado actual y de la solución definitiva, quedando en evidencia el grado de consolidación y lo dicho anteriormente.

#### 1.- Estado actual

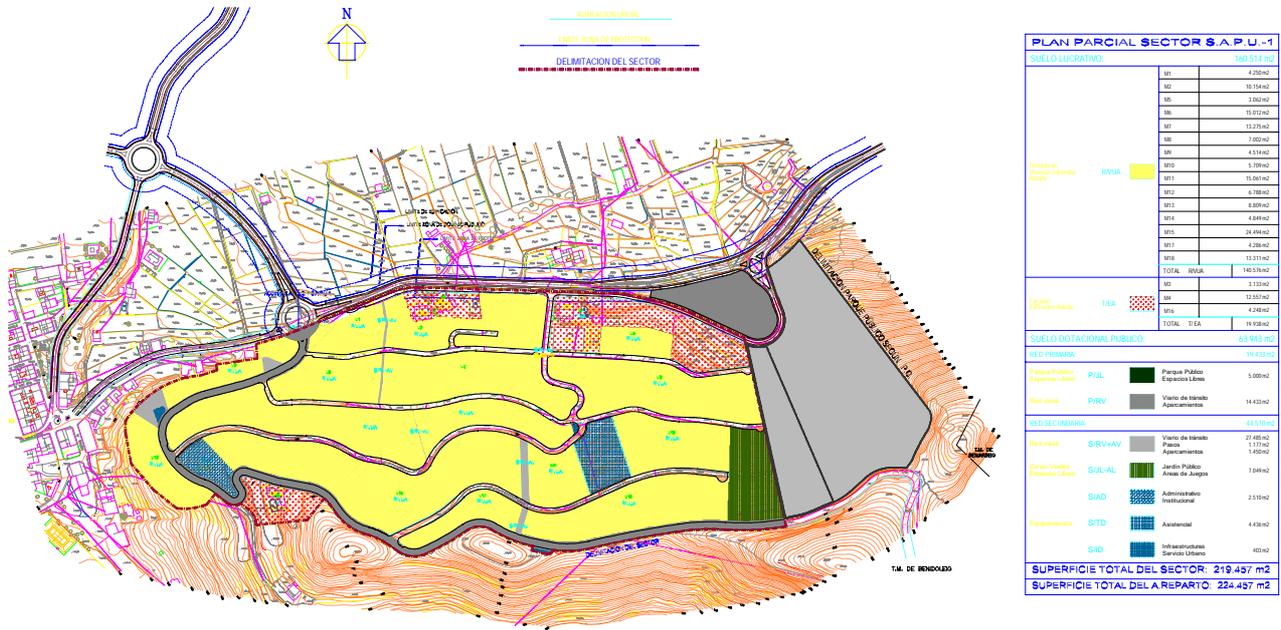


ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

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

## 2.- Propuesta de Plan Parcial



ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

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

### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CON ESPECIAL REFERENCIA A SU PARTE NORMATIVA (Art. 67 R.P.)

#### 3.2 A) DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

##### Ambito del Sector

El sector se define atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio (Art. 17 R.P. y 20.2 LRAU).

El sector 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.
- 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.

### Superficie Computable del Sector

La Superficie Computable del Sector (SCS) coincide con la superficie del sector.

De lo anterior resulta la siguiente Superficie Computable del Sector:

$$SCS = 219.457 \text{ m}^2$$

### Justificación del nº de viviendas

Este sector va a producir un aumento del número de viviendas en el municipio. La densidad que fijan las presentes NN.SS. coincide con la fijada por el nuevo documento de Planeamiento General, que se está revisando en la actualidad, siendo la densidad máxima de 8 viv/Ha.

Con lo que el aumento máximo del número de viviendas esta cuantificado en:

$$\text{Nº Viv.} = 8 \times 21,9457 = 175 \text{ viviendas}$$

No obstante dada la ordenación que se plantea solamente se pueden materializar 172 viviendas.

La ordenación urbanística que nos ocupa se limita a un reajuste de la ordenación de forma que se racionaliza la zonificación. Se prevén zonas para equipamientos y para aparcamientos de vehículos públicos, sin prácticamente interferir en las parcelas consolidadas o urbanizadas.

Se realizan ajustes localizados que permitan una correcta delimitación de la Unidad de Ejecución y una mejor gestión posterior. Se establecen nuevas áreas para parcelas de uso privado en los espacios que quedaban libres, de forma que se termina de consolidar el sector y a la vez se intentan mantener las condiciones paisajísticas y de imagen que ha conformado tradicionalmente la zona.

El Índice de Edificabilidad Bruta que se asigna al Sector es de 0,1816894 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Por lo tanto resulta:

$$219.457 \text{ m}^2\text{s} \times 0,1816894 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 39.873 \text{ m}^2\text{t} \text{ totales}$$

- Edificabilidad total del Sector 39.873 m<sup>2</sup>t

El Índice de Edificabilidad Residencial que se asigna al Sector es de 0,1498927 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por lo tanto resulta:

- Edificabilidad residencial 32.895 m<sup>2</sup>t

El Índice de Edificabilidad Terciario que se asigna al Sector es de 0,0317966 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por lo tanto resulta:

- Edificabilidad terciaria 6.978 m<sup>2</sup>t

Calculamos que en la zona existen en este momento unas 70 viviendas a las que se les asigna 180 m<sup>2</sup>t construidos por vivienda, con lo que tendríamos parte de la edificabilidad residencial consumida:

$$70 \text{ viv.} \times 180 \text{ m}^2\text{t} = 12.600 \text{ m}^2\text{t}$$

De la edificabilidad asignada para el uso terciario también se ha consumido una parte, que se cuantifica en 5.200 m<sup>2</sup>t.

Luego, para las nuevas edificaciones nos restaría:

- Residencial: 32.895 m<sup>2</sup>t - 12.600 m<sup>2</sup>t = 20.295 m<sup>2</sup>t

- Terciaria: 6.978 m<sup>2</sup>t - 5.200 m<sup>2</sup>t = 1.778 m<sup>2</sup>t

Se establecen las dotaciones y equipamientos secundarios en cuantía correspondiente a los estándares del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- S/TD: Equipamiento Asistencial ..... 4.436 m<sup>2</sup>

- S/AD: Equipamiento Administrativo-Institucional ..... 2.510 m<sup>2</sup>

- S/ID: Equipamiento, Infraestructura-Servicio Urbano ... 403 m<sup>2</sup>

- S/JL: Zona Verde, Jardines ..... 7.049 m<sup>2</sup>

- S/RV: Red Viaria, Viario de Tránsito ..... 27.485 m<sup>2</sup>
- S/RV: Red Viaria, Pasos ..... 1.177 m<sup>2</sup>
- S/AV: Red Viaria, Aparcamiento ..... 1.450 m<sup>2</sup>
- P/RV: Red Viaria Primaria ..... 14.433 m<sup>2</sup>  
(Computable a efectos de verificar el cumplimiento de  
los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria)

A la zona se accede a través de la carretera de Pedreguer a Orba, que la ha unido siempre con el casco urbano. Toda la fachada Norte del Sector lo constituye dicho vial. Éste es el eje que articula el resto de viales que facilitarán el acceso a las parcelas privadas.

#### Reserva para Parque Público (Art. 34 R.P.)

Para el cálculo del Parque Público se ha tenido en cuenta el aumento de población que se produciría en el sector considerando el número máximo de viviendas para este sector.

Se ha considerado que el tamaño medio familiar en Benidoleig para el año 2.002 es de 3,50 hab/viv.

Dado que el número de viviendas máximo que se pueden materializar es de 172 inferiores a 175 viviendas tenemos un potencial de habitantes:

$$172 \text{ viv} \times 3,50 \text{ hab/viv} = 602 \text{ habitantes}$$

Que a razón de 5.000 m<sup>2</sup>s de zona verde estructural cada millar de habitantes, debemos reservar una superficie para Parque Público perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas de 5.000 m<sup>2</sup>s.

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 reservar por el aumento de población que genera dicho sector S.A.P.U. 2.

Viene reflejado en el plano de ordenación de aquel sector con las siglas P/QL, abarcando una superficie total de 5.000 m<sup>2</sup>s.

## Red Viaria Primaria

Se distinguen dos tramos de Red Viaria Primaria (P/RV), por un lado la rotonda de acceso al sector 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 total de Red Viaria Primaria de 14.433 m<sup>2</sup>.

Estos dos tramos viarios son computables 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, ya que 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.

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.

### Innecesariedad de Estudio de Impacto Ambiental

La rotonda de acceso al sector se configura como externa al mismo, incluyéndose como condición de conexión la ejecución de la misma. Al no incluirse dentro del ámbito, no se reclasifica suelo. Obviamente, será precisa su gestión posterior, pero lo será al margen del presente expediente de planeamiento.

## FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR S.A.P.U. - 1

---

SUPERFICIE DEL SECTOR =	219.457 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR =	219.457 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION =	220.713 m <sup>2</sup> s
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA =	0,1816894 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR =	39.873 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL =	32.895 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA =	6.978 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL =	140.576 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE NETA TERCIARIA =	19.938 m <sup>2</sup> s
INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL =	0,234 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA TERCIARIA =	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
DENSIDAD MÁXIMA =	8 viv / Ha
NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS =	8 x 21,9457 = 175 viv
TIPOLOGÍA =	VU-AI - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PARCELA NETA =	20 %

---

### CESIONES OBLIGATORIAS (Art. 14 y 15 del Anexo del R.P.):

DOTACIONAL VIARIO =	44.545 m <sup>2</sup> s
P/RV +AV Viario de Tránsito + Aparcamiento =	14.433 m <sup>2</sup> s
(Computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria)	
S/RV+AV Viario de Tránsito + Aparcamiento =	28.662 m <sup>2</sup> s

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

DOTACIONAL NO VIARIO S (SD - RV - AV) = 13.995 m<sup>2</sup>s

S/TD Asistencial = 4.436 m<sup>2</sup>s  
S/AD Administrativo-Institucional = 2.510 m<sup>2</sup>s  
S/ID Infraestructura-Servicio Urbano = 403 m<sup>2</sup>s (No computable)  
S/JL Zonas Verdes-Jardines = 7.049 m<sup>2</sup>s  
P/QL Parque Público = 5.000 m<sup>2</sup>s (No computable)

PARCELA MÍNIMA = 800 m<sup>2</sup>s

Se respetará la parcelación antigua existente de viviendas consolidadas.

LONGITUD DE FACHADA MÍNIMA = 12 m

#### USOS PERMITIDOS

- Residencial Unifamiliar Aislado como uso característico
- Terciario como uso compatible
- Se admiten todos los usos dotacionales en cualquiera de sus categorías

#### USOS INCOMPATIBLES

- El industrial en todas sus categorías.

#### VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística Valenciana, 16/2005, en relación con la Disposición Transitoria Octava del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y no existiendo Estudio de Necesidades de Vivienda dentro del término municipal de Benidoleig, al estar incluido este municipio en la Categoría "C", conforme al Decreto 41/2006, y siendo su población inferior a los 2.000 habitantes, se reserva el 10% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

Benidoleig, junio de 2007

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

## FICHA DE GESTIÓN SECTOR S.A.P.U - 1 = UNIDAD DE EJECUCIÓN

---

SUPERFICIE DEL SECTOR =	219.457 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION =	220.713 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE ADSCRITA AL SECTOR =	5.000 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO =	224.457 m <sup>2</sup> s
AREA DE REPARTO =	SECTOR S.A.P.U. 1 Y PARQUE PUBLICO (P/QL)
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA =	0,1816894 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL =	0,1498927 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA =	0,0317966 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO =	$\frac{39.873}{224.457} = 0,177642 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$

### CONDICIONES DE CONEXIÓN:

RED VIARIA: Mejora de la Red Viaria Secundaria del Sector, completando los tramos de Red Viaria Secundaria que se encuentren sin asfaltar, con especial cuidado en sus márgenes.

Mejora del tramo de Red Viaria Primaria, incluido dentro de esta U.E., y que sirve de acceso al Sector, además de ser necesario también para el acceso rodado hasta el Sector S.A.P.U.-2 "Aldea de las Cuevas".

Ejecución de la rotonda de acceso al sector.

Conforme al Informe del Servicio de Vías y Obras de la Excma. Diputación de Alicante de 17 de mayo de 2002, se introducen los siguientes condicionantes:

- Se señala en la documentación gráfica la zona de protección de 18 metros de anchura, ampliándola en el ramal de la intersección en T dispuesta al Este de la actuación desde su inicio y en una longitud de 50 metros.

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

- Se incluye en la obra de urbanización la construcción de todos los elementos de urbanización correspondiente a la vía de servicio prevista en el margen izquierdo de la CV-733 (acera, carril, banda de aparcamientos y separador).
- Si la ejecución de la urbanización fuera previa a la construcción de la variante de la CV-733 prevista por la Diputación, la vía de servicio sería construida desde la glorieta hasta superar el vial interno de la actuación urbanística y con trazado perpendicular a la CV-733. En el extremo final de la vía de servicio se dispondría de una conexión provisional con la CV-733 de sentido único de salida desde la vía de servicio. Esta conexión permitiría exclusivamente el acceso a la carretera a derechas, sin posibilidad de acceso desde la CV-733 ni de giro a izquierdas desde la vía de servicios. Una vez se realizara la construcción de la variante de la CV-733 el promotor procedería a terminar las obras de urbanización definitivas. En cualquier caso, no se permitirán los accesos directos de las parcelas a la CV-733.
- Previamente al inicio de las obras de urbanización se solicitará por el promotor autorización a la Diputación Provincial de Alicante, con proyecto visado.

INFRAESTRUCTURAS: La conexión a las redes de infraestructuras de agua, electricidad y telefonía están ejecutadas.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Adecuación a las nuevas necesidades de consumo así como sustitución de los tramos que estén en mal estado.

Conforme al "*Informe en relación con los criterios de seguidos en la tramitación de expedientes urbanísticos respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales*", del División de Recursos Hidráulicos, de 30 de septiembre de 2002, aplicable con carácter general a los expedientes de urbanismo:

"...se deberá exigir al promotor del nuevo suelo urbano que antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la Entidad de Saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

Además, se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizada siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso a la depuración previa.

Por último, si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento."

Además, con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos en el instrumento de planeamiento objeto del presente expediente, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

**SANEAMIENTO:** Sustitución del actual sistema de fosas sépticas individuales por una red de saneamiento. Se conectará al colector nuevo que se ejecutará paralelo al vial de Pedreguer-Orba.

**PARQUE PÚBLICO:** Reserva de 5.000 m<sup>2</sup>s de Parque Público que surge del aumento de población que genera el sector estará localizada en el gran Parque Urbano situado encima de la cueva de "Les Calaveres".

Benidoleig, junio de 2007

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

### 3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

Como objetivos y criterios a la hora de diseñar una propuesta de ordenación pormenorizada del Sector se ha valorado, ante todo, el disponer de una ordenación sólida, que compatibilice las preexistencias existentes con los espacios de difícil consolidación por las condiciones topográficas del terreno y las nuevas áreas a urbanizar y que permita una mejor utilización por la población. Se han tenido que contemplar ineludiblemente las preexistencias y respetar sus trazados.

Se propone una ordenación que, manteniendo el estado actual y real de la zona como núcleo consolidado permita albergar parcelas destinadas a equipamiento público y adaptarse a la reglamentación de planeamiento vigente. Disponer las áreas de edificación en función de la orientación solar y la dirección de las vistas panorámicas, cuidando también la visión del conjunto y de sus zonas de borde.

El uso predominante será el residencial en viviendas unifamiliares aisladas. El uso industrial se considera incompatible.

La solución propuesta sitúa las áreas de servicios y terciario en la zona del eje viario de la carretera Pedreguer a Orba, dándole un especial tratamiento e intentando potenciarlo como un eje lúdico y de ocio, conectando el centro del casco urbano con la famosa "Cueva de Les Calaveres", situada en los accesos al municipio y muy próxima al Sector, convirtiéndolo en un vial que invite al paseo.

Las cesiones dotacionales se han distribuido por todo el Sector, para equilibrar en lo posible su disfrute.

La zona verde secundaria se ha situado junto a la zona de protección de la "Cueva de Les Calaveres".

El resto de los equipamientos se destinan a zonas asistenciales y administrativas. Pensamos que son los servicios de más interés público y social en la zona en función de las características de la población residente en la misma.

Analizando las pirámides de edad del último padrón municipal comprobamos que la banda comprendida entre 60 y 80 años de edad representa el 32% frente al 16% que aproximadamente ocupa la banda de entre 0 a 20 años.

Este hecho nos hace justificar la NO NECESIDAD de dotaciones educativas y SI la NECESIDAD de zonas de recreo para la tercera edad, que es la población mayoritaria del lugar. Se solicitará a la Consellería competente por razón de la materia, para que informe la no necesidad de destinar la reserva de suelo dotacional público al uso docente o sanitario correspondiente. (Art. 9 del Anexo del R.P.)

Según este mismo artículo del Anexo del R.P., la distribución por usos del suelo destinado a equipamientos no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del Sector.

En cuanto a la ordenación, esta se articula con un vial que atraviesa, sinuosamente, el área de Norte a Sur. Trazado que sirve además de acceso y conexión con el resto del municipio. Secundariamente a este vial, pinchan otros viales, algunos de los cuales terminan en un "fondo de saco" y que van dando acceso a cada una de las parcelas residenciales. La realidad es que no existe una clara jerarquía viaria pero tampoco es fácil conseguirla por la consolidación edificatoria existente.

#### **3.4. DEFINICIÓN, COMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.**

Las reservas de suelo dotacional público responden a lo establecido en la Sección B del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En los sectores de planeamiento parcial de uso residencial se exigirá el cumplimiento de los estándares expresados en la Tabla 1 del citado Reglamento. Para su cálculo utilizaremos el índice de edificabilidad bruta (IEB) y el índice de edificabilidad residencial (IER) y entrando con ellos en la tabla obtenemos:

En cuanto a la Red Viaria, los dos tramos de viario calificados como Red Primaria, se consideran computables 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 unos tramos viarios 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

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

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

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.

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.

#### Según el Reglamento de Planeamiento:

IEB =  $0,1816894 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 \rightarrow$  Tabla 1

IER =  $0,1498927 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \rightarrow$  Tabla 1

#### DOTACIONES PÚBLICAS

<b>DOTACIONAL NO VIARIO (SD-RV-AV) (5'5 %)</b>	<b>12.263 m<sup>2</sup>s</b>
- S/ZV (2,5 %)	5.574 m <sup>2</sup> s
- S/EQ (3,0 %)	6.689 m <sup>2</sup> s
<b>DOTACIONAL VIARIO (RV+AV) (17,5 %)</b>	<b>39.021 m<sup>2</sup>s</b>

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

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

**En la ordenación tenemos:**

DOTACIONAL NO VIARIO (SD-RV-AV) = 13.995 m<sup>2</sup>s > 12.263 m<sup>2</sup>s Cumple

**Zonas verdes**

- S/ JL: Jardines 7.049 m<sup>2</sup>s > 5.574 m<sup>2</sup>s Cumple

**Equipamiento**

- S/ TD: Asistencial 4.436 m<sup>2</sup>s

- S/ AD: Administ.-Institucional 2.510 m<sup>2</sup>s

- S/ ID: Infraestr-Servicios Urbanos 403 m<sup>2</sup>s (No computable)

TOTAL (S/ EQ) 6.946 m<sup>2</sup>s > 6.689 m<sup>2</sup>s Cumple

DOTACIONAL VIARIO (RV + AV) = 44.545 m<sup>2</sup>s > 39.021 m<sup>2</sup>s Cumple

- P/ RV: Viario 14.433 m<sup>2</sup>s  
(Red Viaria Primaria computable como Red Secundaria)

- S/ RV: Viario de tránsito 27.485 m<sup>2</sup>

- S/ RV: Pasos 1.177 m<sup>2</sup>

- S/ AV: Aparcamientos 1.450 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO TIPO** (Capítulo II del Título III del R.P. Art. 111).

A.T. = 39.873 m<sup>2</sup>t/224.457 m<sup>2</sup>s = 0,177642 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTO** (Art. 10 del Anexo del R.P.)

Según el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, el número de plazas a reservar en parcela privada para sectores residenciales será como mínimo:

- a) 1,1 plazas de aparcamiento por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio.
- b) 1 plaza de aparcamiento adicional a la reservada anteriormente por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario, que localicen en parte de los edificios residenciales.
- c) En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Conselleria competente por razón de la materia.

El número mínimo de plazas a reservar es, teniendo en cuenta que el número de viviendas máximo es 172 tendremos:

Teniendo en cuenta que el número de viviendas máximo es 172 tendremos:

1,1 plazas/viv. x 172 viviendas =	190 plazas
6.978 m <sup>2</sup> t/100 m <sup>2</sup> t (terciario) =	70 plazas
TOTAL:	260 plazas

Con independencia de los usos a los que se destine el sector, el número de plazas en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, debiendo ser como mínimo del 50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

El número mínimo de plazas a reservar en suelo dotacional público es:  
 $260 \text{ (plazas)}/2 = 130 \text{ plazas}$

El diseño del viario público de esta propuesta de ordenación ha dado lugar a una reserva de **335 plazas** de aparcamiento en suelo dotacional público, de las cuales 57 plazas corresponden al aparcamiento viario que se ubica en zonas destinadas al aparcamiento exclusivamente y que se localizan en la parte noroeste del sector, el resto corresponde a viario anexo a la red viaria rodada, luego cumplimos con los mínimos anteriormente fijados.

### **3.5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REUNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una única Unidad de Ejecución para todo el ámbito del Sector. La modificación de sus límites, en su caso, deberá efectuarse a través del correspondiente Programa, (art. 33.6 L.R.A.U. y art. 117 del R.P.).

- a) La Unidad de Ejecución es una Actuación Integrada autónoma.
- b) En la Unidad de Ejecución no se excluye de su perímetro restos de parcelas privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde, de forma que dificulten la urbanización.
- c) La Unidad de Ejecución incluye todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.
- d) Se fomentará su desarrollo por una única iniciativa urbanizadora.
- e) Dentro del Area de Reparto se delimita una única Unidad de Ejecución. (Art. 117)
- f) La delimitación de una Unidad de Ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación de acuerdo con las condiciones de integración y conexión, impuestas en la Homologación y en el correspondiente Programa de Actuación Integrada del Sector.

Por lo tanto, cumplimos con lo establecido en los Arts. 114 y 115 del R.P. y 33 de LRAU en cuanto a los requisitos exigidos para las Unidades de Ejecución.

### **3.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

La única afección a tener en cuenta en este sector es la propia de la actual 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 de anchura 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.

En el momento en que se ejecute el proyecto de mejora de la mencionada carretera de Pedreguer a Orba, en el tramo que discurre bordeando el sector S.A.P.U. 1, las afecciones indicadas anteriormente se referirán tan solo al nuevo trazado de la carretera, por lo que los terrenos afectados por las afecciones del trazado actual de la carretera quedarán liberados de la mencionada afección.

### 3.7 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten alguna de las siguientes características:

- La construcción o parte de la misma que ocupe el viario público previsto por el Plan Parcial.

## 3.8.- ANEXO. FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.A.P.U.-1

AMBITO = SECTOR S.A.P.U.-1 "RINCÓN DEL SILENCIO"
--

DENOMINACION = PLAN PARCIAL S.A.P.U.-1 "RINCÓN DEL SILENCIO"		
CLASE DE SUELO	FIGURA DE DESARROLLO	USO CARACTERISTICO
Suelo Apto Para Urbanizar	Plan Parcial	Residencial

OBJETIVOS = Conseguir ordenar un suelo que se encuentra condicionado por el alto grado de consolidación edificatoria

CRITERIOS = Criterios de realismo, adecuación a las necesidades y atención al máximo confort de ambiente turístico-residencial

SUPERFICIE DEL SECTOR	219.457 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	219.457 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE UNIDAD EJECUCION	220.713 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,1816894 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,1498927 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,0317966 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICAB. NETA RESIDENCIAL	0,234 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
INDICE DE EDIFICAB. NETA TERCIARIA	0,350 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

USOS DEL SUELO DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, SUPERFICIES	
RESIDENCIAL R-VUA	TERCIARIO T-EA
140.576 m <sup>2</sup>	19.938 m <sup>2</sup>

RESERVAS PARA DOTACIONES PUBLICAS PRIMARIAS, SUPERFICIES		
RED VIARIA P/(RV+AV)	ZONAS VERDES P/QL	TOTAL
14.433 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	19.433 m <sup>2</sup>

RESERVAS PARA DOTACIONES PUBLICAS SECUNDARIAS, SUPERFICIES			
RED VIARIA S/(RV+AV)	ZONAS VERDES S/JL	EQUIPAMIENTOS S/EQ	TOTAL
30.112 m <sup>2</sup>	7.049 m <sup>2</sup>	7.349 m <sup>2</sup>	44.545 m <sup>2</sup>

UNIDADES DE EJECUCION Y SISTEMA DE GESTION	
UNIDAD DE EJECUCION	Una única Unidad de Ejecución
SISTEMA DE GESTION	Directa

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)

Tel.965495218-647401205

Fax: 965495218

E-mail:abel@tau-arquitectura.com

## 3.9.- ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES DE USO PRIVADO

<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS R/VUA</b>				
Parcela 1	4250	m <sup>2</sup>		
Parcela 2	10154	m <sup>2</sup>		
Parcela 5	3062	m <sup>2</sup>		
Parcela 6	15012	m <sup>2</sup>		
Parcela 7	13275	m <sup>2</sup>		
Parcela 8	7002	m <sup>2</sup>		
Parcela 9	4514	m <sup>2</sup>		
Parcela 10	5709	m <sup>2</sup>		
Parcela 11	15061	m <sup>2</sup>		
Parcela 12	6788	m <sup>2</sup>		
Parcela 13	8809	m <sup>2</sup>		
Parcela 14	4849	m <sup>2</sup>		
Parcela 15	24494	m <sup>2</sup>		
Parcela 17	4286	m <sup>2</sup>		
Parcela 18	13311	m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADAS R/VUA</b>	<b>140576</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>64,06</b>	<b>%</b>
<b>TERCIARIO T/EA</b>				
Parcela 3	3133	m <sup>2</sup>		
Parcela 4	12557	m <sup>2</sup>		
Parcela 16	4248	m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL TERCIARIO T/EA</b>	<b>19938</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>9,09</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>	<b>160514</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>73,14</b>	<b>%</b>

## 3.10.- ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES DOTACIONALES PUBLICAS

<b>ZONAS VERDES PÚBLICAS S/JL - S/AL</b>				
S/JL	7049	m <sup>2</sup>	<b>3,21</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>	<b>7049</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3,21</b>	<b>%</b>
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>				
S/AD	2510	m <sup>2</sup>	<b>1,14</b>	<b>%</b>
S/TD	4436	m <sup>2</sup>	<b>2,02</b>	<b>%</b>
S/ID (No computable)	403	m <sup>2</sup>	<b>0,18</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO</b>	<b>7349</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3,35</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL DOTACIONES COMPUTABLES SD-RV-AV</b>	<b>13995</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6,38</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL DOTACIONES SD-RV-AV</b>	<b>14398</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL VIARIO INTERIOR AV / RV</b>	<b>44545</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>20,30</b>	<b>%</b>
P/RV+AV	14433	m <sup>2</sup>		
S/RV+AV	28662	m <sup>2</sup>		
S/AV	1450	m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL SUELO USO PÚBLICO COMPUTABLE</b>	<b>58943</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>26,67</b>	<b>%</b>

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

Avda. Maria Cristina, 74. 1º A. 03660-Novelda (Alicante)

Tel.965495218-647401205

Fax: 965495218

E-mail:abel@tau-arquitectura.com

## 3.11.- ANEXO. CUADROS DE APROVECHAMIENTOS

**VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS R-VUA**

		Edificabilidad	Sup.const.	Parcela/viv.	Nº viviendas
Parcela 1	4250 m <sup>2</sup>	0,234	995 m <sup>2</sup>	800/1	6
Parcela 2	10154 m <sup>2</sup>	0,234	2376 m <sup>2</sup>	800/1	13
Parcela 5	3062 m <sup>2</sup>	0,234	717 m <sup>2</sup>	800/1	3
Parcela 6	15012 m <sup>2</sup>	0,234	3513 m <sup>2</sup>	800/1	18
Parcela 7	13275 m <sup>2</sup>	0,234	3106 m <sup>2</sup>	800/1	17
Parcela 8	7002 m <sup>2</sup>	0,234	1638 m <sup>2</sup>	800/1	8
Parcela 9	4514 m <sup>2</sup>	0,234	1056 m <sup>2</sup>	800/1	5
Parcela 10	5709 m <sup>2</sup>	0,234	1336 m <sup>2</sup>	800/1	7
Parcela 11	15061 m <sup>2</sup>	0,234	3524 m <sup>2</sup>	800/1	18
Parcela 12	6788 m <sup>2</sup>	0,234	1588 m <sup>2</sup>	800/1	9
Parcela 13	8809 m <sup>2</sup>	0,234	2061 m <sup>2</sup>	800/1	11
Parcela 14	4849 m <sup>2</sup>	0,234	1135 m <sup>2</sup>	800/1	6
Parcela 15	24494 m <sup>2</sup>	0,234	5732 m <sup>2</sup>	800/1	30
Parcela 17	4286 m <sup>2</sup>	0,234	1003 m <sup>2</sup>	800/1	5
Parcela 18	13311 m <sup>2</sup>	0,234	3115 m <sup>2</sup>	800/1	16

<b>TOTAL R-VUA</b>	<b>140576 m<sup>2</sup></b>	<b>32895 m<sup>2</sup></b>	<b>172</b>
--------------------	-----------------------------	----------------------------	------------

**TERCIARIO EDIFICACION AISLADA T - AI**

		Edificabilidad	Sup.const.
Parcela 3	3133 m <sup>2</sup>	0,35	1097 m <sup>2</sup>
Parcela 4	12557 m <sup>2</sup>	0,35	4395 m <sup>2</sup>
Parcela 15	4248 m <sup>2</sup>	0,35	1487 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL T -AI</b>	<b>19938 m<sup>2</sup></b>	<b>6978 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------	---------------------------

<b>TOTAL USO PRIVADO</b>	<b>160514 m<sup>2</sup></b>	<b>39873 m<sup>2</sup></b>	<b>172</b>
--------------------------	-----------------------------	----------------------------	------------

## 3.12.- ANEXO. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

ZONAS DE USO		SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (%)	OBSERV.
	<u>Residencial:</u> Unifamiliar Aislada	140.576 m <sup>2</sup>	64,06 %	PRIVADO
	<u>Terciario:</u> Edificación Abierta	19.938 m <sup>2</sup>	9,09 %	PRIVADO
	<u>Equipamiento:</u> S/TD Asistencial	4.436 m <sup>2</sup>	2,02 %	PÚBLICO
	S/AD Admno-Institucional	2.510 m <sup>2</sup>	1,14 %	PÚBLICO
	S/ID Infraestructura-Servicios Urbanos	403 m <sup>2</sup>	0,18 %	PUBLICO
	<u>Espacios Libres-Zonas Verdes:</u> S/JL Jardines	7.049 m <sup>2</sup>	3,21 %	PÚBLICO
	<u>Red Viaria:</u> S/RV Viario de Transito	27.485 m <sup>2</sup>	12,52 %	PÚBLICO
	S/RV Pasos	1.177 m <sup>2</sup>	0,54 %	PÚBLICO
	S/AV Aparcamiento	1.450 m <sup>2</sup>	0,66 %	PUBLICO
	P/RV Red Viaria Primaria	18.195 m <sup>2</sup>	6,58 %	PUBLICO
TOTALES		219.457 m <sup>2</sup>	100 %	

Benidoleig, junio de 2.007

Fdo. D. Abel Avendaño Pérez  
Arquitecto

Santiago Gambín Candel  
Abogado

ABEL AVENDAÑO PÉREZ

ARQUITECTO

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

# PARTE CON EFICACIA NORMATIVA (Art. 64 y 68 R.P.)

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](mailto:abel@tau-arquitectura.com)

## 1.- NORMAS URBANÍSTICAS (Art. 68 R.P.)

### 1.A. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE ZONAS URBANÍSTICAS.

Las normas de este apartado determinan las condiciones básicas de aplicación común a todas las zonas edificables, así como las determinaciones que detallan la ejecución del presente Plan Parcial.

Será de aplicación en el presente Plan Parcial la terminología empleada en las NN.SS., a fin de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior.

#### Art. 1.- Condiciones de uso

1.- El uso característico de la edificación se determina en el Plano de Ordenación y Asignación de destinos urbanísticos del suelo. Usos Pormenorizados (O.2), por referencia a las siguientes zonas homogéneas:

**RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, (R-VUA):** que constituye el uso característico o dominante del Sector. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado y con acceso exclusivo desde la vía pública.

#### 2.- Tolerancias de uso.

Serán compatibles los usos Terciarios, admitiéndose todos los Dotacionales en cualquiera de sus categorías en edificios exclusivos con acceso directo desde la red viaria pública, excepto el uso industrial que se considera incompatible.

**TERCIARIO EDIFICACIÓN ABIERTA (T-EA),** el ámbito de aplicación queda delimitado en Plano de Ordenación y Asignación de destinos urbanísticos del suelo. Usos Pormenorizados (PO2), del presente Plan Parcial.

El uso exclusivo es el de terciario y el tipo de ordenación el de edificación abierta.

### REGULACION DEL USO RESIDENCIAL

#### Art. 2.- Uso Residencial

El uso residencial comprende las actividades propias del alojamiento permanente de personas.

En la Vivienda Unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública a través de espacios libres de la propia parcela acondicionados a tal función.

### Art. 3.- Condiciones de parcelación.

Se respetará la parcelación antigua existente de viviendas consolidadas.

Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

- Superficie de parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>

Se establecen dos excepciones de la exigencia de cumplimiento del parámetro relativo a la parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la parcela tenga al menos 400 m<sup>2</sup>, como son:

- a) En aquellas parcelas que se encuentren ya consolidadas por la edificación.
- b) En aquellas parcelas que, sin estar consolidadas por la edificación, se encuentren rodeadas por edificaciones y no posean los 800 m<sup>2</sup> requeridos.

- Longitud del Fachada mínima: 12 metros; si tuviere más de una fachada las restantes son de longitud libre.

### Art. 4.- Reserva mínima de aparcamiento

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada nunca serán inferiores a una plaza por unidad residencial, chalet o vivienda.

## REGULACION DEL USO TERCIARIO

### Art. 5.- Uso Terciario

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados:

- Bares, Restaurantes, etc.
- Locales de ocio y recreo.

Se permiten en sus categorías según el Art. 75 del Capítulo Quinto de las NNSS o según Planeamiento General vigente.

### Art. 6.- Condiciones de parcelación

Se respetará la parcelación antigua existente de edificaciones consolidadas.

Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

- Longitud del fachada mínima: 12 metros; si tuviere más de una fachada las restantes son de longitud libre.
- Superficie de parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>

Se establecen dos excepciones de la exigencia de cumplimiento del parámetro relativo a la parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la parcela tenga al menos 400 m<sup>2</sup>, como son:

- a) En aquellas parcelas que se encuentren ya consolidadas por la edificación.
- b) En aquellas parcelas que, sin estar consolidadas por la edificación, se encuentren rodeadas por edificaciones y no posean los 800 m<sup>2</sup> requeridos.

#### Art. 7.- Reserva mínima de aparcamiento

La reserva mínima obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en la misma:

- Para uso comercial o recreativo, 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
- Para otros usos terciarios distinto al anterior, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### 1.B. ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

#### USO RESIDENCIAL

##### Art. 8.- Condiciones de la edificación.

En virtud de los usos establecidos para la ordenación pormenorizada del Sector se define la siguiente tipología edificatoria:

**R-VUA - RESIDENCIAL-VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, tipología de edificación, dispuesta dentro de la parcela guardando unas distancias mínimas a linderos.

Sus determinantes son:

- a) Ocupación:

La ocupación máxima sobre parcela no superará el 20 % de la superficie del solar.

b) Alzado:

La altura máxima de la edificación no excederá de dos plantas (PB + 1), ni de 7 metros, medida ésta desde el centro de la parcela o de la edificación, tomándose en su caso, el más desfavorable, admitiéndose un torreón suplementario cuya ocupación en planta no exceda del 10% de la ocupación efectiva de la edificación en las plantas inferiores no subterráneas.

La altura máxima de la cubierta será de 2 metros.

c) Edificabilidad:

La edificabilidad no excederá del producto de la superficie de la parcela neta expresada en m<sup>2</sup> por el coeficiente 0,234 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Se tolera además un garaje aparcamiento de hasta tres plazas, de altura libre máxima de 2,20 metros, sin que compute.

La Edificabilidad máxima por Manzana será la establecida en la siguiente tabla:

<b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS R-VUA</b>						
		Edificabilidad	Sup.const.	Parcela/viv.	Nº viviendas	
Parcela 1	4250 m <sup>2</sup>	0,234	995 m <sup>2</sup>	800/1	6	
Parcela 2	10154 m <sup>2</sup>	0,234	2376 m <sup>2</sup>	800/1	13	
Parcela 5	3062 m <sup>2</sup>	0,234	717 m <sup>2</sup>	800/1	3	
Parcela 6	15012 m <sup>2</sup>	0,234	3513 m <sup>2</sup>	800/1	18	
Parcela 7	13275 m <sup>2</sup>	0,234	3106 m <sup>2</sup>	800/1	17	
Parcela 8	7002 m <sup>2</sup>	0,234	1638 m <sup>2</sup>	800/1	8	
Parcela 9	4514 m <sup>2</sup>	0,234	1056 m <sup>2</sup>	800/1	5	
Parcela 10	5709 m <sup>2</sup>	0,234	1336 m <sup>2</sup>	800/1	7	
Parcela 11	15061 m <sup>2</sup>	0,234	3524 m <sup>2</sup>	800/1	18	
Parcela 12	6788 m <sup>2</sup>	0,234	1588 m <sup>2</sup>	800/1	9	
Parcela 13	8809 m <sup>2</sup>	0,234	2061 m <sup>2</sup>	800/1	11	
Parcela 14	4849 m <sup>2</sup>	0,234	1135 m <sup>2</sup>	800/1	6	
Parcela 15	24494 m <sup>2</sup>	0,234	5732 m <sup>2</sup>	800/1	30	
Parcela 17	4286 m <sup>2</sup>	0,234	1003 m <sup>2</sup>	800/1	5	
Parcela 18	13311 m <sup>2</sup>	0,234	3115 m <sup>2</sup>	800/1	16	
<b>TOTAL R-VUA</b>	<b>140576 m<sup>2</sup></b>		<b>32895 m<sup>2</sup></b>		<b>172</b>	

d) Posición de la edificación:

- Los retranqueos de edificación se atenderán a los siguientes mínimos:
- La fachada de la edificación distará al menos 4 metros del frontal de la parcela.
- A los restantes linderos: 3 metros.
- Aleros de cubierta, libres siempre que no se invada la zona de separación a lindes en más de 1 metro.
- Fondo de la edificación mínimo 3 metros, el máximo no se establece.
- Los cerramientos a espacio público, hasta 1 metro de altura pueden ser opacos. A partir de dicha altura y hasta 2 metros serán transparentes. En los cerramientos a vecinos la altura máxima será de 2 metros y podrán ser opacos.
- Chaflanes: Las vallas en sus esquinas serán circulares.
- Composición libre.
- Los sótanos y semisótanos se permiten, con una altura libre interior máxima de 2,20 metros, sin computar.

### USO TERCIARIO

Art. 9.- Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación serán únicas.

En virtud de los usos establecidos para la ordenación pormenorizada del Sector se define la siguiente tipología edificatoria:

- a) La composición en planta de la edificación, en cuanto a condiciones de retranqueos de linderos y ocupación de parcela será libre a fachada, respetando, en cualquier caso, la línea de protección delimitada en el plano de afecciones, y con una separación mínima de 3 metros a las parcelas colindantes.
- b) La altura máxima no excederá de 2 plantas y 7 metros medidos desde el centro de la parcela o de la edificación, tomándose en su caso, el más desfavorable. El semisótano y el sótano deberán tener una altura libre máxima de 2,20 metros.
- c) La edificabilidad no excederá del producto de la superficie de la parcela expresada en m<sup>2</sup> por el coeficiente 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La Edificabilidad máxima por Manzana será la establecida en la siguiente tabla:

<b>TERCIARIO EDIFICACION AISLADA T - AI</b>			
		Edificabilidad	Sup.const.
Parcela 3	3133 m <sup>2</sup>	0,35	1097 m <sup>2</sup>
Parcela 4	12557 m <sup>2</sup>	0,35	4395 m <sup>2</sup>
Parcela 15	4248 m <sup>2</sup>	0,35	1487 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL T -AI</b>	<b>19938 m<sup>2</sup></b>		<b>6978 m<sup>2</sup></b>

- d) La edificación podrá adosarse a la alineación de fachada y podrá disponer de elementos salientes sobre el espacio libre de parcela.
- e) Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en su totalidad.
- f) Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir con el parámetro de superficie mínima de parcela de 800 m<sup>2</sup>.

Se establecen dos excepciones de la exigencia de cumplimiento del parámetro relativo a la parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la parcela tenga al menos 400 m<sup>2</sup>, como son:

- 1º) En aquellas parcelas que se encuentren ya consolidadas por la edificación.
- 2º) En aquellas parcelas que, sin estar consolidadas por la edificación, se encuentren rodeadas por edificaciones y no posean los 800 m<sup>2</sup> requeridos.

### 1.C. PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS EN FUNCION DE LA ZONA DE ORDENACION DEFINIDA.

Las determinaciones de este punto se basan en el Capítulo II del Título I "Disposiciones de carácter general" de las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Benidoleig.

En el Proyecto de Reparcelación que se redactará posteriormente se definirá tanto el régimen de parcelación como las parcelas resultantes.

#### Art. 10.- Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

#### Art. 11.- Condiciones para la edificación de una parcela

1.- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el instrumento de ordenación que en el planeamiento general se señale para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
  - Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Artículo 73.2 de la L.R.A.U., hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.
- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el planeamiento general o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el planeamiento general, o los instrumentos que lo desarrollen con relación a:
  - Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.
  - Linderos: que ha de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 12.- Cómputo del techo edificable o superficie edificada total. (Art. 23 de las Ordenanzas Generales de las NN.SS.)

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libre públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta.

## 1.D. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

### ZONAS VERDES DE LA RED SECUNDARIA

Art. 13.- Definición.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave:

S/JL - Jardines: Son aquellos cuya superficie mínima es mayor de 1.000 m<sup>2</sup>s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo compatibles a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Art. 14.- Condiciones de los Jardines.

- a) No se permite ningún tipo de edificación, excepto para instalaciones técnicas, servicios del parque o jardín, juegos y pequeñas concesiones que no superen, en conjunto, el 5 % de ocupación del parque realmente en servicio. Se toleran quioscos, prensa, flores o similares. También se autorizan las infraestructuras afectadas a servicio público como los centros de transformación o de bombeo.

- b) El área reservada para estacionamiento de automóviles en superficie no superará el 3 % del suelo.
- c) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 7 metros.

## EQUIPAMIENTOS

### Art. 15.- Definición

Comprende los suelos que se dedican a usos comunitarios de exigencia colectiva. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública excepto en los casos excepcionales que regule las NN.SS.

Se tendrá en cuenta la reglamentación establecida en el Capítulo Quinto de las "Condiciones generales de uso" del Título I de las Ordenanzas Generales de las NNSS.

### Art. 16.- Tipo de equipamientos comunitarios a los efectos de esta normativa

El uso específico de las parcelas dotacionales públicas, será el que se señala a continuación, no obstante, la Administración podrá establecer cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas prescritas en el artículo 58.4 LRAU.

Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación serán únicas, correspondiéndose con las grafiadas en los correspondientes planos.

### S/TD - Asistencial

Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social

### Art. 17.- Condiciones que deben cumplir las zonas dotacionales asistenciales.

- 1.- La altura máxima no excederá de 2 plantas y 7 metros de altura.
- 2.- Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será libre y vendrán dadas por las necesidades del programa.
- 3.- Según la capacidad del centro se obligará a un número adecuado de plazas de aparcamientos superficie o subterráneo.
- 4.- Usos Permitidos: Sólo los específicos del centro, formando parte de los mismos y como actividades complementarias del uso principal:
  - a) Se permite 1 vivienda para guarda o similar por centro o conjunto asistencial.

### S/AD - Administrativo-Institucional

Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

#### Art. 18.- Condiciones que deben cumplir las zonas dotacionales Administrativo-Institucional.

- 1.- La altura máxima no excederá de 2 plantas y 7 metros de altura.
- 2.- Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será libre y vendrán dadas por las necesidades del programa.
- 3.- Según la capacidad del centro se obligará a un número adecuado de plazas de aparcamientos superficie o subterráneo.
- 4.- Usos Permitidos: Sólo los específicos del centro.

### S/ID - Infraestructuras - Servicios urbanos

Se incluyen en estos usos los locales, o espacios, dedicado a varios servicios:

- Abastecimiento de Agua
- Instalaciones Eléctricas
- Servicios de recogida de basuras, etc.

Y cumplirán con las condiciones vigentes que les sea de aplicación.

### RED VIARIA

#### Art. 19.- Definición

1.- El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con el objeto de permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

2.- Se distingue entre:

**RV - Red Viaria de Tránsito:** Las vías de comunicación, incluidas las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, y que no cumpla los requisitos para ser computadas como zona verde según el art. 34 del R.P., se consideran elementos de la Red Viaria.

**RV - Pasos:** Vías peatonales y de paso de infraestructuras.

**AV - Aparcamiento:** Areas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo lo imprescindible para estacionar.

3.- La red viaria de tránsito y los pasos tienen por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y están constituidas por viales con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento de este Plan Parcial.

4.- Las áreas de aparcamiento público (Clave AV) deberán sistematizarse con arbolado, de manera que éste señale los cuatro extremos de cada teórica plaza de aparcamiento. De esta forma, estas áreas podrán utilizarse como jardines fuera de sus épocas de utilización como estacionamiento. La titularidad de estos suelos será pública, pero la Administración podrá establecer concesiones para la explotación de estas áreas de estacionamiento.

#### Art. 20.- Fijación de alineaciones y rasantes

El Plan Parcial así como el Proyecto de Urbanización, señala las alineaciones y rasante y precisa la ordenación de cada una de las vías, en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos, adjuntado secciones tipo siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en los planos.

### 1.E. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### Art. 21.- Unidades de Ejecución (art. 33 LRAU)

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una única Unidad de Ejecución para todo el ámbito del Sector.

#### Art. 22.- Estudios de Detalle (art. 26 LRAU y art. 100 del R.P.)

Se podrán formular Estudios de Detalle comprendiendo como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con el objeto de prever o reajustar, según proceda:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan Parcial.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones generales de estas ordenanzas.

Esta exigencia deberá cumplimentarse con carácter previo o simultáneo a la primera licencia de construcción, para cada manzana, pero será dispensable en los supuestos de unidad de proyecto y promoción, cuya justificación urbanística tendrá el mismo carácter que un Estudio de Detalle a los efectos oportunos.

Art. 23.- Proyectos de Urbanización (art. 34 LRAU)

La ejecución de las obras de vialidad, infraestructuras técnicas y demás determinaciones de la ordenación pormenorizada se efectuará mediante un Proyectos de Urbanización, concebido para la totalidad del ámbito del Sector, sin perjuicio de su escalonamiento funcional en fases de ejecución conforme al Programa establecido.

Art. 24.- Mobiliario Urbano.

- a) Barreras arquitectónicas. Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso de los disminuidos físicos, de conformidad con la legislación vigente en la materia.
- b) Mobiliario y equipo. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo: soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad en los inmuebles particulares; y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.
- c) Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que corresponda de la vía en que esté situada, conforme a la normativa municipal, siendo perfectamente visible durante el día y la noche. Art. 67 de las NNSS.
- d) Acopio de desperdicios. En el Art. 66 de las NNSS se hace en el punto 1.- una clasificación de las basuras, en el 2.- establece unas Normas de carácter general, y son las siguientes:

1.- Al Ayuntamiento corresponde la construcción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias, salvo disposición concreta en contrario que en las NNSS se especifique.

2.- Podrá contratar o conceder el servicio mediante subasta o concurso para la presentación del mismo.

3.- Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basura y las tasas o arbitrios por la presentación del servicio.

- e) Basuras no domiciliarias. Para la recogida de basuras no domiciliarias el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio, que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por cesión o convenio.

## 1.F. OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL ÁMBITO

### Art. 25.- Condiciones de composición

La composición estética de las edificaciones y de los elementos de mobiliario urbano de su entorno deberá someterse a las disposiciones del planeamiento general vigente (Arts. 3 y 95, de la LRAU), así como a lo estipulado en el Capítulo Sexto: "Condiciones Generales de estética de las Normas Subsidiarias" Art. 76 y siguientes con características de COMPOSICION LIBRE.

### Art. 26.- Fuera de ordenación

Las obras o edificaciones construidas con anterioridad a la fecha de aprobación del presente Plan Parcial que sean manifiestamente incompatibles con sus determinaciones quedarán en situación de fuera de ordenación.

Las obras permitidas en las construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación serán las reguladas en el artículo 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

### Art. 27.- Supletoriedad de las Normas

En lo no previsto en las presentes Normas Urbanística, serán de aplicación supletoria las Normas u Ordenanzas propias del Planeamiento general en cada momento vigente.

### Art. 28.- Plan de medidas correctoras

Para la reducción de los posibles impactos ambientales que pudieran llegar a producirse con la aplicación de este proyecto (Plan Parcial S.A.P.U.-1 "Rincón del Silencio" de las NN.SS. de Benidoleig), se establecen una serie de medidas correctoras complementarias:

- 1.- La intervención que se realice en las zonas verdes previstas se limitará a la consolidación y conservación de la vegetación natural o los campos de cultivo de secano existentes. Los trabajos se limitarán a su consolidación (tareas de repoblación con especies autóctonas, restauración de muretes de piedra seca, consolidación de márgenes mediante la utilización de especies de tapizantes o muros de piedra vista) y mantenimiento (podas, riegos, etc.). En el caso de que se habilite alguna zona para el esparcimiento público, aparte de minimizar al

mínimo la intervención, se realizará mediante un tratamiento de tipo rústico (utilización de la madera y la piedra, evitando elementos metálicos o exóticos).

2.- Los pies de algarrobo y olivo presentes en la zona que es objeto del presente proyecto y que se puedan ver afectados por el proceso urbanizador, deberán ser conservados in situ, mediante su acondicionamiento cuando se estime conveniente. En caso de que resultare absolutamente imprescindible podrán ser trasladados a las zonas verdes previstas, tanto de uso público como de uso privativo en las zonas libres dentro de las parcelas de edificación. Igualmente se hará en el caso de que se afecte a algún individuo de vegetación natural (coscoja, lentisco, palmito, espino negro, etc.) que tenga un porte superior a los 50 cm.

3.- En los ajardinamientos de los espacios libres de las parcelas de edificación se utilizarán especies de la flora autóctona local, tanto silvestre como de cultivo tradicional. Especies arbóreas naturales de la comarca ( algarrobo, olivo, etc.) y de matorral mediterráneo (coscoja, lentisco, palmito, espino negro, romero, tomillo, etc.). Quedando prohibido el uso de especies exóticas y de césped por su alto consumo hídrico.

4.- Evitar al máximo en la fase de construcción arrancar vegetación tanto arbórea como arbustiva y herbácea, incluyendo el mayor porcentaje de la misma en los jardines de las parcelas y en los espacios libres.

5.- La tipología constructiva, será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio. Especialmente no se permitirán los tejados de pizarra o metálicos, ni las cubiertas con una inclinación superior a 40°.

6.- El cerramiento perimetral de las parcelas atenderá a las siguientes características: piedra natural caravista combinada con elementos vegetales (setos), evitando en todo momento la presencia de elementos exóticos o extraños.

7.- En todas las zonas, y con especial atención en los lugares destinados a zonas verdes se realizarán labores de control y limpieza, prohibiéndose hacer fuego por tratarse de una vegetación muy susceptible al mismo. De esta manera se tratarán de evitar los posibles incendios en la zona.

8.- Los principales viales, aquellos que vayan a soportar un mayor tráfico rodado, deberán contar con pasos subterráneos para la fauna.

9.- Se implantarán sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos (imperativos medioambientales y legales directrices europeas, nueva legislación, tanto nacional como autonómica, etc.)

10.- Se asegurará el abastecimiento de agua potable en la cantidad y calidad necesarias.

11.- Se llevará a cabo una revisión de todo el sistema de fosas sépticas existentes, comprobando que todas ellas cumplan la legislación vigente. Para las nuevas construcciones previstas se recurrirá preferentemente a depuradoras biológicas compactas.

12.- Durante la ejecución de obras de construcción deberán aplicarse las siguientes medidas:

\*Se realizará una primera inspección con el fin de determinar la presencia de algún pie vegetal de especie protegida, por la legislación vigente y este Estudio de Impacto Ambiental, que será trasplantado a algún lugar cercano que no se vea afectado por las obras previamente al inicio de las mismas o se aplicará lo establecido en la medida correctora complementaria nº 2.

\*Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo.

\*La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

\*El suelo de buena calidad extraído en las obras se almacenará en pequeños acopios, con riego regular que permita el mantenimiento de sus condiciones físicas y químicas, y posteriormente se utilizará en las zonas verdes y ajardinadas.

\*Los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.

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