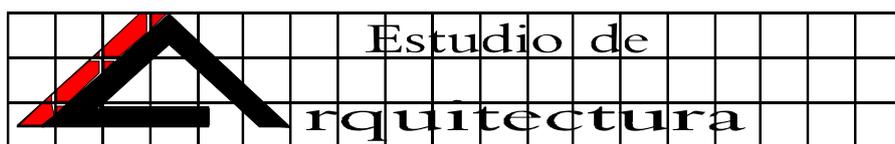


Estudio de

Arquitectura

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL

ESPAÑA LA VIEJA (Benidoleig)



-PAISAJE

La ubicación de esta urbanización queda en un lugar privilegiado divisándose al Norte de la misma todo el valle que forman los Términos Municipales de Benidoleig, Beniarbeig, Sagra, Rafol de Almunia, Sanet y Negrals, Benimeli, Ondara, Vergel, Els Poblets (Setla, Mirarrosa y Mirafior) y Denia hasta divisar el Mar Mediterráneo.

B.- USOS DEL SUELO

-CULTIVOS.

No existen cultivos significativos en el ámbito del Plan; en los terrenos estantes entre las edificaciones y las superficies de los viales únicamente permanecen algunos pinos y especies autóctonas, así como bancales de algarrobos y olivos, y unos pocos árboles frutales, sin ningún rendimiento productivo.

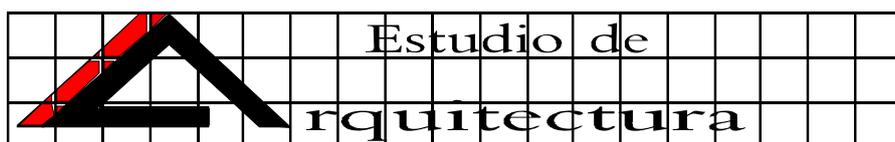
-CAMINOS

Existe una red de caminos que dan acceso a las parcelas desde el casco urbano de Benidoleig y los cuales discurren por dentro de la urbanización hasta llegar a las diferentes edificaciones allí existentes, tal y como queda reflejado en el levantamiento planimétrico del estado actual.

Son caminos asfaltados en su mayoría y otros de tierra con anchuras variables entre 6 y 8 metros.

C.-EDIFICACIONES.

Existen dentro del ámbito del presente Plan Parcial un gran número de edificaciones destinadas a Viviendas Unifamiliares Aisladas del tipo Turístico-Residencial.



D.- INFRAESTRUCTURA.

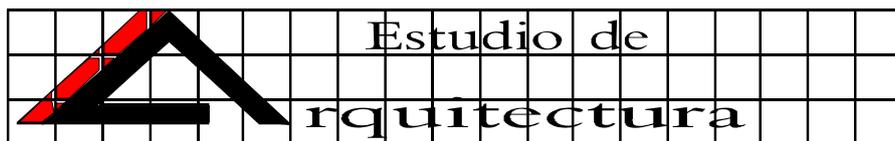
Las infraestructuras existentes dentro del ámbito son un depósito de agua potable, un transformador eléctrico al que llega una línea de media tensión para luego distribuir mediante derivaciones aéreas la energía eléctrica a las viviendas allí existentes y la calle principal que atraviesa toda la urbanización de Norte a Sur asfaltado así como algunas de sus bifurcaciones.

E.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Correspondiendo con el uso histórico a que han estado destinado los suelos son numerosos los propietarios dentro del Plan Parcial aunque existe un titular, DONSOL S.L. con una participación aproximada del 70% del área total incluida en este Plan Parcial.

El 30% restante de propietarios poseen parcelas comprendidas entre 1.000 y 5.000 m². Teniendo en cuenta la repercusión de las cesiones y la estructura de propiedad, el establecimiento de las condiciones de parcela mínima edificable deberá realizarse de modo que asegure a la inmensa mayoría de los propietarios la posibilidad de edificar al menos una vivienda de forma autónoma evitando en lo posible las adjudicaciones pro-indiviso.

La distribución parcelaria viene reflejada en el correspondiente plano de la información urbanística y se ha elaborado a partir de planos y datos del Ayuntamiento. Esta relación de propietarios tiene carácter provisional y orientativo, la cual habrá de ser verificada por los correspondientes títulos de propiedad y medidas con precisión sobre el terreno en el momento de realizar el proyecto de reparcelación para el reparto de beneficios y cargas.



F. DETERMINACIONES TIPOLÓGICAS Y CONSTRUCTIVAS

Las Normas Subsidiarias establecen como primordial la tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar.

Para este tipo se fijan parámetros referentes a la superficie mínima de la parcela, fachada mínima, ocupación máxima de parcela, separación entre las edificaciones y a los lindes, número máximo de plantas y altura máxima de cornisa.

Las condiciones fijadas para la parcela mínima responden al criterio de permitir actuaciones aisladas en centro de parcela, exigiendo superficies mínimas superiores a las que la media de los propietarios puedan obtener en la reparcelación.

Las separaciones obligatorias entre edificaciones y a los lindes impiden la formación de frentes continuos de calle y por tanto la definición de ejes y plazas que estructuren el conjunto de la ordenación.

El cumplimiento simultáneo de todas las condiciones que rigen para esta tipología, unido a la especial estructura de la propiedad, nunca impedirán llevar a la practica diversos objetivos fundamentales del Plan.

Se pretende por parte del Ayuntamiento y de los redactores del Plan Parcial dar una solución a la ordenación que sin sobrepasar los límites de edificabilidad y alturas máximas de las Normas Subsidiarias permitan alcanzar entre otros los siguientes objetivos:

- Una organización espacial de la ordenación.
- Una ordenación de las parcelas privadas en las que de acuerdo con la evolución de la demanda puedan disponerse las edificaciones, sin variación de las condiciones de parcela.
- Una superficie mínima de parcela limitada únicamente por criterios reparcelatorios y que permita en mayor extensión las promociones individuales.



A.- DOTAR DE CARÁCTER URBANO A LA ZONA E INTEGRACIÓN EN LA TRAMA DEL RESTO DE LA CIUDAD.

- La trama urbana de nueva creación ha de estar bien relacionada con la preexistente con un cierto nivel de complementariedad en sus características físicas y funcionales, estableciendo una adecuada jerarquía de flujos de tráfico rodado y peatonal que estructure los espacios urbanos según un sistema de fácil comprensión y fuerte contenido simbólico.

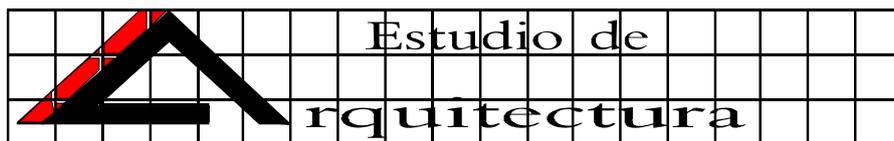
- Es necesario permitir la coexistencia selectiva de usos productivos que por sus características y dimensiones sean compatibles con el uso global residencial.

B.-REVALORIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS FUNDAMENTALES.

- El esfuerzo de diseño ha de recaer fundamentalmente en los espacios públicos delimitándolos por ordenaciones volumétricas definidas en las que exista una mayor densidad de actividades lúdicas y comerciales que permitan la recreación de la “calle” como espacio de encuentro y relación.

- Los espacios urbanos fundamentales deben contar con los suficientes apoyos formales y funcionales para justificar la concentración de flujos peatonales. La creación de un espacio central, dotado de mayor densidad, comerciales y próximo a la zona verde, conferirá al conjunto de la estructura más interés y posibilidades efectivas de intercambio social.

- Las limitaciones volumétricas y formales de las edificaciones deben concentrarse en aquellos ejes y puntos cuya imagen y función quieran potenciarse.



C.- CONSIDERAR LOS CONDICIONANTES DEL PROCESO REAL DE GESTIÓN Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

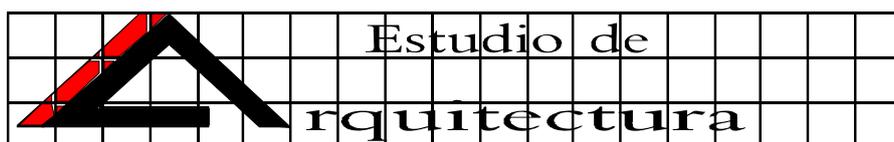
- Deben estudiarse los procesos de ejecución del Plan, resolviendo a la hora del diseño las dificultades que se puedan presentar: clara delimitación del suelo público y privado, definición completa de todas las determinaciones de manera que no sean necesarios pasos posteriores, ordenación del tamaño de las actuaciones, tipo de promoción previsible, etc.

- Excepto en aquellas partes en los que para la definición del espacio público sea imprescindible la ordenación volumétrica precisa, las ordenanzas deberán ser lo suficientemente flexibles para que las iniciativas de promoción de los múltiples propietarios puedan elegir tipologías y ordenaciones volumétricas diversas sin que el conjunto pierda la unidad necesaria.

CAPÍTULO 1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Como criterios fundamentales para el estudio de la presente ordenación, se han tenido en cuenta los siguientes:

- A - Respetar escrupulosamente todos los condicionantes que fijan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig.
- B - Delimitar el S.A.P.U.-3 en el plano de base de este trabajo.
- C - Prever una red viaria, ampliando la existente, de tal modo que se integren ambas, formando una circulación óptima de funcionalidad para el conjunto.
- D - Localizar los espacios verdes en lugares fácilmente accesibles a los futuros usuarios.
- E - Localizar el suelo dotacional de carácter público también en lugares de fácil acceso desde las áreas de viviendas.
- F - Establecer las correspondientes Ordenanzas Regulatoras, en las que se fijen los condicionamientos para el desarrollo de la presente actuación urbanística, de acuerdo con la legislación vigente.



G - Establecer el estudio económico-financiero y el plan de etapas, considerando las obras que ya han sido realizadas y fijando, como es preceptivo reglamentariamente, las etapas para la total urbanización del conjunto.

H - Procurar con todo ello que se genere en el ámbito una gran calidad de vida a los ocupantes, al conseguir una óptima funcionalidad, tanto en las comunicaciones, como en la disposición de los respectivos equipamientos y servicios comunitarios.

CAPÍTULO 1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.5.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

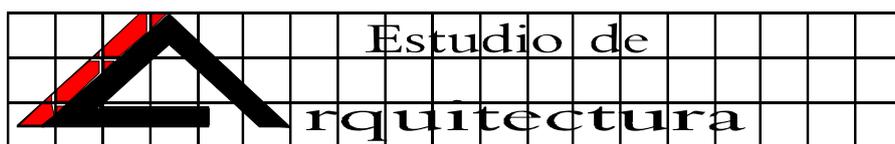
El Plan califica el suelo en dos categorías fundamentales: suelo público, sujeto a las cesiones obligatorias definidas en la Ley del Suelo (red viaria y equipamientos) y suelo privado para los que se regula la edificabilidad mediante la delimitación de parcelas, ordenación volumétrica y ordenanzas de la edificación.

1.5.1.1.- SUELO PÚBLICO.

Las reservas de espacios públicos cumplirán con los estándares mínimos indicados en el artículo 22 de la Ley 6/1994 (LRAU).

A.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

No se distinguen de modo expreso, dado el carácter de la ordenación, fundamentalmente de vivienda unifamiliar, entre jardín y áreas de recreo y juego de niños si bien la superficie destinada a zona verde supera holgadamente las mínimas exigidas para ambos fines. Será el proyecto de urbanización el encargado de disponer áreas concretas para el juego de niños dentro del diseño del jardín. La zona verde tiene una extensión de 32.612 m².



Al ya existir una red de abastecimiento de agua en el viario existente, será necesario prolongar la misma por el nuevo viario previsto. La red tiene caudal y presión más que suficiente para el total abastecimiento del conjunto de la actuación.

En el plano correspondiente a éste servicio se presenta la red de abastecimiento de agua, así como la de riegos e hidrantes contra incendios.

Los ramales de distribución son, atendiendo a las circunstancias, mallados en unos casos (entrada y salida a una arteria de distribución) y ramificados en otros. Están predimensionados con diámetro de 80 mm.

Los ramales de riego y bocas contra incendios son ramificados y proyectados de modo que el número de bocas a que sirven no sobrepasa a cuatro. Se predimensionan igualmente con diámetro de 80 mm.

El proyecto de urbanización cumplirá las normas vigentes para redes de suministro (Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, 28 de Julio-74 MOPU; y Norma Básica para Instalaciones interiores de suministro de Agua, 9-Diciembre-75, M. Industria), y las normas de calidad mínima exigida por las Normas Tecnológicas Españolas, especialmente en lo referente a la cantidad de válvulas y mecanismos para un adecuado nivel de mantenimiento y flexibilidad en el uso de la red: válvulas de paso, ventosas y desagüe para vaciado de tramos, etc...

Las bases de cálculo y características de los elementos de la red de agua se regirá por los siguientes coeficientes y criterios:

a/- Dotación de Agua:

- Nº máximo de viviendas:213 viviendas
- equivalencia con otros usos según NTE-IFA
- caudal global aproximado:0'03 l/s/vivienda

b/- Margen de Presiones:

- Presión mínima de 22 m.c.d.a.



Estudio de

arquitectura

La fuente de abastecimiento de energía provendrá de una línea de media tensión en tendido aéreo que discurre por dentro del ámbito de la presente Delimitación y según se observa en el plano correspondiente. Desde dicha línea, y asimismo mediante tendido aéreo, se transportará la energía hasta el transformador situado también dentro del ámbito.

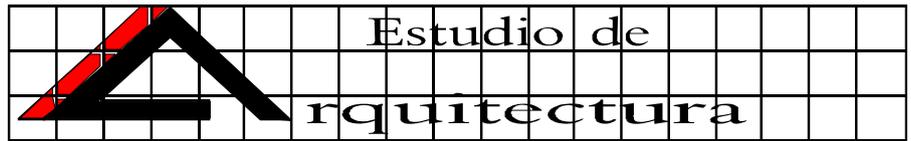
El esquema básico debe cumplirse, especialmente en cuanto al nivel de servicio de viviendas, locales comerciales y alumbrado exterior que se ha tenido en cuenta para el predimensionado. Dada la situación del centro de transformación el tratamiento de la obra en cuanto a diseño y acabados exteriores debe ser tan cuidado como cualquier otro edificio, superando los planteamientos estrictamente funcionales que suelen ser habituales.

La red de baja tensión es mucho más aleatoria, dependiendo en gran medida de la subdivisión de las promociones de viviendas y el ritmo de ejecución.

En el plano de ordenación correspondiente, se propone la localización del centro de transformación y un esquema inicial de la red de baja tensión que suministra energía a las edificaciones.

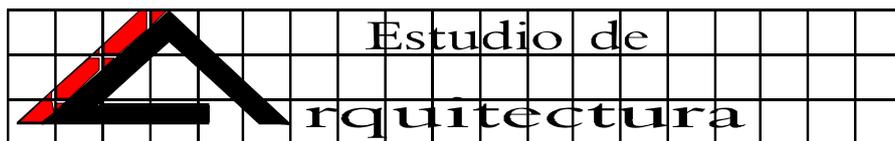
El tendido de la red de energía para el alumbrado público, se realizará en los mismos trazados, en las mismas zanjas y respetando las distancias mínimas a los otros conductores.

El sistema de alumbrado público será con luminarias sobre báculo, iluminando calzadas y zonas peatonales, estudiando la disposición de modo que se obtenga un nivel adecuado de iluminación, para las distintas funciones: calzadas de circulación 10-15 lux, vías peatonales 5-10 lux, con factores de uniformidad entre 0,1 y 0,25. Es preferible luminarias de vapor de mercurio (coloración blanca azulada) especialmente en las calzadas de circulación. La precisión de energía y la evaluación de costos se realizarán sobre la base de luminarias de vapor de mercurio de 400 w. Sobre báculos de 6 a 8 metros cada 30 m. Dispuestas al tresbolillo en calzadas.



En vías peatonales y zonas verdes se prevé la instalación de 100 w.
Sobre báculos de 4 a 5 m separados 20 m aproximadamente.





DOCUMENTO 2.- ORDENANZAS.-

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1.- NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO.

Artículo - 1.1. NATURALEZA

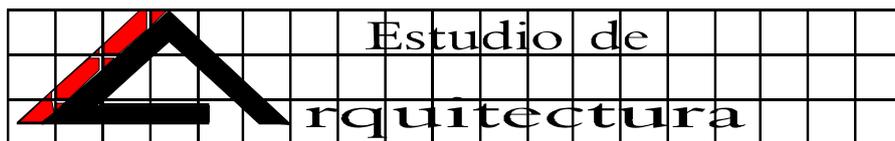
El Plan Parcial “*España La Vieja*” del que forman parte las presentes Ordenanzas, tiene por objeto la ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable definido en las Normas Subsidiarias de Benidoleig, constituyendo un solo polígono a desarrollar por un Plan Parcial que respete las determinaciones contenidas en aquellas.

El Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Ley del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976).
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana).
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978).
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978).
- Reglamento de Gestión (R.D. 3288/1978).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig

Artículo - 1.2. CONCEPTO.

El Plan Parcial tiene carácter urbanístico, con clasificación y régimen de suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación, respetando las determinaciones de las Normas Subsidiarias que constituyen el marco normativo de desarrollo del Plan.



Artículo - 1.3. CONTENIDO.

El alcance normativo del Plan deriva de los siguientes documentos:

- documento 1: Memoria en los puntos.
 - 1.2.: Determinaciones urbanísticas de orden superior.
 - 1.3.: Objetivos y criterios de diseño.
 - 1.4.: Descripción de la propuesta
 - 1.5.: Justificación de la propuesta.
- documento 3: Planos de Ordenación
- documento 4: Ordenanzas Reguladoras.
- documento 5: Plan de Etapas y Normas de Ejecución.

El resto de la documentación tendrá carácter informativo:

- Documento 1: Punto 1.1. Memoria informativa.
- Documento 2: Planos de información.

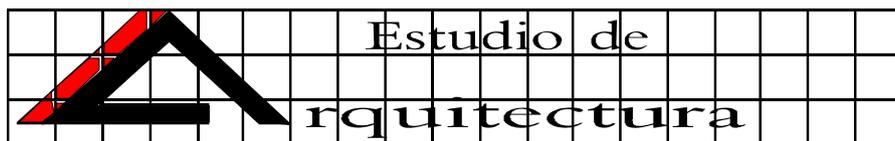
Artículo - 1.4. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Para todo lo que no se contuviera en éste Plan o que no se oponga a lo contemplado por el mismo, se tendrán en cuenta las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig, especialmente las correspondientes a las Ordenanzas referidas a esta unidad de Ejecución S.A.P.U.-3.

CAPÍTULO 2.- VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD, MODIFICACIÓN

Artículo - 2.1. VIGENCIA

El Plan Parcial “*España La Vieja*” tiene vigencia indefinida en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituye.



indicados en el artículo 29 de la L.R.A.U. pudiendo la Administración asumir la responsabilidad de agente urbanizador o adjudicarse a un particular seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste.

Artículo - 3.2. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO.

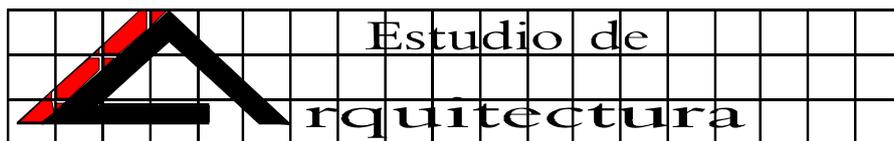
El Plan se desarrollará en ocho Unidades de Ejecución que abarcarán la totalidad del sector y según queda expuesto en el plano correspondiente a las Delimitaciones de las Unidades de Ejecución.

Artículo - 3.3. SOLICITUD DE LICENCIAS.

Podrá solicitarse licencias de construcción cuando las obras de urbanización de la parcela correspondiente estén finalizadas y ésta haya adquirido calificación de solar. En su caso, en aplicación de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, podrá concederse licencias de edificación cuando por el estado de las obras de urbanización, la Administración considere que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra urbanizadora.

Artículo - 3.4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Todas las determinaciones, así como las obligaciones y derechos de los propietarios, son descritos en el documento 5 de este Plan. En todo caso, se respetarán la Ley del Suelo y Reglamentos, especialmente el de Gestión y el de Disciplina Urbanística.



TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO 4.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo - 4.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Los suelos comprendidos en el área de actuación están clasificados como suelo de posible urbanización residencial de baja densidad por las Normas Subsidiarias vigentes. Este Plan Parcial los califica según dos categorías iniciales: zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

Artículo - 4.2. SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

El total de superficie de uso y dominio público del Plan es 104.767 m². Este suelo se encuentra afectado de diferentes usos según su localización y se distinguen los destinados a equipamiento colectivo y los destinados a sistema viario:

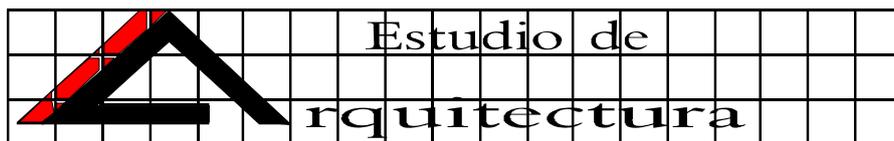
-Equipamiento colectivo:

1. Espacios libres y zonas verdes
2. Dotacional Público (Equipamiento y Uso escolar)

-Equipamiento viario:

Todos estos espacios han sido definidos en su localización, características y dimensiones en el capítulo 1.5.1.1. de la Memoria de Ordenación y son en resumen los grafiados en el correspondiente plano.

La elección final así como su acondicionamiento corresponde al Ayuntamiento en función de las necesidades manifestadas durante el período de ejecución del Plan.



Artículo - 4.3.- SUELO DE DOMINIO PRIVADO.

Es el suelo destinado al aprovechamiento lucrativo del Plan y se compone de diversas manzanas o módulos edificables señaladas en el plano realizado al efecto de calificación del suelo.

Ocupa una superficie de 250.127 m².

Las condiciones de edificabilidad varían según el módulo edificable pertenezca a los regulados por coeficiente de edificabilidad definida, tal como se desarrolla en el capítulo 6 de estas Ordenanzas.

4.3.1.- CONDICIONES DE USO.

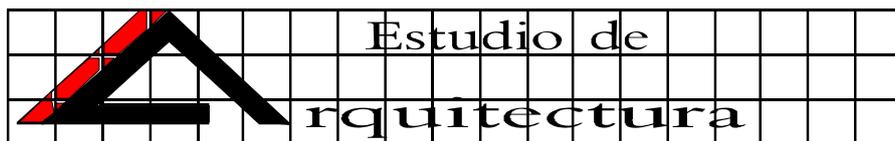
Los usos permitidos son los señalados en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, siendo prioritario el residencial

4.3.2. PARCELACIONES.

El suelo de dominio privado será distribuido entre los propietarios del suelo del Plan a través de un proyecto de Reparcelación que distribuya equitativamente los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento. Será este proyecto el que valorará y distribuirá estos suelos en parcelas con edificabilidad proporcional a la aportación de terrenos de cada propietario, teniendo en cuenta asimismo coeficientes correctores de zona, de tipología, de esquina, etc.

El proyecto de Reparcelación, incluirá una parcela mínima con el criterio de reducir al máximo las adjudicaciones pro-indiviso y las indemnizaciones en metálico, atendiendo a que los volúmenes edificables en estas parcelas puedan cumplir las condiciones higiénicas y constructivas mínimas.

No podrá procederse a ninguna parcelación posterior a la adjudicación individual del suelo de dominio privado que de origen a parcelas que no



cumplan los requisitos de parcela mínima definida en el expediente de reparcelación.

TITULO III.- NORMAS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPITULO 5.- NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo - 5.1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

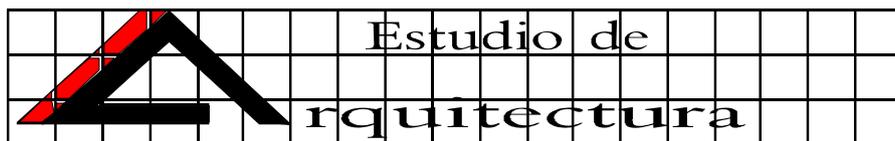
El diseño de los espacios de dominio público será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único para cada polígono, debiendo cumplir las prescripciones de la Ley del Suelo (art. 15) y del Reglamento de Planeamiento (arts. 67 a 70), respetando las determinaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de Plan Parcial (art. 68 de R.P.).

Artículo - 5.2.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Las zonas calificadas como jardines o áreas de juego serán diseñadas definitivamente en el Proyecto de Urbanización, dotándolas de zonas ajardinadas abundantemente arboladas, con todos los servicios de riego, alumbrado público, y mobiliario adecuado a las características de cada espacio concreto: bancos, papeleras, agua potable, alumbrado, ... etc.

Para la zona verde se crearán espacios diferenciados dotando a cada uno del ambiente adecuado para el uso a que se destina: zona de reposo y



esparcimiento, explanada de juegos y zona de actividades colectivas, organizadas jerárquicamente en torno a los puntos de acceso.

El pavimento de estas zonas debe tratarse de modo que se evite la formación de charcos o zonas embarradas, siendo obligatoria la creación de recorridos secos que permitan la accesibilidad de las zonas unidas por las circulaciones principales, con una anchura mínima de 2 m. Cuando el pavimento sea de tierra, ésta será de granulometría y composición adecuada par asegurar su rápida desecación.

Artículo - 5.3.-SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS

Se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en la Memoria de Ordenación. El pavimento de la calzada se realizará con capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de zahorras de espesor suficiente para asegurar el paso de vehículos pesados.

Las aceras y vías peatonales serán pavimentadas en toda su extensión, con la previsión de un sistema de evacuación de aguas pluviales mediante imbornales sinfónicos conectados con la red de saneamiento.

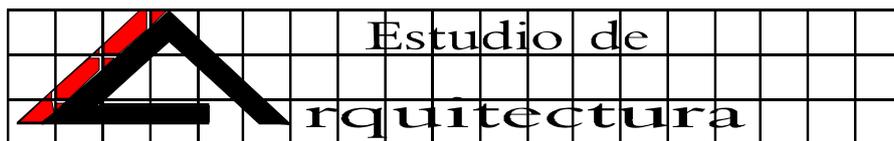
Dispondrán de alcorques para arbolado de dimensión de 1'20 x 1'20 m en los puntos que así se requieran dentro del ámbito de la urbanización.

Las zonas de aparcamiento serán tratadas a todos los efectos de modo similar al resto de la red viaria.

Para facilitar el acceso de minusválidos y carros de niño, a todos los recorridos peatonales, se dispondrán rampas de anchura mínima de 1 m. Situadas en todos los cruces. Se tendrán en cuenta las determinaciones legales vigentes de orden superior.

Artículo - 5.4.- INFRAESTRUCTURAS

Se seguirán las indicaciones del punto 1.5.3. de la memoria para el cálculo y características básicas y los trazados esquematizados en los planos,



para el diseño final de las redes de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

El Proyecto de Urbanización estudiará su implantación, pudiendo proponer algunas modificaciones puntuales, justificando técnicamente la idoneidad de las soluciones propuestas.

CAPITULO 6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo - 6.1.- SOLICITUD DE LICENCIAS

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes al suelo privado del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de un proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento. En caso de concesión de licencia con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art. 73.2 de la LRAU.

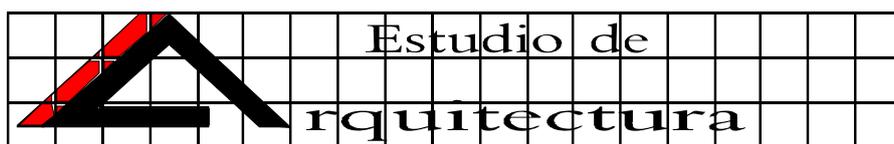
Artículo - 6.2.- PARCELACIONES

Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por dicho Proyecto.

Artículo - 6.3. ALINEACIONES

Son las reflejadas en los Planos de Ordenación del documento nº 3 de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, quien podrá realizar los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

A/- Alineación exterior: Son aquellas líneas que separan el suelo de dominio público del suelo de dominio privado,



B/-Alineación interior: Son aquellas líneas que dentro del suelo de dominio privado separan zonas con diferentes posibilidades edificatorias y usos.

Artículo - 6.4.- RASANTES Y ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES.

Las rasantes oficiales correspondientes al nivel del terreno de las calzadas están señaladas en el plano de “alineaciones y Rasantes”. El nivel de las aceras se deduce de las anteriores incrementadas en 15 cm. Estas rasantes están sujetas a pequeñas rectificaciones de detalle realizadas por el Proyecto de Urbanización.

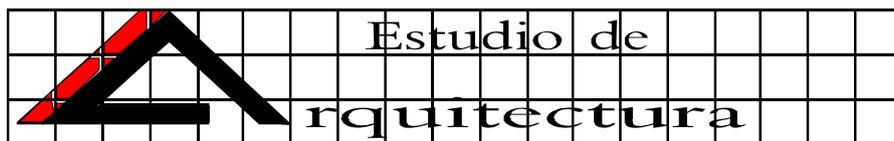
El número de plantas máximo será de II (incluida la Planta Baja) y su altura máxima de cornisa de 7 metros a contar desde el talud final del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Si el primer forjado se encuentra hasta 1'40 m sobre la rasante oficial (medida de igual manera que la altura máxima), el semisótano posible debajo no computará siempre y cuando no se destine a vivienda.

Artículo - 6.5.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL PLANO HORIZONTAL DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

No se permitirá la construcción de viviendas por encima de la altura de cornisa máxima. Únicamente podrán situarse por encima los planos de cubierta, cajas de escalera, etc, en los términos regulados en las ordenanzas para suelo urbano de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo - 6.6.- VUELOS

No existen vuelos sobre espacios públicos debido al retranqueo obligatorio de las edificaciones con respecto a la alineación a calle.



DOCUMENTO 3.- PLAN DE ETAPAS Y NORMAS DE EJECUCIÓN

3.1.- PLAN DE ETAPAS.

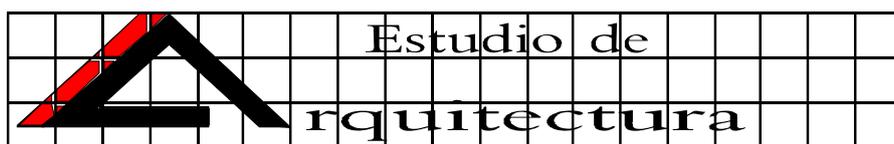
La división de la ejecución de un Plan Parcial en etapas tienen por objeto:

- La planificación espacio-temporal de las obras de urbanización y en especial el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones.
- Acomodar el crecimiento de la urbanización a la demanda de nuevos asentamientos.
- Conseguir que en el proceso de urbanización y edificación exista un equilibrio entre la demanda de viviendas, de un lado, y el nivel de equipamiento y dotaciones de otro.
- Asegurar que la actuación de los propietarios, Ayuntamiento y organismos ministeriales correspondientes tengan como resultado la realización del Polígono según el Plan y en los plazos previstos.

El tamaño de la actuación, el gran número de propietarios, las expectativas de urbanización manifestadas por aquellos y las características de la ordenación aconsejan el establecimiento de ocho Unidades de Ejecución que se desarrollarán cada una de ellas según se fije en el correspondiente Programa de Actuación Integrada que la desarrolle.

Se establece una duración global dependiente de la demanda de edificaciones para la redacción de los documentos que desarrollan el Plan, para la ejecución de las obras de urbanización y para la edificación de los elementos de aprovechamiento privado.

Los respectivos Programas de Actuación Integrada y Proyectos de Urbanización se redactarán conforme exista una demanda de viviendas y ante la conveniencia de desarrolla algunas de las Unidades de Ejecución definidas en el presente Plan Parcial.



Las edificaciones particulares dependerán de su demanda y se consolidarán a partir de que la parcela de que se trate tenga la condición de solar.

3.2.- PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS

El proyecto de urbanización programará la puesta en servicio de los diferentes tramos de modo que se puedan tener unos plazos concretos para la concesión de licencias de ejecución supeditadas a la existencia de todos los servicios urbanísticos en cada una de las parcelas que la soliciten.

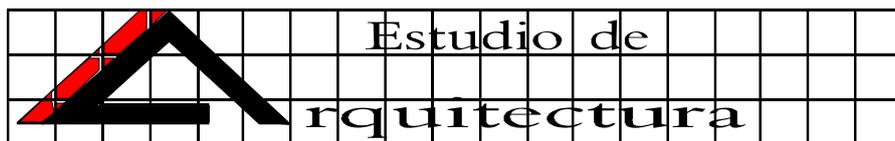
Dentro de las obras de urbanización son prioritarias en el tiempo las relativas a la implantación de las infraestructuras básicas, abastecimiento de agua, energía y saneamiento, programando el resto de obras necesarias, pavimentado de viales, ordenación de la zona verde, etc. de modo que su ejecución pueda ser simultánea con el desarrollo de las iniciativas privadas de edificación, permitiendo que el pago de las cuotas de urbanización de los propietarios se efectúe, en parte coincidiendo con el momento de la edificación.

La distribución de cuotas de urbanización se hará en proporción al aprovechamiento correspondiente a los terrenos adjudicados en la reparcelación. En la aportación de cada propietario se distinguirá, en su caso, la correspondiente a los elementos únicos que estructuran la urbanización y la de las fases parciales de puesta en servicio de los diferentes tramos independientes.

Se procurará que los propietarios puedan aportar sus cuotas de urbanización referidas a elementos parciales en la fase que les permita obtener los aprovechamientos que les correspondan.

3.3.- CESIONES DE SUELO.

Los propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial están obligados a asumir las cargas dispuestas por la legislación urbanística y en particular las cesiones gratuitas de terrenos señalados por el art. 22 de la



El sistema de Gestión del Plan será mediante la elaboración de un Programa de Actuación Integrada siguiendo las directrices y fundamentos indicados en el artículo 29 de la L.R.A.U. pudiendo la Administración asumir la responsabilidad de agente urbanizador o adjudicarse a un particular seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste.

Los propietarios del polígono aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecutara las obras de urbanización en los suelos de uso público.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. El Ayuntamiento titular del 10% del aprovechamiento medio, participará en dichos costos en esa proporción.

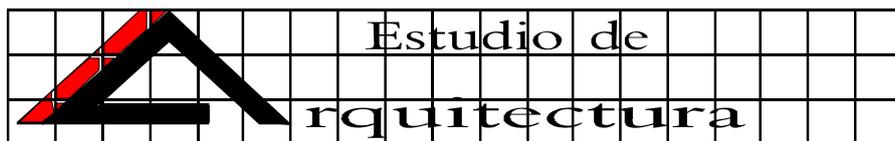
La aplicación del sistema exige proceder a una reparcelación según quede en el R.G.U., título III.

El proyecto de reparcelación expresará para cada propietario la superficie en planta que le corresponda, volumen máximo edificable. El Ayuntamiento como propietario del 10% del aprovechamiento medio, entrará en el reparto como un propietario más.

3.6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS.

Los propietarios de solares deberán emprender la edificación dentro de los plazos fijados en el punto 3.1. de este documento.

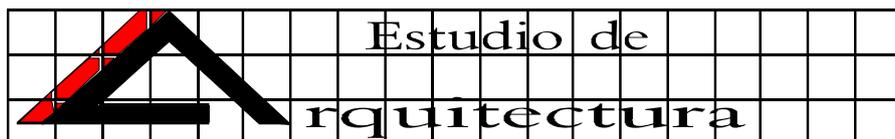
Se consideran solares aquellas superficies de suelo que tengan pavimentada la vía a la que dan frente, así como encintado de aceras y los servicios siguientes: abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica (L.S.O.U. art 78).



Los propietarios de los terrenos incluidos en cada etapa, podrán solicitar licencias de edificación antes de que adquieran la condición de solar cuando por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar y en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización (L.S.O.U. arts. 175 a 177).

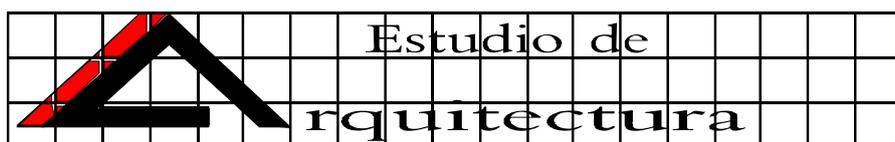
La conservación de las obras de urbanización será un deber del Ayuntamiento de Benidoleig previa cesión de estas en las condiciones que establezca el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Fdo. JOSE SALA SENDRA
Arquitecto



INDICE

DOCUMENTO 1.- MEMORIA	2
CAPÍTULO 1.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	2
A.- CARACTERÍSTICAS NATURALES	2
SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA	2
GEOLOGÍA	2
PAISAJE	3
B.- USOS DEL SUELO	3
CULTIVOS	3
CAMINOS	3
C.-EDIFICACIONES	3
D.- INFRAESTRUCTURA	4
E.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	4
F.- CONEXIONES CON EL ENTORNO, CONDICIONANTES	5
CAPÍTULO 1.2.- DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR	5
1.2.1.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	6
A.- AMBITO DEL PLAN	6
B.- PLAZOS DE FORMACIÓN	6
C.- USOS GLOBALES	6
D.- NIVEL DE INTENSIDAD	7
E. RESERVAS DE TERRENO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	7
F. DETERMINACIONES TOPOLÓGICAS Y CONSTRUCTIVAS	8
1.2.2.- DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO PARA PLANES PARCIALES	9
CAPÍTULO 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO	11
A.- DOTAR DE CARÁCTER URBANO A LA ZONA E INTEGRACIÓN EN LA TRAMA DEL RESTO DE LA CIUDAD	12
B.-REVALORIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS FUNDAMENTALES	12
C.- CONSIDERAR LOS CONDICIONANTES DEL PROCESO REAL DE GESTIÓN Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	13
CAPÍTULO 1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	13
CAPÍTULO 1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	14
1.5.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO	14
1.5.1.1.- SUELO PÚBLICO	14
A.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	14
B.- DOTACIONAL PUBLICO	15
C.- SISTEMA VIARIO RODADO	15
D.- PLAZAS DE APARCAMIENTO	16
1.5.1.2.- SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO	16
1.5.2.- REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	16
1.5.3.- SERVICIOS URBANÍSTICOS	17
1.5.3.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	17
1.5.3.2.- SANEAMIENTO	19
1.5.3.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	20
DOCUMENTO 2.- ORDENANZAS	23
TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	23
CAPÍTULO 1.- NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO	23
Artículo - 1.1. NATURALEZA	23
Artículo - 1.2. CONCEPTO	23
Artículo - 1.3. CONTENIDO	24
Artículo - 1.4. NORMAS COMPLEMENTARIAS	24
CAPÍTULO 2.- VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD, MODIFICACIÓN	24
Artículo - 2.1. VIGENCIA	24
Artículo - 2.2. OBLIGATORIEDAD	25
Artículo - 2.3. MODIFICACIÓN	25
Artículo - 2.4. PUBLICIDAD	25



CAPITULO 3.- EJECUCIÓN DEL PLAN	25
Artículo - 3.1. SISTEMA DE GESTIÓN	25
Artículo - 3.2. DESARROLLO DE PLANEAMIENTO	26
Artículo - 3.3. SOLICITUD DE LICENCIAS	26
Artículo - 3.4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.....	26
TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	27
CAPITULO 4.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	27
Artículo - 4.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO	27
Artículo - 4.2. SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	27
Artículo - 4.3.- SUELO DE DOMINIO PRIVADO.....	28
4.3.1.- CONDICIONES DE USO.....	28
4.3.2. PARCELACIONES	28
TITULO III.- NORMAS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN.....	29
CAPITULO 5.- NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	29
Artículo - 5.1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	29
Artículo - 5.2.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	29
Artículo - 5.3.-SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS	30
Artículo - 5.4.- INFRAESTRUCTURAS	30
CAPITULO 6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	31
Artículo - 6.1.- SOLICITUD DE LICENCIAS.....	31
Artículo - 6.2.- PARCELACIONES	31
Artículo - 6.3. ALINEACIONES.....	31
Artículo - 6.4.- RASANTES Y ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES.....	32
Artículo - 6.5.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL PLANO HORIZONTAL DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.....	32
Artículo - 6.6.- VUELOS.....	32
Artículo - 6.7.- SOTANOS.....	33
Artículo - 6.8. APARCAMIENTOS	33
Artículo - 6.9.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN	33
Artículo - 6.10.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.....	34
Artículo - 6.11.- FACHADAS.....	34
Artículo - 6.12.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	34
Artículo - 6.13.- TIPOS DE REGULACIÓN EN LA EDIFICACIÓN.....	34
Artículo - 6.14.- REGULACIÓN POR LA EDIFICABILIDAD EN LAS PARCELAS DEFINIDAS POR COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	35
1.- <u>Edificabilidad</u>	35
2.- <u>Altura en plantas</u>	35
3.- <u>Medición de la altura</u>	35
4.- <u>Ocupación de parcela</u>	35
5.- <u>Retiros a lindes</u>	36
6.- <u>Tipologías admisibles</u>	36
7.- <u>Usos</u>	36
DOCUMENTO 3.- PLAN DE ETAPAS Y NORMAS DE EJECUCIÓN	37
3.1.- PLAN DE ETAPAS.....	37
3.2.- PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS	38
3.3.- CESIONES DE SUELO	38
3.4.- DETERMINACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN	39
3.5.- SISTEMA DE GESTIÓN	39
3.6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS.....	40

