

MODIFICACION N° 3 NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG

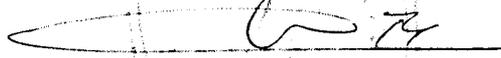
JUAN MANUEL JIMÉNEZ MAHIQUES, Secretario
del Ayuntamiento de Benidoleig (Alicante)

CERTIFICO que he creído este documento
con su original.....
del cual es su exacta reproducción.

Y para acreditar su autenticidad, los firmo y sello

En Benidoleig, a 11 de febrero... de 2003

EL SECRETARIO



MODIFICACION PUNTUAL N° 3

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE
PLANEAMIENTO
DE
BENIDOLEIG**

AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG (Alicante)

DILIGENCIA.

Para acreditar que el presente documento ha
sido aprobado..... por.....
AL AYUNTAMIENTO pleno, en sesión celebrada
el día de la fecha.

Benidoleig, a 23 de abril... de 2002

EL SECRETARIO



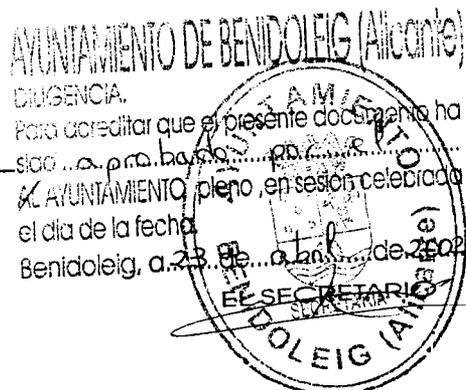
MEMORIA INFORMATIVA

A) PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD

El Plan que se pretende modificar puntualmente con el presente documento, son las "Normas Subsidiarias Planeamiento del Término Municipal de Benidoleig", aprobadas provisionalmente el 10 de julio de 1985 y por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 26 de septiembre de 1985.

La presente modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Benidoleig contempla los siguientes elementos a modificar del documento de Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias: Modificación del subapartado "Diseño de zonas verdes" incluido en el apartado correspondiente a las "Condiciones Generales de Planeamiento Parcial" dentro del "Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable" de las NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

A los efectos del contenido documental de la presente modificación y dado su carácter de modificación puntual de un artículo de las ordenanzas relativo a las condiciones de diseño de las zonas verdes del suelo apto para urbanizar, se considera innecesaria el resto de la documentación enumerada en el art. 48 y 49 del Reglamento de Planeamiento.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

La modificación a realizar se rige por lo dispuesto en el art. 55 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanísticas de la Generalitat Valenciana (LRAU) y en el art. 175 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 10/1.998, de 15 de diciembre), en adelante Reglamento de Planeamiento.

El art. 180 del Reglamento de Planeamiento enuncia que los Planes de Ordenación tendrán vigencia indefinida.

El art. 175 del Reglamento de Planeamiento establece que la alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyen.

Se entiende por revisión del Plan, la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerara como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

En base, pues, a estas justificaciones y al contenido de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig, en la que no se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni la reclasificación de

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

MODIFICACION Nº 3 NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE BENIDOLEIG

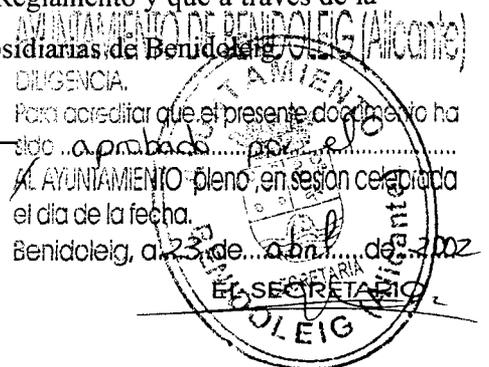
suelo urbano, no tiene como fin el establecimiento de un modelo territorial distinto al actual, cabe decir que nos encontramos ante un caso de MODIFICACION PUNTUAL de las Normas.

El motivo y espíritu de la Modificación Nº 3 es posibilitar la ubicación de las zonas verdes dentro de los sectores a los que queden adscritas, debido a la dificultad real del cumplimiento de las normas vigentes. Efectivamente, el carácter abrupto del término de Benidoleig y en concreto de los tres Sectores de Suelo Apto para Urbanizar definidos en las Normas, unido al alto grado de consolidación existente en los mismos, determinan la practica imposibilidad de cumplir con la determinación de ubicar las zonas verdes en superficies con una pendiente inferior al 20%. En concreto, dentro de los tres Sectores de Suelo Apto para Urbanizar encontramos las siguientes pendientes medias y grados de consolidación, según lo dispuesto en las propias Normas Subsidiarias vigentes:

	Pendiente Media (%)	Grado Consolidación (%)
S.A.P.U-1 (Rincon del Silencio)	32	59,30
S.A.P.U-2 (Aldea de las Cuevas)	30	72,67
S.A.P.U-3 (España La Vieja)	21	15,26

En base a este importante inconveniente que podría impedir el efectivo desarrollo, programación y urbanización de los Sectores, la corporación municipal ha decidido adoptar la iniciativa de modificar este apartado de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig.

Dentro de las diferentes opciones con que podrían haberse abordado la modificación de la ordenanza se ha optado por la remisión expresa a las condiciones de calidad de las zonas verdes establecidas en el art. 35 del Reglamento de Planeamiento. De esta forma, será el Plan Parcial correspondiente a cada Sector el que habrá de justificar el cumplimiento de las condiciones de calidad exigidas por el Reglamento y que a través de la presente modificación asumen expresamente las Normas Subsidiarias de Benidoleig.



Dentro de la división plantada en el nuevo Reglamento de Planeamiento que diferencia en sus art. 53 y 54, las Normas Urbanísticas con carácter estructural de las que ostentan el carácter de ordenación pormenorizada, la ordenanza que se modifica y que quedará aprobada con la nueva redacción propuesta parece que debiera encuadrarse en el supuesto contemplado en el art. 53.G) "*Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas pueden establecerse para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos, diferenciando las zonas industriales de las restantes*" y por tanto, encuadrarse dentro de la Normas Urbanísticas de carácter estructural.

Dada la naturaleza de la modificación se considera innecesaria el resto de las prescripciones y documentación exigidas en los arts. 50 a 59 del Reglamento de Planeamiento.

A continuación, se transcribe el texto íntegro de la ordenanza que se modifica y a continuación la nueva redacción de la misma. Por último, se acompaña al presente documento con el TEXTO REFUNDIDO de las ordenanzas relativas al Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig.

AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG (Alicante)

DILIGENCIA.

Para acreditar que el presente documento ha sido aprobado por el
AL AYUNTAMIENTO pleno, en sesión celebrada el día de la fecha.

Benidoleig, a 23 de abril de 2002

EL SECRETARIO



REDACCIÓN SEGÚN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

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

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

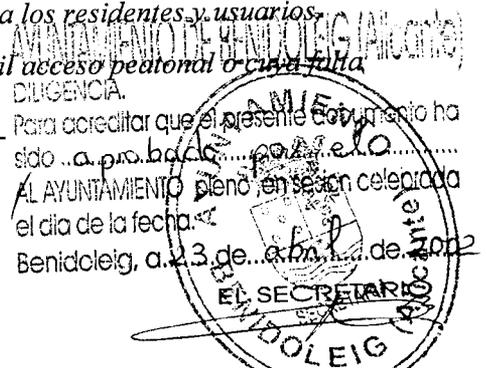
REDACCIÓN SEGÚN LA PRESENTE MODIFICACIÓN 01/2001 DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

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

Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes

Las Zonas Verdes y espacios libres públicos deberán:

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



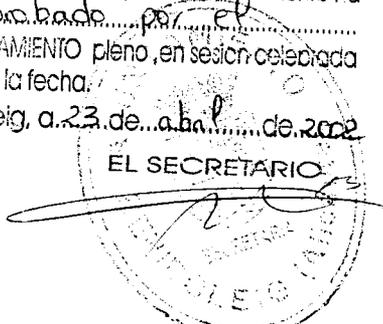
- de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.*
- D. *Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.*
- E. *Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización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

Benidoleig, Abril de 2.001

Fdo.: JOSE SALA SENDRA
Arquitecto.

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

EL SECRETARIO



TEXTO REFUNDIDO

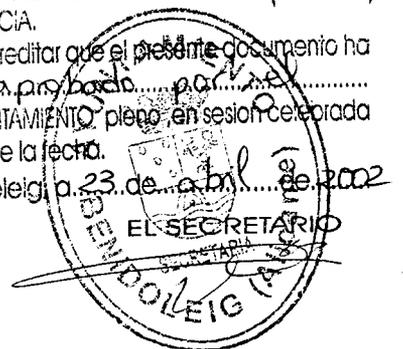
AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG (Alicante)

DILIGENCIA.

Para acreditar que el presente documento ha sido ... *aprobado por el* ...

AL AYUNTAMIENTO pleno, en sesión celebrada el día de la fecha.

Benidoleig, a 23 de abril de 2002



SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE.

Unidad mínima de actuación:

La unidad mínima de actuación en cada una de las tres zonas programadas, que los particulares o la Administración podrán promover, como condición previa al otorgamiento de licencias de edificación, en el desarrollo de este suelo, será la de Planeamiento Parcial en dos sectores o unidades de actuación, siendo ejecutable el primer sector siempre que se superficie total programada en cada zona e incluya necesariamente áreas consolidadas o semiconsolidadas por la edificación y se ejecute en el primer quinquenio. El segundo sector lo constituirá el resto de suelo por ejecutar.

Se integrará la infraestructura de cada sector o unidad de actuación en la general del S.A.P.U. correspondiente.

Condiciones generales de Planteamiento Parcial:

Reserva de jardines y parques públicos:

Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión estipuladas en el párrafo del número 2 del art. 13 de la Ley del Suelo, se desglosarán del modo previsto en el anexo del vigente Reglamento de Planeamiento en función de la dimensión del Plan.

Recinto vigilado infantil.....	1,00 m2/viv.
Terrenos equipados de juegos.....	4,50 m2/viv.
Parque con juegos infantiles.....	4,50 m2/viv.
Espacios verdes netos de reposo.....	4,50 m2/viv.
Terrenos deportivos.....	4,00 m2/viv.
Total.....	18,00 m2/viv.

Reserva para centros docentes y culturales:

AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG (Alicante)

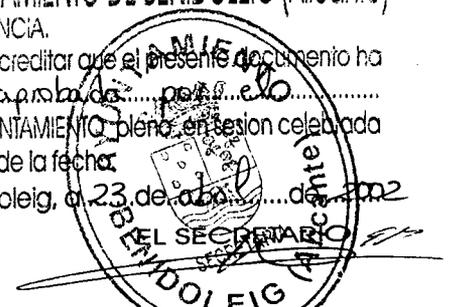
DILIGENCIA.

Para acreditar que el presente documento ha sido aprobado por el

AL AYUNTAMIENTO pleno, en sesión celebrada el día de la fecha

Benidoleig, a 23 de abril de 2002

EL SECRETARIO



Las reservas de terrenos para centros culturales o docentes, del párrafo c) del número 2 del art. 13 de la Ley del Suelo, se desglosarán del modo previsto en el anexo del Reglamento de Planeamiento, e acuerdo con lo previsto en los art. 5 y 10.

Reservas para servicios de interés público y social:

Las reservas de los servicios del párrafo d) del número 2 del art. 13 de la Ley del Suelo , se desglosarán de acuerdo con los art. 6 y 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

Diseño de zonas verdes:

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

Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes

Las Zonas Verdes y espacios libres públicos deberán:

- A. Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- B. Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circulante.
- C. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- D. Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.
- E. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la

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

EL SECRETARIO

utilización pública y conforme a su destino.

F. Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO

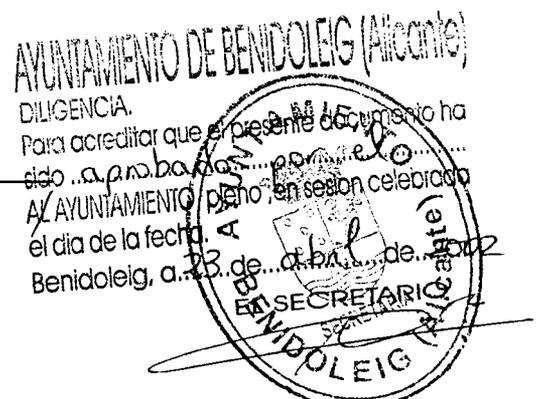
Para ser edificables los terrenos comprendidos en estas tres zonas deberán desarrollarse previamente los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, necesitando la calificación de solar.

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

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

Suelo Apto para Urbanizar.- 2 : Vibesa:

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



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

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

Interpretación.

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

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

Aparcamientos:

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

Red viaria:

En caso de existir una vía principal que articule el sector o pertenezca a la Red Primaria, al ser una vía predominantemente estructural, en tanto que sirve de distribuidora de las calles secundarias existentes y/o previstas y articula el territorio y su entorno tendrá un ancho mínimo de: 12 metros. El resto de viales previstos en dichos sectores de Suelo Apto para urbanizar tendrán un ancho mínimo de (10 metros)

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

metros. En el S.AP.U 1 y 2 excepcionalmente, se podrán admitir viales de 8 metros justificando la imposibilidad de su ampliación a 10 metros y siempre que se limite su utilización a los residentes en dicha calle. En todo caso las aceras tendrán como mínimo un ancho de 1 metro.

Red de agua:

Se establecerá un abastecimiento de agua potable mínimo de 600 litros/vivienda/día, previa justificación y garantía por técnico u organismo competente del caudal, capacidad y potabilidad. La capacidad mínima de los depósitos será la del consumo total de un día punta. Estas condiciones serán previas para la redacción del Plan Parcial.

Se garantizará además de lo anterior el caudal necesario para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

Red de saneamiento y depuración:

En las ordenaciones que no puedan entroncar a la red general municipal se exigirá una depuradora completa, mediante tanques de sedimentación y tratamiento químico en relación con el caudal y características del afluente.

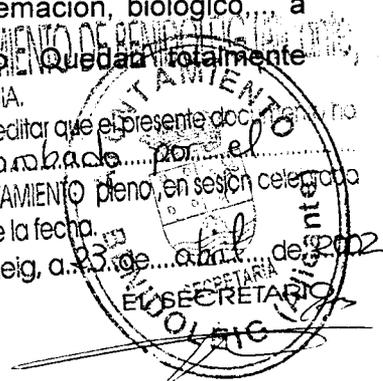
Red de energía eléctrica y alumbrado público:

Se establecerá un mínimo de 3 kw/h/viv., mediante líneas subterráneas.

Recogida de basuras:

En las ordenaciones donde no llegue el servicio municipal de basuras será obligatorio establecer un sistema de recogida y destrucción de residuos sólidos, mediante estación de tratamiento a base de trituración, cremación, biológico... a fijar en el lugar idóneo que imponga el Ayuntamiento. Queda totalmente

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



prohibidos los vertidos al descubierto.

SISTEMA DE GESTION.

El sistema de actuación será el de COMPENSACION, para ello se constituirán Juntas de Compensación con determinación de sus bases y estatutos, para cada unidad de actuación, con la posibilidad de la integración de las Juntas de cada sector o unidad de actuación en una única Junta Común de Compensación para cada área urbanizable.

En las Juntas de Compensación existirá una representación del Ayuntamiento de Benidoleig, como parte del órgano rector de cada Junta de Compensación y la aprobación, por parte del Ayuntamiento de Benidoleig, de los correspondientes Proyectos de Bases de actuación y Estatutos de dichas Juntas, garantizarán el cumplimiento del proyectado desarrollo de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores o unidades de actuación integrantes de los S.A.P.U., al introducir el Ayuntamiento aquellas cláusulas de cautela y condiciones de cumplimiento que se estimaran necesarias.

Concluidas las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios de cada sector, se formulará su afección al uso o carácter público de los mismos; permaneciendo la obligación del mantenimiento y conservación de los mismos a través de la constitución de las correspondientes Juntas de Conservación en las que existirá una representación del Ayuntamiento que establecerá las condiciones de cumplimiento que estime necesarias.

La transmisión al municipio de Benidoleig de los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de Ley.

NUCLEO DE POBLACION

En tanto no estén desarrollados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización para cada sector o unidad de actuación, no se podrán conceder licencias de construcción.

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

OTRAS NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS

En todo lo no especificado en las presentes condiciones de urbanización se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito Provincial

AYUNTAMIENTO DE BENIDOLEIG (Alicante)

DILIGENCIA.

Para acreditar que el presente documento ha sido ... a probado ... por el ...

AL AYUNTAMIENTO pleno en sesión celebrada el día de la fecha.

Benidoleig, a 23 de abril de 2002

