

MODIFICACIÓN PUNTUAL - 1 PLAN PARCIAL SECTOR S-5 (BENIJOFAR)

Abril 2.013



Arquitecto
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

Promotor
AYUNTAMIENTO DE BENIJOFAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL - 1
PLAN PARCIAL SECTOR S-5
(BENIJOFAR)

ÍNDICE

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
 - 1.1.- Antecedentes y encargo
 - 1.2.- Justificación de la necesidad de acometer la presente Modificación del Plan Parcial

- 2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
 - 3.1.- Adaptación del ámbito del Sector
 - 3.2.- Modificaciones en la calificación del suelo
 - 3.3.- Redistribución de edificabilidades
 - 3.4.- Modificaciones en las alineaciones
 - 3.5.- Modificación en la delimitación de Unidades de Ejecución
 - 3.6.- Modificaciones en las Normas Urbanísticas

- 4.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
 - 4.1.- Parámetros cuantitativos de las modificaciones propuestas
 - 4.2.- Justificación del cumplimiento del cómputo de estándares de la red secundaria
 - 4.3.- Adecuación de la modificación a la legalidad urbanística

- 5.- DOCUMENTACIÓN A LA QUE AFECTAN LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
 - 5.1.- Modificaciones en planos
 - 5.2.- Modificaciones en las Normas Urbanísticas
 - 5.3.- Modificaciones en las Fichas de Zonas

PLANOS

Información. Planeamiento vigente

- I – 0 Situación
- I -1.1 Calificación del suelo vigente
- I -1.2 Superficies y Aprovechamientos vigentes
- I -2 Reserva dotacional vigente
- I -3 Red Viaria. Secciones tipo y rasantes vigentes
- I -4 Unidad de Ejecución Única vigente

Ordenación

- O -1.1 Calificación del suelo
- O -1.2 Superficies y Aprovechamientos
- O -2 Reserva dotacional
- O -3 Red Viaria. Secciones tipo y rasantes
- O -4 Unidades de Ejecución

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.1.- Antecedentes y encargo

El Plan General de Ordenación Urbana de Benijófar fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 9 de marzo de 2005, siendo publicado en el BOP el 1 de agosto y en el DOGV de 25 de noviembre del mismo año. En este planeamiento se delimita el ámbito del Sector S-5 como Suelo Urbanizable No Ordenado Pormenorizadamente, cuyo desarrollo y ejecución debía realizarse mediante gestión indirecta, es decir, a través de un agente urbanizador, de acuerdo con las previsiones y condiciones establecidas en las Fichas de Planeamiento y Gestión.

El Pleno de Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2008, acuerda iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del programa de actuación integrada del Sector S-5 del PGOU de Benijófar, convocando el concurso para su licitación, que es publicado en el DOGV de fecha 17 de junio de 2008. La mercantil El Dorado de Europa SL presenta, en fecha 25 de agosto del mismo año, una Alternativa Técnica del Programa, conteniendo un Plan Parcial y su Proyecto de Urbanización, la Proposición Jurídico–Económica y demás documentación exigida en las bases particulares.

El Programa de Actuación Integrada del Sector S-5, comprendiendo la Alternativa Técnica, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización se aprueba definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de junio de 2011, siendo adjudicado el referido Programa a la mercantil El Dorado de Europa SL.

D. Antonio Quesada Girona en nombre de El Dorado de Europa SL presenta ante el Ayuntamiento, con fecha 5 de octubre de 2011, un escrito en el que pone de manifiesto que, debido al tiempo transcurrido desde que se comenzó a plantear la actuación y a la situación actual del mercado inmobiliario, resulta imposible acometer la ejecución del PAI en su totalidad y ante la imposibilidad de poderlo acometer por fases, dado que es imprescindible el acuerdo unánime de todos los propietarios afectados, que resultó inviable, solicita dejar sin efecto la adjudicación del PAI del Sector S-5, modificar el Plan Parcial al efecto de delimitar Unidades de Ejecución e iniciar un nuevo

procedimiento de gestión indirecta.

Ante la referida petición, el Pleno de Ayuntamiento, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2011, acuerda la resolución de la adjudicación del PAI, incoar expediente para la Modificación del Plan Parcial del Sector 5 al objeto de delimitar las Unidades de Ejecución que sean aconsejables para el desarrollo urbanístico del sector, incoar expediente para la redacción y elaboración de unas bases particulares para el desarrollo de Unidades de Ejecución mediante gestión indirecta y encargar la elaboración y confección de la modificación puntual y las bases particulares que deben regir la gestión indirecta del Sector 5.

La Unidad de Carreteras en Alicante, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana del Ministerio de Fomento, remite, con fecha 23 de enero de 2012, un informe resolutorio del Director General de Carreteras en el que figuran diversas observaciones al Plan Parcial, a fin de que sean subsanadas en la tramitación del expediente.

Mediante Decreto de Alcaldía nº 222/2012 se resuelve encargar, mediante contrato menor de servicios, al arquitecto superior D. Miguel Ángel Cano Crespo la elaboración y redacción de la modificación puntual del Plan Parcial del sector 5 del PGOU y a la mercantil Abogados Administrativistas RRR SL el asesoramiento jurídico-administrativo de la tramitación de la modificación puntual.

Redactada la modificación puntual del Plan Parcial, durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones. No obstante, con posterioridad, el Jefe del área de explotación de la Mancomunidad de los Canales de Taibilla manifiesta que la Mancomunidad tiene servidumbre de paso, que deberá ser respetada, en los terrenos por los que circulan sus instalaciones, y la Consellería de Educación, Formación y Empleo, Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial, informa favorablemente el Plan Parcial, condicionado a cumplir unos determinados requisitos y parámetros urbanísticos.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 24 de enero de 2013, acuerda aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 del PGOU de Benijófar con las modificaciones resultantes de los informes sectoriales a los que se ha hecho referencia anteriormente.

La observación realizada por la Mancomunidad de los Canales de Taibilla no tiene incidencia en el Plan Parcial aprobado y los requisitos establecidos por la Consellería de Educación se reducen a recoger en la Ficha de Planeamiento de "Equipamientos" unos determinados parámetros urbanísticos para la parcela de Equipamiento Docente.

1.2.- Justificación de la necesidad de acometer la presente Modificación del Plan Parcial

Como hemos dicho en el apartado anterior, la renuncia del adjudicatario a desarrollar y ejecutar la totalidad del sector se debe a la situación actual del mercado inmobiliario, que hace imposible acometer la urbanización de la totalidad del sector en unos momentos en los que la crisis económica en que nos encontramos inmersos produce una importante retracción en las compras, por lo que no puede ejecutarse unas obras de urbanización muy costosas, que son preciso financiar y que van a estar en desuso un periodo más o menos largo de años, por lo que, desde una perspectiva económica empresarial, resultan inabordables.

Pero esta situación, que como hemos dicho desde la empresa privada resulta inabordable, tampoco sería conveniente para la administración pública. En efecto, si se urbanizase la totalidad del Sector y las obras de urbanización se recibiesen, desde ese momento el Ayuntamiento sería responsable de su mantenimiento. Teniendo en cuenta que los servicios urbanos sin utilización se deterioran más que cuando están en servicio, esta situación daría lugar a que el Ayuntamiento tendría unos gastos de mantenimiento sin poder obtener los ingresos correspondientes (licencias, IBI, etc.), lo que en definitiva representaría, a medio plazo, unos importantes perjuicios económicos para el Ayuntamiento.

La modificación del Plan Parcial para delimitar Unidades de Ejecución permite poder adecuar las actuaciones integradas, mediante ámbitos técnicamente autónomos, a las demandas del mercado inmobiliario, lo que en definitiva significa adaptarse a las necesidades reales de nuevos suelos residenciales del municipio. Por otra parte, la modificación de un Plan Parcial solo puede realizarse por el Ayuntamiento y por el agente urbanizador, que al no existir en el presente caso, por renuncia del adjudicatario, necesariamente la modificación debe promoverse por el propio Ayuntamiento.

2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual tiene, inicialmente, un triple objetivo: delimitar Unidades de Ejecución, incluyendo las partes de la Red Adscrita que les correspondan, disminuir la superficie de suelo destinada a usos terciarios para adecuarla a las necesidades reales y reubicar los suelos destinados a viviendas de protección pública como consecuencia de las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas. Todo ello conlleva: cambios en los planos de calificación de suelo, la redistribución de las edificabilidades de las manzanas, la variación de alineaciones al fraccionar la gran manzana comercial con la creación de un nuevo viario y la delimitación de Unidades de Ejecución, así como la modificación de la redacción de algunos artículos de las Normas Urbanísticas en concordancia con los asuntos referidos.

Por lo que se refiere a los cambios de calificación, éstos provienen de dos situaciones diferentes: por un lado, modificar la calificación de la gran manzana terciario comercial (TC) situada al noroeste del sector, fraccionándola en dos manzanas residenciales, y situar la nueva zona comercial, mucho mas reducida, en la entrada al sector; por otra parte, se modifica la ubicación de las manzanas residenciales de viviendas de protección pública (VP), a fin de que cada unidad de ejecución tenga una manzana destinada a este tipo de viviendas y resulten lo más equilibradas posible. La redistribución de las edificabilidades de las manzanas es consecuencia tanto de los cambios de calificación como de la reubicación de las viviendas protegidas.

Por lo que se refiere a la modificación en las alineaciones corresponde a la necesidad de fraccionar la gran manzana de uso terciario comercial, abriendo una nueva calle en coherencia con la trama viaria del sector.

La delimitación de Unidades de Ejecución pretende poder acometer el desarrollo del Sector con actuaciones más reducidas, garantizando la autonomía técnica de cada una de ellas y el equilibrio de beneficios y cargas entre todas ellas.

Estas modificaciones conllevan que tenga que modificarse la redacción de algunos artículos de las Normas Urbanísticas. Así, la delimitación de Unidades de Ejecución obliga a variar los artículos 1 y 8; el fraccionamiento y recalificación de la gran manzana terciario comercial, los artículos 10 y 14; la reubicación de la viviendas de protección pública, el artículo 13; y la redistribución de edificabilidades, necesaria por todas estas variaciones, tiene su reflejo en los artículos 9, 12, 13 y 14.

Además, como consecuencia del informe de la Unidad de Carreteras de Alicante, deben introducirse algunas otras variaciones, que, en síntesis, son: excluir del ámbito del Sector los suelos expropiados para la Autopista AP-7 que son de dominio público, reflejar en planos y normativa las zonas de protección y la línea de edificación, especificar en la normativa algunos aspectos establecidos en la Ley de Carreteras referidos a publicidad y ruidos y en el proyecto de urbanización contemplar aspectos referentes a ruidos y al drenaje de las aguas pluviales.

La exclusión de los terrenos de dominio público de la Autopista AP-7, que fueron expropiados en su momento, ajustando el límite oeste del Sector, implica la disminución de la superficie del mismo y, consiguientemente, su edificabilidad máxima, ya que no es posible variar los parámetros de edificabilidad bruta del Sector ni del aprovechamiento tipo del Área de Reparto, que son determinaciones de la Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan General y, por tanto, corresponden a la ordenación estructural.

La fijación exacta de las zonas de protección y de la línea límite de edificación por la Unidad de Carreteras de Alicante ha supuesto pequeñas variaciones en la zona de protección de la autovía AP-7 (PC-1) respecto al plan parcial aprobado, lo que ha supuesto modificar las zonas colindantes del Equipamiento Deportivo (SRC-1) y de la Zona Verde (SJL-1), así como del viario y de la zona Terciaria de Servicios (4TS).

Por último, la necesidad de especificar en la normativa algunos aspectos establecidos en la Ley de Carreteras referidos a las afecciones, publicidad, ruidos y condiciones a tener en cuenta en el proyecto de urbanización, obliga a introducir un nuevo título en las Normas Urbanísticas (Título IV Afecciones de Carreteras) en el que se contemplen todas estas determinaciones.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

3.1.- Adaptación del ámbito del Sector

Como se ha dicho anteriormente, la Unidad de Carreteras de Alicante, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana del Ministerio de Fomento, emitió un informe en el que se decía que *Existe una franja de terrenos paralela al trazado de la Autopista AP-7, Alicante-Cartagena, incluida en el ámbito del sector y que pertenece al dominio público de la misma, ya que para la ejecución de la autopista, en la zona coincidente con el sector, se expropió una franja de terreno de al menos ocho metros de ancho, medidos desde el borde exterior de la explanación de la autopista.*

La delimitación del Sector S5 en el Plan General por su lado oeste es la Autovía AP-7, siguiendo los *Criterios de delimitación de sectores* del art. 54 de la LUV en el que se dice que “el perímetro de los sectores se ajustará a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones”. Está claro que por error se incluyó, innecesaria e indebidamente, una franja de terreno perteneciente al dominio público de la autopista.

Así pues, al tratarse de un error material, éste puede ser rectificado en cualquier momento, como autoriza el art. 105.2 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LPA), por lo que se aprovecha esta Modificación Puntual para corregir el error cometido en su día, adaptando el ámbito del Sector excluyendo los terrenos de dominio público de la autopista.

Esta pequeña corrección del ámbito implica disminuir la superficie del Sector en 2.006,18 m² (0,676%), resultando de 294.963,16 m². Como la ficha de Planeamiento y Gestión establece que el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) del Sector es 0,30 m²t/ m², esta disminución de superficie implica tener que reducir la edificabilidad total del Sector, que pasa de 89.090,80 m²t a 88.486,38 m²t, es decir, existe una reducción de 604,42 m²t.

3.2.- Modificaciones en la calificación del suelo

Como se ha dicho anteriormente, las modificaciones en la calificación de suelo provienen del cambio de la ordenación de la gran manzana terciario comercial (4TC) situada al noroeste del sector, que se fracciona en dos manzanas residenciales mediante un nuevo viario, situando la nueva zona

comercial en la entrada al sector, y de la modificación de la ubicación de las manzanas residenciales de viviendas de protección pública (VP).

Además, la necesidad de tener que grafiar las afecciones de la autopista AP-7 y la adaptación del ámbito del Sector producen también variaciones en las zonas colindantes con la Autopista, lo que implica pequeñas modificaciones en la ordenación en esta parte del sector.

3.2.1 Reordenación de las zonas terciario-comercial (4TC)

El Plan Parcial aprobado preveía, en su parte noroeste, una gran manzana Terciario-Comercial (4/TC-M2) con una superficie de 41.749,30 m² y una edificabilidad neta de 0,358 m²t/ m², lo que permitía una edificabilidad total de 14.946 m²t.

Esta manzana, con fachada a la carretera CV-940, estaba destinada a albergar una gran superficie comercial. El tiempo transcurrido desde el inicio del plan parcial (año 2008) hasta su aprobación (año 2011), unido a los cambios en la demanda sufridos en estos años, debidos a la crisis económica, ha provocado la pérdida de interés en la instalación de la gran superficie comercial, dando como resultado un planeamiento en el que la zona terciario comercial ha quedado manifiestamente sobredimensionada para las necesidades reales y cotidianas de los usuarios del Sector.

Así pues, es necesario recalificar esta manzana Terciario-Comercial (4/TC) con el uso característico del sector, el Residencial de Viviendas Aisladas y Adosadas (5/VL). Pero además, la superficie inicial de esta manzana es claramente desproporcionada para el nuevo uso residencial, por lo que la recalificación de la manzana debe conllevar, además, su reordenación, debiendo ser fraccionada mediante la apertura de un nuevo viario, para lo cual se prolonga la calle existente entre las manzanas M3 y M4.

La eliminación, sin más, del uso comercial de esta manzana dejaría al Sector sin ningún suelo en el que su uso característico fuera el terciario comercial, lo que podría dar lugar a que los habitantes de este ámbito no dispusieran de los servicios comerciales mínimos que garantizaran la vida urbana del Sector.

Por ello, la presente Modificación propone unas nuevas zonas comerciales, que se sitúan a la entrada del Sector, en la vía de servicio de la rotonda de acceso, de manera que, además de garantizar unos servicios mínimos con la superficie propuesta (2.667,24 m²) y la edificabilidad permitida (1.539,00 m²t), la edificación terciaria-comercial ayude a evidenciar la puerta de

entrada al Sector, ya que la configuración semicircular de la misma constituirá con un elemento referencial del acceso al Sector. La edificabilidad máxima autorizada ($0,577 \text{ m}^2\text{t}/ \text{m}^2$) en estas nuevas zonas terciario-comerciales permite que existan retranqueos a las alineaciones y linderos, especialmente al testero, garantizando una distancia mínima suficiente entre el uso comercial y el residencial del resto de la manzana, a fin de que no exista conflictos entre ambos usos.

3.2.2 Reubicación de las viviendas de protección pública (VP)

La delimitación de Unidades de Ejecución, además de poder acometer el desarrollo del Sector con actuaciones más reducidas, debe procurar el equilibrio de beneficios y cargas entre todas ellas y, en cualquier caso, hacer posible que en cada una de ellas se realicen, mediante los correspondientes proyectos de reparcelación, la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, que debe ser destinado a viviendas de promoción pública (VP).

Así pues, en cada una de las Unidades de Ejecución debe haber suelos destinados a viviendas de protección pública, que como mínimo deben tener una superficie que haga posible la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, procurando que se acerque al 30% de la edificabilidad residencial, a fin de que todas las unidades tengan una proporción similar de este tipo de viviendas y, por tanto, resulten lo mas equilibradas posibles, si bien ello no debe ser un condicionante tan estricto que perjudique la ordenación urbanística del Sector. Por todo ello, la propuesta efectuada sitúa una manzana completa de viviendas destinadas a protección pública (5VP) en cada una de las unidades de ejecución.

En lo que respecta a los datos cuantitativos de los suelos calificados para albergar estas viviendas de protección pública (VP), cabe señalar que la totalidad de la edificabilidad de las tres manzanas calificadas como VP es de $26.059,86 \text{ m}^2\text{t}$, lo que representa el 30,02% de la totalidad de la edificabilidad residencial ($86.810,44 \text{ m}^2\text{t}$), cumpliéndose así lo establecido en el art. 7 *Reserva de viviendas sujetas a regímenes de protección pública* del Decreto-ley 1/2008 del Consell. Por otra parte, las edificabilidades de VP en cada una de las Unidades de Ejecución (1, 2 y 3) son de $11.097,05 \text{ m}^2\text{t}$, $6.933,37 \text{ m}^2\text{t}$ y $8.029,45 \text{ m}^2\text{t}$, lo que representa el 34,95 %, 25,03 % y 29,34 % respectivamente, por lo que su distribución en todas las unidades resulta bastante equilibrada.

3.2.3 Afecciones de carreteras y variaciones en las zonas colindantes.

En el referido informe de la Unidad de Carreteras se decía que debían

reflejarse en planos las afecciones de carreteras y la línea límite de edificación. La fijación por su parte de las zonas de protección y de la línea de edificación ha implicado pequeñas correcciones en las zonas colindantes, fundamentalmente en la zona de protección (PC-1), definida por la línea límite de edificación de la Autovía AP-7.

Ello ha supuesto tener que modificar además de la zona de protección (PC-1), que ha reducido su superficie de 18.529,43 m² a 14.801,21 m², las zonas de Equipamiento Deportivo (SRD-1) y Zona Verde (S JL-1), que han aumentado sus superficies, pasando de 9.593,57 m² y 2.877,22 m² a 10.112,48 m² y 3.378,74 m² respectivamente.

Por otra parte, la reducción de la zona de protección ha permitido que la sección de la calle de acceso a todas las zonas de esta parte oeste del Sector pueda ser constante (10 m), lo que ha supuesto de nuevo pequeñas variaciones en las superficies de las zonas de Terciario-Servicios (4/TS) y de Protección (PC-2), que han pasado de 1.319,87 m² y 723,00 m² a 1.369,38 m² y 686,00 m², respectivamente.

En definitiva, la fijación más exacta de la línea de edificación, que define la zona de protección de la autovía, ha dado como consecuencia reducir la superficie de la zona de protección y aumentar las correspondientes a las zonas dotacionales colindantes, Equipamiento Deportivo, Zona Verde y viario.

3.3.- Redistribución de edificabilidades.

Como hemos dicho anteriormente, la redistribución de las edificabilidades de las manzanas es consecuencia tanto de las modificaciones de las calificaciones de suelo de las zonas terciario-comerciales como de la reubicación de las viviendas protegidas.

En efecto, la gran manzana Terciario –Comercial (4TC-M2) tenía una edificabilidad de 0,358 m²t/m² y la Terciario-Servicios (4TS-M1) de 0,16 m²t/m², y las edificabilidades de las manzanas residenciales eran de 0,57 m²t/m² en las correspondientes a renta libre (5VL) y de 0,60 m²t/m² en las de protección (5VP). Es decir, la menor edificabilidad de la manzana terciario-comercial tenía como consecuencia una alta edificabilidad de las manzanas residenciales, siendo mayor en las de las viviendas protegidas a fin de reducir los costes de mantenimiento de las zonas libres.

En la presente Modificación se aumenta la edificabilidad de las nuevas zonas terciario-comerciales (0,577 m²t/m²), ya que se trata de unas zonas

comerciales al servicio al Sector, por lo que no precisan tanto espacio libre como los centros comerciales, y se disminuye la edificabilidad de la manzana de terciario-servicios ($0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Al disminuir considerablemente la superficie del uso terciario-comercial permite reducir las edificabilidades de las manzanas residenciales, manteniéndose el criterio de que las correspondientes a las viviendas protegidas ($0,577 \text{ m}^2/\text{m}^2$) sea superior a las de las viviendas de renta libre ($0,507 \text{ m}^2/\text{m}^2$), a fin de reducir los costes de mantenimiento de las primeras.

3.4.- Modificaciones en las alineaciones

Las modificaciones de las alineaciones se deben a la apertura de un nuevo viario que, como ya hemos dicho en los apartados anteriores, es consecuencia del fraccionamiento de la antigua gran manzana comercial y al mantenimiento de la sección del viario de acceso a todas las zonas de la parte oeste del Sector.

La solución más racional para el realizar la división de la antigua manzana comercial es que la apertura de la nueva calle sea continuación del viario existente entre las manzanas M3 y M4, manteniendo sus características (viario tipo 3), que corresponden a la sección del vial tipo del plan parcial, es decir, una calle de 12 m de anchura, con 2 aceras de 2,00 m, 2 bandas de aparcamiento de 2,00 m y una calzada de 4,00 m. Este nuevo viario permite acabar la estructura urbana de la parte situada al norte del eje este-oeste (viario tipo 1), en donde las cuatro manzanas quedan conformadas mediante dos viales sensiblemente ortogonales.

El vial de acceso a las zonas situadas en la parte oeste del Sector tenía dos secciones diferentes. El tramo junto a la zona deportiva, de 10 m de ancho (viario tipo 4.1), constaba de 2 aceras de 2,00 m, 1 banda de aparcamiento de 2,00 m y una calzada de 4,00 m., mientras que el resto (viario tipo 4.2) era una calle de 8 m de anchura, con 2 aceras de 2,00 m y una calzada de 4,00 m., sin banda de aparcamiento. El viario propuesto (viario tipo 4) tiene una sección constante de 10 m de ancho, es decir, 2 aceras de 2,00 m, 1 banda de aparcamiento de 2,00 m y una calzada de 4,00 m.

3.5.- Modificación en la delimitación de Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial aprobado delimitaba una única Unidad de Ejecución para toda la actuación, por lo que debía acometerse de una sola vez la urbanización de la totalidad la superficie del Sector ($296.969,34 \text{ m}^2$) y la gestión

de toda el Área de Reparto (379.447,46 m²) delimitada por el Plan General.

Como hemos dicho en el apartado 1.2. *Justificación de la necesidad de acometer la presente Modificación del Plan Parcial*, la renuncia del adjudicatario a desarrollar y ejecutar la totalidad del Sector se debió a que, en estos momentos, la crisis económica en que nos encontramos hace imposible acometer la urbanización de la totalidad del sector, con unos costes cuantiosos, cuando existe una importante retracción en la compra de viviendas. Pero esta situación que desde la iniciativa privada resulta inabordable, tampoco es conveniente para la administración pública, dado que si se urbanizase la totalidad del Sector y se recibiesen las obras de urbanización, desde ese momento el Ayuntamiento sería responsable del mantenimiento de unos servicios urbanos, que al no tener uso se deterioran más que si estuvieran en servicio, por lo que la consecuencia sería que el Ayuntamiento tendría que soportar unos gastos de mantenimiento sin poder obtener los ingresos correspondientes (licencias, IBI, etc.), lo que en definitiva representaría, a medio plazo, unos importantes perjuicios económicos para el Ayuntamiento.

Así pues, la presente Modificación del Plan Parcial para delimitar de Unidades de Ejecución permite poder adaptar las actuaciones integradas, ámbitos técnicamente autónomos, a las demandas del mercado inmobiliario y, en definitiva, a las necesidades de nuevos suelos residenciales del municipio en la actual situación socioeconómica.

La LUV y el ROGTU, en sus artículos 58.1 y 122.1, respectivamente, definen las unidades de ejecución en los términos siguientes:

1. Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.

En los apartados 2 y 3 del artículo 122 del ROGTU se dice:

2. La delimitación de unidades se contendrá en los Planes y Programas.

3. Los Programas podrán dividir y redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada.

La Actuación Integrada es el proceso urbanístico por el que se establecen las condiciones jurídicas, económicas, temporales y de planeamiento a los efectos de transformar el suelo urbanizable en solares urbanizados y edificables. Tiene por objeto la urbanización pública de unos terrenos con la finalidad de transformarlos en solares, debiendo ser técnicamente autónomos,

es decir, debe constituir una unidad funcional de la obra de urbanización a ejecutar, así como garantizar las conexiones a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación (art. 266 y 267 del ROGTU).

Además, en el apartado 5 del artículo 122 del ROGTU se especifica:

5. En el interior de un Sector no serán válidas las delimitaciones de unidades de ejecución en las que existan diferencias de aprovechamiento superiores al 15% entre ellas.

3.5.1 Delimitación de Unidades de Ejecución en el Sector

La presente Modificación del Plan Parcial, a fin de dar cumplimiento a las exigencias establecidas por la legislación urbanística valenciana, debe garantizar la urbanización homogénea de todo el ámbito, ejecutar las conexiones a las redes de servicios existentes y lograr una equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios del Área de Reparto. Para ello propone la delimitación de tres Unidades de Ejecución, debido a que la magnitud de cada una de ellas es lo suficientemente grande como para constituir ámbitos con una cierta entidad (las edificabilidades están comprendidas entre 27.695,96 m²t y 32.403,55 m²t) y permitir una autonomía en la ejecución de las infraestructuras, y lo suficientemente pequeñas como para poder ser asumidas económicamente (los costes estarían entorno a los dos millones de euros cada una).

Pero, además, tiene que existir un cierto equilibrio de aprovechamientos entre las unidades delimitadas. Los aprovechamientos de cada unidad es la relación entre las edificabilidades corregidas o ponderadas y su superficie. En la presente Modificación, a fin de lograr que el aprovechamiento de las Unidades de Ejecución sea idéntico en todas ellas, a la superficie delimitada en el Sector se le sumará la superficie de la red dotacional adscrita que le sea precisa en función de la edificabilidad ponderada de la Unidad de Ejecución.

Las delimitaciones de las Unidades de Ejecución, en lo que respecta al Sector, son las siguientes:

La primera Unidad de Ejecución (UE-1) se sitúa en colindancia con el suelo urbano de La Dehesa, a fin de que se produzca un continuo urbano y no actuaciones aisladas inconexas (nuevas manzanas M9 y M10), incluyéndose también la manzana situada al sur del acceso al Sector (nueva manzana M6), con objeto de que la conexión viaria del Sector con la carretera CV-940 se haga desde el primer momento. Además de estas manzanas residenciales se incluyen en su ámbito: la parte sur del enclave oeste del Sector situado en la

otra margen de la carretera CV-940 y los suelos dotacionales del equipamiento escolar (SED2) y de la zona verde colindante (SJL/3), aunque éstos no se urbanicen en esta unidad. Por tanto, el ámbito de la Unidad de Ejecución (UE-1) en el Sector es discontinuo.

La segunda Unidad de Ejecución (UE-2) se sitúa en colindancia con la primera (nuevas manzanas M7 y M8), incluyéndose también la manzana más oriental al norte del eje viario (nueva manzana M5). La actuación principal de esta Unidad es la ejecución del eje viario este-oeste, continuación del tramo inicial incluido en la UE-1, así como la urbanización de la zona verde de la Unidad UE-1 (SJL/3) y la de la propia Unidad (SJL/2).

La tercera Unidad de Ejecución (UE-3) incluye el resto del Sector, es decir, las nuevas manzanas M2, M3 y M4 y la parte norte del enclave oeste del Sector situado en la otra margen de la carretera CV-940, en donde se localiza el equipamiento deportivo (SRD/1).

3.5.2 Delimitación de Unidades de Ejecución en la Red Adscrita

El Plan General delimita un Área de Reparto para el Sector S-5 y fija un Aprovechamiento Tipo para la misma. En la Ficha de Planeamiento y Gestión se indica cuáles son los suelos dotacionales de la red primaria no computables adscritos al Sector y su superficie (82.478,12 m²), que unida a la del sector propiamente dicho (296.969,34 m²) nos da la superficie del Área de Reparto (379.447,46 m²). Además, se establece la edificabilidad máxima (89.090,80 m²t), por lo que el Aprovechamiento Tipo, que se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, se fija en 0,2348 m²t/ m²s.

Estos parámetros han sido modificados al adaptar el ámbito del Sector (ver apartado 3.1), siendo los siguientes: superficie del Sector, 294.963,16 m²; superficie de la Red Adscrita, 82.478,12 m²; superficie del Área de Reparto, 377.441,28 m²; edificabilidad máxima, 88.486,38 m² y Aprovechamiento Tipo, 0,2344.

El Plan Parcial, a fin de obtener un aprovechamiento tipo ponderado, estableció los coeficientes correctores de ponderación, en función del uso y la tipología, siguientes: Vivienda Libre (VL) = 1,00; Vivienda de Protección (VP) = 0,75; Terciario Comercial (TC) = 1,10 y Terciario Servicios (TS) = 1,30. A partir de las edificabilidades de cada uno de estos usos (ver apartado 4.1.2 *Parámetros en la Modificación propuesta*) se calcula el Aprovechamiento Total Ponderado ($A_{TT} = 82.166,39$ u.a.) y el Aprovechamiento Tipo Ponderado u homogeneizado ($A_{TP} = 0,2177$ u.a./ m² de esta Modificación Puntual del Plan

Parcial.

Como hemos dicho anteriormente, a fin de que el aprovechamiento ponderado sea el mismo para las tres Unidades de Ejecución, habrá que determinar la superficie de la Red Adscrita que hay que incluir en cada una de las Unidades, que estará en función del aprovechamiento ponderado de cada Unidad de Ejecución “n” ($Ap_{pond} UEn$) y de sus superficies en el Sector ($Sup S UEn$). El cálculo de superficie de la Red Adscrita en la Unidad de Ejecución “n” ($Sup RA UEn$) se realizará mediante la fórmula siguiente:

$$Sup RA UEn = (Ap_{pond} UEn / Ap_{Tipo pond}) \cdot Sup S UEn$$

La adjudicación de unas áreas de la Red Adscrita delimitadas por el Plan General a una u otra Unidad de Ejecución se realiza en función de las prioridades marcadas por el Ayuntamiento, siendo éstas las siguientes: A-3, Desdoblamiento de la carretera CV-905, ya que es urgente su ampliación; A-1, Zona lúdica de la Ampliación del soto del río, debido a que corresponde a una zona deportiva que ya de encuentra ejecutada y que ya está ultimado el correspondiente expediente de ocupación; A-5, Parque Cañada Marsá que está próximo al núcleo urbano; A-6, Ampliación del cementerio, que en los momentos presentes está iniciado el expediente de ocupación directa; A-2, Parque Cañada Marsá que está más alejado del núcleo urbano; A-4 Ecoparque, para residuos sólidos de inertes.

Por tanto, los ámbitos y superficies de cada Unidad de Ejecución serán los descritos anteriormente para las partes correspondientes al Sector, más los designados por el Ayuntamiento de la Red Adscrita. Los datos cuantitativos de cada una de ellas son los que figuran en el cuadro siguiente:

Cuadro de Superficies de las Unidades de Ejecución

Sector		Red Adscrita		Unidad de Ejecución	
Nombre	Superficie (m ²)	Nombre	Superficie (m ²)	Nombre	Superficie (m ²)
UE-1	121.674,29	A-3 y A-1	14.857,82	UE-1	136.532,11
UE-2	78.649,98	A-1, A-5, A-6 y A-2	40.612,47	UE-2	119.262,45
UE-3	94.638,89	A-2 y A-4	27.007,83	UE-3	121.646,72
TOTAL	294.963,16	TOTAL	82.478,12	TOTAL	377.441,28

3.6.- Modificaciones en las Normas Urbanísticas

Las modificaciones de los artículos de las Normas Urbanísticas que a continuación se exponen son consecuencia de las modificaciones que han sido descritas en los apartados anteriores. Así, la delimitación de Unidades de Ejecución obliga a variar los artículos 1 y 8; el fraccionamiento y recalificación de la gran manzana terciario- comercial, los artículos 6, 10 y 14; la reubicación de las viviendas de protección pública, el artículo 13; y la redistribución de edificabilidades necesaria por todas estas variaciones tiene su reflejo en los artículos 9, 12, 13 y 14.

Por otra parte, las condiciones impuestas por la Conselleria de Educación, Formación y Empleo obliga a variar el artículo 15 y la necesidad de especificar en la normativa algunos aspectos establecidos en la Ley de Carreteras referidos a las afecciones, publicidad, ruidos y condiciones a tener en cuenta en el proyecto de urbanización, obliga a introducir un nuevo título en las Normas Urbanísticas (Título IV Afecciones de Carreteras) en el que se contemplen todas estas determinaciones.

A continuación veremos cada una de las modificaciones propuestas, para lo que seguiremos la estructura de las propias Normas Urbanísticas.

3.6.1.- Modificaciones en el Título I: Normas Generales

- *Modificación del Art. 1 – Ámbito espacial de aplicación*

En este artículo se hacía referencia al plano O-4 *Unidad de Ejecución Única*, ya que en el Plan Parcial no se delimitaba Unidades de Ejecución, por lo que deberá sustituirse el nombre del plano por O-4 *Unidades de Ejecución*.

3.6.2.- Modificaciones en el Título II: Régimen urbanístico del suelo

- *Modificación del Art 8 – Gestión Urbanística del Plan Parcial*

En el punto 2 se hacía referencia a que el Plan Parcial delimitaba una Unidad de Ejecución y a que el desarrollo del Sector se realizaba mediante un único Programa de Actuación Integrada, debiendo modificarse en el sentido de que el Plan Parcial delimita tres Unidades de Ejecución, debiendo realizarse su desarrollo urbanístico mediante los correspondientes Programas de Actuación Integrada y agentes urbanizadores.

- *Modificación del Art 9 – Parámetros Básicos del Plan Parcial*

En el punto 1 se hacía referencia a los parámetros básicos establecidos por el Plan Parcial, debiendo modificarse por los correspondientes de la presente Modificación, que se concretan en: las Superficies del Área de Reparto y del Sector, la Edificabilidad Máxima, el Aprovechamiento Ponderado Total y los Aprovechamientos Tipo y Ponderado.

- *Modificación del Art 10 – Estudios de Detalle*

En este artículo se establecía la obligación de aprobar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en la gran manzana comercial si no se solicitaba una licencia de edificación para la manzana completa. Con la ordenación propuesta en esta Modificación, en la que desaparece esta gran manzana comercial, resulta totalmente innecesaria esta obligación, por lo que se elimina, permaneciendo la posibilidad de formular Estudios de Detalle con los condicionantes que se establecen en el punto 3 de este artículo.

3.6.3.-Modificaciones el Título III: Condiciones de la Edificación y Uso del suelo

- *Modificación del Art. 12 – Condiciones Particulares de la edificación y Usos*

En el punto 2 se incluía un cuadro con las superficies, edificabilidades y aprovechamientos ponderados de todas las manzanas de usos lucrativos, que debe cambiarse en función de las nuevas manzanas resultantes de la fragmentación de la gran manzana terciario-comercial, de la reubicación de las viviendas de protección, de la redistribución de las edificabilidades y de las variaciones sufridas en las superficies de las zonas colindantes con la autopista AP-7

- *Modificación del Art. 13 – Zona de viviendas Aisladas y Adosadas (AIS-ADO)*

En el punto 2 *Subzonas* se hacía referencia a las manzanas en las que se localizaban las viviendas libres y las viviendas protegidas y en el punto 4.4 *Relativos a la intensidad* se indicaban las edificabilidades netas máximas de las subzonas de viviendas libre y de vivienda protegida. Las modificaciones introducidas varían el número de las manzanas, las que corresponden a viviendas libres y protegidas y las edificabilidades netas de cada una de las subzonas.

- *Modificación del Art. 14 – Zona de Edificación Abierta (EDA)*

En los puntos 2 *Subzonas* y 3 *Usos pormenorizados* se hacía referencia a las manzanas en las que se localizaban los usos comercial y de servicios y en

el punto 4 *Parámetros urbanísticos* se indicaban los retranqueos mínimos, las edificabilidades netas máximas de las subzonas comercial y de servicios, altura y número de plantas máximos, etc. Las modificaciones introducidas varían el número de las manzanas, lo que obliga a su reenumeración, y la eliminación de la gran manzana comercial destinada a albergar un centro comercial, sustituyéndola por unas zonas para pequeños comercios, implica cambiar los parámetros urbanísticos iniciales por otros mas acordes con el nuevo tipo de comercio doméstico propuesto.

- *Modificación del Art. 15 – Red de equipamientos*

En el punto 4 *Parámetros urbanísticos* se indicaban las condiciones relativas a la subdivisión de las parcelas (4.2) y los retranqueos mínimos (4.3) y en el punto 5 las dotaciones de aparcamiento. Las modificaciones introducidas para la parcela de uso educativo varía la superficie mínima, elimina las distancias a alineaciones y lindes y concreta unas condiciones específicas de plazas de aparcamientos.

3.6.4.-Creación de un nuevo Título IV: Afecciones de Carreteras

En este nuevo título de recoge las afecciones de la autopista AP-7 y de la Carretera CV.-940, especificando las limitaciones establecidas por la Ley de Carreteras 25/1988 y la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1991. Además se especifica, también, las limitaciones en las construcciones por la Ley de Ruidos 37/2003 y el drenaje de las aguas de lluvia en la autopista.

3.6.5.-Modificación de las Fichas de Zonas

Las modificaciones realizadas en los artículos 13 *Zona de viviendas Aisladas y Adosadas (AIS-ADO)* y 14 *Zona de Edificación Abierta (EDA)* tienen su reflejo en las fichas correspondientes, en las que, además, habrá que variar la descripción gráfica de las zonas/manzanas.

También es preciso modificar la ficha de *Equipamientos (SED-SRD)*, a fin de recoger los requisitos señalados en el informe favorable condicionado de la Consellería de Educación, Formación y Empleo, que se concreta en: la superficie mínima de la parcela en la que no se permite ningún uso compatible que no sea el educativo es de 7.000 m² y los parámetros urbanísticos exigidos, que los que son diferentes a los previstos en el Plan Parcial aprobado se reducen a que la distancia a lindes o fachadas no deben tener limitación alguna y que el número de plazas de aparcamiento debe ser igual al de unidades docentes.

4.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

4.1.- Parámetros cuantitativos de las modificaciones propuestas

En el apartado anterior hemos descrito y justificado cada una de las modificaciones contenidas en el presente Modificación e, incluso, se han puesto de manifiesto los valores cuantitativos que implicaban algunas de ellas. Con objeto de tener una idea global de lo que representa el conjunto de las modificaciones propuestas, en este apartado realizaremos una cuantificación de las superficies y edificabilidad de todas ellas.

4.1.1.-Parámetros en el planeamiento vigente

En la Memoria Justificativa, en el apartado 5.1.4. *Cálculo de los distintos aprovechamientos ponderados* se adjuntaba, a modo de resumen, un cuadro en el que se han recogía los datos correspondientes a la superficie de suelo, las edificabilidades y los aprovechamientos por cada una de las tipologías de edificación y usos lucrativos del sector. Este cuadro era el siguiente:

Cuadro de Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos Ponderados

TIPOLOGÍA	SUELO	EDIFICABILIDAD		APROV PONDERADO	
	m ²	Coef.	m ² t	Coef.	u.a.
VL	90.745,26	0,57	51.724,79	1	51.724,79
VP	37.001,75	0,60	22.201,04	0,75	16.650,78
TC	41.749,30	0,358	14.946,25	1,10	16.440,87
TS	1.319,87	0,16	211,18	1,30	274,53
TOTAL	170.816,18		89.083,26		85.090,97

En el Anexo: *Síntesis estadística de los parámetros del Plan Parcial* se incluyen unos cuadros en los que se reflejan las determinaciones cuantitativas más importantes del Plan Parcial, tanto pormenorizadamente (de todas las manzanas o zonas), como del conjunto del Sector y Área de Reparto. Estos cuadros son los siguientes:

Cuadro de Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos Ponderados

USO			MANZANA	SUELO m2	TECHO m2t	APROV. PONDERADO u.a.	
LUCRATIVO	RESIDENCIAL	Vivienda Libre VL	M3	13.915,85	7.932,03	7.932,03	
			M4	16.638,74	9.484,08	9.484,08	
			M5	20.956,45	11.945,18	11.945,18	
			M6.1	20.001,90	11.401,08	11.401,08	
			M8	19.232,32	10.962,42	10.962,42	
			SUBTOTAL	90.745,26	51.724,79	51.724,79	
	RESIDENCIAL	Vivienda Protegida VP	M6.2	4.311,22	2.586,73	1.940,05	
			M7	12.016,24	7.209,74	5.407,31	
			M9	20.674,29	12.404,57	9.303,43	
			SUBTOTAL	37.001,75	22.201,04	16.650,78	
	TERCIARIO	Comercial TC	M2	41.749,30	14.946,25	16.440,87	
		Servicios TS	M1	1.319,87	211,18	274,53	
		SUBTOTAL	43.069,17	15.157,43	16.715,40		
	TOTAL LUCRATIVO				170.816,18	89.083,26	85.090,97
DOTACIONAL	Zonas Verdes	SJL-1	2.877,22				
		SJL-2	5.579,68				
		SJL-3	9.086,96				
		SUBTOTAL	17.543,86				
	Equipamientos	SRD-1	9.593,57				
		SED-2	10.025,09				
		SUBTOTAL	19.618,66				
	Protección de Carreteras	PC-1	18.529,43				
		PC-2	723,00				
		PC-3	2.132,39				
		PC-4	7.359,72				
		PC-5	5.853,10				
		SUBTOTAL	34.597,64				
	Red Viaria	RV+AV	54.393,00				
	TOTAL DOTACIONAL				126.153,16		
	TOTAL SECTOR				296.969,34	89.083,26	85.090,97

Comparación de las Determinaciones del Plan Parcial con las de la Ficha de Planeamiento y Gestión y ROGTU

	Determinaciones	Ficha / ROGTU	Plan Parcial
Superfici	Sector	296.969,34 m ²	296.969,34 m ²
	Red Adscrita	82.478,12 m ²	82.478,12 m ²
	Área de Reparto	379.447,46 m ²	379.447,46 m ²
Red	Zonas Verdes	11.846,75 m ²	13.366,86 m ²
	Equipamientos	7.392,58 m ²	19.618,66 m ²
	Total Dotacional	25.874,05 m ²	32.985,50 m ²
	Aparcamientos	370 plazas	1.171 plazas
Parámetros	Uso global	Residencial	Residencial
	Tipología edificatoria	Aislada y Adosada	Aislada y Adosada
	Edificabilidad máxima	89.090,80 m ² t	89.083,26 m ² t
	Aprovechamiento Total Ponderado	----	85.090,97 ua
	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,30 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²
	Edificabilidad neta por parcela	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
	Aprovechamiento Tipo	0,2348 m ² /m ²	0,2348 m ² /m ²
	Aprovechamiento Tipo Ponderado	----	0,22425 ua/m ²

4.1.2.-Parámetros en la Modificación propuesta

Las modificaciones introducidas tienen sus reflejos cuantitativos en los cuadros referidos, que quedan de la manera siguiente:

Cuadro de Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos Ponderados

TIPOLOGÍA	SUELO	EDIFICABILIDAD		APROV PONDERADO	
	m ²	Coef.	m ² t	Coef.	u.a.
VL	119.823,62	0,507	60.750,58	1	60.750,58
VP	45.164,41	0,577	26.059,86	0,75	19.544,90
TC	2.667,24	0,577	1.539,00	1,10	1.692,90
TS	1.368,38	0,100	136,94	1,30	178,02
TOTAL	169.024,65		88.486,38		82.166,39

Cuadro de Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos Ponderados

USO		MANZANA	SUELO m2	TECHO m2t	APROV. PONDERADO u.a.	
LUCRATIVO	RESIDENCIAL	Vivienda Libre VL	M2	26.624,44	13.498,59	13.498,59
			M4	11.513,35	5.837,27	5.837,27
			M5	16.638,74	8.435,84	8.435,84
			M6	20.059,68	10.170,26	10.170,26
			M7	24.313,12	12.326,75	12.326,75
			M10	20.674,29	10.481,87	10.481,87
			SUBTOTAL	119.823,62	60.750,58	60.750,58
	RESIDENCIAL	Vivienda Protegida VP	M3	13.915,85	8.029,45	6.022,08
			M8	12.016,24	6.933,37	5.200,03
			M9	19.232,32	11.097,05	8.322,79
			SUBTOTAL	45.164,41	26.059,86	19.544,90
	TERCIARIO	Comercial TC	M4	1.770,47	1.021,56	1.123,72
			M6	896,77	517,44	569,18
		Servicios TS	M1	1.369,38	136,94	178,02
		SUBTOTAL	4.036,62	1.675,94	1.870,92	
TOTAL LUCRATIVO			169.024,65	88.486,38	82.166,39	
DOTACIONAL	Zonas Verdes	SJL-1	3.378,74			
		SJL-2	5.579,68			
		SJL-3	9.086,96			
		SUBTOTAL	18.045,38			
	Equipamientos	SRD-1	10.112,48			
		SED-2	10.025,09			
		SUBTOTAL	20.137,57			
	Protección de Carreteras	PC-1	14.801,21			
		PC-2	686,00			
		PC-3	2.079,93			
		PC-4	7.363,57			
		PC-5	5.878,85			
		SUBTOTAL	30.809,56			
	Red Viaria	RV+AV	56.946,00			
	TOTAL DOTACIONAL			125.938,51		
	TOTAL SECTOR			294.963,16	88.486,38	82.166,39

Comparación de las Determinaciones de la Modificación con las de la Ficha de Planeamiento y Gestión y ROGTU

	Determinaciones	Ficha / ROGTU	Plan Parcial
Superficies	Sector	296.969,34 m ²	294.963,16 m ²
	Red Adscrita	82.478,12 m ²	82.478,12 m ²
	Área de Reparto	379.447,46 m ²	377.441,28 m ²
Red Secundaria	Zonas Verdes	13.185,07 m ²	13.882,78 m ²
	Equipamientos	8.730,54 m ²	20.137,57 m ²
	Total Dotacional	30.556,89 m ²	34.020,35 m ²
	Aparcamientos	437 plazas	1.242 plazas
Parámetros	Uso global	Residencial	Residencial
	Tipología edificatoria	Aislada y Adosada	Aislada y Adosada
	Edificabilidad máxima	89.090,80 m ² t	88.486,38 m ² t
	Aprovechamiento Total Ponderado	----	82.166,39 ua
	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,30 m ² t/m ²	0,30 m ² t/m ²
	Edificabilidad neta por parcela	0,60 m ² t/m ²	0,577 m ² t/m ²
	Aprovechamiento Tipo	0,2348 m ² t/m ²	0,2344 m ² t/m ²
	Aprovechamiento Tipo Ponderado	----	0,2177 ua/m ²

De la comparación de los cuadros precedentes, Planeamiento vigente y Modificación propuesta, vemos que existen variaciones en los parámetros de las manzanas lucrativas, en algunas zonas dotacionales y en los totales del Sector, si bien las diferencias son poco significativas y, en cualquier caso, implica disminución de los aprovechamientos lucrativos y aumento de las superficies dotacionales, estando por debajo de las determinaciones máximas establecidas en la Ficha de Planeamiento y Gestión.

Con independencia de la comparación de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial aprobado y los de la presente Modificación, a través de los cuadros precedentes, conviene realizar unos nuevos Cuadros de Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos Ponderados por Unidades de Ejecución, lo que, con independencia de poder tener los datos pormenorizados de todas ellas, nos permitirá comprobar el equilibrio de sus aprovechamientos ponderados (edificabilidad ponderada dividido por la superficie de la Unidad incluida la correspondiente al Área de Reparto). Éstos son los siguientes:

Cuadros de Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos Ponderados por Unidades de Ejecución

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

USO			MANZANA	SUELO m ²	TECHO m ² t	APROV. PONDERADO u.a.
LUCRATIVO	RESIDENCIAL	Vivienda Libre VL	M6	20.059,68	10.170,26	10.170,26
			M10	20.674,29	10.481,87	10.481,87
		Vivienda Protegida VP	M9	19.232,32	11.097,05	8.322,79
	T E R C I A R I O	Comercial TC	M6	896,77	517,44	569,18
		Servicios TS	M1	1.369,38	136,94	178,02
	TOTAL LUCRATIVO				62.232,44	32.403,55
DOTACIONAL	Zonas Verdes		SJL-1	3.378,74		
			SJL-3	9.086,96		
	Equipamientos		SED-2	10.025,09		
	Protección de Carreteras		PC-1	9.866,04		
			PC-2	686,00		
			PC-5	5.878,85		
	Red Viaria		RV+AV	20.520,17		
	TOTAL DOTACIONAL SECTOR				59.441,85	
RED ADSCRITA	Red Adscrita		RA-A3	3.270,91		
			RA-A1	11.586,91		
			SUBTOTAL	14.857,82		
TOTAL AREA REPARTO UE-1				136.532,11	32.403,55	29.722,11

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2

USO			MANZANA	SUELO m2	TECHO m2t	APROV. PONDERADO u.a.
LUCRATIVO	RESIDENCIAL	Vivienda Libre VL	M5	16.638,74	8.435,84	8.435,84
			M7	24.313,12	12.326,75	12.326,75
		Vivienda Protegida VP	M8	12.016,24	6.933,37	5.200,03
	TOTAL LUCRATIVO			52.968,10	27.695,96	25.962,62
DOTACIONAL	Zonas Verdes		SJL-2	4.412,99		
	Red Viaria		RV+AV	21.268,89		
	TOTAL DOTACIONAL SECTOR			25.681,88		
RED ADSCRITA	Red Adscrita		RA-A1	6.290,04		
			RA-A5	10.000,00		
			RA-A6	22.430,57		
			RA-A2	1.891,86		
			SUBTOTAL	40.612,47		
TOTAL AREA REPARTO UE-2				119.262,45	27.695,96	25.962,62

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3

USO			MANZANA	SUELO m2	TECHO m2t	APROV. PONDERADO u.a.
LUCRATIVO	RESIDENCIAL	Vivienda Libre VL	M2	26.624,44	13.498,59	13.498,59
			M4	11.513,35	5.837,27	5.837,27
		Vivienda Protegida VP	M3	13.915,85	8.029,45	6.022,08
	TERCIARIO	Comercial TC	M4	1.770,47	1.021,56	1.123,72
	TOTAL LUCRATIVO			53.824,11	28.386,87	26.481,66
DOTACIONAL	Zonas Verdes		SJL-2	1.166,69		
	Equipamientos		SRD-1	10.112,48		
	Protección de Carreteras		PC-1	4.935,17		
			PC-3	2.079,93		
			PC-4	7.363,57		
	Red Viaria		RV+AV	15.156,94		
TOTAL DOTACIONAL SECTOR			40.814,78			
RED ADSCRITA	Red Adscrita		RA-A2	20.564,16		
			RA-A4	6.443,67		
			SUBTOTAL	27.007,83		
TOTAL AREA REPARTO UE-2				121.646,72	28.386,87	26.481,66

4.2.- Justificación del cumplimiento del cómputo de estándares de la red secundaria.

4.2.1.-Estándares Aplicables

El Plan Parcial definió las reservas de suelos dotacionales pertenecientes a la red secundaria, tal como dispone el art. 124.2 del ROGTU, ya que éstas son una determinación propia de la ordenación pormenorizada, debiendo ajustarse a los estándares mínimos establecidos en el artículo 67 de la LUV y, especialmente, en el artículo 208 del ROGTU. Éstos son las siguientes:

1. *La reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.*

2. *Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. Y deben destinarse a equipamientos, al menos, 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.*

4. *La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada y 0,5 plazas de aparcamiento de uso público, en red viaria, reservas específicas o subsuelo.*

5. *A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes reglas:*

a) *La edificabilidad terciaria computará sólo a efectos de zonas verdes, incrementándose la reserva resultante para uso residencial a razón de 5 metros cuadrados de zona verde adicionales por cada 100 metros cuadrados construidos de uso terciario ubicados en parcela de uso exclusivo y 3 metros cuadrados de zona verde por cada 100 metros cuadrados de uso terciario, cuando éste se ubique en bajos de edificios de uso dominante residencial.*

El cumplimiento de estos estándares superficiales mínimos debe complementarse con criterios de dimensiones mínimas funcionales. Para las zonas verdes, el ROGTU, en su artículo 127, establece unos mínimos superficiales, que para los jardines son los siguientes:

b) *El jardín (JL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables 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.*

Sin embargo, el ROGTU no especifica ninguna superficie mínima para cada uno de los tipos de equipamientos contemplados, ni establece ningún estándar genérico, por lo que en cada caso se derivará de las necesidades propias de cada uno de ellos. En todo caso, los planes parciales de sectores de uso residencial serán informados por las Consellerías competentes en materia de educación y sanidad, que deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo dotacional para equipamientos de uso docente o sanitario, así como de la superficie necesaria.

4.2.2.-Justificación del Cómputo de Estándares

Aunque en el Plan Parcial aprobado existía un gran manzana comercial, que en la aplicación estricta de la legislación urbanística a su edificabilidad no le sería de aplicación una serie de estándares que son propios del uso residencial, en la redacción del Plan Parcial no se tuvo en cuenta esta circunstancia, dado que en esta zona calificada de Edificación Abierta de uso dominante terciario-comercial (4/TC) el uso residencial era un uso compatible, por lo que se consideró el caso más desfavorable, es decir, que toda la edificabilidad fuese residencial, ya que si no se hubiera realizado este planteamiento no se podría admitir el uso residencial como un uso compatible en la zona terciario-comercial, ya que no se alcanzarían los mínimos exigidos para el uso residencial.

Así pues, calcularemos de nuevo todas las reservas dotacionales en función de las nuevas edificabilidades, que hemos visto en el apartado anterior.

a) Reserva de zonas verdes

La superficie total de zonas verdes contemplada en esta Modificación del Plan Parcial es de 18.045,38 m², si bien con arreglo a lo establecido en el art. 127 b) del ROGTU, no toda esta superficie es computable, ya que las partes más estrechas no pueden ser consideradas a los efectos del cumplimiento de la superficie mínima. Una vez descontadas estas partes, la superficie computable como jardines es de 13.882,78 m². La superficie mínima exigible será:

$$15 \text{ m}^2 \times 86.810,44 \text{ m}^2\text{t}/100 + 5 \text{ m}^2 \times 1.675,94 \text{ m}^2\text{t}/100 = 13.105,36 \text{ m}^2$$

superficie que es inferior a los 13.882,78 m² reservados por la presente Modificación.

A fin de cumplir con lo establecido en el art. 208.3 del ROGTU, en la urbanización de las zonas verdes SJL-2 y SJL-3 se preverán áreas específicas de juegos de niños, con las condiciones mínimas exigidas en el art. 127 a).

b) Reserva de equipamientos

La superficie total de la reserva de suelo para equipamientos realizada por esta Modificación es de 20.137,57 m². La superficie mínima exigible será:

$$10 \text{ m}^2 \times 86.810,44 \text{ m}^2\text{/t}/100 = 8.681,04 \text{ m}^2$$

superficie que es muy inferior a los 20.137,57 m² reservados por la presente Modificación.

c) Reserva total de suelo dotacional

La superficie total de la reserva de suelo dotacional público, sin contar viario, realizada por esta Modificación será la suma de la superficie computable de zonas verdes y la de equipamientos, es decir, 34.020,35 m². La superficie mínima exigible será:

$$35 \text{ m}^2 \times 86.810,44 \text{ m}^2\text{/t}/100 = 30.383,37 \text{ m}^2$$

superficie que es inferior a los 34.020,35 m² reservados por la presente Modificación.

d) Reserva de plazas de aparcamiento

Los aparcamientos con consideración de dotaciones públicas se han localizado como áreas anexas a la red viaria, en bandas dispuestas en cordón a lo largo de todas las calles proyectadas, contabilizando un total de 1.242 plazas de estacionamiento, considerando la longitud de la plaza de 5,00 m. El número mínimo de plazas de uso público exigibles exigible será:

$$0,5 \times 86.810,44 \text{ m}^2\text{/t}/100 = 434 \text{ plazas}$$

que es muy inferior a las 1.242 plazas previstas.

Así pues, vemos que las reservas de suelos dotacionales públicos realizadas por esta Modificación Puntal del Plan Parcial cumplen, en todos los casos, con los mínimos exigidos por la Ley Urbanística Valenciana.

4.3.- Adecuación de la Modificación a la legalidad urbanística

- *Modificaciones en los Planos y Normas Urbanísticas*

La totalidad de las modificaciones propuestas corresponden a determinaciones de la Ordenación Pormenorizada, sin que tenga afección

alguna a la Ordenación Estructural.

En efecto, las modificaciones propuestas, que tienen su reflejo en los planos [Calificación del Suelo (O-1.1), Superficies y Aprovechamientos (O-1.2), Alineaciones de la red viaria (O-3) y Unidades de Ejecución (O-4)], así como en la corrección de la redacción de algunos artículos de las Normas Urbanísticas [1, 8, 9, 10, 12, 13 y 14] y la inclusión de el título IV corresponden todas ellas a determinaciones de la ordenación pormenorizada contempladas en el art. 37 *Ordenación pormenorizada* de la LUV, en concreto las referidas en los apartados: a) *Delimitación de las Unidades de Ejecución*, c) *Fijación de alineaciones y rasantes* e) *Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural* f) *Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona*, g) *Ordenanzas generales de edificación* y h) *En el suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales*.

Por el contrario, las modificaciones propuestas no afecta a la ordenación estructural, cuyas determinaciones vienen relacionadas en el art. 36 *Ordenación Estructural* de la LUV, ya que se mantienen: b) *Clasificación (suelo urbanizable)* y las delimitaciones del sector y sus redes adscritas, c) *Zonas de ordenación urbanística, determinadas por sus usos globales y tipos básicos de edificación (viviendas aisladas y adosadas)*, h) *Expresión de los objetivos, directrices y criterios, expresados en las determinaciones de la Ficha de Planeamiento y Gestión del PGOU*, e i) *Porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública (30%)*.

Es conveniente señalar aquí lo ya dicho anteriormente en el apartado 3.1 *Adaptación del ámbito del Sector*, ya que la variación de la delimitación del Sector S5 respecto a la efectuada por el Plan General no es una modificación estricta de su delimitación, si no una rectificación del error cometido, ya que el límite oeste del sector no coincide exactamente con el dominio público de la autopista AP-7, posiblemente por la menor precisión de la escala de los planos utilizados. Así pues, al tratarse de un error material, éste puede ser rectificado en cualquier momento, como autoriza el art. 105.2 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LPA), por lo que se aprovecha esta Modificación Puntual para corregir el error cometido en su día, adaptando el ámbito del Sector excluyendo los terrenos de dominio público de la autopista.

En base a lo establecido en el apartado 2 del referido artículo 37, *las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento*.

- *Sobre las modificaciones de los planes*

Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos en las modificaciones de Planes son las establecidas en el art. 212 *Modificaciones de Planes* del ROGTU. En concreto, en los puntos 2 y 3 se dice textualmente:

2. Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.

3 En los supuestos de incremento o disminución de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial vigente o asumido por un Plan General, se exigirá, al menos, el mantenimiento del estándar dotacional global definido en el artículo 208 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los artículos 141, 205.2 y 3 y concordantes de este Reglamento.

En nuestro caso concreto, como hemos visto en los apartados 4.1 y 4.2, no solamente no existe un incremento de la edificabilidad residencial que no estuviese contemplada en los cálculos de las reservas de suelos dotacionales mínimas, si no que existe una disminución de la edificabilidad y un incremento de la superficie de suelo dotacional, por lo que la ordenación modificada cumple, como hemos visto en el apartado 4.2 *Justificación del Cómputo de Estándares* con lo establecido en el artículo 208 del ROGTU, referente a las *Reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial*.

5.- DOCUMENTACIÓN A LA QUE AFECTAN LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

5.1.- Modificaciones en Planos

5.1.1.- Planos afectados

Los Planos de Ordenación siguientes:

- Plano O-1.1 Calificación del Suelo
- Plano O-1.1 Superficies y Aprovechamientos
- Plano O-2 Reserva dotacional
- Plano O-3 Red viaria. Secciones tipo y rasantes
- Plano O-4 Unidad de Ejecución Única

5.1.2.- Contenido en el Plan General

Ver planos de Información adjuntos: I-1.1, Calificación del Suelo; I-1.2, Superficies y Aprovechamientos; I-2 Reserva dotacional; I-3, Red viaria. Secciones tipo y rasantes e I-4, Unidad de Ejecución Única, todos ellos según el Plan Parcial vigente.

5.1.3.- Contenido de las modificaciones propuestas

Ver planos de Ordenación adjuntos: O-1.1, Calificación del Suelo; O-1.2, Superficies y Aprovechamientos; O-2 Reserva dotacional; O-3, Red viaria. Secciones tipo y rasantes y O-4, Unidades de Ejecución.

5.2.- Modificaciones en las Normas Urbanísticas

5.2.1.- Artículos y Fichas de Zonas afectados

A continuación se relacionan los artículos modificados, siguiendo el orden de los mismos, con independencia de la clasificación temática, por lo tanto es igual a la estructura que se ha seguido en el capítulo 3 *Descripción y justificación de las modificaciones propuestas*. Tras el número y denominación del artículo figura, entre corchetes, el punto del mismo al que afecta la modificación propuesta.

a) Modificaciones en el Título I: Normas Generales

- *Art. 1 – Ámbito espacial de aplicación*

b) Modificaciones el Título II: Régimen urbanístico del suelo

- *Art. 8 – Gestión Urbanística del Plan parcial [2]*
- *Art. 9 – Parámetros Básicos del Plan Parcial [1]*
- *Art. 10 – Estudios de Detalle [1, 2 y 3]*

c) Modificaciones el Título III: Condiciones de la Edificación y Uso del suelo

- *Art. 12 – Condiciones Particulares de la edificación y Usos [2]*
- *Art. 13 – Zona de viviendas Aisladas y Adosadas (AIS-ADO) [2 y 4.4]*
- *Art. 14 – Zona de Edificación Abierta (EDA) [2, 3, 4 y 5]*
- *Art. 15 – Red de equipamientos [4.2, 4.3 y 5]*

d) Fichas de Zonas**5.2.2.- Contenido en el Plan General**

A continuación se transcribe la redacción íntegra de los puntos de los artículos referidos en el apartado anterior que figuraban entre corchetes.

Art. 1 Ámbito espacial de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el Sector S-5, delimitado por el Plan General de Benijófar en el plano de Ordenación Estructural: Clasificación del Suelo. Delimitación de Sectores (plano OR.1) y en la Ficha de Planeamiento y Gestión. Dicha delimitación del Sector es la grafiada en los planos de ordenación de este Plan Parcial, en especial en los planos O-1.1 Calificación del Suelo y O-4 Unidad de Ejecución Única.

Art. 8 Gestión Urbanística del Plan Parcial

2. El Plan Parcial ordena pormenorizadamente el Sector, respetando los parámetros establecidos por el Plan General, y delimita una Unidad de Ejecución Única, por lo que el desarrollo urbanístico del Sector S-5 se realizará mediante un único Programa de Actuación Integrada, cuya gestión será indirecta, es decir, mediante un agente urbanizador que será el responsable de ejecutar la Actuación. Además, fija el aprovechamiento ponderado del Sector en función de los coeficientes correctores de edificabilidad establecidos.

Art. 9 Parámetros Básicos del Plan Parcial

1. Los parámetros básicos establecidos por el Plan Parcial son los siguientes:

Superficie Área de Reparto	379.447,46 m ²
Adscrita Primaria (no computable)	82.478,12 m ²
Sector (computable)	296.969,34 m ²
Edificabilidad Máxima	89.083,28 m ^{2t}
Aprovechamiento Ponderado Total	85.090,97 m ²
Índice de Edificabilidad Bruta	0,30 m ^{2t} / m ²
Aprovechamiento Tipo	0,2348 m ^{2t} / m ²
Aprovechamiento Tipo Ponderado	0,22425 m ^{2t} / m ²

Art.10 Estudios de Detalle

1. Este Plan Parcial posibilita, e incluso obliga en las circunstancias que se indican en el punto siguiente, a la redacción de Estudios de Detalle en las condiciones establecidas en los artículos 79 de la LUV y 190 del ROGTU.

2. En la manzana calificada como 4/TC será obligatoria la aprobación de un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de la primera licencia de edificación. El citado estudio de Detalle deberá establecer la ordenación de volúmenes de la totalidad de la manzana y también podrá crear nuevos viarios públicos, definiendo las alineaciones pertinentes, siendo obligatorio adoptar la sección de alguno de los tipos viarios existentes en el Plan Parcial. El Estudio de Detalle podrá establecer alturas libres interiores adecuadas al uso que se implante. Se eximirá de la obligación de redactar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes cuando el proyecto de edificación comprenda la manzana completa y, por tanto, en dicho documento se defina la ordenación de los volúmenes edificatorios de la totalidad de la manzana.

3. En el resto de las manzanas con las disposiciones referentes a las normas de edificación y uso son suficientes para definir la ordenación pretendida en las mismas. No obstante, también podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea la ordenación de volúmenes que consista en modificar los retranqueos de la edificación, siempre que esta alteración no signifique reducir la distancia entre edificaciones por debajo de las dimensiones mínimas de los patios establecidas en el art. 23 de las Ordenanzas del Plan General.

Además, también podrán formularse Estudios de Detalle para señalar alineaciones y/o rasantes, completando y adaptando las establecidas en el Plan Parcial, o bien crear unos viales que suplementen la red viaria existente, siempre que la sección de los mismos corresponda a alguno de los tipos de viales previstos en el Plan Parcial.

Los viarios interiores particulares de acceso a las edificaciones y viviendas que se puedan definir en los proyectos de edificación correspondientes, al no formar parte del viario público, su creación, modificación o supresión no será objeto de estudio de detalle, sino del proyecto de edificación.

Art. 12 Condiciones Particulares de la Edificación y Usos

2. Las zonas establecidas por este Plan Parcial son las grafiadas en el plano O-1.1 Calificación del Suelo. Las edificabilidades máximas permitidas, expresadas en metros cuadrados de techo edificable (m^{2t}/m²) y en unidades de aprovechamiento (u.a.), para cada manzana de uso lucrativo y para cada una de las claves y subclaves son las que figuran en el plano O-1.2 Superficies y Aprovechamientos, que coinciden con las de la relación siguiente:

Zona/Subzona	Clave	Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Aprov. Ponderado u.a.
Viviendas Aisladas y Adosadas/ Viviendas Libres	5/VL	M3	13.915,85	7.932,03	7.932,03
		M4	16.638,74	9.484,08	9.484,08
		M5	20.956,45	11.945,18	11.945,18
		M6.1	20.001,90	11.401,08	11.401,08
		M8	19.232,32	10.962,42	10.962,42
Viviendas Aisladas y Adosadas/ Viviendas Protegidas	5/VP	M6.2	4.311,22	2.586,73	1.940,25
		M7	12.016,24	7.209,74	5.407,31
		M9	20.674,29	12.404,57	9.303,43
Terciario / Comercial	4/TC	M2	41.749,30	14.946,25	16.440,87
Terciario / Servicios	4/TS	M1	1.319,87	211,18	274,53
TOTAL LUCRATIVO			170.816,18	89.083,28	85.090,97

Art. 13 Zona de viviendas Aisladas y Adosadas (AIS-ADO)

2. Subzonas

2.1. Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, viviendas libres y viviendas protegidas, cuya característica diferenciadora básica es su régimen o destino.

2.2. Las viviendas libres no tienen ninguna limitación en cuanto al precio de venta. La identificación en el plano O-1.1 Calificación del Suelo es mediante la subclave VL, que sigue a la clave 5 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas M3, M4, M5, M6.1 y M8.

2.3. Las viviendas protegidas tienen limitado su precio máximo de venta por la legislación específica que regula las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Valenciana. La identificación en el plano O-1.1 Calificación del Suelo es mediante la subclave VP que sigue a la clave 5 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas M6.2, M7 y M9.

En el caso de que, por haberse realizado un estudio sobre la necesidad de vivienda de protección pública en el municipio de Benijófar o por haberse regulado el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda, resultase que no fuera necesaria ninguna reserva de vivienda de protección pública en el Sector o se disminuyera el porcentaje de las mismas con respecto a la edificabilidad residencial del mismo, esta subzona pasaría automáticamente a ser de vivienda libre, en lo que se refiere a que no existiría limitación del precio de venta, pero seguirían manteniéndose los parámetros urbanísticos establecidos para esta subzona.

4.4. Relativos a la intensidad

- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá: en las viviendas aisladas del 70 % de la superficie de la parcela, en las viviendas adosadas, del 65% y para el resto de usos compatibles, del 50%.
- La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: para la subzona de vivienda libre de 0,57 m²t/m² y para la subzona de vivienda protegida de 0,60 m²t/m², tanto si se trata de viviendas aisladas como adosadas o de cualquier otro uso compatible.

Art. 14 Zona de Edificación Abierta (EDA)

2. Subzonas

- 2.1. Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, comercial y servicios, cuya característica diferenciadora básica es su tamaño y uso prioritario.
- 2.2. Comercial, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave TC, que sigue a la clave 4 de la zona. Su ámbito está constituido por la manzana M2.
- 2.3. Servicios, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave TS, que sigue a la clave 4 de la zona. Su ámbito está constituido por la manzana M1.

3. Usos pormenorizados

- 3.1. El uso dominante es el terciario; en la manzana M2 (4/TC) en su modalidad comercial, para cualquier tipo de establecimiento, y en la manzana M1 (4/TS) para comercial de servicios, posibilitando la instalación de una gasolinera.
- 3.2. Los usos compatibles son: el residencial, de viviendas aisladas y adosadas, excepto en la subzona TS, que está prohibido, y los equipamientos dotacionales, en todas sus modalidades.
- 3.3. Los usos incompatibles son el industrial, en todas sus categorías, el terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial, y el residencial en su modalidad de viviendas plurifamiliares.

4. Parámetros urbanísticos

- 4.1. Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales y las rasantes son las definidas en el plano O-3 *Red Viaria. Secciones Tipo y Rasantes*.

- 4.2. Relativos a la parcela.

La parcela mínima edificable, resultante de nuevas parcelaciones o segregaciones, deberá cumplir:

- a) Terciario comercial, la superficie mínima será de 400 m².
- b) Equipamientos dotacionales, la superficie mínima será de 1.000 m².
- c) Residencial de viviendas aisladas y adosadas, las superficies mínimas serán las mismas que las establecidas para este uso en el artículo 13.4.2 de esta Normas Urbanísticas.

- 4.3. Relativos a la posición.

- a) Comercial (4/TC). Las fachadas de la edificación se retranquearán, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, una distancia mínima de 4 m.
- b) Servicios (4/TS). Las fachadas de la edificación y cualquier instalación se retranquearán respecto a las alineaciones de viales y linderos una distancia mínima de 4 m. Si se tratase de una actuación conjunta de dos o más parcelas, con proyecto unitario, las edificaciones se podrán adosar

alcanzando los linderos laterales. La separación mínima entre dos cuerpos de la edificación será de 3 m.

4.4. Relativos a la intensidad

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá del 50 % de la superficie de la parcela.
- b) La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: para la subzona comercial (4/TC) de 0,358 m²/m² y para la subzona de servicios (4/TS) de 0,16 m²/m².

4.5. Relativos al volumen y forma

- a) El número máximo de plantas para el uso terciario comercial será de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 10 m. Para el uso de comercial de servicios, la altura será de 1 planta, siendo la altura reguladora máxima de la edificación 4 m, ello con independencia de la altura de marquesinas.
- b) El número máximo de plantas para el uso de equipamientos dotacionales será de 3 plantas (planta baja y dos plantas de piso), siendo la altura máxima reguladora de 10 m.
- c) El número máximo de plantas para el uso residencial de viviendas aisladas y adosadas será de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 7 m.
- d) Se permiten sótanos y semisótanos, siempre que el nivel de suelo de los mismos esté más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse, además, de válvula antirretorno para desagüe del mismo.

5. Otras condiciones

- 5.1. En la manzana calificada como terciario-comercial (4/TC), si se tratase de grandes superficies comerciales colectivas es obligatorio disponer, en el interior de las parcelas, de al menos 6 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil de sala de venta y si se tratase de grandes superficies comerciales individuales podrán reducirse a 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil.
- 5.2. En la manzana calificada como terciario-servicios (4/TS) es obligatorio disponer, en el interior de la parcela, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo.
- 5.3. La dotación de aparcamiento para el resto de usos compatibles se aplicarán los estándares mínimos exigidos en el artículo 85 de la Ordenanzas de Plan General de Benijófar

Art. 15 Red de equipamientos

4. Parámetros urbanísticos

4.2 Relativos a la parcela.

Las parcelas podrán subdividirse a los efectos de poder realizar distintos usos en parcelas independientes o poderlas poner a disposición de otras administraciones.

La parcela identificada con la clave SED en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo*, puede subdividirse a los solos efectos de su puesta a disposición parcial de la Consellería competente en materia de Educación, siempre que ésta solicitase una parcela de menores dimensiones o que no la considerase necesaria para la instalación de un centro docente

4.3. Relativos a la posición.

- a) Docente-Cultural (SED). Las fachadas de la edificación se deberán retranquear, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, una distancia mínima de 3 m , si se tratase de un centro docente y de 4 m si se tratase de otro tipo de edificación cultural.
- b) Recreativo-Deportivo (SRD). Las fachadas de la edificación se retranquearán, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, una distancia mínima de 4 m.

5. Otras condiciones

- 5.1. La dotación de aparcamiento, para todo tipo de equipamiento, se aplicarán los estándares mínimos exigidos en el artículo 85 de la Ordenanzas de Plan General de Benijófar.

Fichas de Zonas

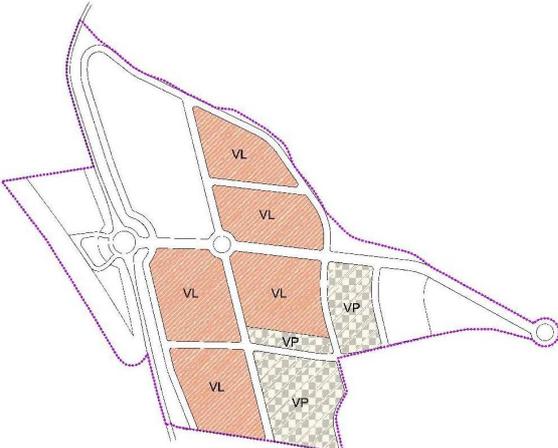
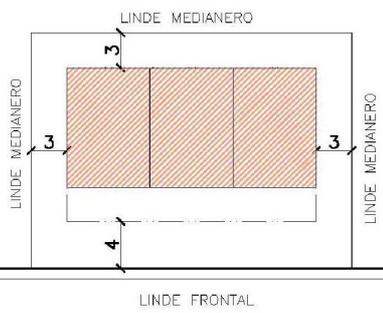
PLAN PARCIAL SECTOR S-5 **BENIJÓFAR**

ZONA DE ORDENACIÓN:	VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS	CÓDIGO: 5/VL 5/VP
Sistema de Ordenación EDIFICACIÓN AISLADA/ADOSADA	Tipología Edificatoria BLOQUE EXENTO/BLOQUE ADOSADO	Uso Global RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: Unifamiliar	Terciario comercial	Industrial
	Dotacional	Terciario (excepto comercial)
		Residencial plurifamiliar

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA		Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)	
Vivienda Aislada		400 m ²	Vivienda Aislada	frontal y lindes 4 m
Vivienda Adosada		120 m ² x nº viv.	Vivienda Adosada	frontal 4 m
Terciario comercial		400 m ²		lindes 3 m
Equipamiento dotacional		1.000 m ²		entre edificaciones 3 m
			Terciario comercial	frontal y lindes 4 m
			Equipamiento dotacional	frontal 6 m
				lindes 4 m
				entre edificaciones 4 m
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
Vivienda Aislada	ocupación máxima	70%	Viviendas	Nº máximo de plantas PB + 1PP
Vivienda Adosada	ocupación máxima	65%		Altura máxima 7 m
Otros usos compatibles	ocupación máxima	50%	Terciario comercial	Nº máximo de plantas PB + 2PP
				Altura máxima 10 m
Vivienda Libre (VL)	edific. máxima	0,57 m ² / m ²	Equipamto. dotacional	Nº máximo de plantas PB + 2PP
Vivienda Protegida (VP)	edific. máxima	0,60 m ² / m ²		Altura máxima 10 m
			Sótanos y semisótanos	Viviendas SÍ

OTRAS CONDICIONES
Construcciones auxiliares: permitidas y limitadas su ocupación, edificabilidad, disposición y altura según tipo de la construcción.
Dotación de aparcamientos: Una plaza por vivienda, y resto según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.
Piscina: lámina de agua a más de 1 m de frontal y linderos.

ZONA / MANZANA	PARCELA
	

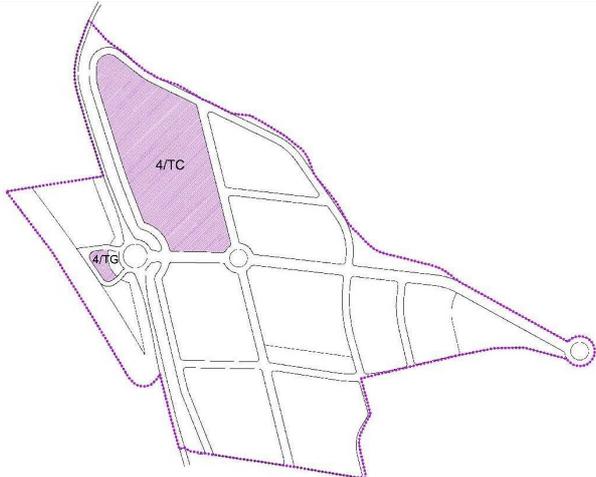
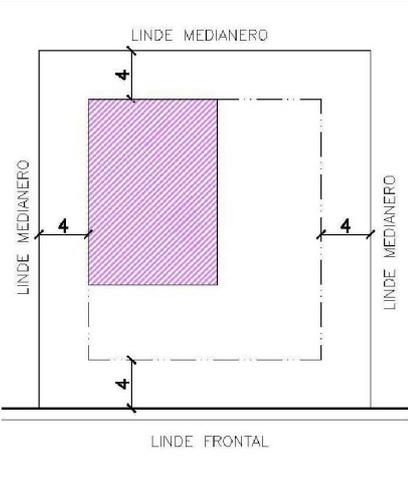
PLAN PARCIAL SECTOR S-5 **BENIJÓFAR**

ZONA DE ORDENACIÓN:		EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: 4/TC 4/TG
Sistema de Ordenación	Tipología Edificatoria		Uso Global
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO		TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO: Comercial (4TC)	Residencial: viviendas aisladas	Industrial
Servicios (4TS)	Dotacional	Terciario (excepto comercial)
		Residencial plurifamiliar

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA	Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)		
Terciario comercial	400 m ²	Comercial (4TC)	frontal y lindes	4 m
Equipamiento dotacional	1.000 m ²	Servicios (4TS)	frontal y lindes	4 m
Vivienda Aislada	400 m ²		entre edificaciones	3 m
Vivienda Adosada	120 m ² x n ^o viv.			
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Ocupación máxima	50%	4/TC	N ^o máximo de plantas	PB + 1PP
			Altura máxima	10 m
4/TC edific. máxima	0,358 m ² / m ²	4/TS	N ^o máximo de plantas	PB
4/TS edific. máxima	0,16 m ² / m ²		Altura máxima	4 m
		Equipamto. dotacional	N ^o máximo de plantas	PB + 2PP
			Altura máxima	10 m
		Viv. Aislada/Adosada	N ^o máximo de plantas	PB + 1PP
			Altura máxima	7 m
		Sótanos y semisótanos		SÍ

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 4/TC: Grandes superficies comerciales colectivas: 6 plazas/ 100 m ² superficie útil de venta; Grandes superficies comerciales individuales: 5 plazas/ 100 m ² superficie útil de venta 4/TS 1 plazas por cada 100 m ² superficie de techo. Resto usos compatibles: según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA / MANZANA	PARCELA
	

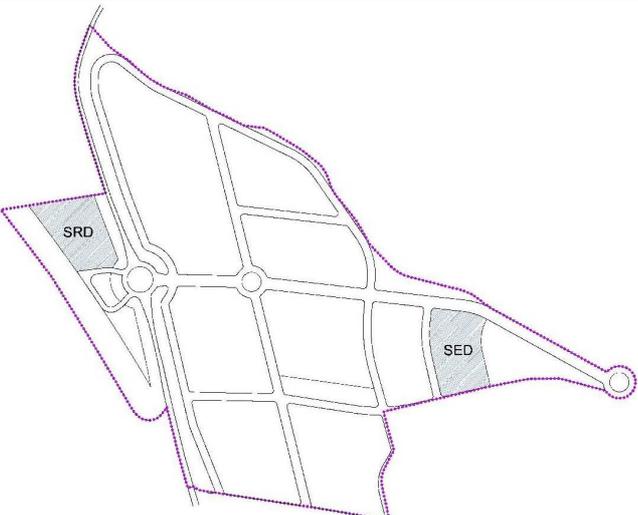
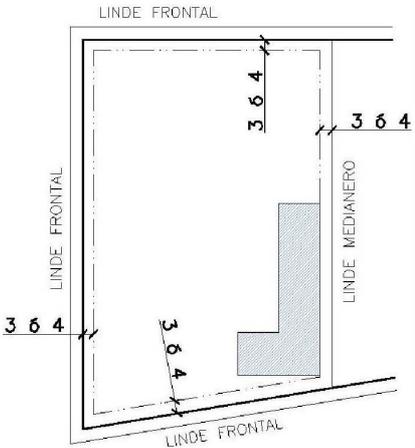
PLAN PARCIAL SECTOR S-5 **BENIJÓFAR**

ZONA DE ORDENACIÓN:	EQUIPAMIENTOS	CÓDIGO:	SED SRD
Sistema de Ordenación EDIFICACIÓN AISLADA	Tipología Edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso Global DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
DOTACIONAL: Docente-cultural (SED) Recreat. -deportivo (SRD)	Dotacional: resto de equipamientos	Resto no especificados

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA	Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)		
		SED: centro docente	frontal y lindes	3 m
		otros edificios cult.	frontal y lindes	4 m
		SRD:	frontal y lindes	4 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Ocupación máxima	50%	SED:	Nº máximo plantas	PB + 2PP
		centro docente	Altura máxima	12 m
SED: centro docente edific. máxima	1,0 m ² /m ²	otros edificios cult.	Altura máxima	10 m
otros edificios cult. edific. máxima	0,60 m ² /m ²	SRD:	Nº máximo plantas	PB + 1PP
SRD: edific. máxima	0,60 m ² /m ²		Altura máxima	10 m
			Sótanos y semisótanos	SÍ

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA / MANZANA	PARCELA
	

5.2.3.- Contenido de las modificaciones propuestas

A continuación se muestra la redacción íntegra de los apartados de los artículos modificados, estando **en azul** la parte variada, a fin de que se pueda apreciar cuáles son las modificaciones realizadas y el contexto general en que se efectúan. La relación de los artículos se realiza aquí según el orden de los mismos, con independencia de la clasificación temática efectuada en el apartado 5.2.1 *Artículos afectados*.

Art. 1 **Ámbito espacial de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el Sector S-5, delimitado por el Plan General de Benijófar en el plano de Ordenación Estructural: *Clasificación del Suelo. Delimitación de Sectores* (plano OR.1) y en la Ficha de Planeamiento y Gestión. Dicha delimitación del Sector es la grafiada en los planos de ordenación de este Plan Parcial, en especial en los planos O-1.1 *Calificación del Suelo y O-4 Unidades de Ejecución*.

Art. 8 **Gestión Urbanística del Plan Parcial**

2. El Plan Parcial ordena pormenorizadamente el Sector, respetando los parámetros establecidos por el Plan General, y delimita **tres Unidades de Ejecución**, por lo que el desarrollo urbanístico del Sector S-5 se realizará mediante **tres Programas** de Actuación Integrada, cuya gestión será indirecta, es decir, mediante **agentes urbanizadores** que serán los responsables de ejecutar las Actuaciones. Además, fija el aprovechamiento ponderado del Sector **y de las Unidades de Ejecución** en función de los coeficientes correctores de edificabilidad establecidos.

Art. 9 **Parámetros Básicos del Plan Parcial**

1. Los parámetros básicos establecidos por el Plan Parcial son los siguientes:

Superficie	Área de Reparto	377.441,28 m ²
	Adscrita Primaria (no computable)	82.478,12 m ²
	Sector (computable)	294.963,16 m ²
Edificabilidad Máxima		88.486,38 m ² t
Aprovechamiento Ponderado Total		82.166,39 u.a.
Índice de Edificabilidad Bruta		0,30 m ² t / m ²
Aprovechamiento Tipo		0,2344 m ² t / m ²
Aprovechamiento Tipo Ponderado		0,2177 u.a./ m ²

Art.10 Estudios de Detalle

1. Este Plan Parcial posibilita la redacción de Estudios de Detalle en las condiciones establecidas en los artículos 79 de la LUV y 190 del ROGTU.

2. **En todas** las manzanas las disposiciones referentes a las normas de edificación y uso son suficientes para definir la ordenación pretendida en las mismas. No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea la ordenación de volúmenes que consista en modificar los retranqueos de la edificación, siempre que esta alteración no signifique reducir la distancia entre edificaciones por debajo de las dimensiones mínimas de los patios establecidas en el art. 23 de las Ordenanzas del Plan General.

Además, también podrán formularse Estudios de Detalle para señalar alineaciones y/o rasantes, completando y adaptando las establecidas en el Plan Parcial, o bien crear unos viales que suplementen la red viaria existente, siempre que la sección de los mismos corresponda a alguno de los tipos de viales previstos en el Plan Parcial.

Los viarios interiores particulares de acceso a las edificaciones y viviendas que se puedan definir en los proyectos de edificación correspondientes, al no formar parte del viario público, su creación, modificación o supresión no será objeto de estudio de detalle, sino del proyecto de edificación.

Art. 12 Condiciones Particulares de la Edificación y Usos

2. Las zonas establecidas por este Plan Parcial son las grafiadas en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo*. Las edificabilidades máximas permitidas, expresadas en metros cuadrados de techo edificable (m²t/m²) y en unidades de aprovechamiento (u.a.), para cada manzana de uso lucrativo y para cada una de las claves y subclaves son las que figuran en el plano O-1.2 *Superficies y Aprovechamientos*, que coinciden con las de la relación siguiente:

Zona/Subzona	Clave	Manzana	Superficie m2	Edificabilidad m2t	Aprov. Ponderado u.a.
Viviendas Aisladas y Adosadas/ Viviendas Libres	5/VL	M2	26.624,44	13.498,59	13.498,59
		M4	11.513,35	5.837,27	5.837,27
		M5	16.638,74	8.435,84	8.435,84
		M6	20.059,68	10.170,26	10.170,26
		M7	24.313,12	13.326,75	12.326,75
		M10	20.674,29	10.481,87	10.481,87
Viviendas Aisladas y Adosadas/ Viviendas Protegidas	5/VP	M3	13.915,85	8.029,45	6.022,08
		M8	12.016,24	6.933,37	5.200,03
		M9	19.232,32	11.097,05	8.322,79
Terciario / Comercial	4/TC	M4	1.770,47	1.021,56	1.123,72
		M6	896,77	517,44	569,18
Terciario / Servicios	4/TS	M1	1.369,38	136,94	178,02
TOTAL LUCRATIVO			169.024,65	88.486,38	82.166,39

Art. 13 Zona de viviendas Aisladas y Adosadas (AIS-ADO)

2. Subzonas

- 2.1. Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, viviendas libres y viviendas protegidas, cuya característica diferenciadora básica es su régimen o destino.
- 2.2. Las viviendas libres **vienen identificadas** en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave VL, que sigue a la clave 5 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas **M2, M4, M5, M6, M7 y M10**.
- 2.3. Las viviendas protegidas **se regularán por su** legislación específica en el ámbito de la Comunidad Valenciana. La identificación en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* es mediante la subclave VP que sigue a la clave 5 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas **M3, M8 y M9**.
En el supuesto de que como consecuencia de un cambio normativo o una disposición específica sobre este particular de las que resulten que no fuese necesaria ninguna reserva de vivienda de protección

pública en el Sector o se disminuyera su porcentaje, esta zona pasaría automáticamente a considerarse, en todo o en parte, como vivienda libre. Asimismo si, en virtud de lo expuesto anteriormente, pudiera modificarse la ubicación de la parcela de viviendas protegidas de modo que el Ayuntamiento no entendiera idónea la de este Sector, se procederá a su eliminación, pasando esta subzona a considerarse como vivienda libre. En todo caso, se seguirían manteniéndose los parámetros urbanísticos establecidos para esta subzona.

4.4. Relativos a la intensidad

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá: en las viviendas aisladas del 70 % de la superficie de la parcela, en las viviendas adosadas, del 65% y para el resto de usos compatibles, del 50%.
- b) La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: para la subzona de vivienda libre de 0,507 m²/m² y para la subzona de vivienda protegida de 0,577 m²/m², tanto si se trata de viviendas aisladas como adosadas o de cualquier otro uso compatible.

Art. 14 Zona de Edificación Abierta (EDA)

2. Subzonas

- 2.1. Dentro de esta zona se establecen dos subzonas, comercial y servicios, cuya característica diferenciadora básica es su tamaño y uso prioritario.
- 2.2. Comercial, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave TC, que sigue a la clave 4 de la zona. Su ámbito está constituido por las manzanas M4 y M5.
- 2.3. Servicios, se identifica en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo* mediante la subclave TS, que sigue a la clave 4 de la zona. Su ámbito está constituido por la manzana M1.

3. Usos pormenorizados

- 3.1 El uso dominante es el terciario; en las manzanas M4 y M5 (4/TC) en su modalidad comercial, para cualquier tipo de establecimiento, y en la manzana M1 (4/TS) para comercial de servicios, posibilitando la instalación de una gasolinera.
- 3.2 Los usos compatibles son: el terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial, y los equipamientos dotacionales, en todas

sus modalidades.

- 3.3 Los usos incompatibles son: el industrial, en todas sus categorías, y **el residencial en todas sus modalidades.**

4. *Parámetros urbanísticos*

- 4.1 Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales y las rasantes son las definidas en el plano O-3 *Red Viaria. Secciones Tipo y Rasantes.*

- 4.2 Relativos a la parcela.

La parcela mínima edificable, resultante de nuevas parcelaciones o segregaciones, deberá cumplir:

- a) Terciario comercial, la superficie mínima será de 400 m².
- b) Equipamientos dotacionales, la superficie mínima será de 1.000 m².

- 4.3. Relativos a la posición.

Las fachadas de la edificación se retranquearán de las alineaciones de viales una distancia mínima de 2 m. y del resto de linderos una distancia mínima de 4 m. Si se tratase de una actuación conjunta de dos o más parcelas, con proyecto unitario, las edificaciones se podrán adosar alcanzando los linderos laterales. La separación mínima entre dos cuerpos de la edificación será de 3 m.

- 4.4. Relativos a la intensidad

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá del **60 %** de la superficie de la parcela.
- b) La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: para la subzona comercial (4/TC) de **0,577 m²/m²** y para la subzona de servicios (4/TS) de **0,10 m²/m².**

- 4.5. Relativos al volumen y forma

- a) El número máximo de plantas para el uso terciario comercial será de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de **7 m**. Para el uso de comercial de servicios, la altura será de 1 planta, siendo la altura reguladora máxima de la edificación 4 m, ello con independencia de la altura de marquesinas.
- b) El número máximo de plantas para el uso de equipamientos

dotacionales será de 2 plantas (planta baja y planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 7 m.

- c) Se permiten sótanos y semisótanos, siempre que el nivel de suelo de los mismos esté más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse, además, de válvula antirretorno para desagüe del mismo.

5 Otras condiciones

- 5.1 En las subzonas calificadas como terciario-comercial (4/TC), las actividades administrativas, de servicios personales y pequeño comercio dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo.
- 5.2 En la manzana calificada como terciario-servicios (4/TS) es obligatorio disponer, en el interior de la parcela, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo.
- 5.3 La dotación de aparcamiento para el resto de usos compatibles se aplicarán los estándares mínimos exigidos en el artículo 85 de la Ordenanzas de Plan General de Benijófar

Art. 15 Red de equipamientos

4. Parámetros urbanísticos

- 4.1 Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de viales y las rasantes son las definidas en el plano O-3 *Red Viaria. Secciones Tipo y Rasantes*.

- 4.2 Relativos a la parcela.

Las parcelas podrán subdividirse a los efectos de poder realizar distintos usos en parcelas independientes o poderlas poner a disposición de otras administraciones.

La parcela identificada con la clave SED en el plano O-1.1 *Calificación del Suelo*, puede subdividirse, a los efectos de su puesta a disposición de la Consellería competente en materia de Educación, siempre que la superficie mínima de la parcela de uso educativo no sea inferior a 7.000 m², sin que se permita en ella ningún otro uso compatible.

- 4.3. Relativos a la posición.

- a) Docente-Cultural (SED). Si se tratase de un centro docente, las

fachadas de la edificación no tendrán limitación alguna de distancia de retranqueo, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, y si se tratase de otro tipo de edificación cultural los retranqueos mínimos serán de 4 m.

- b) Recreativo-Deportivo (SRD). Las fachadas de la edificación se retranquearán, tanto de las alineaciones de viales como del resto de linderos, una distancia mínima de 4 m.

4.4. Relativos a la intensidad

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no excederá del 50 % de la superficie de la parcela.
- b) La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será: en la zona Docente-Cultural (SED) de 1,0 m²/m², si se tratase de un centro docente y de 0,60 m²/m² si se tratase de otro tipo de edificación cultural; en la zona Recreativo-Deportivo (SRD), de 0,60 m²/m².

4.5. Relativos al volumen y forma

- a) El número máximo de plantas para la zona Docente-Cultural (SED) será de 3 plantas (planta baja y dos plantas de piso), siendo la altura máxima reguladora de 12 m si se tratase de un centro docente y de 10 m para el resto de los equipamientos.
- b) El número máximo de plantas para la zona Recreativo-Deportivo (SRD), será de 2 plantas (planta baja y una planta de piso), siendo la altura máxima reguladora de 10 m.
- c) Se permiten sótanos y semisótanos, siempre que el nivel de suelo de los mismos esté más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse, además, de válvula antirretorno para desagüe del mismo.

5. Otras condiciones

- 5.1 La dotación de aparcamiento para la parcela de uso Educativo será tal que el número de plazas de aparcamiento sea igual o mayor al número de unidades docentes, y para el resto de equipamientos, se aplicarán los estándares mínimos exigidos en el artículo 85 de la Ordenanzas de Plan General de Benijófar.

TÍTULO IV AFECCIONES DE CARRETERAS

Art. 17 Afecciones de la autopista AP-7

1. Se respetarán las limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley de Carreteras 25/1988 (L.C.) y en el Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/1994 (R.C.). A estos efectos, el art. 20 de la L.C. establece las siguientes zonas: dominio público, de servidumbre y de afección.

El dominio público son los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de la autopista AP-7, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (art. 21 L.C.).

La servidumbre de carreteras consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la autopista AP-7 delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m medida desde las citadas aristas (art. 22 L.C.).

La zona de afección consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la autopista AP-7 delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m medida desde las citadas aristas (art. 23 L.C.)

2. La línea de edificación se establece a ambos lados de la autopista AP-7, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra, construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 m medida horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, entendiéndose que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (art. 25 L.C.).

3. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización (art. 24 L.C.). A estos efectos, no se consideran publicidad los carteles informativos establecidos en los art. 89 y 90 del Reglamento de Carreteras.

4. Las construcciones próximas a la autopista AP-7 para la obtención de la licencia de obras deberán adoptar las medidas correctoras de protección acústica necesarias a fin de que los niveles sonoros producidos por los ruidos de la autopista no superen los umbrales establecidos por la Ley del Ruido

37/2003 y el R.D. 1367/2007, así como los correspondientes de la normativa autonómica. El incumplimiento de esta normativa será responsabilidad exclusiva del promotor de la vivienda o actividad.

5. El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las medidas correctoras establecidas en el estudio acústico del Sector, a fin de reducir los valores de ruido en aquellas zonas más cercanas a la autopista AP-7. Igualmente deberá prever las obras necesarias para garantizar el drenaje transversal y longitudinal de la autopista AP-7.

Art. 18 Afecciones de la carretera CV-940

1. Se respetarán las limitaciones de los usos del suelo y actividades establecidas en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1991 (L.C.C.V.). A estos efectos, el art. 31 de la L.C.C.V. establece las siguientes zonas: dominio público, de protección y de reserva.

La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías. La anchura de esta zona abarca la superficie necesaria para la calzada, arcones y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como para previsión de ampliaciones. La anchura vendrá delimitada por sendas líneas situadas a 3 m de distancia medidas desde la arista exterior de la explanación (art. 32 L.C.C.V.)

La zona de protección tiene por finalidad garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a la misma, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías. La anchura de esta zona se entenderá que abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a 18 m medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera CV-940 (art. 33 L.C.C.V.).

La realización de actuaciones de cualquier clase en la zona de protección deberá ser objeto de autorización expresa por la administración titular de la vía, según lo dispuesto en el art. 34 de la L.C.C.V.

2. Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización (art. 36 L.C.C.V.). A estos efectos, no se consideran publicidad los carteles informativos establecidos en dicho artículo.

5.3.- Modificaciones en las Fichas de Zonas

A continuación se anexan las Fichas de Zonas corregidas. En lo que se refiere a las Fichas de “Viviendas Aisladas y Adosadas” y de “Edificación Abierta” las correcciones son función de las modificaciones descritas en el apartado 3.6 *Modificaciones en la Normas Urbanísticas* y recogidas en el articulado del apartado 5.2.3 *Contenido de las modificaciones propuestas*, por lo que no se requiere mayor explicación. En lo que respecta a la Ficha de “Equipamientos” las correcciones corresponde a las razones ya expuestas en el apartado 3.6.5 *Modificación de las Fichas de Zonas*.

Benijófar, abril de 2013

Fdo.: Miguel Ángel Cano Crespo
Arquitecto

FICHAS DE ZONAS

PLAN PARCIAL SECTOR S-5

BENIJÓFAR

ZONA DE ORDENACIÓN:	VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS	CÓDIGO: 5/VL 5/VP
Sistema de Ordenación	Tipología Edificatoria	Uso Global
EDIFICACIÓN AISLADA/ADOSADA	BLOQUE EXENTO/BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: Unifamiliar	Terciario comercial	Industrial
	Dotacional	Terciario (excepto comercial)
		Residencial plurifamiliar

PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA		Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)		
Vivienda Aislada		400 m ²	Vivienda Aislada	frontal y lindes	4 m
Vivienda Adosada		120 m ² x n ^o viv.	Vivienda Adosada	frontal	4 m
Terciario comercial		400 m ²		lindes	3 m
Equipamiento dotacional		1.000 m ²		entre edificaciones	3 m
			Terciario comercial	frontal y lindes	4 m
			Equipamiento dotacional	frontal	6 m
				lindes	4 m
				entre edificaciones	4 m
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		
Vivienda Aislada	ocupación máxima	70%	Viviendas	Nº máximo de plantas	PB + 1PP
Vivienda Adosada	ocupación máxima	65%		Altura máxima	7 m
Otros usos compatibles	ocupación máxima	50%	Terciario comercial	Nº máximo de plantas	PB + 2PP
				Altura máxima	10 m
Vivienda Libre (VL)	edific. máxima	0,507 m ² /t m ²	Equipamto. dotacional	Nº máximo de plantas	PB + 2PP
Vivienda Protegida (VP)	edific. máxima	0,577 m ² /t m ²		Altura máxima	10 m
			Sótanos y semisótanos	Viviendas	SÍ

OTRAS CONDICIONES
Construcciones auxiliares: permitidas y limitadas su ocupación, edificabilidad, disposición y altura según tipo de la construcción.
Dotación de aparcamientos: Una plaza por vivienda, y resto según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.
Piscina: lámina de agua a más de 1 m de frontal y linderos.

ZONA / MANZANA	PARCELA

PLAN PARCIAL SECTOR S-5

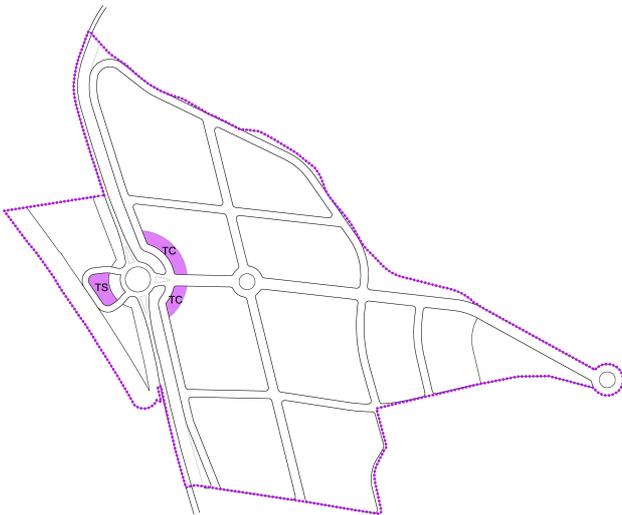
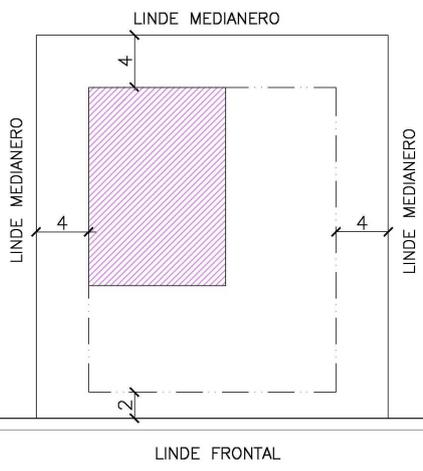
BENIJÓFAR

ZONA DE ORDENACIÓN:	EDIFICACIÓN ABIERTA	CÓDIGO: 4/TC 4/TS
Sistema de Ordenación EDIFICACIÓN AISLADA	Tipología Edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso Global TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO: Comercial (4TC)	Terciarios y Dotacional	Industrial y Residencial
Servicios (4TS)	Terciarios y Dotacional	Industrial y Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA	Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)		
Terciario comercial	400 m ²	frontal		2 m
Equipamiento dotacional	1.000 m ²	lindes		4 m
		entre edificaciones		3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Ocupación máxima	60%	4/TC	Nº máximo de plantas	PB + 1PP
			Altura máxima	7 m
4/TC edific. máxima	0,577 m ² / m ²	4/TS	Nº máximo de plantas	PB
4/TS edific. máxima	0,10 m ² / m ²		Altura máxima	4 m
		Equipamto. dotacional	Nº máximo de plantas	PB + 2PP
			Altura máxima	10 m
		Viv. Aislada/Adosada	Nº máximo de plantas	PB + 1PP
			Altura máxima	7 m
		Sótanos y semisótanos		SÍ

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 4/TC: 1 plazas por cada 100 m ² superficie de techo. 4/TS: 1 plazas por cada 100 m ² superficie de techo. Resto usos compatibles: según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA / MANZANA	PARCELA
	

PLAN PARCIAL SECTOR S-5

BENIJÓFAR

ZONA DE ORDENACIÓN:	EQUIPAMIENTOS	CÓDIGO:	SED SRD
Sistema de Ordenación EDIFICACIÓN AISLADA	Tipología Edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso Global DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
DOTACIONAL: Docente-cultural (SED) Recreat.-deportivo (SRD)	Dotacional: resto de equipamientos	Resto no especificados

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA	Sup. mínima	POSICIÓN de la edificación (Retr. mínimo)		
		SED: centro docente	frontal, lindes y edific.	ninguno
		otros edificios cult.	frontal, lindes y edific.	4 m
		SRD:	frontal, lindes y edific.	4 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA		
Ocupación máxima	50%	SED:	Nº máximo plantas	PB + 2PP
		centro docente	Altura máxima	12 m
SED: centro docente edific. máxima	1,0 m ² / m ²	otros edificios cult.	Altura máxima	10 m
otros edificios cult. edific. máxima	0,60 m ² / m ²	SRD:	Nº máximo plantas	PB + 1PP
SRD: edific. máxima	0,60 m ² / m ²		Altura máxima	10 m
			Sótanos y semisótanos	SÍ

OTRAS CONDICIONES
SED: La superficie mínima de la parcela de uso educativo es de 7.000 m ² , sin que se permita ningún otro uso compatible
La dotación de plazas de aparcamiento mínimas será las del número de unidades docentes
SRD y otros edificios culturales: La dotación de aparcamientos será según art. 85 de las Ordenanzas del PGOU.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA / MANZANA	PARCELA
