

**AJUNTAMENT DE BENISSA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.  
SECTOR RESIDENCIAL BENIVER**

**DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL,  
TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA**

**PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**

## ÍNDICE

---

<b>1 SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>3</b>
1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO.....	3
1.2 DOCUMENTOS INTEGRANTES.....	4
1.3 AGENTES.....	4
1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	4
<b>2 BORRADOR DEL PLAN.....</b>	<b>5</b>
2.1 MEMORIA.....	5
2.1.1 OBJETO DEL PLAN Y ANTECEDENTES.....	5
2.1.2 ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	9
2.1.3 PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	9
2.1.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	10
2.2 PLANOS DE INFORMACIÓN.....	15
2.3 PLANOS DE ORDENACIÓN.....	16
2.4 NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR-2 “BENIVER”.....	17
<b>3 DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.....</b>	<b>26</b>
3.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	27
3.2 ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS DEL PLAN.....	28
3.3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	32
3.4 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO.....	33
3.4.1 Recursos:.....	34
3.4.2 Riesgos.....	35
3.4.3 Espacios Naturales Protegidos.....	37
3.4.4 Biodiversidad.....	39
3.4.5 Otros espacios considerados.....	39
3.5 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	41
3.6 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	42
3.7 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	43
3.7.1 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.....	43
3.7.2 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	43
3.7.3 Medidas compensatorias de los efectos sobre el medio ambiente y el territorio y su incidencia sobre el cambio climático.....	44
3.7.4 Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del plan.....	45

## **1 SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

---

### **1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO.**

El presente documento se redacta en cumplimiento de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), con objeto de iniciar el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de la Modificación puntual del Plan General de Benissa.

La Modificación Puntual del Plan General propuesta pretende restablecer la ordenación estructural y pormenorizada del Sector residencial Beniver, adaptándola a la realidad existente en los terrenos, que ya han sido urbanizados y parcialmente edificados en desarrollo del Programa de Actuación Integrada y de las correspondientes licencias de obras. Complementariamente se califican como jardín público unos terrenos en la zona del Pla que ya han sido obtenidos por el Ayuntamiento y que se pretende destinar a este uso.

El Programa de Actuación Integrada y las subsiguientes actuaciones urbanísticas en el sector Beniver (proyectos de urbanización y reparcelación, ejecución y recepción municipal de las obras, licencias de obra, ejecución y utilización de los edificios) se derivaron de la ordenación establecida por el Plan General aprobado en el año 2003. Sin embargo este plan fue anulado por sentencia del Tribunal Supremo de 2013, con lo que recobró su vigencia el anterior Plan General, aprobado en 1982, que clasificaba como suelo urbanizable solamente una parte del sector Beniver, mientras el resto correspondía a suelo no urbanizable.

Los terrenos que se pretende destinar a jardín público en la zona del Pla estaban calificados como parque público de la red primaria en el Plan General de 2003, mientras en el Plan General de 1982 se clasificaban como suelo urbanizable de uso residencial.

La nulidad del Plan General de 2003 no se derivó de su contenido o determinaciones, sino del hecho de que ciertas disposiciones de la legislación autonómica valenciana que regularon su tramitación administrativa han sido consideradas por el Tribunal Supremo contrarias a la legislación estatal de aplicación.

Teniendo en cuenta el alcance de la Modificación Puntual propuesta se considera que, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, las indicadas modificaciones del planeamiento no producen efectos significativos negativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que, siguiendo lo dispuesto por el apartado 2b del artículo 51 de la LOTUP, se presenta la documentación correspondiente al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

## **1.2 DOCUMENTOS INTEGRANTES.**

La presente solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica está integrada por los siguientes documentos:

- 1. Solicitud de inicio de la evaluación**
- 2. Borrador del Plan.**
- 3. Documento inicial estratégico.**

## **1.3 AGENTES**

**ÓRGANO PROMOTOR.** El órgano promotor de la Evaluación es el Ayuntamiento de Benissa.

**ÓRGANO SUSTANTIVO.** Es la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, a quien corresponde la aprobación de los documentos urbanísticos de modificación de la ordenación estructural del Plan General.

**ÓRGANO AMBIENTAL.** El órgano ambiental, de acuerdo con lo dispuesto por el apartado c del artículo 48 de la LOTUP, es la Comisión de Evaluación Ambiental dependiente de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, dado que las modificaciones del planeamiento vigente afectan la ordenación estructural del municipio.

## **1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN**

El presente documento se ha formulado de acuerdo con las prescripciones de la legislación urbanística, y referido en particular a los siguientes textos:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- Plan General de Benissa, actualmente vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 de julio de 1982, (BOP Alicante de 19/10/982).

## 2 BORRADOR DEL PLAN.

---

### 2.1 MEMORIA

#### 2.1.1 OBJETO DEL PLAN Y ANTECEDENTES

La presente Modificación Puntual del Plan General de Benissa propuesta tiene por objeto:

1. Restablecer la **ordenación estructural y pormenorizada del Sector residencial Beniver**, situado al sudeste del casco urbano, adaptándola a la realidad existente en los terrenos, que ya han sido urbanizados y parcialmente edificados en desarrollo del Programa de Actuación Integrada y de las correspondientes licencias de obras.
2. Complementariamente **se califican como jardín público** unos terrenos en la zona del Pla que ya han sido obtenidos por el Ayuntamiento y que se pretende destinar a este uso.

Las condiciones derivadas de la situación actual del planeamiento municipal son las siguientes:

#### **A. Plan General de Benissa.**

El planeamiento actualmente vigente en el municipio de Benissa es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de julio de 1982 (**PG-82**). Dicho plan ha recobrado su vigencia como consecuencia de la anulación por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 14 de agosto de 2013, del Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 14 de abril de 2003 (**PG-03**).

La nulidad del PG-03 no deviene de su contenido o determinaciones, sino del hecho de que ciertas disposiciones de la legislación autonómica valenciana que regularon su tramitación administrativa han sido consideradas por el Tribunal Supremo contrarias a la legislación estatal de aplicación.

En desarrollo del PG-2003, durante el periodo 2003-2013 se aprobaron diversos documentos de ordenación y gestión en sectores y unidades de ejecución, se realizaron las correspondientes obras de urbanización y se construyeron numerosos edificios. Algunos de estos procedimientos, como sucede en el caso del Sector Beniver, perdieron su eficacia como consecuencia de la anulación del Plan General que los amparaba.

Este es el caso del Sector residencial Beniver, en el que el Plan Parcial, el Programa de Actuación Integrada y las subsiguientes actuaciones urbanísticas (proyectos de urbanización y reparcelación, ejecución y recepción municipal de las obras, licencias de obra, construcción y utilización de los edificios) se derivaron de la ordenación establecida por el Plan General aprobado en el año 2003, que clasificó los terrenos como suelo urbanizable residencial. Sin embargo al anularse este plan en 2013, recobró su vigencia el anterior Plan General, de

1982, que clasificaba como suelo urbanizable solamente una parte del sector Beniver, mientras el resto correspondía a suelo no urbanizable.

En cuanto a los terrenos que se pretende destinar a jardín público, estaban calificados como parque público de la red primaria en el Plan General de 2003, mientras en el Plan General de 1982 se clasificaban como suelo urbanizable de uso residencial.

### **B. Plan Parcial del sector Beniver. Aprobación y desarrollo.**

El sector, denominado "Sector número 2 Beniver" del suelo urbanizable en el PG-03, al que se refiere la presente Modificación, estaba delimitado en el anulado PG-03 con una superficie de 95.591 m<sup>2</sup>, con uso residencial, 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de edificabilidad, 25 viv/Ha de densidad y tipología de bloque exento y bloque adosado.



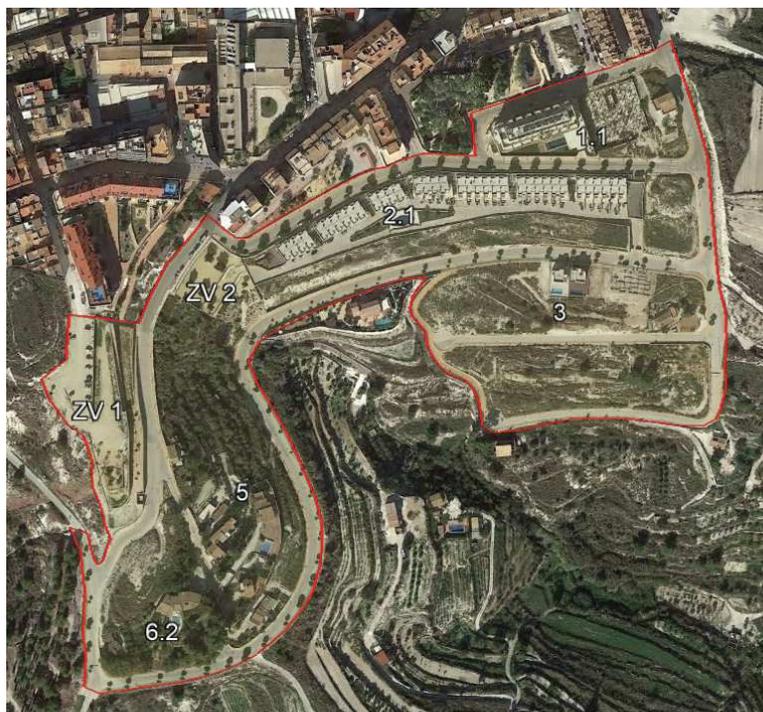
1. Localización del SU 2 "Beniver"

La ordenación estructural y pormenorizada del sector se recoge en los correspondientes planos de información del presente documento. El desarrollo de la ordenación ha seguido el siguiente calendario:

- El **Plan Parcial** residencial del sector Beniver y el **Programa de Actuación Integrada** de la Unidad de Ejecución única del sector fueron aprobados por acuerdo de Pleno de 14 de diciembre de 2004, con publicación en el BOP de 7 de octubre de 2005.
- Los **Proyectos de Urbanización y Reparcelación** de la Unidad de Ejecución fueron aprobados por el Ayuntamiento el 5 de abril de 2006 con publicación en el BOP de 17 de junio de 2006.
- Las **obras de urbanización** fueron ejecutadas en el periodo 2007-2010, expidiéndose el certificado final de obra y siendo recibidas las obras por el Ayuntamiento mediante acta de recepción de 6 de mayo de 2010.
- La cuenta de **liquidación definitiva** fue aprobada por el Ayuntamiento el 19 de septiembre de 2012.
- El 3 de octubre de 2012 el Ayuntamiento acordó la cancelación en el Registro de la Propiedad de las cargas urbanísticas que afectaban a los terrenos, al constatarse el cumplimiento íntegro de las obligaciones y cargas de los propietarios en el desarrollo del sector. (Se incluyen copias de esta documentación como Anexo).

A partir de ese momento se han ido obteniendo las licencias de obra y construido más de 80 viviendas, en un proceso paralizado por la anulación del Plan General y la correspondiente suspensión de la concesión de licencias en el sector.

Tal como puede observarse en la imagen siguiente el sector se encuentra completamente urbanizado habiéndose completado además la edificación en la zona norte, ya integrada en el casco urbano de la población, y situándose la mayor parte de los solares en las manzanas del sur del sector, caracterizadas por su menor densidad. Las manzanas 1.1 y 2.1 se encuentran totalmente desarrolladas, con una superficie total de 5.066,77 y 9.298,86 m<sup>2</sup> respectivamente, y la manzana 3, presenta una edificación parcial. Las manzanas 5 y 6.2 presentan varias edificaciones de tipología aislada unifamiliar, plenamente integradas en la urbanización del sector. En total se contabilizan 86 viviendas construidas y ocupadas, de una edificabilidad máxima correspondiente a 238 viviendas. La superficie total del sector destinada a dotaciones es de 11.948,87m<sup>2</sup>, de los cuales 9.559,10m<sup>2</sup> son zonas verdes

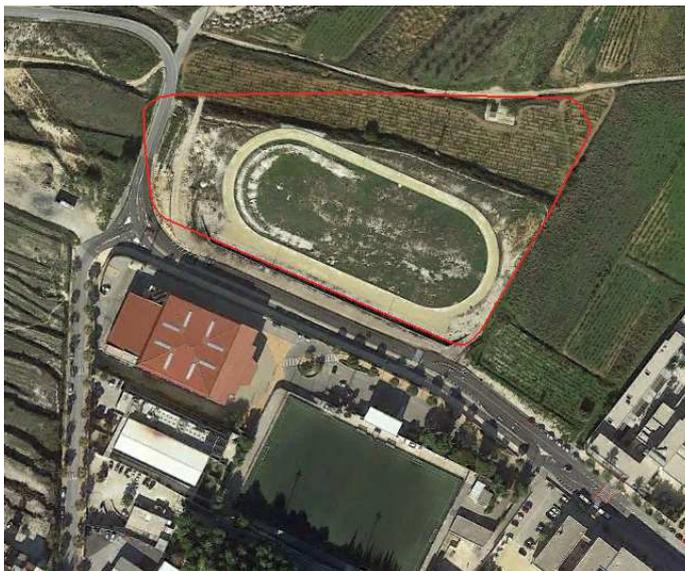


2. Situación actual del Sector Beniver. Google Earth 2016

Como consecuencia de la anulación del PG-03 las edificaciones existentes se encuentran se situación de no plenamente compatibles con las determinaciones del Plan, tal como dispone el artículo 192 LOTUP. El régimen establecido por el artículo 1.15 de las Normas del PG-82 significa para estos edificios la consideración de **fuera de ordenación**, en los que las únicas obras permitidas son las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, ornato y conservación del edificio.

### C. Jardín público de la zona del Pla.

Según el PG-82 los terrenos están integrados en el suelo urbanizable residencial, en el área B-4. Sin embargo en el PG-03 los terrenos se calificaron como espacios libres de la red primaria, por lo que la parcela fue adquirida por el Ayuntamiento, siendo utilizada con un uso deportivo con carácter transitorio.



3. Situación actual de la parcela .  
Google Earth 2016

### D. Redacción del nuevo Plan General.

Como consecuencia de la anulación del planeamiento municipal, el Ayuntamiento de Benissa inició los trabajos de redacción del nuevo Plan General, presentando en 2014 el Documento de inicio de la evaluación ambiental y emitiéndose el **Documento de Alcance** por resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental de 30 de abril de 2015, en expediente 057/2014 EAE.

En la actualidad el Ayuntamiento de Benissa continúa con el proceso de redacción del nuevo Plan de Ordenación Estructural. Sin embargo, teniendo en cuenta la complejidad de los contenidos que deben ser abordados en el conjunto del territorio municipal por el Plan General, se prevé un largo proceso de redacción, discusión, tramitación y aprobación, que además exigirá la posterior redacción y tramitación de un plan de ordenación pormenorizada. Por esta razón se considera procedente anticipar la resolución de los problemas derivados de la paralización de las iniciativas edificatorias y del normal mercado inmobiliario en los suelos en que la situación requiere una viabilidad inmediata, tras el cumplimiento íntegro de las obligaciones de cesión y urbanización correspondientes a los propietarios, teniendo en cuenta la conveniencia de mantener la actividad económica y el desarrollo urbano en el municipio y cumpliendo con las condiciones establecidas por el Documento de Alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General en redacción.

El Documento de Alcance emitido en la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, valora positivamente la alternativa 1 propuesta en el Documento de Inicio del Plan General de fecha de junio de 2014, que puede considerarse como una adaptación del PG-03 a las circunstancias actuales. En dicha propuesta, el Sector nº2 Beniver aparece clasificado como suelo urbano, asumiendo la ordenación pormenorizada del plan parcial aprobado y efectivamente desarrollado. El parque público de la red primaria se mantiene en la misma posición determinada por el PG-03, incluyendo en su ámbito la parcela que se propone calificar como jardín público en la presente modificación.

Así mismo, los informes sectoriales elaborados por los diferentes organismos de la Administración en la Evaluación Ambiental del Plan General no incluyen ninguna objeción a la clasificación y ordenación propuestas para el Sector Beniver y para el espacio libre público en el Documento de inicio, que como se ha indicado coinciden con el contenido de la presente Modificación del Plan General.

### **2.1.2 ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Como se ha indicado, el planeamiento vigente en el municipio de Benissa es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante el 26 de julio de 1982 (PG-82). Dicho plan recobró su vigencia como consecuencia de la anulación judicial, por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 14 de agosto de 2013, del Plan General que había sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 14 de abril de 2003 (PG-03).

En lo referente al Sector nº 2 Beniver el PG-82, parte de la superficie afectada por la presente modificación se califica en el PG-82 como suelo urbanizable residencial. El resto de la superficie del sector aparece en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, no sujeto a un régimen de especial protección.

La parcela municipal a calificar como jardín público está incluida en la ordenación del PG-82 como suelo urbanizable residencial incluido en el área B-4.

### **2.1.3 PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE**

Como se ha indicado anteriormente, los problemas de la ordenación urbanística en el ámbito afectado por la presente Modificación se derivan de la absoluta inadecuación que ha provocado la recuperación de la vigencia de un Plan General con una antigüedad de más de 35 años, ante su incompatibilidad con la realidad actual y con los procesos urbanísticos desarrollados a lo largo de este periodo al amparo del Plan General de 2003, que ha sido anulado por causas ajenas a su contenido y a la propia responsabilidad municipal en su tramitación.

El sector nº2 “Beniver” ha sido una de las principales áreas de crecimiento del núcleo urbano de Benissa de los últimos 20 años. Se trata de una actuación que ha sido desarrollada de modo sistemático y completo, cumpliendo con todas las condiciones y obligaciones establecidas por el planeamiento, la legislación y los criterios municipales de ordenación, gestión y urbanización. Sin embargo la vuelta al planeamiento de 1982 ha supuesto la recuperación de la clasificación como suelo no urbanizable de parte de su ámbito y la recuperación en el resto del sector de una ordenación completamente ajena a la urbanización y la edificación efectivamente construidas. Este hecho ha determinado la suspensión de la ordenación y, con ello, de la concesión de licencias de obra y de actividad, la inseguridad jurídica derivada de la situación de fuera de ordenación de los edificios, la paralización total de las inversiones y actuaciones previstas y la desaparición del mercado inmobiliario en la zona. La clasificación del suelo en el PG-82 es asimismo incompatible con unos terrenos que cumplen completamente con las condiciones establecidas por los artículos 25 y 28 de la LOTUP para su clasificación como suelo urbano integrado en la zona urbanizada.

La situación y utilización de la zona verde municipal del Pla es asimismo incompatible con la ordenación del PG-82, que la incluía en un sector de suelo urbanizable.

Por otra parte la ordenación vigente tampoco se corresponde con el modelo territorial actual propuesto por el Ayuntamiento y confirmado por el Documento de Alcance de la EATE, ni con los requerimientos de la legislación urbanística actual. La alternativa 1 seleccionada y sometida a evaluación ambiental recogía la ordenación propuesta por la presente Modificación, tanto en cuanto al sector como en la zona verde.

Por último la redacción de un nuevo Plan General se convierte en un proceso excesivamente lento, que no permite dar una respuesta eficaz y rápida para la situación, por lo que teniendo en cuenta la complejidad de los problemas que deben ser abordados en el conjunto del territorio municipal, el periodo de tiempo previsible para la elaboración, discusión y tramitación del Plan General Estructural y la necesidad de redacción posterior de los documentos de ordenación pormenorizada, se considera procedente anticipar la resolución de los problemas en el ámbito de la presente Modificación en un documento separado.

#### **2.1.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

Como se ha indicado anteriormente, la modificación propuesta para el Plan General de Benissa trata de restablecer la ordenación estructural y pormenorizada del sector SU-02 “Beniver” ajustada a las condiciones reales de su urbanización y edificación actual, desarrolladas lícitamente durante los años de vigencia del PG-03, además de recuperar el uso dotacional de zona verde para la parcela municipal que ya tenía esa calificación.

La aprobación de la Modificación Puntual del PG permitirá normalizar la situación de las construcciones y los usos existentes, tanto para las dotaciones como para los edificios en uso y autorizará la continuidad de la edificación en el sector, posibilitando completar la fachada urbana inconclusa.

La presente modificación incluye los siguientes documentos:

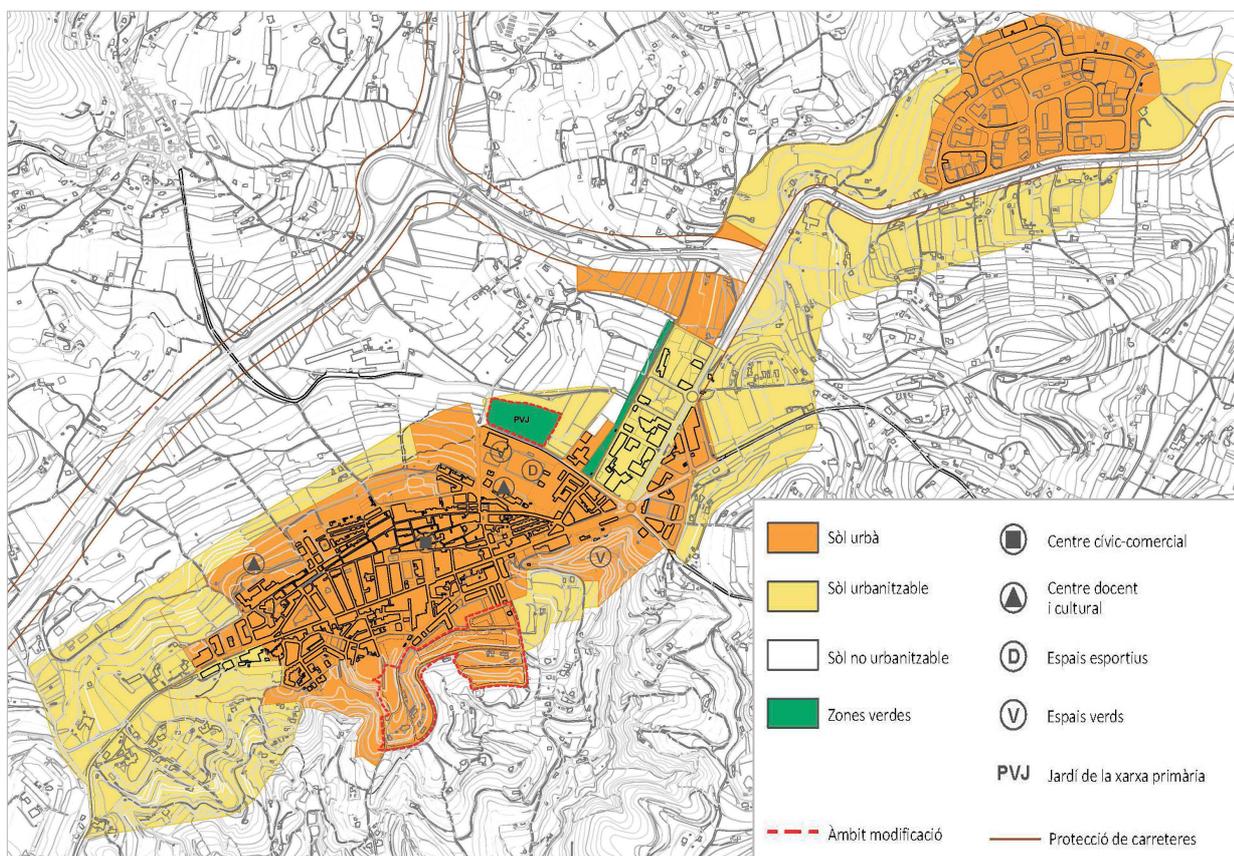
1. MEMORIA
2. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - I.1 Estat actual
  - I.2 Pla General 1982. Ordenació-
  - I.3 Pla General 1982 Sector Beniver.
  - I.4 Pla General 1982 Zona del Pla.
  - I.5 Classificació del sòl.
  - I.6 Pla General 2003. Ordenació.
  - I.7 Document d'Avaluació Ambiental I Territorial Estratègica del Pla General.
  - I.8 Document 'Avaluació Ambiental I Territorial Estratègica. Sector Beniver.
  - I.9 Document d'Avaluació Ambiental I Territorial Estratègica. El Pla.
  - I.10 Pla Parcial Sector N°2 Beniver.
  - I.11 Estat actual de la urbanització. Sector Beniver.
3. PLANOS DE ORDENACIÓN
  - O.1 Ordenació estructural sobre cartografia del PG-82
  - O.2 Ordenació estructural sobre cartografia del PG-82. Sector Beniver
  - O.3 Ordenació estructural sobre cartografia PG-82. El Pla
  - O.4 Ordenació estructural sobre cartografia actual.
  - O.5 Ordenació estructural sobre cartografia actual. Sector Beniver.
  - O.6 Ordenació estructural sobre cartografia actual. El Pla.
4. NORMAS URBANÍSTICAS

En lo referente al Sector Beniver se reproduce íntegramente el contenido del Plan Parcial aprobado el 14 de diciembre de 2004, tanto en los planos de ordenación como en las Normas, que se incluyen como Anexo a las Ordenanzas del Plan general de Ordenación Urbana de 1982.

La parcela dotacional de la zona del Pla se califica como jardín público de la red primaria (PZV), dado que sus condiciones dimensionales no permiten la consideración como parque público.

En los planos de ordenación y en los cuadros de superficies adjuntos se recoge el contenido de la propuesta:

### PLANO DE ORDENACIÓN



Los datos resultantes de la ordenación pormenorizada del sector son los que se recogen en los siguientes cuadros:

### CUADROS DE SUPERFICIES

Tabla 1. Cuadro de superficies Sector 2 - Beniver.

	M <sup>2</sup> PARCELA	EDIFIC M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTR.	Nº VIV.	TIPOLOGIA
Manzana 1.1	5.066,77	1,60049	8.109,31	80	EDA-T1
Manzana 1.2	1.306,07	0,45	587,73	6	EDA-T2
Manzana 2.1	9.298,86	0,532123	4.948,14	38	ADO-Beniver
Manzana 2.2	5.742,64	0,45	2.584,19	15	UFA-T1 ADO-Beniver
Manzana 3	9.776,50	0,45	4.399,43	26	UFA-T1
Manzana 4	9.195,11	0,45	4.137,80	24	UFA-T1
Manzana 5	14.943,28	0,45	6.724,48	39	UFA/P
Manzana 6.1	3.035,04	0,45	1.365,77	8	UFA/P
Manzana 6.2	3.907,95	0,153533	600,00	2	UFA-T2

Tabla 2. Zonas de Ordenación Sector 2 – Beniver

Zona de Ordenación	Manzanas	Usos Compatibles	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Altura Reguladora Máxima		Parcela mínima m <sup>2</sup> s	Nº de viviendas parcela mínima	% Ocupación	
				Plantas	Metros				
EDA	EDA-T1	1.1	REM OFI SAN	1,60	5	16	2.500	39,5	60%
	EDA-T2	1.2	REM OFI SAN	0,45	3	10	1.000	4,594	60%
ADO-Beniver		2.1	REM OFI SAN	0,53	3	10	4.000	17,24	50%
UFA	UFA-T1	2.2, 3 y 4	REU OFI SAN	0,40	2	7	375	1	50%
	UFA-T2	6.2	REU OFI SAN	0,15	2	7	1.500	1	50%
	UFA/P	5 y 6.1	REU REM OFI SAN	0,45	2	7	Ais.375 Par.750	Ais. 1 Par. 2	50%

## RESERVAS DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN EL SECTOR BENIVER.

Tabla 3. Cuadro de superficies Sector 2 - Beniver.

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Estándar Sector
Zona Verde	9.559,10	10,0% - 28,6 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t
Equipamiento	2.389,77	2,5% - 7,1 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t
Viales	21.328,56	22,31% (RV+AV)
Transformador	41,35	-

Las zonas verdes públicas superan en el sector al estándar mínimo de 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t de edificabilidad potencial, establecido por la LOTUP para los sectores de suelo urbanizable residencial. También se supera el mínimo de 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t exigible en esta clase de suelo para el suelo dotacional destinado a zonas verdes y equipamientos públicos.

A estas cifras hay que añadir la nueva reserva de zona verde de la red primaria en la zona del Pla, con una superficie de 30.700 m<sup>2</sup>. En conjunto se incrementa el estándar dotacional global en el municipio, así como el estándar de espacios libres.

## EDIFICABILIDAD Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN.

Los datos resultantes de la Modificación del Plan General son los que se recogen en el cuadro de la página siguiente. Como puede verse además de incrementarse la superficie dotacional, se reduce la edificabilidad global en el municipio en una cifra de 17.316 m<sup>2</sup>t, y consiguientemente disminuye la capacidad residencial en 433 habitantes.

	<b>Plan vigente 1982</b>	<b>Modificación</b>	<b>Diferencia</b>
<b>Superficie afectada modificación (m2)</b>	118.245	118.245	0
<b>Suelo urbanizable residencial (m2)</b>	83.124	0	-83.124
en sector Beniver (m2)	60.470	0	-60.470
en el Pla (m2)	30.700	0	-30.700
<b>Suelo urbano residencial (m2)</b>	0	95.591	95.591
<b>Suelo no urbanizable (m2)</b>	35.121	0	-35.121
<b>Espacios libres Red Primaria (m2)</b>	0	30.700	30.700
<b>Edificabilidad (m2t)</b>	50.773	33.457	<b>-17.316</b>
en sector Beniver (m2t)	32.714	33.457	743
IEB m2t/m2s	0,541	0,350	
en el Pla (m2t)	18.059	0	-18.059
IEB m2t/m2s	0,588		
<b>Habitantes potenciales *</b>	1.269	836	<b>-433</b>

\* 1 vivienda por 100 m2t y 2,5 habitantes por vivienda

## **2.2 PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.1 ESTAT ACTUAL
- I.2 PLA GENERAL 1982. ORDENACIÓ.
- I.3 PLA GENERAL 1982 SECTOR BENIVER.
- I.4 PLA GENERAL 1982 ZONA DEL PLA.
- I.5 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.
- I.6 PLA GENERAL 2003. ORDENACIÓ.
- 1.7 DOCUMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA DEL PLA GENERAL.
- 1.8 DOCUMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA. SECTOR BENIVER.
- 1.9 DOCUMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA. EL PLA.
- 1.10 PLA PARCIAL SECTOR N°2 BENIVER.
- 1.11 ESTAT ACTUAL DE LA URBANITZACIÓ. SECTOR BENIVER.

## 2.3 PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1 ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA DEL PG-82

O.2 ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA DEL PG-82. SECTOR BENIVER

O.3 ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA PG-82. EL PLA

O.4 ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA ACTUAL.

O.5 ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA ACTUAL. SECTOR BENIVER.

O.6 ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA ACTUAL. EL PLA.

## 2.4 NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR-2 “BENIVER”.

Las presentes Normas son la reproducción literal de las definidas en el Plan Parcial del Sector Beniver, aprobado el 14 de diciembre de 2004, a excepción de una nueva ordenanza particularizada para la manzana 2.2, incluida en la Zona de Ordenación de Viviendas Unifamiliares Aisladas Tipo 1. (Artículo 12, apartado 4), en la que se hace compatible el régimen de viviendas adosadas. Se incluyen como **Anexo a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de 1982.**

### ANEXO. NORMAS DEL SECTOR RESIDENCIAL BENIVER.

#### CAPITULO I. PARAMETROS DE LA EDIFICACION Y REGIMEN DE USOS PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA.

##### SECCION 1ª. ZONA DE ORDENACIÓN PARA EDIFICACIÓN ABIERTA TIPO 1 (EDA-T1).

###### Artículo 1. Identificación.

Esta normativa es de aplicación a la zona de ordenanza calificada por el Plan Parcial como Edificación Abierta del tipo 1 (EDA-T1).

###### Artículo 2. Usos y tipologías de la edificación permitidos.

1.- Régimen de usos

**a) Usos compatibles:** Residencial múltiple (REM), Terciario Oficinas (OFI) y Sanitario (SAN).

**b) Usos incompatibles:** Todos los demás no reseñados en el apartado anterior.

2.- **Reserva de plazas de aparcamiento.** La exigencia de plazas de aparcamiento en el interior de cada solar será del “Tipo b” según lo previsto en el Artículo 34 del PGOU.

###### Artículo 3.- Parámetros para la edificación.

1.- **Sistema de Ordenación:** El Sistema de Ordenación será Edificación Abierta del tipo 1 (EDA-T1).

###### 2.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:

- a) Superficie mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- b) Longitud mínima de fachada: 25 m
- c) Diámetro inscrito: 25 m.
- d) Angulo Medianero (ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de sus lindes contiguos) mínimo: 60º

### 3.- **Parámetros de Regulación de la Edificación:**

Número máximo de viviendas edificables: será de 0,0158 viviendas por metro cuadrado de solar.

- a) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Coeficiente de Ocupación: 60%
- c) Distancias a lindes y entre bloques: Los bloques de edificación, se separarán entre ellos 4 metros por sus testeros y 6 metros por sus frentes. Con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela se separarán una distancia igual o superior a 3,00 m.
- d) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 16,00 m. A contar desde la rasante natural del terreno.
- e) Número máximo de plantas de la edificación: 5 (PB+3+ATICO).
- f) Espacios comunes interiores. Podrán disponerse espacios comunes de ocio y relación y para acceso a las diferentes unidades residenciales.
- g) En los espacios comunes de ocio y relación podrán implantarse instalaciones deportivas al aire libre, como piscinas, pistas de deportes, etc.
- h) Longitud máxima de los bloques: libre.

## **SECCION 2ª. ZONA DE ORDENACIÓN PARA EDIFICACIÓN ABIERTA TIPO 2 (EDA-T2).**

### **Artículo 4. Identificación.**

Esta normativa es de aplicación a la zona de ordenanza calificada por el Plan Parcial como Edificación Abierta del tipo 2 (EDA-T2).

### **Artículo 5. Usos y tipologías de la edificación permitidos.**

#### **1.- Régimen de usos**

- a) **Usos compatibles:** Residencial múltiple (REM), Terciario Oficinas (OFI) y Sanitario (SAN).
- b) **Usos incompatibles:** Todos los demás no reseñados en el apartado anterior.

**2.- Reserva de plazas de aparcamiento.** La exigencia de plazas de aparcamiento en el interior de cada solar será del "Tipo b" según lo previsto en el Artículo 34 del PGOU.

## **Artículo 6.- Parámetros para la edificación.**

1.- **Sistema de Ordenación:** El Sistema de Ordenación será Edificación Abierta del tipo 2 (EDA-T2).

### **2.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:**

- a) Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- b) Longitud mínima de fachada: 25 m
- c) Diámetro inscrito: 25 m.
- d) Angulo Medianero (ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de sus lindes contiguos) mínimo: 60°

### **3.- Parámetros de Regulación de la Edificación:**

Número máximo de viviendas edificables: será de 0,004594 viviendas por metro cuadrado de solar.

- a) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Coeficiente de Ocupación: 60%
- c) Distancias a lindes y entre bloques: Los bloques de edificación, se separarán entre ellos 4 metros por sus testeros y 6 metros por sus frentes. Con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela se separarán una distancia igual o superior a 3,00 m.
- d) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 10,00 m. A contar desde la rasante natural del terreno.
- e) Número máximo de plantas de la edificación: 3 (PB+2).
- f) Espacios comunes interiores. Podrán disponerse espacios comunes de ocio y relación y para acceso a las diferentes unidades residenciales.
- g) En los espacios comunes de ocio y relación podrán implantarse instalaciones deportivas al aire libre, como piscinas, pistas de deportes, etc.
- h) Longitud máxima de los bloques: libre.

## **SECCION 3ª. ZONA DE ORDENACIÓN PARA VIVIENDAS ADOSADAS DEL SECTOR BENIVER (ADO-Beniver)**

### **Artículo 7. Ambito de aplicación.**

Esta normativa es de aplicación a la zona de ordenanza calificada por el Plan Parcial como: Viviendas Adosadas del Sector Beniver (ADO-Beniver).

### **Artículo 8. Usos y tipologías de la edificación permitidos.**

#### **1.- Régimen de usos**

**a) Usos compatibles:** Residencial múltiple (REM), Terciario Oficinas (OFI) y Sanitario (SAN).

**b) Usos incompatibles:** Todos los demás no reseñados en el apartado anterior.

**2.- Reserva de plazas de aparcamiento.** La exigencia de plazas de aparcamiento en el interior de cada solar será del "Tipo b" según lo previsto en el Artículo 34 del PGOU.

### **Artículo 9.- Parámetros para la edificación.**

**1.- Sistema de Ordenación:** El Sistema de Ordenación es Viviendas Adosadas del Sector Beniver (ADO-Beniver).

#### **2.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:**

a) Superficie mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

b) Longitud mínima de fachada: 15 m.

c) Diámetro inscrito: 15 m.

d) Angulo Medianero (ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de sus lindes contiguos): mínimo 60 °.

#### **3.- Parámetros de Regulación de la Edificación:**

a) Número máximo de viviendas edificables: será de 0,004087 viviendas por metro cuadrado de solar.

b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,53 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

c) Coeficiente de Ocupación (porcentaje de ocupación máximo de parcela): 50%.

d) Distancias a lindes. Las distancias mínimas a lindes de los bloques de edificación, formados por dos o más viviendas dispuestas en hilera, o adosadas, serán las siguientes:

- A vial público: 0 metros.

- Entre bloques: 6,00 metros.

- A otros lindes: 4,00 metros

- e) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 10,00 m.
- f) Número máximo de plantas de la edificación: 3
- g) Máximo número de viviendas adosadas: 10 viviendas, con una longitud máxima de bloque de 40,00 metros.
- h) Espacios comunes interiores. Podrán disponerse espacios comunes de ocio y relación y para acceso a las diferentes unidades residenciales.

En los espacios comunes de ocio y relación podrán implantarse instalaciones deportivas al aire libre, como piscinas, pistas de deportes, etc.

## **SECCION 4ª. ZONA DE ORDENACIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS TIPO 1 (UFA-T1).**

### **Artículo 10.- Ambito de aplicación.**

Esta normativa es de aplicación a la zona de ordenanza calificada por el Plan Parcial como: Zona de viviendas Unifamiliares aisladas del tipo 1 (UFA-T1).

### **Artículo 11.- Usos y tipologías de la edificación permitidos.**

#### **1.- Régimen de Usos.**

- a) **Usos compatibles:** Residencial Unitario (REU), Terciario Oficinas (OFI) y Sanitario (SAN).
- b) **Usos Incompatibles:** Todos los demás no reseñados en el apartado anterior.

2.- **Reserva de plazas de aparcamiento.** La exigencia de plazas de aparcamiento en el interior de cada solar será del "Tipo b" según lo previsto en el Artículo 34 del PGOU.

### **Artículo 12.- Parámetros para la edificación.**

1.- **Sistema de Ordenación:** El Sistema de Ordenación es el de Edificación Aislada al que se refiere el art. 65 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

#### **2.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:**

- a) Superficie mínima: 375,00 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud mínima de fachada: 6,00 m.
- c) Diámetro inscrito: 12,00 m
- d) Angulo Medianero (ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de sus lindes contiguos) mínimo: 60°.

### 3.- **Parámetros de Regulación de la Edificación:**

- a) Número máximo de viviendas por parcela: 1
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.
- c) Coeficiente de Ocupación (porcentaje de ocupación máximo de parcela): 50%.
- d) Las distancias mínimas a lindes de la edificación serán las siguientes:
  - A vial público: 3,00 m.
  - Al resto de los lindes de la parcela: 1,50 m.
- e) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 7,00 m.
- f) Número máximo de plantas de la edificación: 2
- g) Podrán adosarse edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas, lavaderos, tendedores, etc...) a los lindes de la parcela que no recaigan al vial público, siempre que éstos dispongan de una única planta, y se obtenga autorización escrita del vecino colindante afectado. Dicha adhesión de edificaciones auxiliares sólo se podrá realizar a uno de los lindes.

### 4.- **Ordenanza particularizada.**

En la manzana 2.2, situada en el lado norte de la calle, se permite también la utilización de las condiciones de edificación establecidas para la Zona de Ordenación de Viviendas Adosadas del Sector Beniver (ADO-Beniver), excepto el coeficiente de edificabilidad neta, que no puede superar el valor de 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

## **SECCION 5ª. ZONA DE ORDENACIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS TIPO 2 (UFA-T2).**

### **Artículo 13.- Ambito de aplicación.**

Esta normativa es de aplicación a la zona de ordenanza calificada por el Plan Parcial como: Zona de viviendas Unifamiliares aisladas del tipo 2 (UFA-T2).

### **Artículo 14.- Usos y tipologías de la edificación permitidos.**

#### 1.- **Régimen de Usos.**

**a) Usos compatibles:** Residencial Unitario (REU), Terciario Oficinas (OFI) y Sanitario (SAN).

**b) Usos Incompatibles:** Todos los demás no reseñados en el apartado anterior.

2.- **Reserva de plazas de aparcamiento.** La exigencia de plazas de aparcamiento en el interior de cada solar será del "Tipo b" según lo previsto en el Artículo 34 del PGOU.

## **Artículo 15.- Parámetros para la edificación.**

1.- **Sistema de Ordenación:** El Sistema de Ordenación es el de Edificación Aislada al que se refiere el art. 65 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

### **2.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:**

- a) Superficie mínima: 1.500,00 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud mínima de fachada: 10,00 m.
- c) Diámetro inscrito: 15,00 m
- d) Angulo Medianero (ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de sus lindes contiguos) mínimo: 60°.

### **3.- Parámetros de Regulación de la Edificación:**

- a) Número máximo de viviendas por parcela: 1
- b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.
- c) Coeficiente de Ocupación (porcentaje de ocupación máximo de parcela): 50%.
- d) Las distancias mínimas a lindes de la edificación serán las siguientes:
  - A vial público: 3,00 m.
  - Al resto de los lindes de la parcela: 2 m.
- e) Altura Reguladora Máxima (Altura de Cornisa Máxima): 7,00 m.
- f) Número máximo de plantas de la edificación: 2
- g) Podrán adosarse edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas, lavaderos, tendedores, etc...) a los lindes de la parcela que no recaigan al vial público, siempre que éstos dispongan de una única planta, y se obtenga autorización escrita del vecino colindante afectado. Dicha adhesión de edificaciones auxiliares sólo se podrá realizar a uno de los lindes.

## **SECCION 6ª. ZONA DE ORDENACIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS Y/O PAREADAS (UFA/P).**

### **Artículo 16.- Ambito de aplicación.**

Esta ordenanza es de aplicación a la zona calificada por el Plan Parcial como: Zona de Viviendas Unifamiliares Aisladas y/o pareadas (UFA/P).

### **Artículo 17.- Usos y tipologías de la edificación permitidos.**

#### **1.- Régimen de Usos.**

- a) Usos compatibles:** Residencial Unitario (REU), Residencial Múltiple (REM), Terciario Oficinas (OFI) y Sanitario (SAN).



## ANEXOS

### Cuadro 1. Cuadro de superficies Sector 2 - Beniver.

	M2 PARCELA	EDIFIC M2/M2	M2 CONSTR.	Nº VIV.	TIPOLOGIA
Zona Verde	9.559,10	-	-	-	-
Zona Equip.	2.389,77	-	-	-	-
Viales	21.328,56	-	-	-	-
Transform.	41,35	-	-	-	-
Manzana 1.1	5.066,77	1,60049	8.109,31	80	EDA-T1
Manzana 1.2	1.306,07	0,45	587,73	6	EDA-T2
Manzana 2.1	9.298,86	0,532123	4.948,14	38	ADO-Beniver
Manzana 2.2	5.742,64	0,45	2.584,19	15	UFA-T1 ADO-Beniver
Manzana 3	9.776,50	0,45	4.399,43	26	UFA-T1
Manzana 4	9.195,11	0,45	4.137,80	24	UFA-T1
Manzana 5	14.943,28	0,45	6.724,48	39	UFA/P
Manzana 6.1	3.035,04	0,45	1.365,77	8	UFA/P
Manzana 6.2	3.907,95	0,153533	600,00	2	UFA-T2
<b>TOTAL</b>	<b>95.591,00</b>		<b>33.456,85</b>	<b>238</b>	

### Cuadro 2. Zonas de Ordenación Sector 2 – Beniver.

Zona de Ordenación	Manzanas	Usos Compatibles	Edificabilidad m2t/m2s	Altura Reguladora Máxima		Parcela mínima m2s	Nº de viviendas parcela mínima	Exigencia de plazas de aparcamiento	% Ocupación	Retranqueos (mt)			
				Plantas	Metros					A viales	A linderos	Entre Bloques	
EDA	EDA-T1	1.1	REM OFI SAN	1,60	5	16	2.500	39,5	Art.34 del PG Tipo b	60%	3	3	4 testeros 6 frentes
	EDA-T2	1.2	REM OFI SAN	0,45	3	10	1.000	4,594	Art.34 del PG Tipo b	60%	3	3	4 testeros 6 frentes
<u>ADO-Beniver</u>		2.1	REM OFI SAN	0,53	3	10	4.000	17,24	Art.34 del PG Tipo b	50%	0	4	6
UFA	UFA-T1	2.2, 3 y 4	REU OFI SAN	0,40	2	7	375	1	Art.34 del PG Tipo b	50%	3	1,5	-
	UFA-T2	6.2	REU OFI SAN	0,15	2	7	1.500	1	Art.34 del PG Tipo b	50%	3	2,0	-
	UFA/P	5 y 6.1	REU REM OFI SAN	0,45	2	7	Ais.375 Par.750	Ais. 1 Par. 2	Art.34 del PG Tipo b	50%	3	1,5	-

### 3 DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

---

De acuerdo con el artículo 50.1 de LOTUP, este Documento Inicial Estratégico (DIE) tiene el siguiente contenido:

1. *Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
2. *Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
3. *Desarrollo previsible del plan o programa.*
4. *Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
5. *Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
6. *Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana e incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

Dadas las características específicas de la Modificación Puntual propuesta, que se limita a adecuar la ordenación de los terrenos a la realidad derivada de su proceso legítimo de urbanización y ocupación, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 46.3 de la LOTUP, se estima que la propuesta es objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado. En consecuencia, y según el art. 50.2 de la LOTUP, se incluyen, además, los siguientes contenidos:

7. *Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
8. *Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
9. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
10. *Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

### **3.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.**

La Modificación Puntual propuesta tiene por objeto la regularización de la situación urbanística del SU 2 “Beniver” y de la zona verde del Pla, recuperando la ordenación urbanística derivada del Plan General de 2003 y estableciendo las condiciones para su reintegración al sistema urbano de Benissa, y la posterior edificación de los solares disponibles, atendiendo a criterios y condicionantes ambientales, funcionales y territoriales.

La anulación del PG-03 a los 10 años de su aprobación, por sentencia del Tribunal Supremo de fecha 14 de agosto de 2013, y la consiguiente recuperación de la vigencia de la ordenación del PG-82 generó la descalificación del sector SU 2 “Beniver”, plenamente urbanizado y parcialmente edificado en desarrollo del Plan General de 2003, dejando a las edificaciones del sector en situación de fuera de ordenación.

La nulidad del PG-03 no deviene de su contenido o determinaciones, sino del hecho de que ciertas disposiciones de la legislación autonómica valenciana que regularon su tramitación administrativa han sido consideradas por el Tribunal Supremo contrarias a la legislación estatal de aplicación.

Actualmente el SU 2 “Beniver”, con una superficie total de 95.591,00 m<sup>2</sup>, cuenta con las instalaciones, infraestructuras y dotaciones determinadas por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados en 2006 y está edificado en una parte de sus solares. Asimismo, las zonas verdes previstas en la ordenación anulada están ejecutadas y abiertas al público.

Como se ha indicado anteriormente, los problemas de la ordenación urbanística en el ámbito afectado por la presente Modificación se derivan de la absoluta inadecuación que ha provocado la recuperación de la vigencia de un Plan General con una antigüedad de más de 35 años, ante su incompatibilidad con la realidad actual y con los procesos urbanísticos desarrollados a lo largo de este periodo al amparo del Plan General de 2003. Este hecho ha determinado la suspensión de la ordenación y, con ello, de la concesión de licencias de obra y de actividad, la inseguridad jurídica derivada de la situación de fuera de ordenación de los edificios, la paralización total de las inversiones y actuaciones previstas y la desaparición del mercado inmobiliario en la zona. La situación y utilización de la zona verde municipal del Pla es asimismo incompatible con la ordenación del PG-82, que la incluía en un sector de suelo urbanizable.

Por otra parte la ordenación vigente tampoco se corresponde con el modelo territorial actual propuesto por el Ayuntamiento y confirmado por el Documento de Alcance de la EATE, ni con los requerimientos de la legislación urbanística actual. La alternativa 1 seleccionada y sometida a evaluación ambiental recogía la ordenación propuesta por la presente Modificación, tanto en cuanto al sector como en la zona verde.



4. Estado actual del SU 2 "Beniver"

### 3.2 ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS DEL PLAN.

El alcance de la Modificación Puntual propuesta es la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito afectado, que se refiere al sector residencial SU 2 "Beniver" y a la zona verde del Pla.

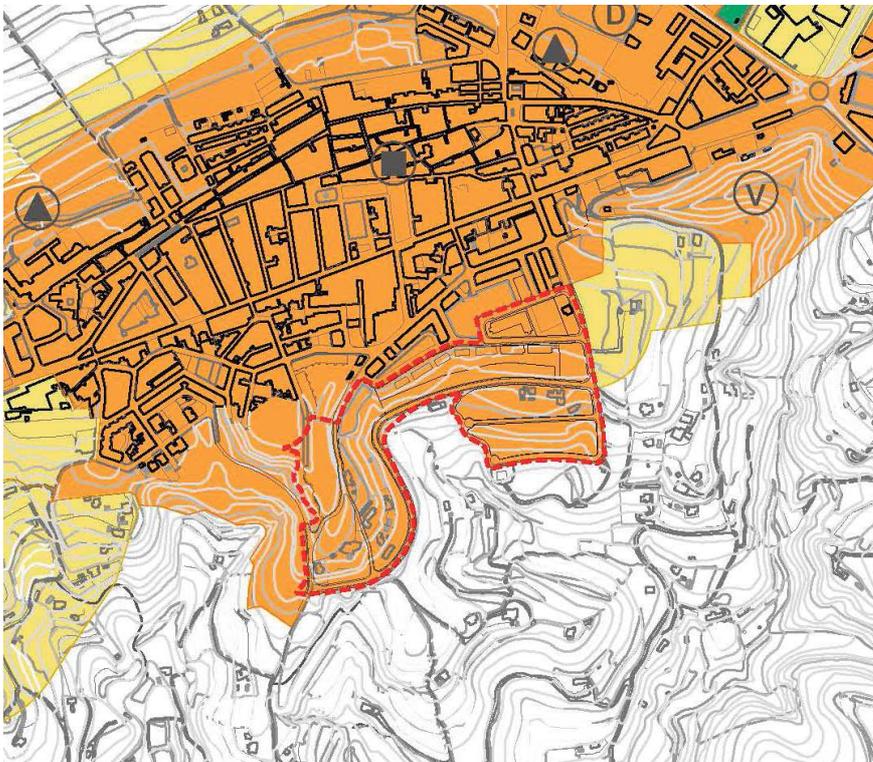
#### A. Sector residencial Beniver.

En lo que respecta al Sector Beniver se recuperan los contenidos de la ordenación aprobados con anterioridad a la nulidad del PG-03:

- **Plan General** aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 14 de abril de 2003, con publicación en el BOP de 14 de noviembre de 2003.

- **Plan Parcial** residencial del sector Beniver y el **Programa de Actuación Integrada** de la Unidad de Ejecución única del sector, aprobados por acuerdo de Pleno de 14 de diciembre de 2004, con publicación en el BOP de 7 de octubre de 2005.
- **Proyectos de Urbanización y Reparcelación** de la Unidad de Ejecución, aprobados por el Ayuntamiento el 5 de abril de 2006 con publicación en el BOP de 17 de junio de 2006.

El ámbito del sector, con una superficie total de 95.591 m<sup>2</sup>, se clasifica como suelo urbano, atendiendo al hecho de hallarse completamente urbanizado, de acuerdo con las prescripciones de la legislación urbanística, el planeamiento y los instrumentos de gestión y urbanización precedentes.



5. *Ámbito del SU 2 "Beniver"*

El uso dominante del sector es el Residencial, con una edificabilidad máxima de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y una densidad máxima de viviendas de 25 viv/Ha, lo que determina una capacidad de un máximo de 239 viviendas en el sector.

La zonificación y las condiciones de edificación de los terrenos son las mismas establecidas en el anterior Plan Parcial del Sector, talñ como se definen en los planos de ordenación y las ordenanzas.



5. Calificación del suelo.

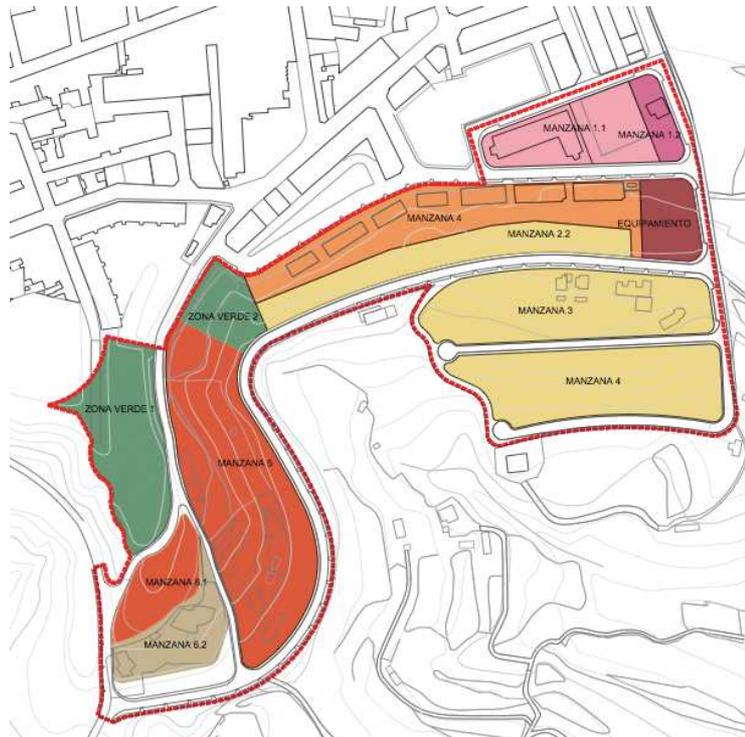


Tabla 4. Cuadro de superficies Sector 2 - Beniver.

	M <sup>2</sup> PARCELA	EDIFIC M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTR.	Nº VIV.	TIPOLOGIA
Manzana 1.1	5.066,77	1,60049	8.109,31	80	EDA-T1
Manzana 1.2	1.306,07	0,45	587,73	6	EDA-T2
Manzana 2.1	9.298,86	0,532123	4.948,14	38	ADO-Beniver
Manzana 2.2	5.742,64	0,45	2.584,19	15	UFA-T1 ADO-Beniver
Manzana 3	9.776,50	0,45	4.399,43	26	UFA-T1
Manzana 4	9.195,11	0,45	4.137,80	24	UFA-T1
Manzana 5	14.943,28	0,45	6.724,48	39	UFA/P
Manzana 6.1	3.035,04	0,45	1.365,77	8	UFA/P
Manzana 6.2	3.907,95	0,153533	600,00	2	UFA-T2

Tabla 5. Zonas de Ordenación Sector 2 – Beniver

Zona de Ordenación	Manzanas	Usos Compatibles	Edificabilidad m2t/m2s	Altura Reguladora Máxima		Parcela mínima m2s	Nº de viviendas parcela mínima	% Ocupación	
				Plantas	Metros				
EDA	EDA-T1	1.1	REM OFI SAN	1,60	5	16	2.500	39,5	60%
	EDA-T2	1.2	REM OFI SAN	0,45	3	10	1.000	4,594	60%
ADO-Beniver		2.1	REM OFI SAN	0,53	3	10	4.000	17,24	50%
UFA	UFA-T1	2.2, 3 y 4	REU OFI SAN	0,40	2	7	375	1	50%
	UFA-T2	6.2	REU OFI SAN	0,15	2	7	1.500	1	50%
	UFA/P	5 y 6.1	REU REM OFI SAN	0,45	2	7	Ais.375 Par.750	Ais. 1 Par. 2	50%

### B. Jardín público de la zona del Pla.

Los terrenos, con una superficie de 30.700 m<sup>2</sup> se incluyen en la red primaria de espacios libres, tal como estableció el Plan General de 2003, a causa de su carácter relevante para la estructura urbana. Se califican como jardín público PVJ al no cumplir con las condiciones dimensionales de los parques públicos. Los terrenos ya son de propiedad municipal por lo que su cesión no se vincula a los sectores de suelo urbanizable.

### C. Alternativas de ordenación.

Con el fin de lograr los objetivos pretendidos se han contemplado varias alternativas para su consideración ante los posibles escenarios que pueden plantearse :

- Alternativa 1. Consistiría en el mantenimiento de la regulación actual establecida por el PG-82, con los consiguientes problemas de inadecuación entre el planeamiento y la realidad de las infraestructuras, usos dotacionales implantados, edificaciones ya construidas y ocupadas, iniciativas inmobiliarias o de actuación, etc .
- Alternativa 2. Se fundamenta en la propuesta contemplada en el anulado PG-03, y recuperada en su conjunto en el presente documento.
- Alternativa 3. Otras alternativas podrían llevar a plantear de modo diferente el contenido de las modificaciones propuestas, estableciendo una regulación diferente de los usos admitidos, de la tipología edificatoria o, en general, modificando el aprovechamiento o las condiciones de edificación del suelo que todavía no ha sido edificado.

Teniendo en cuenta la situación actual de los terrenos afectados, el nivel de urbanización y la edificación desarrollada en un alto porcentaje de su superficie se considera prioritaria la ordenación del ámbito de la manera más coherente y ajustada a la realidad material y a las expectativas y derechos generados en el proceso urbanístico anterior.

De este modo no pueden considerarse viables las alternativas 1 y 3. En el primer caso la recuperación de la ordenación de 1982 es la que ha generado los graves problemas actuales. En el segundo caso las posibles modificaciones de los usos o la edificabilidad en los solares vacantes constituiría una alteración conflictiva de los aprovechamientos, los derechos de los propietarios y el equilibrio de la propuesta urbanística. En cualquier caso la introducción de matizaciones sobre la propuesta del PG-03 resulta viable durante la tramitación urbanística de la Modificación al no suponer cambios significativos respecto a las condiciones de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

La alternativa 2 es por tanto la elegida, teniendo en cuenta que, además de las razones anteriormente expuestas, no produce ningún incremento del suelo urbanizado, incrementa las dotaciones públicas y supone una ligera reducción de la edificabilidad residencial y consiguientemente del número potencial de habitantes en el municipio.

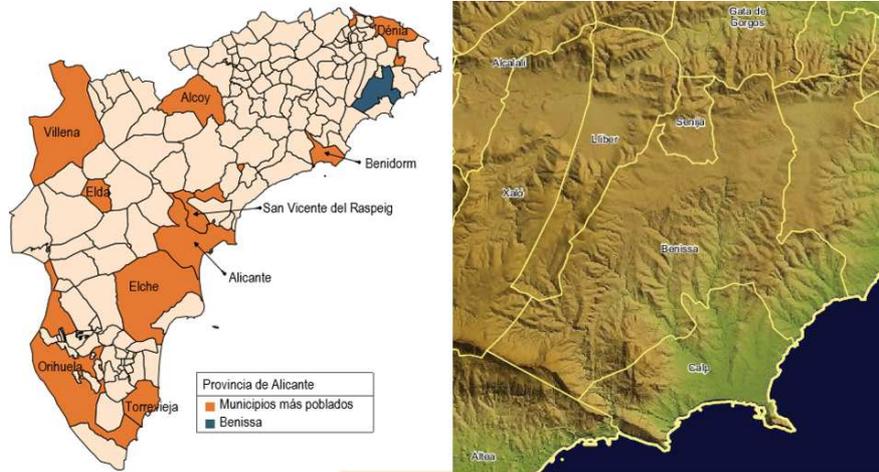
### **3.3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.**

Como se ha indicado anteriormente, las modificaciones propuestas del Plan General de Benissa tratan de ajustar la ordenación urbanística vigente del SU-02 "Beniver" y de la parcela municipal del Pla a las condiciones reales de su urbanización, edificación y usos actuales, desarrolladas urbanísticamente de modo lícito durante los diez años de vigencia del PG-03.

De este modo la aprobación de la Modificación Puntual del PG permitirá normalizar la situación de las construcciones existentes, tanto para los usos dotacionales como para los edificios de vivienda, y terminar el completo desarrollo del sector, mejorando las condiciones de uso de las instalaciones y el espacio público ya existentes, y completar la fachada urbana actualmente inconclusa.

### 3.4 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO.

El municipio de Benissa pertenece a la provincia de Alicante, de cuya capital dista unos 60 Km. Forma parte de la comarca de la Marina Alta y cuenta con una superficie de 69,71 Km<sup>2</sup>, y una población en torno a los 11.000 habitantes (IVE 2016).



La zona objeto de la Modificación Puntual se emplaza en la zona centro del T.M. de Benissa, el sector Beniver en el borde urbano Sur del núcleo urbano tradicional, mientras la parcela municipal destinada a zonaved el el límite nordeste del cscu urbano.



6. *Ámbito de la Modificación Puntual.*

Se trata de un área de escaso valor ambiental con un grado de antropización muy acusado (sector urbanizado y parcialmente desarrollado), en un entorno eminentemente agrícola, aunque con algunas parcelas abandonadas en su perímetro.

Los componentes de la estructura ambiental y territorial del municipio de Benissa, para cada uno de los cuales se pretende ofrecer un diagnóstico actualizado, son los relacionados a continuación:

### 3.4.1 RECURSOS:

#### Recursos hídricos

Del máximo potencial de edificación del sector (238 viviendas) se encuentran desarrolladas y en uso 86 viviendas en la actualidad, de modo que el incremento previsible de recursos hídricos se correspondería con unas 150 viviendas, que considerando una demanda media por vivienda de 250 m<sup>3</sup>/año, supondría un incremento anual de la demanda municipal máximo de 37.500 m<sup>3</sup>/año. Considerando, el potencial completo de edificación, el incremento anual de la demanda municipal ascendería, bajo las mismas premisas, a 59.500 m<sup>3</sup>/año.

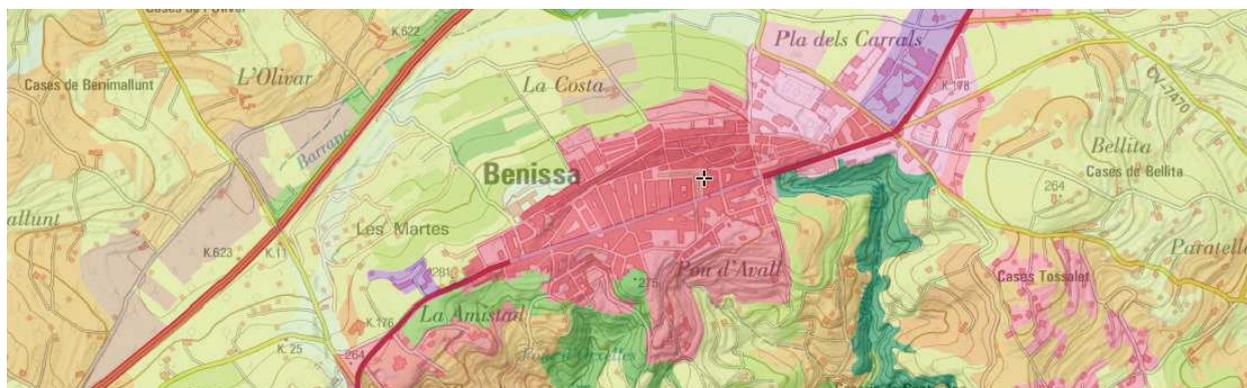
La "Mancomunidad de Benissa y Senija para el abastecimiento de agua potable" dispone de concesión de la Confederación hidrográfica de Júcar (expte. 608 /2005 2005CP0016) para el aprovechamiento de un Volumen Máximo Anual de 2.242.000 m<sup>3</sup>/año con destino al Abastecimiento y Uso Industrial en los términos municipales de Benissa y Senija, del cual 1.889.372,5 m<sup>3</sup>/año están destinados al abastecimiento urbano de Benisa, para una población horizonte 2.013 de 29.047 hab.

Dichos volúmenes se justifican con destino al abastecimiento de Benissa en base a las previsiones del PG-03 (que ya consideraba el desarrollo del SU-02 Beniver) y de la población prevista en este (población censada prevista para el año 2.013, 18.000 Hab. censados), que resulta notablemente inferior a la población real actual (IVE 2016, 11.000 hab)

En consecuencia, el abastecimiento previsto con motivo del desarrollo del SU-02 Beniver se consideran asumidos en la concesión actual, pues el PG-03 ya justificó, en el procedimiento de su aprobación la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para su desarrollo. Por otra parte la Modificación del Plan General supone una ligera reducción, tanto de la edificabilidad como de la población municipal.

#### Uso del suelo.

El sistema de información de ocupación del suelo (SIOSE 2015) contempla el SU-02 Beniver como "Ensanche", considerando el área de afección como suelo ya desarrollado. La misma condición se da en lo que respecta a la parcela municipal que se destina a zona verde.



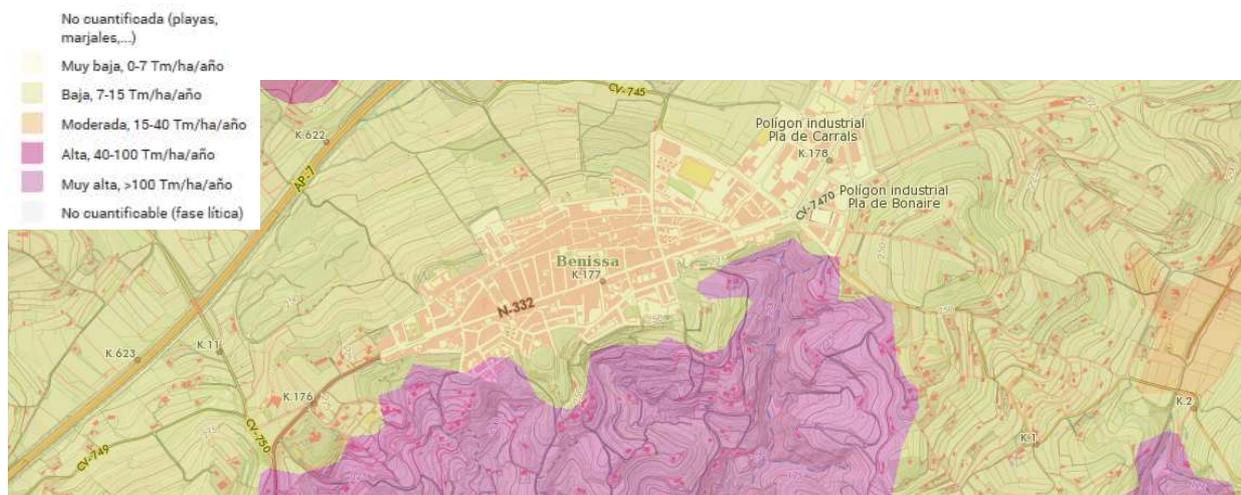
7. Usos del suelo. SIOSE 2015.

La capacidad de uso, entendiendo por tal, las condiciones de acogida de otros usos, resulta muy limitada dado su desarrollo parcial efectivo, de tal modo que las modificaciones propuestas no suponen ninguna alteración respecto a las condiciones actuales de uso del suelo.

### 3.4.2 RIESGOS.

#### Erosión.

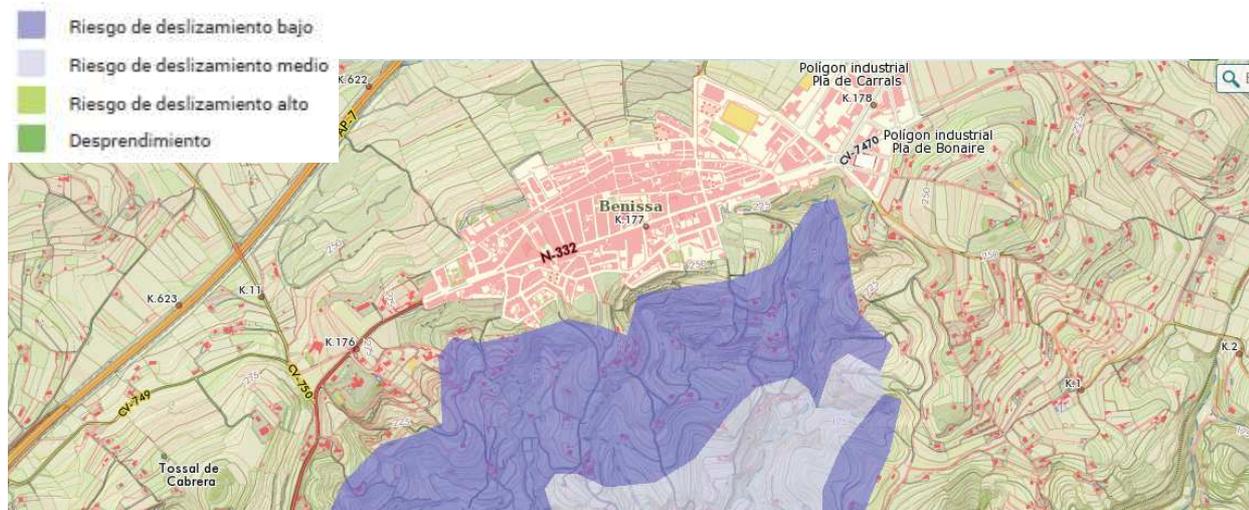
El riesgo de erosión en el ámbito de estudio varía entre bajo y alto (7-15 Tm/Ha/año y 40-100 Tm/Ha/año, respectivamente), con proporcionalidad a la distribución de pendientes en el terreno.



8. Riesgo de erosión potencial. COPUT.

#### Deslizamientos y desprendimientos.

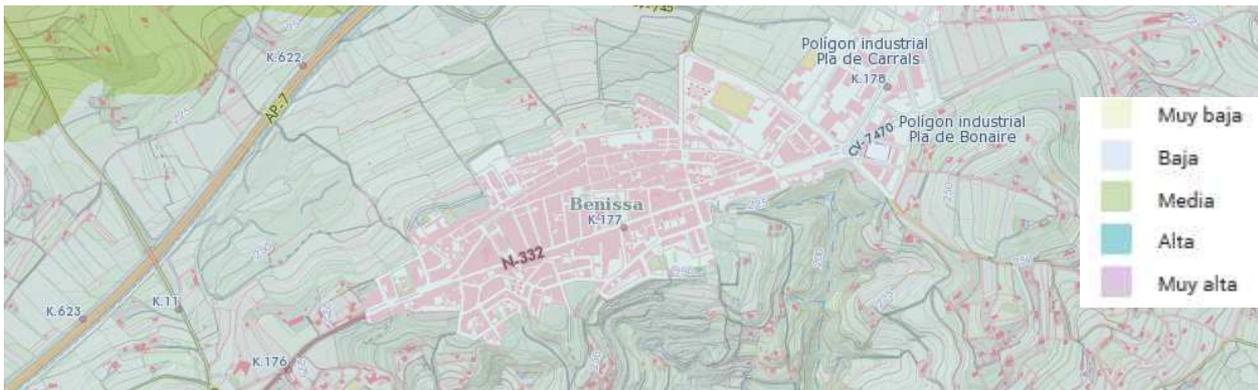
El ámbito de la Modificación Puntual se encuentra afectado parcialmente por riesgo de deslizamiento bajo en una parte del sector Beniver.



9. Riesgo de deslizamientos y desprendimientos. COPUT.

### **Vulnerabilidad de acuíferos**

La vulnerabilidad de acuíferos es baja en toda la zona central del término municipal, por lo que el incremento de las posibilidades de edificación carece de efectos significativos.



10. Vulnerabilidad de acuíferos. COPUT.

### **Incendios forestales**

Conforme al PATFOR, el ámbito estricto de la Modificación Puntual no se encuentra afectado por riesgo de incendios forestales, constando una franja de suelo forestal afectada por riesgo medio y alto, a unos 300 m al Este.



11. Riesgo de incendios forestales. PATFOR.



### **Paisaje Protegido**

El Paisaje Protegido de la Sierra de Bernia y Ferrer, declarado mediante Decreto del Consell 103/2006, ocupa buena parte del término de Benissa, en su perímetro Sur y Oeste, e incluye la ladera Norte de la Serra de Bèrnia y las laderas Este de La Solana y la Lloma llarga.

L Ambos espacios naturales se localizan al SO del término municipal, en la Serra de Bèrnia, sin afcción al ámbito de estudio



15. Paisaje Protegido de la Sierra de Bernia y Ferrer.

### **Microrreservas**

En el término municipal de Benissa constan siete microrreservas de flora declaradas por la Conselleria de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana: Cala Bassetes, Cala Fustera, Arc de Bèrnia, Forat de Bèrnia, Ombria de Bèrnia, Cases del Cantal, y Coll de Faixuc.

Las Microrreservas Cala Bassetes y Cala Fustera se encuentran en el litoral, y el resto se concentran al Sur de término municipal, en la vertiente Norte de la Serra de Bèrnia, todas a una distancia considerable del ámbito de estudio.



16. Microrreservas en interior de Benissa



17. Microrreservas litorales de Benissa

#### **3.4.4 BIODIVERSIDAD.**

Consultado el Banco de Datos de la Naturaleza del MAPAMA, no constan hábitats catalogados en la cuadrícula 31SBC4388, que cubre con amplitud el ámbito de la Modificación Puntual, y tampoco Programas LIFE, Planes de Recuperación, o Reservas de Fauna.

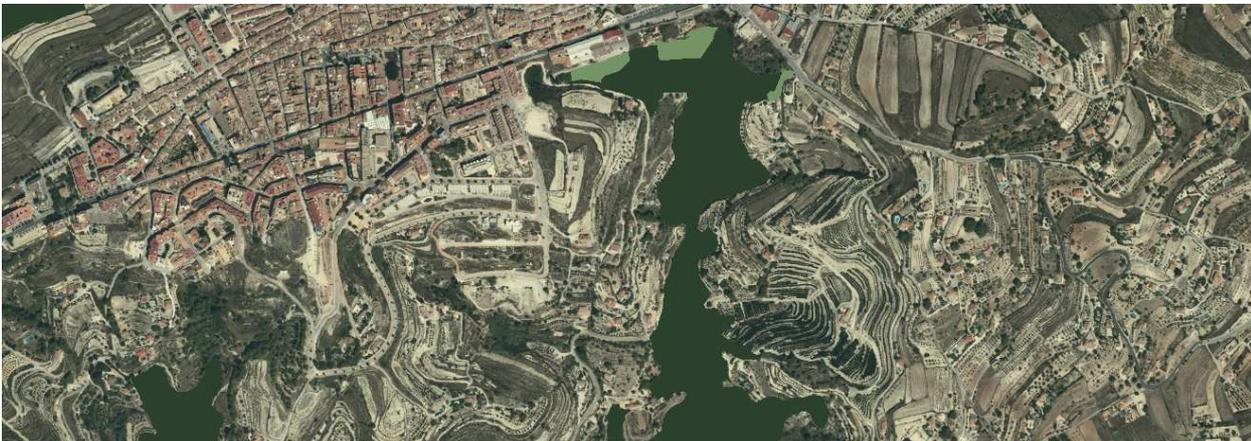
La única especie protegida asociada a la citada cuadrícula es el águila de panxa blanca (*Aquila fasciata*) que figura catalogada en la Directiva 92/43/CEE (anexo I), Convenio de Berna (anexo II), y en el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas (anexo I).

#### **3.4.5 OTROS ESPACIOS CONSIDERADOS**

##### **Suelo forestal (PATFOR).**

El municipio de Benissa presenta una amplia superficie calificada como terreno forestal por el PATFOR (aprox. 39% de la superficie total del término), tanto terreno forestal (TF), como terreno forestal estratégico (TFE).

Alrededor del ámbito de la Modificación Puntual, tanto al Este como al Oeste constan dos franjas N-S de suelo forestal estratégico (TFE), sin afección al ámbito estricto, y a una distancia superior en todo caso a los 150 m.

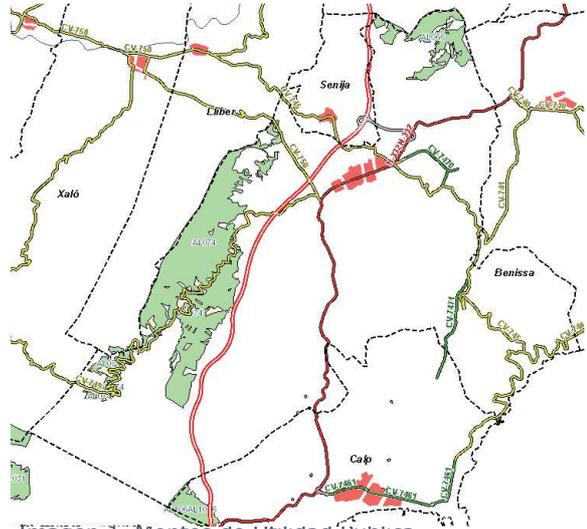


18. Suelo forestal PATFOR (TF y TFE).

### **Montes de utilidad pública.**

Constan dos montes de utilidad pública en el término municipal de Benissa sin afección al ámbito de estudio:

- MUP AL074. La Solana. 408 Ha de titularidad pública al Norte del Término Municipal. No deslindado y tampoco amojonado.
- MUP AL066. La Mallada Verda. 135 Ha de titularidad pública al Oeste del Término Municipal. Deslindado y no amojonado.



Imàgen 1: Montes de Utilidad Pública.

### **Vías pecuarias**

El término municipal de Benissa presenta 7 vías pecuarias, con una longitud total de 25.225 m, ninguna de ellas deslindada, y aprobada su clasificación según Orden de 3 de febrero de 1966, publicada en BOE.

La única afección de la Modificación Puntual resulta a la Colada del Molino del Quisi, con ancho de 6m, y una longitud total de 4.278 m en el TM de Benissa. La colada discurre a lo largo de 120 m, por el vial perimetral Oeste del SU-02 "Beniver", ya ejecutado, y que presenta una anchura de 12 m, superior a la exigible.



19. Vías pecuarias en el entorno del SU-02 "Beniver".

### **3.5 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Tras el análisis de los componentes de la estructura ambiental y territorial en el ámbito de estudio se concluye que el área afectada por la modificación no presenta valores de interés ambiental, ni riesgos naturales o inducidos, y tampoco afecciones a infraestructuras o elementos patrimoniales.

Tal y como se ha indicado, se trata de un área de escaso valor ambiental con un grado de antropización muy acusado (sector urbanizado y parcialmente edificado y parcela dotacional municipal), en un entorno eminentemente agrícola, aunque con muchas parcelas abandonadas en su perímetro que se encuentran actualmente en proceso de naturalización. El ámbito de actuación cuenta en la actualidad con la totalidad de los servicios necesarios para el uso residencial (abastecimiento eléctrico, agua potable, saneamiento, red viaria, etc.), no siendo necesario acometer actuaciones con posibles impactos significativos no deseados sobre el medio ambiente y el territorio

La aprobación de la Modificación Puntual del PG permitirá normalizar la situación de las construcciones existentes, actualmente usos dotacionales activos y viviendas ocupadas, y autorizará el completo desarrollo del sector, mejorado las condiciones de uso de algunas de las instalaciones ya existentes, y completando la fachada urbana inconclusa.

Paisajísticamente la modificación planteada no supondrá un cambio significativo respecto al paisaje circundante, y, dada la continuidad normativa en materia urbanística, a priori, no tendrá una incidencia significativa en el paisaje, no alterándose el carácter o la percepción del ámbito.

Por otro lado, la Modificación Puntual propuesta, previsiblemente, supondrá una mejora de las condiciones ambientales de la zona residencial a efectos de salubridad, sin menoscabo apreciable de los espacios naturales o de la biodiversidad existentes.

Considerando el cambio climático, el área de actuación no se encuentra en zonas potencialmente afectadas por un ascenso del nivel del mar, y la modificación urbanística responde a un modelo urbano y territorial compacto, ahorrador de suelo, agua y energía, sin afecciones a masas forestales, y sin un previsible incremento sustancial de emisiones de gases de efecto invernadero.

Por todo lo anterior, y tomando en consideración el diagnóstico ambiental y territorial efectuado y la propia naturaleza y realidad de la modificación propuesta, se concluye que no se constata la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio se estiman, en cualquier caso, muy poco significativos.

### **3.6 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana establece diversas propuestas estratégicas para el sistema de asentamientos de la Marina Alta, todas coherentes con la Modificación Puntual propuesta, y en especial, en lo referente al desarrollo de un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población. En este sentido, la Modificación Puntual propuesta pretende la reconversión de un espacio urbano degradado y obsoleto, adaptándolo a nuevos usos de mayor cualificación (directriz 78.q. ETCV)

La Modificación Puntual propuesta actúa sobre un entorno urbano desarrollado, en una situación legal y urbanística excepcional, sin afecciones sobre los planes sectoriales y territoriales vigentes o pendientes de aprobación (PATRICOVA, PATFOR, PATODHV, PATEVAL, PATIVP, etc.), como tampoco constan afecciones por el planeamiento general de municipios colindantes, o actuaciones territoriales estratégicas previstas.

### **3.7 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**

#### **3.7.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

Actualmente el SU 2 “Beniver” se encuentra completamente urbanizado, contando con las instalaciones, infraestructuras y dotaciones requeridas por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización de marzo de 2005, y parcialmente edificado, contando con 86 viviendas construidas y ocupadas, del total de 238 viviendas potenciales en esta Modificación Puntual.

Se trata de una modificación menor del planeamiento, sobre una superficie de reducida extensión, en una situación excepcional a nivel legal y urbanístico, que no incrementa el suelo sellado en el municipio y supone una ligera reducción de la edificabilidad permitida y del número potencial de habitantes en el municipio. Asimismo, se considera que esta modificación no entraña cambios sensibles en la ordenación territorial y urbana, y no genera efectos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se considera procedente el procedimiento simplificado de evaluación, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 46.3 y 50 de la LOTUP.

#### **3.7.2 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

Dado el estado del suelo afectado, completamente urbanizado y con un alto porcentaje de parcelas ya edificadas y en uso, así como la vigencia de los procedimientos de gestión urbanística del sector Beniver, se considera prioritaria la ordenación del ámbito de la manera más coherente y ajustada a la realidad material y a las expectativas y derechos generados en el proceso urbanístico anterior.

En consecuencia, la alternativa 1 (mantener la ordenación del PG-82), no se estima factible en ningún escenario, no respondiendo a las necesidades actuales y futuras del entorno.

Las alternativas 2 y 3 no presentan diferencias apreciables en su evaluación ambiental, territorial y estratégica. No obstante, la redefinición de usos y aprovechamientos no se considera oportuna, no contemplándose un uso dominante distinto al residencial ni unas condiciones de edificabilidad diferentes, dada la evidente consolidación urbanística del ámbito.

En consecuencia, se contempla la elección de la alternativa denominada 2, por cuanto permite resolver los problemas detectados durante el periodo de vigencia del Plan General de 1982, adaptando la ordenación a unas condiciones razonables de programación, construcción y uso de los equipamientos públicos en el municipio. Además no produce ningún incremento del suelo ya urbanizado, aumenta las dotaciones públicas y supone una ligera reducción de la edificabilidad residencial y consiguientemente del número potencial de habitantes en el municipio.

### **3.7.3 MEDIDAS COMPENSATORIAS DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO Y SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

No se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente o el territorio derivados de la materialización de la edificabilidad prevista en las parcelas objeto de esta Modificación Puntual, al margen de evidentes y razonables impactos de menor entidad, como son la producción de determinados tipos de residuos urbanos durante la ejecución de las obras, ruidos y vibraciones, etc.

No obstante, a fin de reducir o corregir los impactos menores previsibles, se proponen una serie de medidas preventivas y correctoras que permitirán optimizar la integración en el entorno, y reducir las molestias en fase de obras, además de la asunción de toda la normativa municipal y supramunicipal de aplicación.

#### **En fase de diseño.**

- Para la integración paisajística de la edificación y con objeto de no introducir elementos indeseables en la configuración paisajística de la zona, las nuevas edificaciones a construir se ajustarán a la tipología existente. No se introducirán elementos que añadan artificialidad o de tamaños desproporcionados con relación al relieve y se respetará la escala topográfica del lugar. Asimismo, se naturalizarán los espacios libres incorporando arbolado de especies autóctonas de bajo consumo hídrico.

#### **En fase de construcción:**

- Mantenimiento estricto del orden y la limpieza en las obras.
- Los residuos procedentes de la ejecución de las obras se tendrán en cuenta en el Estudio de Gestión de Residuos que acompañará a toda la documentación necesaria para que el Proyecto pueda obtener las licencias urbanísticas correspondientes.
- Se evitará la ejecución en horarios que puedan alterar el descanso de los núcleos poblacionales cercanos a la obra.
- Para mitigar las incidencias que dicha edificación pueda ocasionar sobre el cambio climático, en cuanto a emisiones de CO<sub>2</sub> se refiere, el proyecto de edificación deberá cumplir las prescripciones técnicas contenidas en el Código Técnico de la Edificación

Teniendo en cuenta el contenido de los apartados anteriores no se considera necesario establecer medidas compensatorias de los efectos sobre el medio ambiente y el territorio, así como de su incidencia sobre el cambio climático.

### **3.7.4 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

Las medidas que se prevén para el seguimiento ambiental sirven, en este caso, para detectar la generación de algún impacto ambiental o territorial significativo no previsto.

Los Servicios Municipales del Ayuntamiento de Benissa, como promotor de la Modificación Puntual, desarrollarán una labor de tutela y vigilancia, tanto durante la fase de diseño como durante la ejecución de las obras, estableciendo las medidas necesarias ante el improbable caso de que se genere algún impacto no previsto.

En Valencia, noviembre de 2018



Fdo. Neus García Segurado, arquitecta

E.R. Vetges Tu i Mediterrània SLP – URBINSA Urbanistas Ingenieros SA