SALOMÉ GARCÍA GARCÍA (1 de 1)
SECRETARIA GENERAL
Data Signatura : 18/05/2023
HASH: 356b05294c89134b43c633c76b940891

DILIGÈNCIA per la qual es fa constar:

Que l'Ajuntament Ple en sessió ordinària celebrada en data 26 d'abril de 2023 va acordar aprovar definitivament la **«Modificación Puntual del Plan General. Sector residencial Beniver y zona verde El Pla. Documento de ordenación pormenorizada»** i el seu annexe d'Estudi d'Integració Paisatgística.

Benissa, en la data de la firma electrònica.

La Secretaria

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 39

AJUNTAMENT DE BENISSA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. SECTOR RESIDENCIAL BENIVER Y ZONA VERDE EL PLA

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 39

ÍNDICE

1 MEMORIA. 3
1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO. 3
1.2 DOCUMENTOS INTEGRANTES. 4
1.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN 4
1.4 ANTECEDENTES 4
1.5 ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE 8
1.6 PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE 8
1.7 VÍAS PECUARIAS 9
1.8 INFORMES Y ALEGACIONES EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA. 11
1.9 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 12
1.10 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 14
2 PLANOS DE INFORMACIÓN 17
3 PLANOS DE ORDENACIÓN 18
4 ORDENANZAS DEL SECTOR-2 "BENIVER". 19
ANEXO 1. CUADROS DE SUPERFICIES. 28
ANEXO 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD/ ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. 30
ANEXO 3. INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO 34
ANEXO 4. OTROS INFORMES 38

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 39

1 MEMORIA.

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 cumplimentar la tramitación urbanística de la Modificación puntual del Plan General de Benissa, en lo referente a la ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 57 de la LOTUP.

La Modificación Puntual del Plan General propuesta pretende restablecer la ordenación urbanística 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 parque público unos terrenos en la zona del Pla que ya han sido obtenidos por el Ayuntamiento y que se pretende destinar a este uso. La ordenación estructural de los terrenos del Sector BenIver y de la zona verde del Pla se tramita de modo simultáneo al presente documento.

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 llevaron e a cabo en cumplimiento y desarrollo 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 parque en la zona del Pla ya 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. Los terrenos fueron adquiridos por el Ayuntamiento de Benissa y están siendo utilizados transitoriamente como instalaciones deportivas. La ordenación de estos terrenos se incluye en el documento de ordenación estructural que se tramita simultáneamente, por tratarse de una reserva de parque público de la red primaria, por lo que no se ve afectada por el presente documento de ordenación pormenorizada.

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.

La Modificación obtuvo la Resolución de Informe favorable de **Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica** (EATE), por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 28 de enero de 2021.

La **ordenación estructural** referida a la presente Modificación del Plan General (ordenación pormenorizada) ha sido **aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante**, en sesión de 20 de diciembre de 2022 y publicada en el BOP de 24 de enero de 2023.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 39

1.2 DOCUMENTOS INTEGRANTES.

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

1. **Memoria**
2. **Planos de información,** comunes al documento de ordenación estructural.
3. **Planos de ordenación.**
4. **Ordenanzas.**
5. **Anexos: Informes complementarios.**
6. **Estudio de integración paisajística, en documento aparte.**

1.3 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).
- Modificación puntual del Plan General de Benissa. Sector Beniver y zona verde El Pla (ordenación estructural), aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 20 de diciembre de 2022, (BOP Alicante de 24/01/2023).

1.4 ANTECEDENTES

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 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

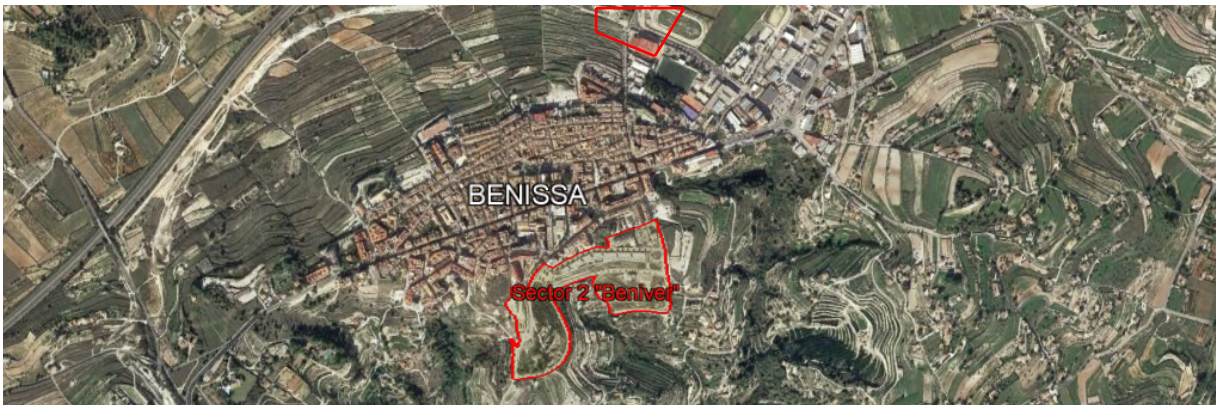
Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 39

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.

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^2, con uso residencial, 0,35 m^2t/m^2s 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 se septiembre de 2012.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 39

- 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.

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 m2 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 11.948,87m2, de los cuales 9.559,10m2 son zonas verdes.

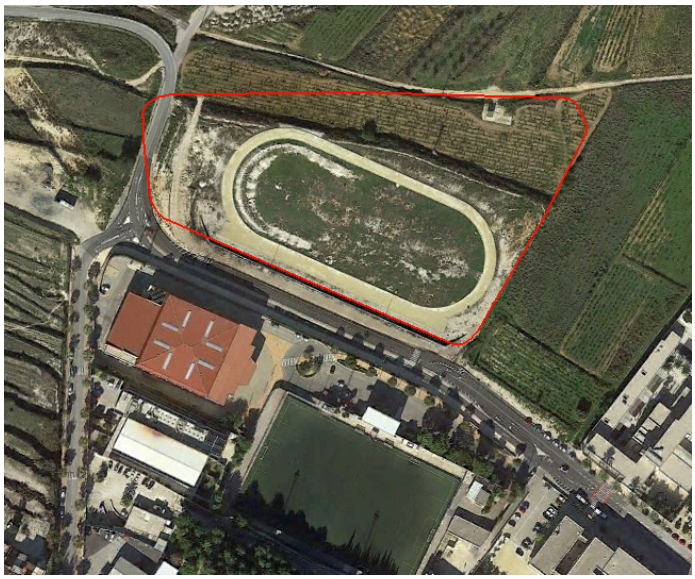
2. Situación actual del Sector Beniver. Google 2016

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.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 39

C. Parque 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. Sin embargo la caducidad de la vigencia de dicho documento obligó a solicitar en agosto de 2020 el inicio de un nuevo procedimiento de EATE del Plan General, que en este momento se encuentra en fase de tramitación. La propuesta municipal sometida a EATE incluye la misma ordenación definida por la presente Modificación para su ámbito.

En la actualidad el Ayuntamiento de Benissa continúa con el proceso de redacción del nuevo Plan de Ordenación Estructural, a la espera de la emisión del Documento de Alcance de la EATE. Sin embargo, teniendo en cuenta la complejidad de los contenidos que deben ser abordados en el conjunto del territorio municipal por el Plan General y la necesidad de resolución previa del procedimiento de Evaluación ambiental y territorial estratégica, 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

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 39

mantener la actividad económica y el desarrollo urbano en el municipio y cumpliendo con las condiciones establecidas por la el Documento de Alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan General en redacción, que pese a haber perdido su vigencia, resulta indicativo de la evaluación realizada por los distintos organismos competentes.

E. Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE)

La presente Modificación del Plan General ha obtenido **Resolución de Informe favorable** de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 28 de enero de 2021.

F. Aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan General. Sector Beniver y zona verde El Pla (ordenación estructural).

La ordenación estructural referida a la presente Modificación del Plan General (ordenación pormenorizada) ha sido **aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante**, en sesión de 20 de diciembre de 2022 y publicada en el BOP de 24 de enero de 2023.

1.5 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 parque público está incluida en la ordenación del PG-82 como suelo urbanizable residencial incluido en el área B-4.

1.6 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

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 39

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.

1.7 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.

En el límite oeste del sector Beniver de suelo urbano discurre 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 del sector, ya urbanizado y que presenta una anchura de 12 m, superior a la exigible. El trazado urbano de la vía pecuaria se califica como Paseo-Alameda teniendo en cuenta lo dispuesto por el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, así como el informe de 26 de enero de 2021 del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante, emitido durante el trámite de Evaluación ambiental y territorial estratégica. Dicha calificación se incluye en los planos de ordenación del presente documento.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 39

4. En rojo, trazado de la Vía pecuaria Colada del Molino del Quisi, en el límite oeste del SU-02 "Beniver".

En la imagen, en rojo, límite oriental de la Colada del Molino del Quisi, de 6 metros de anchura.

En la otra zona afectada, en el límite norte del nuevo parque público, discurre el trazado de la Colada del Camino de Teulada, también de 6 metros de anchura. En este caso la alineación norte del parque público se ajusta estrictamente al trazado de la Colada, que queda totalmente exterior a la nueva zona verde, por lo que no se ve afectada por la Modificación propuesta.

En la imagen, en rojo, límite sur de la Colada del Camino de Teulada, de 6 metros de anchura.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 39

1.8 INFORMES Y ALEGACIONES EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Durante el periodo de información pública, realizado de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 57 de la LOTUP, no se han presentado escritos de alegaciones, mientras se han recibido los siguientes informes de organismos de la Administración o escritos de las compañías concesionarias de los servicios públicos:

I. Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante,

El informe constata la inexistencia de afecciones sobre espacios naturales, terrenos forestales u otras figuras de protección. En lo referente a las vías pecuarias considera adecuado el tratamiento propuesto por el plan, concluyendo que no se encuentra ningún inconveniente para continuar la tramitación del documento, dada la no afección al dominio público pecuario o su plena integración en la red primaria estructural, según lo dispuesto por la legislación de vías pecuarias.

Ii. Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante,

En el informe se indican los siguientes aspectos:

1º. Debe especificarse si el trazado de la Colada del Camino de Valencia afecta al ámbito de la zona verde.

2º. La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Conselleria competente en materia de urbanismo.

3º. La modificación propuesta recoge determinaciones de ordenación tanto estructural como pormenorizada; por tanto, dado que el órgano competente para la aprobación definitiva es diferente, deberán redactarse dos documentos diferenciados, sin perjuicio de la posibilidad de su tramitación simultánea de acuerdo con las indicaciones del artículo 62 del TRLOTUP.

4º. Desde el punto de vista de las competencias del Servicio Territorial, de Urbanismo se considera que la modificación propuesta no contraviene la normativa de aplicación.

III. Escrito del Grupo Iberdrola.

Manifiesta que no hay ningún inconveniente por su parte.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 39

1.9 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El documento de ordenación estructural se ha tramitado simultáneamente al de ordenación pormenorizada, habiendo sido aprobado por Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 20 de diciembre de 2022 (BOP 24/01/2023). En este plan el sector Beniver se clasifica como suelo urbano, con los siguientes parámetros, recogidos en el artículo 4.10 de la Normas Urbanísticas:

4.10. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR BENIVER DE SUELO URBANO Y EL PARQUE PÚBLICO DEL PLA.

La ordenación estructural del Sector Beniver de suelo urbano y el Parque público del Pla es la definida por los planos de ordenación y por los datos del siguiente cuadro:

Sector Beniver de suelo urbano residencial.	
Superficie	95.591 m2s
Índice edificabilidad bruta	0,35 m2t/m2s
Edificabilidad	33.457 m2t
Densidad	Baja, 25 viviendas/hectárea
Zonas de ordenación	Edificación abierta, viviendas adosadas y viviendas aisladas
Uso dominante	Residencial
Usos permitidos	Residencial múltiple, Residencial unitario, Terciario, Dotacional educativo-cultural y sanitario-asistencial.
Usos no permitidos	Industrial, discotecas, salas de espectáculos, casinos y locales con ambiente musical
Número máximo de plantas	5

Parque público del Pla (PVP).	
Superficie	30.700 m2s

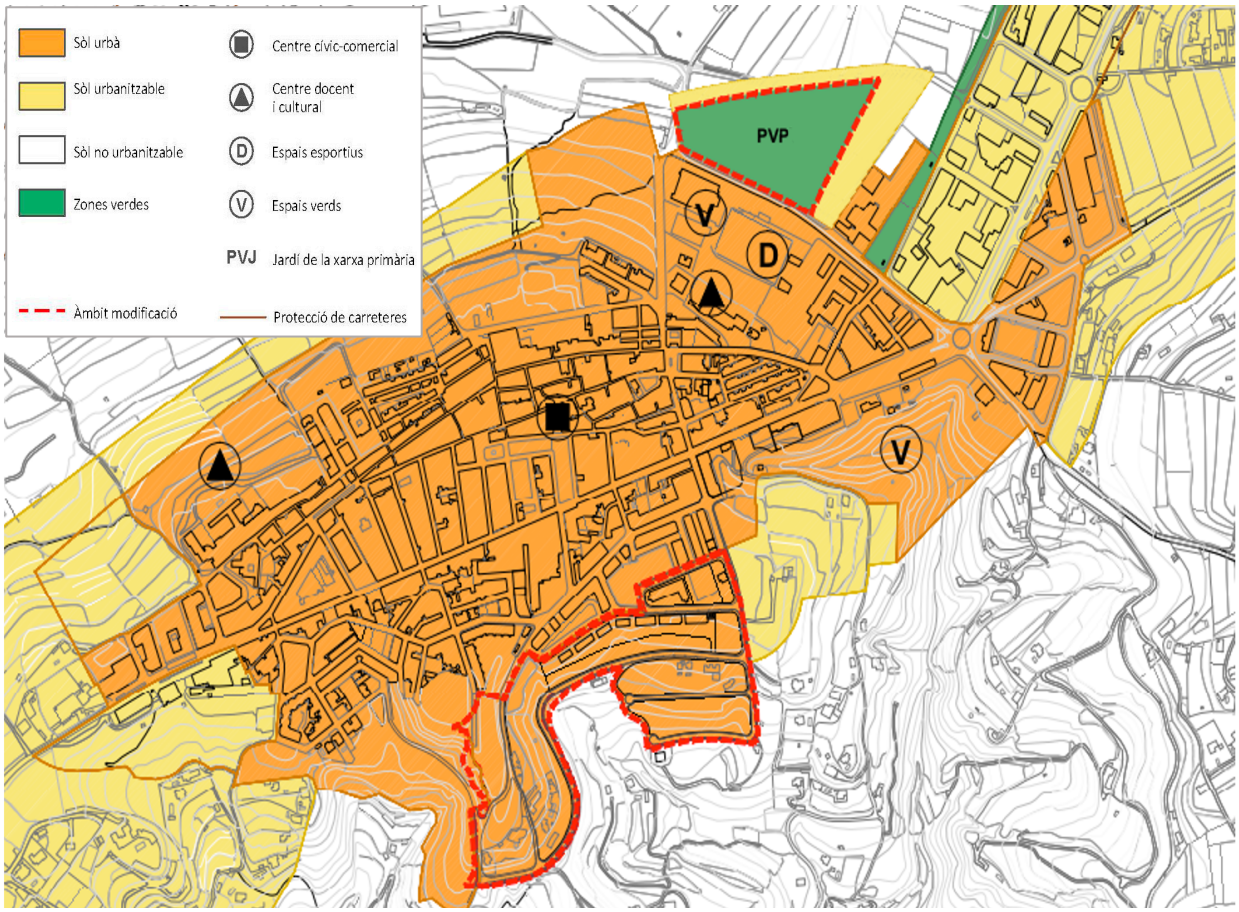
Otras condiciones	1. El trazado urbano de la colada del Molino del Quisi incluido en el sector Beniver se califica como Paseo-Alameda, debiendo reflejarse esta calificación en los planos del documento de ordenación pormenorizada. 2. Se establecen las siguientes condiciones derivadas del contenido del Estudio de Integración Paisajística: - Se mantendrá la altura de dos plantas como máxima para todos los tipos de edificaciones unifamiliares y una altura de cornisa máxima de 7 metros de modo que se favorezca la integración paisajística de estas edificaciones. - Se mantendrá el carácter aislado de estas edificaciones, con ocupación de parcela no superior a la mitad de su superficie y separación obligatoria a todos los linderos de las parcelas. - Se incluirá el tratamiento de los muros de contención con acabados en mampostería, de características semejantes a los ya existentes en el sector, uniformizando los tramos en que no se haya incluido este tratamiento - Se incluirá la plantación de arbolado en las calles y los espacios libres de parcela.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 39

	- Se prescribe el diseño diversificado de los edificios, evitando la aparición de frentes uniformes como los ya existentes en el sector. A este fin se propone limitar a un máximo de cuatro viviendas los proyectos de características y acabados uniformes. - Para la construcción de las edificaciones se establecerá la realización por fases para poder aprovechar terrenos y no invadir toda el área con maquinaria ni infraestructuras. 3. La ordenación pormenorizada incluirá las medidas propuestas por el Informe de Perspectiva de Género para el diseño y la ejecución de las obras en el sector Beniver y en el parque público del Pla.

La zona verde del Pla se califica como parque público de la red primaria.

La delimitación del sector y del parque público se contiene en los planos de ordenación estructural, con el siguiente contenido:



Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 39

1.10 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

A. Sector residencial Beniver.

Como se ha indicado anteriormente, la modificación propuesta para el Plan General de Benissa trata de restablecer la ordenación 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 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.

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 adjuntan como Anexo a las Ordenanzas del Plan General de 1982. El único cambio se refiere a la introducción de criterios de perspectiva de género y de integración paisajística.

En los planos de ordenación y en los cuadros de superficies adjuntos se recoge el contenido de la propuesta, que se representa en la siguiente imagen:

5. Calificación del suelo.

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

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 39

CUADROS DE SUPERFICIES

Tabla 1.Cuadro de superficies Sector 2 - Beniver.

	M² PARCELA	EDIFIC M²/M²	M² CONSTR.	Nº VIV.	TIPOLOGIA
Manzana 1.1	5.067	1,60049	8.109	80	EDA-T1
Manzana 1.2	1.306	0,45	588	6	EDA-T2
Manzana 2.1	9.299	0,532123	4.948	38	ADO-Beniv
Manzana 2.2	5.743	0,45	2.584	15	UFA-T1
Manzana 3	9.776	0,45	4.399	26	UFA-T1
Manzana 4	9.195	0,45	4.138	24	UFA-T1
Manzana 5	14.943	0,45	6.724	39	UFA/P
Manzana 6.1	3.035	0,45	1.366	8	UFA/P
Manzana 6.2	3.908	0,153533	600	2	UFA-T2

Tabla 2. Zonas de Ordenación Sector 2 – Beniver

Zona de Ordenación	Manzanas	Usos Compatibles	Edificabilidad m2t/m2s	Altura Reguladora Máxima		Parcela mínima m2s	Número viviendas parcela mínima	% Ocupación
				Plantas	Metros			
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-T1	2.2, 3 y 4	REU OFI SAN	0,45	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 (m²s)	Estándar Sector
Zona verde oeste	6.663	
Zona verde este	2.377	
Total Zona Verde	9.040	9,5% - 27,02 m2/100 m2t
Equipamiento	2.390	2,5% - 7,14 m2/100 m2t
Viales	21.329	22,31% (RV+AV)
Transformador	51	-

Aunque se trata de suelo urbano, las zonas verdes públicas, superan en el sector al estándar mínimo de 15 m2/100 m2t de edificabilidad potencial, establecido por la LOTUP para los sectores de suelo urbanizable residencial.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 39

B. Parque público de la zona del Pla.

En el documento de ordenación estructural los terrenos, con una superficie de 30.700 m2 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 y al hecho de cumplir con las condiciones dimensionales requeridas. Los terrenos ya son de propiedad municipal por lo que su cesión no se vincula a los sectores de suelo urbanizable. La ordenación pormenorizada recoge esta calificación, representando su delimitación a la escala adecuada de los planos de ordenación pormenorizada.

C. Edificabilidad y capacidad residencial del plan.

Los datos resultantes de la Modificación del Plan General son los que se recogen en el cuadro siguiente. En conjunto, las modificaciones propuestas incrementan significativamente el estándar dotacional global en el municipio, así como el estándar de espacios libres. Como puede verse, además de incrementarse la superficie dotacional, se reduce la edificabilidad global en el municipio en una cifra de 17.316 m2t, y consiguientemente disminuye la capacidad residencial en 433 habitantes.

	Plan vigente 1982	**Modificación**	**Diferencia**
Superficie afectada modificación (m2)	118.245	118.245	0
Suelo urbanizable residencial (m2)	83.124	0	-83.124
en sector Beniver (m2)	60.470	0	-60.470
en el Pla (m2)	30.700	0	-30.700
Suelo urbano residencial (m2)	0	95.591	95.591
Suelo no urbanizable (m2)	35.121	0	-35.121
Espacios libres Red Primaria (m2)	0	30.700	30.700
Edificabilidad (m2t)	50.773	33.457	**-17.316**
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		
Habitantes potenciales *	1.269	836	**-433**

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

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 39

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 PLA PARCIAL SECTOR Nº2 BENIVER.

1.8 ESTAT ACTUAL DE LA URBANITZACIÓ. SECTOR BENIVER.

1.9 ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA DEL PG-82

1.10. ORDENACIÓ ESTRUCTURAL SOBRE CARTOGRAFIA ACTUAL.

1.11. INFRAESTRUCTURA VERDA.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 39

3 PLANOS DE ORDENACIÓN

OD.1. ORDENACIÓ DETALLADA SOBRE CARTOGRAFIA DEL PG-82. SECTOR BENIVER

OD.2. ORDENACIÓ DETALLADA SOBRE CARTOGRAFIA ACTUAL. SECTOR BENIVER.

OD.3 ORDENACIÓ DETALLADA SOBRE CARTOGRAFIA PG-82. EL PLA

OD.4 ORDENACIÓ DETALLADA SOBRE CARTOGRAFIA ACTUAL. EL PLA.

OD.5 INFRAESTRUCTURA VERDA.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 39

4 ORDENANZAS DEL SECTOR-2 "BENIVER".

Las presentes Ordenanzas son la reproducción literal de las definidas en el Plan Parcial del Sector Beniver, aprobado el 14 de diciembre de 2004, a excepción de la inclusión en los nuevos artículos 19 y 20 de las medidas derivadas del documento de ordenación estructural, del Estudio de Integración Paisajística y de las condiciones de diseño de los espacios comunes en edificaciones plurifamiliares desde una perspectiva de género, según lo dispuesto por el apartado 8.3 del Anexo XII de la LOTUP. Las Normas se incluyen como **Anexo a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de 1982.**

ANEXO. ORDENANZAS 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), 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 de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m2 de edificación destinada a otros usos.

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 m2
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

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 39

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: 1,60049 m2t/m2s.
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), 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 de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m2 de edificación destinada a otros usos.

Artículo 6.- Parámetros para la edificación.

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

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 39

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

a) Superficie mínima: 1.000 m2
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 0,004594 viviendas por metro cuadrado de solar.

a) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,45 m2t/m2s.
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. Ámbito 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), Oficinas (OFI) y Sanitario (SAN).
b) Usos incompatibles: Todos los demás no reseñados en el apartado anterior.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 39

2.- **Reserva de plazas de aparcamiento.** La exigencia de plazas de aparcamiento en el interior de cada solar será de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m2 de edificación destinada a otros usos.

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 m2
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 º.

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: 0,532123 m2t/m2s.
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.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 39

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

Artículo 10.- Ámbito 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), 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 de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m2 de edificación destinada a otros usos.

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 m2.
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: 60º.

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

a) Número máximo de viviendas por parcela: 1
b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,45 m2t/m2.
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

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 39

g) Podrán adosarse edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas, lavaderos, tendederos, 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 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), 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 de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m2 de edificación destinada a otros usos.

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 m2.
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: 60º.

3.- **Parámetros de Regulación de la Edificación:**
a) Número máximo de viviendas por parcela: 1
b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,153533 m2t/m2.
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.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 39

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, tendederos, 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), 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 de 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m2 de edificación destinada a otros usos.

Artículo 18.- 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, permitiéndose las viviendas pareadas; agrupación de dos viviendas, por uno de sus lados, compartiendo una medianera, con proyecto unitario, y siempre que la parcela sobre la que se construyan las dos viviendas pareadas tenga una superficie mínima de 750 m2.

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

a) Superficie mínima: Vivienda unifamiliar aislada. 375,00 m2.
Vivienda unifamiliar pareada. 750,00 m2.

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: 60º.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 39

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

a) Número máximo de viviendas por parcela: 2
b) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,45 m2t/m2.
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, tendederos, 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 7ª. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y CONDICIONES DE DISEÑO DE EDIFICIOS PLURIFAMILIARES.

Artículo 19.- Condiciones de integración paisajística.

Se consideran incorporadas a estas Ordenanzas las medidas propuestas por el Estudio de Integración Paisajística para el diseño y la ejecución de las obras en el sector Beniver y en el parque público del Pla.

1. El trazado urbano de la colada del Molino del Quisi incluido en el sector Beniver se califica como Paseo-Alameda, debiendo reflejarse esta calificación en los planos del documento de ordenación pormenorizada.

2. Se establecen las siguientes condiciones derivadas del contenido del Estudio de Integración Paisajística:
- Se mantendrá la altura de dos plantas como máxima para todos los tipos de edificaciones unifamiliares y una altura de cornisa máxima de 7 metros de modo que se favorezca la integración paisajística de estas edificaciones.

- Se mantendrá el carácter aislado de estas edificaciones, con ocupación de parcela no superior a la mitad de su superficie y separación obligatoria a todos los linderos de las parcelas.

- Se incluirá el tratamiento de los muros de contención con acabados en mampostería, de características semejantes a los ya existentes en el sector, uniformizando los tramos en que no se haya incluido este tratamiento

- Se incluirá la plantación de arbolado en las calles y los espacios libres de parcela.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 39

- Se prescribe el diseño diversificado de los edificios, evitando la aparición de frentes uniformes como los ya existentes en el sector. A este fin se propone limitar a un máximo de cuatro viviendas los proyectos de características y acabados uniformes.

- Para la construcción de las edificaciones se establecerá la realización por fases para poder aprovechar terrenos y no invadir toda el área con maquinaria ni infraestructuras.

Artículo 20.- Condiciones de los espacios comunes de edificios plurifamiliares.

El diseño de los vestíbulos y otros espacios elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares incluirá la consideración de la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). Además se tendrá en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso domestico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 39

ANEXO 1. CUADROS DE SUPERFICIES.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 39

Cuadro 1. Cuadro de superficies Sector 2 - Beniver.

	M2 PARCELA	ÍNDICE EDIFIC. M2t /M2s	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
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
TOTAL	**95.591,00**		**33.456,85**	**238**	

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
ADO-Beniver		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	-

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 39

ANEXO 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD/ ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 39

1. OBJETO DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El presente informe forma parte de la documentación de la Modificación puntual del Plan General de Benissa. Se refiere a los contenidos de la Memoria de Sostenibilidad Económica y del Estudio de Viabilidad Económica, documentos regulados por la legislación urbanística y que tienen un contenido diferenciado, aunque complementario.

Memoria de Sostenibilidad Económica

La redacción de la Memoria de Sostenibilidad Económica está regulada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLS), que determina las bases generales del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma determina que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido se establece en el apartado 4 del artículo 15 del TRLS, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", con el siguiente texto:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De este modo la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas debe estimar el importe de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos generados por el planeamiento. En el mismo sentido se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística de los terrenos. Tanto para los costes como para los ingresos la memoria debe referirse a los producidos directamente como consecuencia de los cambios introducidos por el documento de Modificación del Plan.

Estudio de Viabilidad Económica.

La redacción del Estudio de Viabilidad Económica está regulada por la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que en sus diversos artículos establece que los tanto los planes generales como los parciales, de reforma interior y especiales deberán contener un estudio de viabilidad económica que permita garantizar sus previsiones de gestión económica.

De modo general la viabilidad económica está relacionada con el hecho de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, calidades de ejecución, costes relativos de ejecución de las infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 39

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

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, recogiendo la realidad existente en los terrenos, que ya han sido completamente urbanizados y parcialmente edificados en desarrollo del Programa de Actuación Integrada y de las correspondientes licencias de obras.

2. Complementariamente **se califican como parque público de la red primaria** unos terrenos con una superficie de 30.700 M2, situados en la zona del Pla, que ya han sido obtenidos por el Ayuntamiento y que se pretende destinar a este uso.

Ambos aspectos estaban incluidos en el Plan general vigente entre 2003 y 2013 y perdieron su eficacia a causa de la sentencia que determinó la anulación de la aprobación del Plan, por la que recuperó su vigencia la ordenación anterior del Plan General de 1982.

3. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.

Como se ha indicado anteriormente la Memoria de sostenibilidad económica debe evaluar la repercusión económica generada sobre la Hacienda Pública como consecuencia de la Modificación propuesta. Los aspectos a contemplar son los siguientes:

A. Adquisición de terrenos.

No se necesita adquirir terrenos por parte de la Administración, por cuanto en el sector Beniver ya se ha cedido gratuitamente y urbanizado todo el suelo dotacional, y los terrenos calificados como zona verde de la red primaria ya son de propiedad pública.

B. Obras de urbanización.

Los únicos gastos repercutibles a la hacienda pública son los de ajardinamiento de este espacio libre. Para evaluar su coste se considera un coste unitario de 40 €/M2s, determinado por la Base de datos de los costes de urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación y por el apartado III.3. del Anexo IV, Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas, de la LOTUP. Esta cifra es acorde con las características de este parque, con un tratamiento de vegetalización y aprovechamiento de la topografía y el sustrato natural de los terrenos.

De este modo se estima un coste de las obras de 30.700 M2*40 €/M2 = 1.228.000 €

La construcción de este parque puede ser desarrollada a medio y largo plazo, por lo que se estima una duración del periodo de construcción o financiación de doce años. Con ello se obtendría una amortización anual de 102.033 euros, A los efectos de esta evaluación no se considera necesaria la toma en consideración de los incrementos anuales debidos a la inflación ni en la estimación de los costes ni en la capacidad financiera del Ayuntamiento.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 39

C. Trabajos de mantenimiento y conservación.

Al coste del ajardinamiento cabe añadir los costes de mantenimiento del parque. Para ello se toma módulos unitarios resultantes de adjudicaciones de contratos de prestación del servicio de conservación y mantenimiento de zonas verdes en el caso de municipios valencianos de población y características parecidas. Se obtiene de este modo un coste unitario de 0,44 €/m2 de zona verde, que para el parque público previsto con una superficie de 30.700 m2, determina un coste anual de mantenimiento de 13.508 euros.

La cifra de inversión anual requerida será por tanto de 102.033 €+13.508 € = 115.841 €.

En el caso del sector Beniver, no se producen gastos de construcción ni urbanización, mientras los costes de conservación y mantenimiento del espacio público ya se encuentran incluidos desde hace once años entre los gastos corrientes del presupuesto ordinario municipal, por lo que no se produce ningún incremento por la aprobación de la Modificación del Plan General.

E. Capacidad financiera municipal.

Considerando la evolución de los presupuestos municipales se obtiene una cifra media durante los últimos veinte años para el presupuesto anual municipal de 16.221.065 euros, en la que los gastos de inversión corresponden a una cifra media anual de 2.903.162 €, equivalente al 18 por ciento del presupuesto.

De este modo el coste de construcción y mantenimiento del parque representaría únicamente un 4 por ciento del presupuesto anual de inversiones, cantidad absolutamente absorbible por las finanzas municipales. La capacidad financiera del Ayuntamiento justifica de este modo su suficiencia para hacer frente a las inversiones derivadas del planeamiento propuesto. Además la creación de esta zona verde ya estaba contemplada en el Plan General de 2003, por lo que en la realidad no supone un incremento de coste para las finanzas municipales respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

Por otro lado tampoco se generan modificaciones significativas en lo referente a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ya que la disminución del suelo privado y la edificabilidad en la zona no se traduce en una pérdida en cuanto a los usos productivos.

4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Como se ha indicado, la viabilidad económica se refiere al hecho de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, calidades de ejecución, costes relativos de ejecución de las infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos. En este caso la viabilidad económica se entiende referida a la urbanización y edificación del sector residencial Beniver, por lo que la propia realidad de su proceso de gestión ya concluido, en el que se han cumplido todas las cesiones e inversiones requeridas, es acreditativa de este equilibrio, roto por la anulación del Plan General de 2003 y cuya restitución es precisamente uno de los objetivos del presente documento de Modificación del Plan General .

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 39

ANEXO 3. INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 39

INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

1. INTRODUCCIÓN.

El presente Informe evalúa el impacto de la Modificación del Plan General de Benissa por razón de género con el objetivo de analizar la repercusión de la nueva ordenación propuesta en este aspecto.

La obligación de realizar un informe de evaluación de impacto de género en cualquier normativa, plan o programa está establecida por la modificación del artículo 45 de la Ley 9/2003 de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre mujeres y hombres (DOGV31/12/2016).

Por otro lado la aprobación de la Ley 1/2019, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP) establece la perspectiva de género como marco conceptual en el que se desarrollan las actuaciones urbanísticas e incorpora una disposición específica en el Anexo XII: Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género. Siguiendo las indicaciones de esta ley, la perspectiva de género debe integrarse de forma transversal en todas las fases del planeamiento urbanístico.

2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN POR RAZÓN DE GÉNERO

2.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

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.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 36 de 39

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

3.2 DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN.

Como se ha indicado en el apartado1.1 de la Memoria la 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, recogiendo la realidad existente en los terrenos, que ya han sido completamente urbanizados y parcialmente edificados en desarrollo del Programa de Actuación Integrada y de las correspondientes licencias de obras.

2. Se **califican como parque público** de la red primaria unos terrenos con una superficie de 30.700 M2, situados en la zona del Pla, que ya han sido obtenidos por el Ayuntamiento para destinarlos a este uso y que en el Plan General de 1982 tenían la clasificación de selo urbanizable residencial.

Desde el punto de vista cuantitativo como resultado de las modificaciones propuestas en relación con el planeamiento actualmente vigente, se incrementa significativamente la dotación de zonas verdes, mediante la creación de un parque de 3 hectáreas y se recupera la ordenación del sector Beniver, de acuerdo con la realidad construida, reduciéndose en conjunto la edificabilidad global en el municipio en una cifra de 17.316 m2t, y consiguientemente disminuyendo la capacidad residencial en 433 habitantes.

3.3 IMPACTO DEL PLAN EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

El objeto del informe es analizar el efecto previsible que tendrá el presente plan en la vida de las personas, y en particular desde una perspectiva de género.

La Modificación puntual del Plan General es un instrumento de planeamiento que regula la ordenación pormenorizada de los terrenos en un ámbito reducido del suelo municipal, afectando a los actos de edificación y uso del suelo y a las actividades que se desarrollen. Por ello los efectos que este documento pudiera tener sobre el comportamiento de las personas y la posible discriminación de género serán siempre limitados e indirectos, como consecuencia de la forma física de la ordenación propuesta, por la presencia o ausencia de criterios concretos, por el diseño de los espacios y recorridos, etc.

Las consecuencias directas de la Modificación se traducen en:

a) En lo referente al sector Beniver, la actuación se reduce a la recuperación de la ordenación aprobada en 2003 y vigente hasta 2013, de acuerdo con la cual ya se concluyó la urbanización y construcción material del espacio público, tanto de las calles como de las zonas verdes, además de haberse construido una parte importante de los edificios privados. Por esta razón no se pueden introducir cambios sensibles en lo referente a cuestiones como los espacios públicos, los equipamientos, la movilidad o las actividades. En cambio si que se incorporan a la normativa las

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 39

condiciones de diseño desde una perspectiva de género de los espacios comunes de los edificios de vivienda plurifamiliar, que se incluyen en las Normas que regulan las zonas de ordenación en que es posible este tipo de viviendas:

- El diseño de los vestíbulos y otros espacios elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares incluirá la consideración de la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). Además se tendrá en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso domestico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).

b) En cuanto a la creación de un parque público en la zona del Pla, su tratamiento podrá contribuir al logro de los siguientes fines globales:

- Incrementar y revalorizar el espacio público, creando un parque accesible e inclusivo, atendiendo en el diseño a los diversos colectivos (mujeres, personas con movilidad reducida, ancianos, niños, personas cuidadoras...).
- Mejorar la presencia, habitabilidad, seguridad, calidad ambiental y paisajística en el espacio público de la población, cuidando en el diseño la vegetación, el soleamiento, las vistas, las instalaciones y la materialidad del espacio público.
- En el desarrollo de los proyectos posteriores podría incluirse un análisis más particularizado de la situación desde la perspectiva de género, una reflexión sobre las necesidades de los grupos de población afectados y una especificación del papel de los proyectos sobre esa realidad. Su diseño incorporará criterios de accesibilidad universal, movilidad sostenible, seguridad y atención a los colectivos en situación de riesgo. Con ello se potencia la formación de un sistema de espacios vegetales que contribuya a mejorar el microclima urbano y su uso como lugares de descanso, encuentro y juego para la población, lo que beneficia especialmente a los grupos más vulnerables como personas ancianas o menores, y mejora las condiciones de habitabilidad de los barrios históricos.

El contenido de la Modificación del Plan General, pese a su alcance limitado, puede contribuir a reducir las desigualdades y promover la equidad de mujeres y hombres. En este sentido la propuesta de este plan se adecua a los criterios derivados de un urbanismo inclusivo, que responda a cuestiones de seguridad, habitabilidad, sostenibilidad, mejora de la red de espacios públicos y dotaciones y su distribución adecuada en la población.

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 39

ANEXO 4. OTROS INFORMES

Como complemento de la documentación urbanística se redacta en documento aparte el Estudio de Integración Paisajística.

No se incluyen informes sectoriales sobre otros aspectos, tales como vivienda, acústica, recursos hídricos, etc, como consecuencia del hecho de que la presente Modificación del Plan General no introduce cambios en el planeamiento vigente referidos al contenido de estos informes.

VETGES-TÚ I MEDITERRÀNIA, S.L.P. arquitectos

URBINSA, Urbanistas Ingenieros SA

Codi Validació: 3PE9KP3EYT5GDDGKYN59TF2QR
Verificació: https://benissa.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 39