

AYUNTAMIENTO DE
BENISA

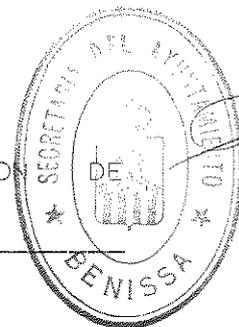
**PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE
ORDENACION**

(REVISION Y ADAPTACION A
LA L. S. 9 - 4 - 76)

ANEXO
ENERO - 1.982

BENITO MARTIN DIEGO · ARQUITECTO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
B E N I S A (ALICANTE)



1.

A N E X O - E N E R O . 82

El Equipo Redactor, del presente Plan General Municipal de Ordenación de Benisa, considera oportuno y necesario incluir en la documentación definitiva del Plan, este "Anexo Enero-82", el que tiene por objeto exponer las sugerencias de la Corporación Municipal al Plan General, que fué remitido al Ayuntamiento en Julio-81.

Como se expone en la "Nota aclaratoria" incluida al final del volumen 1 - MEMORIA, el Avance, se entregó al - - Ayuntamiento en Febrero del 80.

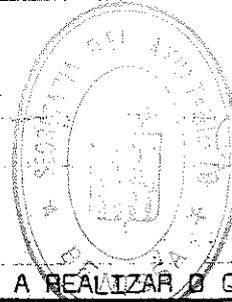
En Enero 82, el Ayuntamiento como consecuencia de las alegaciones emanadas de la exposición al público del Plan, así como de las sugerencias de la Corporación Municipal, remitió de nuevo varios documentos del Plan al Equipo Redactor, lo que ha provocado introducir diversas modificaciones, las que afectan fundamentalmente a la zonificación propuesta en el suelo URBANO del Núcleo Principal, así como la alteración de los aprovechamientos previstos en las zonas residenciales.

La fotocopia de los escritos del Ayuntamiento, figura a continuación, páginas A, B, C, D, E, y F.

Se han numerado las sugerencias municipales que figuran en las páginas siguientes A y B, del 1 al 30, al objeto de poder establecer las respuestas en el mismo orden, como puede apreciarse seguidamente.



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



[Firma manuscrita]

A

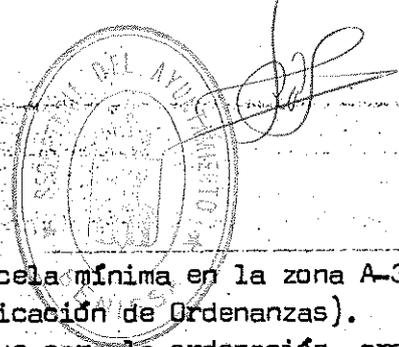
RELACION DE MODIFICACIONES A REALIZAR O QUE YA SE HAN REALIZADO POR EL AYUNTAMIENTO EN EL PLAN GENERAL, Y QUE DEBEN REFLEJARSE EN EL DEFINITIVO.-

- 1 - Cambiar la calificación del suelo del Grupo Escolar Padre Melchor, = casco actual a equipamientos y servicios.
- 2 - Modificar las ordenanzas de altura en las calles Padre Andrés y Plaza del Rey Jaime en el casco antiguo (Ver plano de altura), y modificación de Ordenanzas del casco antiguo).
- 3 - Delimitación de Polígonos de actuación el suelo residencial de ensanche, y fijación del sistema de gestión y expropiación de la zona verde.
- 4 - Delimitación de Polígonos de actuación en suelo urbano unifamiliar = de la zona turística y fijación del sistema de expropiación de las zonas verdes del citado suelo.
- 5 - Modificación de las Ordenanzas del suelo calificado como residencial de ensanche, subzonas A-3,1 y A-3,2, limitando densidad de edificación, con la altura, profundidad, ocupación y volumen (Ver modificación de Ordenanzas y Plano de alturas y delimitación de Polígono).
- 6 - Modificación de Ordenanzas en suelo calificado como casco antiguo y ampliación de casco, en lo referente a profundidad de la edificación, anchura o longitud de fachada y dimensiones mínimas de la parcela. (Ver modificaciones de la citada zona).
- 7 - Eliminar la calificación del suelo U.N.E. en las zonas de Paratella y Benimaraig, calificandolas si es posible como zonas de permisibilidad especial, autorizandose construcciones en parcelas de 2.500 metros cuadrados, y con las mismas características que en el suelo no urbanizable. (Ver en plano general de zonificación del término, las zonas de D-10,1).
- 8 - Dictar una ordenanza referente a que las casas de campo realizadas en el suelo no urbanizable, en su aspecto estético deberán ser similares a las casas tipo de la zona, prohibiendose la utilización de carpintería metálica o similar, y los huecos que predominen la longitud sobre la altura.
- 9 - Citar dentro del estudio económico, el importe de las expropiaciones para la adquisición de zonas verdes en el suelo urbano de la Fustera, y adquisición de edificios para centros culturales. (Ver alegaciones).
- 10 - Marcar anchura de las calles de las zonas residencial y urbanizable programado. (Ver plano con anchura de calle)
- 11 - Determinar y especificar las características generales de la red viaria en la zona de la Fustera.
- 12 - Determinar sistema de gestión e incluir en el estudio económico, si fuese expropiación, la apertura de las calles peatonales, tales como la que discurre alrededor de la Iglesia y la perpendicular a la calle Santa Bárbara.
- 13 - Modificar el trazado de la calle perpendicular a Santa Bárbara, que en el avance se cambio por la que aparece en el plano junto a ésta. (Ver alegaciones y plano de zonificación general del pueblo).
- 14 - Modificar el trazo de la calle Cantó del Batle. (Ver plano de zonificación del pueblo).
- 15 - Marcar calle de Pursellanes. (Ver plano de zonificación del pueblo, manzana M-2).

[Firma manuscrita]



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



- 16 - Modificar parcela mínima en la zona A-3,1, residencial ensanche. (Ver modificación de Ordenanzas).
- 17 - Especificar que para la ordenación, protección y conservación del casco antiguo se redactará un PERI.
- 18 - Modificar la delimitación de la zona forestal de la Partida del Collao junto al Club de Tenis. (Ver plano general de zonificación del término zona de D-10,2).
- 19 - En la zona anteriormente citada, se autorizará la construcción de viviendas de acuerdo con la normativa del suelo no urbanizable, debiendo separarse como mínimo 90 m.l. de las instalaciones del Club de Tenis.
- 20 - Especificar que en el suelo urbanizable programado, sector 3 (frente a Cooperativa el Molí) las edificaciones se deberán realizar sin que la cubierta sobrepase la cota de la carretera nacional 332.
- 21 - Modificar el volumen edificable en las zonas A-3,1, A-3,2 y A-3.4 = (Ver modificación de Ordenanzas).
- 22 - Poner nota en el Plan General, referente a que para las obras menores, el Ayuntamiento dispondrá de una normativa municipal complementaria al Plan General.
- 23 - Incluir una ordenanza relativa a que en el suelo calificado como forestal, no se podrán realizar construcciones en parcelas inferiores a 10.000 metros, con compromiso notarial de indivisibilidad de la parcela construida. Se hará excepción en la pedanía de Pinos, estudiándose por la Corporación la posibilidad o no de construir en parcelas inferiores.
- 24 - Cambiar la calificación del suelo de las manzanas de la calle Azorín y adyacentes, de las manzanas existentes junto al Campo de Fútbol viejo y de la manzana que forma esquina entre las calles Grau y Calpe, modificando la calificación de residencial de ensanche, ha casco actual, ya que se encuentran construidas parcialmente.
- 25 - Cambiar la calificación de las zonas A-3,1 en los Polígonos 1, 5, y 6.
- 26 - Especificar en el Plan General que la calle peatonal que se indica en el plano del casco actual perpendicular a la carretera nacional, ~~frontera~~ junto a la fábrica de Hnos. Ivras, no se abrirá hasta que la fábrica deje de funcionar, para lo cual el Ayuntamiento hará el correspondiente certificado de conformidad.
- 27 - Modificación de la zona verde de la Chaca (Plano 5 de el Suelo Urbano de la Fustera).
- 28 - LAS RESTANTES MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL, SE REALIZARAN DE ACUERDO CON LOS GRAFISMOS INDICADOS EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES, Y EN LAS ORDENANZAS.
- 29 - En el casco Antiguo y en el casco actual cuando se construyan balcones típicos de suelo máximo 40 cms, la altura del mismo será superior a 3,00 m.
- 30 - En la Arda del País Valencia en la zona de anchura de 10 m, a uno y otro lado de la calle en la planta baja se depositan unos soportes de 3 m. de anchura mínima.



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



[Firma manuscrita]

C

JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE VOLUMENES QUE SE HA REALIZADO EN =
LOS POLIGONOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ENSAN
CHE.

Haciendo consideración que usualmente en Benissa la media de la superficie construida por vivienda es de 140 m². y que un 20 por 100 de la superficie construida es planta baja destinada a fines comerciales, y tomando como base estos datos, el volumen edificable resultante de aplicar la normativa de la Ley del Suelo referente a que no se deban construir más de 75 viviendas por Ha., sería superior a 4 m³. por m² del terreno bruto.

No obstante, para determinar el volumen aplicable a los citados Polígonos se han considerado los siguientes datos:

- Número de viviendas a construir por Ha.: 75.
- Superficie media por vivienda: 125 m²
- Altura media de las vivienda a efectos de volumen: 2'85 m.
- Superficie construida destinada a planta baja: 20 por 100 de la superficie destinada a vivienda.
- Altura de las plantas bajas: 4'50 m.

Haciendo operaciones nos resulta un volumen edificable de 3'6 m³/m², = aunque realmente para el computo se han utilizado 3'5 m³ por m².



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)

Nuevo - 1982

MODIFICACION DE ORDENANZAS



[Firma manuscrita]

D

CASCO ANTIGUO.-

Tipos de edificación:

Serán los mismos, pero el fondo máximo edificable será de 25 m.

Parcela mínima:

No habrá ningún tipo de limitación de dimensiones de la parcela en = ningún sentido.

Altura máxima de la edificación:

En general para todo el casco antiguo habrá una altura uniforme de = planta baja + dos (Tres alturas), salvo las siguientes excepciones:

- Calle Padre Andrés, en la parte que enfrenta con la glorieta PB+3 (Cuatro alturas)
- Plaza del Rey Jaime, PB + 3 (Cuatro alturas). Solo para las cuatro = edificaciones que dan a la plaza del Rey Jaime.

AMPLIACION DEL CASO.-

Tipos de edificación:

Serán los mismos, pero el fondo máximo edificable será de 25 m.

Parcela mínima:

En las edificaciones ya construidas, que se pretendan reformar o de- rribar para su posterior edificación y los solares que queden entre dos edifi- caciones ya realizadas, no se tendrá en cuenta las determinaciones de la nor- ma 6-3 en lo referente a la anchura de la fachada, que podrá ser la que tenga la edificación o solar en cuestión.

Altura máxima de la edificación:

La Altura máxima de la edificación será variable en función ~~delante~~ + ~~de la calle,~~ y se regirá en la altura señalada en el plano de alturas, no obs- tante se harán las siguientes excepciones:

- En la calle Palmera la altura será planta baja + 3 (Cuatro alturas) con una ^{altura} cornisa máxima de 12 m.
- En la manzana de la Iglesia, habrá las siguientes delimitaciones:
 - 1º.- Paseo D^a Dolores Piera, altura máxima — 9,40.
 - 2º.- Calle Fray Humilde de Soria, altura máxima — 7,60
 - 3º.- Avda. del País Valencia, planta baja + 3 (Cuatro alturas y 12 m. de altura máxima).

42xx

NORMAS DE EDIFICACION PARA LA MANZANA DE LA IGLESIA.-

La edificación nº 120 de la Avda. del País Valencia al igual que las = nº 1 de la Calle D^a Dolores Piera y la nº 1 de la calle San Pedro, construirán la planta baja exenta para hacer un pasaje que bordee la ~~man~~ Iglesia, según se indica en el plano, formando una calle peatonal.



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



E
---/2

Todas las edificaciones que den a la calle peatonal, deberán prolongarse hasta conseguir la alineación marcada por esta, y en la parte trasera tendrán tratamiento de fachada.

Los edificios en esquina, tendrán las medianeras con el tratamiento de fachada.

ZONA A-3 RESIDENCIAL DE ENSANCHE.-

Tipos de edificación:

A 3-1 MD, MPL y MPM
A 3-2 BA - MX y MEM

Parcela mínima:

A 3-1 200 m/2
A 3-2 500 m/2.

Ocupación del Solar:

A 3-1

1.- En manzanas semiconsolidadas igual que los de las edificaciones colindantes o de más próxima de la misma alineación.

2.- En manzanas no edificadas 100 % en p.b y 80 % en viviendas.

A 3-2

60 % de la parcela neta.

Altura máxima de la edificación:

Zona A 3-1

1.- Variable en función del ancho de la calle (Ver plano de alturas).

2.- Manzanas 1 planta baja + 5 (Seis alturas). Manzanas

3.- Manzanas 2 y 4 Seis altura a la Avda. del País Valencia. Para resto de las calles que bordean la manzana, ver plano de alturas.

Zona A 3-2

Polígono 2 pb + 5 Seis alturas

Polígono 3 pb + 4 Cinco alturas

Manzana 3 pb + 5 a carretera y pb + 4 a resto de calles que delimitan la manzana.

Edificabilidad:

Zona A 3-1:

- Polígonos 1 y 5 : 8'20 m³ por m/2. Sobre parcela neta (100%)
- Polígono 6 : 8'30 m³/m²
- Manzana 1, 2 y 4. No se fija (Resultante resto de ordenanzas)

Zona A 3-2

- Polígono 2: 6'75 m³/m². sobre parcela edificable.



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)

418 m³/m².



---/2 F

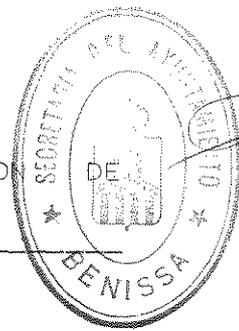
- Polígono 3, volúmen 6'40 m³/m² sobre parcela edificable
- Manzana 3 - 9'5 m³/m².

ZONA A-4 RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.-

Edificabilidad 6'90 m³/m².

De esta edificabilidad solo se utilizarán para vivienda

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
B E N I S S A (ALICANTE)



1.

A N E X O - E N E R O . 8 2

El Equipo Redactor, del presente Plan General Municipal de Ordenación de Benisa, considera oportuno y necesario incluir en la documentación definitiva del Plan, este "Anexo Enero-82", el que tiene por objeto exponer las sugerencias de la Corporación Municipal al Plan General, que fué remitido al Ayuntamiento en Julio-81.

Como se expone en la "Nota aclaratoria" includa al final del volumen 1 - MEMORIA, el Avance, se entregó al - - Ayuntamiento en Febrero del 80.

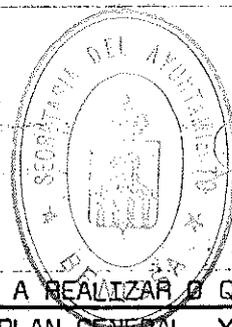
En Enero 82, el Ayuntamiento como consecuencia de las alegaciones emanadas de la exposición al público del Plan, así como de las sugerencias de la Corporación Municipal, remitió de nuevo varios documentos del Plan al Equipo Redactor, lo que ha provocado introducir diversas modificaciones, las que afectan fundamentalmente a la zonificación propuesta en el suelo URBANO del Núcleo Principal, así como la alteración de los aprovechamientos previstos en las zonas residenciales.

La fotocopia de los escritos del Ayuntamiento, figura a continuación, páginas A, B, C, D, E, y F.

Se han numerado las sugerencias municipales que figuran en las páginas siguientes A y B, del 1 al 30, al objeto de poder establecer las respuestas en el mismo orden, como puede apreciarse seguidamente.



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



[Firma manuscrita]

A

RELACION DE MODIFICACIONES A REALIZAR QUE YA SE HAN REALIZADO POR EL AYUNTAMIENTO EN EL PLAN GENERAL, Y QUE DEBEN REFLEJARSE EN EL DEFINITIVO.-

- 1 - Cambiar la calificación del suelo del Grupo Escolar Padre Melchor, = casco actual a equipamientos y servicios.
- 2 - Modificar las ordenanzas de altura en las calles Padre Andrés y Plaza del Rey Jaime en el casco antiguo (Ver plano de altura), y modificación de Ordenanzas del casco antiguo).
- 3 - Delimitación de Polígonos de actuación el suelo residencial de ensanche, y fijación del sistema de gestión y expropiación de la zona verde.
- 4 - Delimitación de Polígonos de actuación en suelo urbano unifamiliar = de la zona turística y fijación del sistema de expropiación de las zonas verdes del citado suelo.
- 5 - Modificación de las Ordenanzas del suelo calificado como residencial de ensanche, subzonas A-3,1 y A-3,2, limitando densidad de edificación, con la altura, profundidad, ocupación y volumen (Ver modificación de Ordenanzas y Plano de alturas y delimitación de Polígono).
- 6 - Modificación de Ordenanzas en suelo calificado como casco antiguo y ampliación de casco, en lo referente a profundidad de la edificación, anchura o longitud de fachada y dimensiones mínimas de la parcela. (Ver modificaciones de la citada zona).
- 7 - Eliminar la calificación del suelo U.N.P. en las zonas de Paratella y Benimaraig, calificandolas si es posible como zonas de permisibilidad especial, autorizandose construcciones en parcelas de 2.500 metros cuadrados, y con las mismas características que en el suelo no urbanizable. (Ver en plano general de zonificación del término, las zonas de D-10,1).
- 8 - Dictar una ordenanza referente a que las casas de campo realizadas en el suelo no urbanizable, en su aspecto estético deberán ser similares a las casas tipo de la zona, prohibiendose la utilización de carpintería metálica o similar, y los huecos que predominen la longitud sobre la altura. *altura* *carpintería*
- 9 - Citar dentro del estudio económico, el importe de las expropiaciones para la adquisición de zonas verdes en el suelo urbano de la Fustera, y adquisición de edificios para centros culturales. (Ver alegaciones).
- 10 - Marcar anchura de las calles de las zonas residencial y urbanizable programado. (Ver plano con anchura de calle)
- 11 - Determinar y especificar las características generales de la red viaria en la zona de la Fustera.
- 12 - Determinar sistema de gestión e incluir en el estudio económico, si fuese expropiación, la apertura de las calles peatonales, tales como la que discurre alrededor de la Iglesia y la perpendicular a la calle Santa Bárbara.
- 13 - Modificar el trazado de la calle perpendicular a Santa Bárbara, que en el avance se cambio por la que aparece en el plano junto a ésta. (Ver alegaciones y plano de zonificación general del pueblo).
- 14 - Modificar el trazo de la calle Cantó del Satle. (Ver plano de zonificación del pueblo).
- 15 - Marcar calle de Forsellanes. (Ver plano de zonificación del pueblo, manzana M-2).



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



B

---/2

- 16 - Modificar parcela mínima en la zona A-3,1, residencial ensanche. (Ver modificación de Ordenanzas).
- 17 - Especificar que para la ordenación, protección y conservación del casco antiguo se redactará un PERI.
- 18 - Modificar la delimitación de la zona forestal de la Partida del Collao junto al Club de Tenis. (Ver plano general de zonificación del término zona de D-10,2).
- 19 - En la zona anteriormente citada, se autorizará la construcción de viviendas de acuerdo con la normativa del suelo no urbanizable, debiendo separarse como mínimo 90 m.l. de las instalaciones del Club de Tenis.
- 20 - Especificar que en el suelo urbanizable programado, sector 3 (frente a Cooperativa el Molí) las edificaciones se deberán realizar sin que la cubierta sobrepase la cota de la carretera nacional 332.
- 21 - Modificar el volumen edificable en las zonas A-3,1, A-3,2 y A-3.4 = (Ver modificación de Ordenanzas).
- 22 - Poner nota en el Plan General, referente a que para las obras menores, el Ayuntamiento dispondrá de una normativa municipal complementaria al Plan General.
- 23 - Incluir una ordenanza relativa a que en el suelo calificado como forestal, no se podrán realizar construcciones en parcelas inferiores a 10.000 metros, con compromiso notarial de indivisibilidad de la parcela construida. Se hará excepción en la pedanía de Pinus, estudiándose por la Corporación la posibilidad o no de construir en parcelas inferiores.
- 24 - Cambiar la calificación del suelo de las manzanas de la calle Azorín y adyacentes, de las manzanas existentes junto al Campo de Fútbol viejo y de la manzana que forma esquina entre las calles Grau y Calpe, modificando la calificación de residencial de ensanche, ha casco actual, ya que se encuentran construidas parcialmente.
- 25 - Cambiar la calificación de las zonas A-3,1 en los Polígonos 1, 5, y 6.
- 26 - Especificar en el Plan General que la calle peatonal que se indica en el plano del casco actual perpendicular a la carretera nacional, ~~xxxxxx~~ junto a la fábrica de Hnos. Ivras, no se abrirá hasta que la fábrica deje de funcionar, para lo cual el Ayuntamiento hará el correspondiente certificado de conformidad.
- 27 - Modificación de la zona verde de la Chaca (Plano 5 de el Suelo Urbano de la Fústera).
- 28 - LAS RESTANTES MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL, SE REALIZARAN DE ACUERDO CON LOS GRAFISMOS INDICADOS EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES, Y EN LAS ORDENANZAS.
- 29 - En el casco Antiguo y en el casco actual cuando se construyan balcones típicos de suelo máximo 40 cms, la altura del mismo será superior a 3.00 m.
- 30 - En la Arda del País Valencia en la zona de anchura de 10 m, a uno y otro lado de la calle en la planta baja se colocaran unos soportales de 3 m. de anchura mínima.



AYUNTAMIENTO

DE
BENISSA

(ALICANTE)

JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE VOLUMENES QUE SE HA REALIZADO EN =
LOS POLIGONOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ENSAN
CHE.

Haciendo consideración que usualmente en Benissa la media de la su -
perficie construida por vivienda es de 140 m². y que un 20 por 100 de la super
ficie construida es planta baja destinada a fines comerciales, y tomando como
base estos datos, el volumen edificable resultante de aplicar la normativa de
la Ley del Suelo referente a que no se deben construir más de 75 viviendas por
Ha., sería superior a 4 m³. por m² del terreno bruto.

No obstante, para determinar el volumen aplicable a los citados Polí-
gonos se han considerado los siguientes datos:

- Número de viviendas a construir por Ha.: 75
- Superficie media por vivienda: 125 m²
- Altura media de las vivienda a efectos de volumen: 2'85 m.
- Superficie construida destinada a planta baja: 20 por 100 de la su-
perficie destinada a vivienda.
- Altura de las plantas bajas: 4'50 m.

Haciendo operaciones nos resulta un volumen edificable de 3'6 m³/m², =
aunque realmente para el computo se han utilizado 3'5 m³ por m².



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)

Nuevo - 1982



[Firma]

D

MODIFICACION DE ORDENANZAS

CASCO ANTIGUO.-

Tipos de edificación:

Serán los mismos, pero el fondo máximo edificable será de 25 m.

Parcela mínima:

No habrá ningún tipo de limitación de dimensiones de la parcela en = ningún sentido.

Altura máxima de la edificación:

En general para todo el casco antiguo habrá una altura uniforme de = planta baja + dos (Tres alturas), salvo las siguientes excepciones:

- Calle Padre Andrés, en la parte que enfrenta con la glorieta PB+3 (Cuatro alturas)
- Plaza del Rey Jaime, PB + 3 (Cuatro alturas). Solo para las cuatro = edificaciones que dan a la plaza del Rey Jaime.

AMPLIACION DEL CASO.-

Tipos de edificación:

Serán los mismos, pero el fondo máximo edificable será de 25 m.

Parcela mínima:

En las edificaciones ya construidas, que se pretendan reformar o de- rribar para su posterior edificación y los solares que queden entre dos edifi- caciones ya realizadas, no se tendrá en cuenta las determinaciones de la nor- ma 6-3 en lo referente a la anchura de la fachada, que podrá ser la que tenga la edificación o solar en cuestión.

Altura máxima de la edificación:

La Altura máxima de la edificación será variable en función ~~de la calle,~~ ^{delante} y se regirá en la altura señalada en el plano de alturas, no obs- tante se harán las siguientes excepciones:

- En la calle Palmera la altura será planta baja + 3 (Cuatro alturas) con una ^{altura de} ~~cormisa~~ máxima de 12 m.
- En la manzana de la Iglesia, habrá las siguientes delimitaciones:
 - 1º.- Paseo D^a Dolores Piera, altura máxima — *9,40.*
 - 2º.- Calle Fray Humilde de Soria, altura máxima — *7,60*
 - 3º.- Avda. del País Valencia, planta baja + 3 (Cuatro alturas y 12 m. de altura máxima).

~~22x~~

NORMAS DE EDIFICACION PARA LA MANZANA DE LA IGLESIA.-

La edificación nº *20* de la Avda. del País Valencia al igual que las = nº *1* de la Calle D^a Dolores Piera y la nº *1* de la calle San Pedro, construirán la planta baja exenta para hacer un pasaje que bordeé la ~~man~~ Iglesia, según se indica en el plano, formando una calle peatonal.



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



Todas las edificaciones que den a la calle peatonal, deberán prolongarse hasta conseguir la alineación marcada por esta, y en la parte trasera tendrán tratamiento de fachada.

Los edificios en esquina, tendrán las medianeras con el tratamiento de fachada.

ZONA A-3 RESIDENCIAL DE ENSANCHE.-

Tipos de edificación:

A 3-1 ND, MPL y MPM
A 3-2 BA - MX y MBM

Parcela mínima:

A 3-1 200 m/2
A 3-2 500 m/2.

Ocupación del Solar:

A 3-1

1.- En manzanas semiconsolidadas igual que los de las edificaciones colindantes o de más próxima de la misma alineación.

2.- En manzanas no edificadas 100 % en p.b y 80 % en viviendas.

A 3-2

60 % de la parcela neta.

Altura máxima de la edificación:

Zona A 3-1

1.- Variable en función del ancho de la calle (Ver plano de alturas).

2.- Manzanas 1 planta baja + 5 (Seis alturas). Manzanas

3.- Manzanas 2 y 4 Seis altura a la Avda. del País Valencia. Para resto de las calles que bordean la manzana, ver plano de alturas.

Zona A 3-2

Polígono 2 pb + 5 Seis alturas

Polígono 3 pb + 4 Cinco alturas

Manzana 3 pb + 5 a carretera y pb + 4 a resto de calles que delimitan la manzana.

Edificabilidad:

Zona A 3-1:

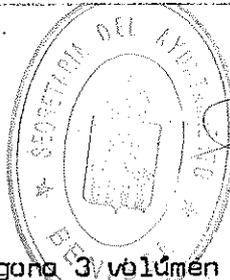
- Polígonos 1 y 5 : 8'20 m³/m² por m/2. Sobre parcela neta (100%)
- Polígono 6 : 8'30m³/m²
- Manzana 1, 2 y 4. No se fija (Resultante resto de ordenanzas)

Zona A 3-2

- Polígono 2: 6'75 m³/m². sobre parcela edificable.



AYUNTAMIENTO
DE
BENISSA
(ALICANTE)



[Handwritten signature]

---/2 F

- Polígono 3, volumen 6'40 m3/m2 sobre parcela edificable
- Manzana 3 - 9'5 m3/m2.

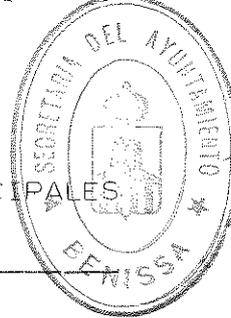
ZONA A-4 RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.-

Edificabilidad 6'90 m3/m2.

De esta edificabilidad solo se utilizarán para vivienda

4'8 m3/m2.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS MUNICIPALES
pág. A, B, C, D, E y F, ANTERIORES



[Handwritten signature]

- 1.- No se refiere a calificación del suelo, sino a zonificación, que se había previsto inicialmente como zona A-5 Equipamientos y por exigencia Municipal se cambió a zona A-1 en el Plan de Julio-81. Se modifica de nuevo como zona A-5.
- 2.- Se han incorporado en el plano 3-2 y en la ordenanza correspondiente.
- 3 y 4.- Los sistemas de actuación del suelo URBANO, están consignados en el Volumen 5 Programa de Actuación.
- 5 y 6.- Consignado en las ordenanzas correspondientes.
- 7.- Modificado, con eliminación de los P.A.U. 2 y 5 (Ver página 54 del Volumen 1. MEMORIA y plano 3-1 del Volumen 3.)
- 8.- Incluido en la Norma 6-9.
- 9.- Incluido en los Volúmenes 5 y 6 PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO, respectivamente.
- 10.- Está consignado en el plano 3-2a de Julio-81.
- 11.- La red viaria de "La Fustera" aparece señalada en los planos correspondientes 3-3 a 3-8 tal y como lo señaló en su día el Ayuntamiento de Benisa, para todas las áreas edificadas que se han calificado como suelo URBANO. Igualmente en los mencionados planos aparecen los anchos en metros para el resto de la red viario.
- 12.- Las calles peatonales, forman parte de la red viaria y no se incluyen en los Sistemas Generales, por ello su cesión debe ser gratuita a favor del Ayuntamiento.
- 13 - 14 y 15.- Se ha modificado en los planos correspondientes 3-2 y 3-2a.



- 16 y 17.- Modificado en la ordenanza 13, correspondiente a la zona A-1.
- 18 y 19.- Rectificado en el plano 3-1, así como la Norma 2-15, relativa a la edificación del suelo NO URBANIZABLE.
- 20.- Includido en la Norma 7-1.
- 21.- Includido en las ordenanzas correspondientes (15 y 16).
- 22.- Includido en la Norma 1-15.
- 23.- Includido en la Norma 2-15.
- 24 y 25.- Includido en el plano 3-2.
- 26.- El Ayuntamiento puede determinar lo tratado en este apartado, sin necesidad de señalarlo en el Plan, lo que podria representar un grave precedente para otras actuaciones.
- 27.- Includido en los planos correspondientes de "La Fustera".
- 28.- Includidas en los documentos gráficos y escritos del presente Plan.
- 29.- Corresponderá al Plan Especial de la zona A-1, determinar - - estas consideraciones.
- 30.- Previsto en ordenanza 14.

Páginas C, D, E y F

Todas las sugerencias municipales expuestas en estas páginas, han sido introducidas en los distintos volúmenes del Plan General, como a continuación se resumen.

RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES
ENERO - 1.982.



En resumen, todas las modificaciones expuestas, se han introducido en los distintos volúmenes que forman el presente Plan General Municipal, habiendo sido por tanto alterados en el sentido siguiente:

Volumen 1 MEMORIA

- 4-2.2 Reducción del suelo URBANIZABLE NO PROGRAMADO, eliminando los P.A.U. 2 y 5 (Ver cuadro de la pag. 54).
- 4-2.6 Reajuste de superficies en "Verde y deportivo, La - Fustera" (Cuadro de la pag. 57).
- 4-3.4 Adaptación de nuevas cifras, (pag. 62).
- 4-3.6 Nueva redacción del texto y de los cuadros, (pag. 64 a 69).

Volumen 2 PLANOS DE INFORMACION

- No se altera.

Volumen 3 PLANOS DE ORDENACION

- Se introducen modificaciones en todos los planos que componen este volumen, excepto 3-4, 3-5, 3-7 y 3-8.

Volumen 4 REGLAMENTACION URBANISTICA
(Normas y Ordenanzas)

Normas Urbanísticas

- 1-15 Se introduce el párrafo final (pag. 17.)

- 
- 2-15 Párrafos finales, (pag. 30)
- 6- 3 Excepciones para las zonas A-1 y A-2 (pag. 77).
- 6- 4 Tipos MD, MPL, MPM y MX, (pag. 78).
- 6- 6 Se elimina volumen edificable y se expresa en su - -
lugar "edificabilidad" (m2/m2, pag. 80).
- 6- 9 Párrafo final de la pag. 91.
- 7- 1 Observaciones (3) y (4), (pag. 94.)

Ordenanzas Regulatoras del Suelo URBANO

13. Observaciones (1) y (2). Se elimina la parcela mínima
(pag. 8).
14. Observaciones (1) (2) y (3), (pag.9).
15. Afecta a la parcela mínima de la sub-zona A-3.1, redu-
cida a 200 m2., así como las alturas y edificabilidad.
(pag. 10).
16. Se aumenta la edificabilidad, (pag. 11).
17. Observación (1), (pag. 12).

Volúmenes 5 y 6 PROGRAMA DE ACTUACION
Y ESTUDIO ECONOMICO

- No se altera.

Calpe, Enero - 1.982
Por el Equipo Redactor

Fdo: Benito Martin Diego
Arquitecto.