



AJUNTAMENT DE BENIMANTELL

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU:

AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (PID-2-CEMENTERIO) PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

BENIMANTELL (ALICANTE)

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN_ noviembre 2024

MEMORIA INFORMATIVA



Ajuntament de Benimantell

Plaça Major, nº 1, Benimantell. 03516 Alicante. Tfno. 965 88 52 20. Fax: 965 88 50 24

Página 2 de 19

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Información urbanística relativa a las condiciones geográficas del territorio ordenado.
 - 1.1.- Medio abiótico.
 - 1.2.- Medio abiótico.
- 2.- Información urbanística relativa a las condiciones institucionales del territorio ordenado.
 - 2.1.- Planeamiento vigente y su grado de desarrollo.
 - 2.2.- Cuadro resumen de superficies del planeamiento vigente.
 - 2.3.- Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución.
 - 2.4.- Condiciones derivadas del Planeamiento de Acción Territorial Vigente.
 - 2.5.- Obras programadas y política de inversiones públicas.
 - 2.6.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.
 - 2.7.- Planeamiento de los municipios colindantes.



MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU: AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (PID-2-CEMENTERIO) PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA RELATIVA A LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.

1.1. Medio abiótico.

El ámbito de Modificación Puntual nº3 es un suelo en lo alto de una colina clasificado como suelo no urbanizable común según el Plan General de Benimantell, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CTU el 26 de noviembre de 2002. Las Normas Urbanísticas del Plan fueron publicadas en el Boletín de la Provincia de Alicante con fecha 18 de mayo de 2004.

Se trata de un suelo escasamente antropizado, colindante con el actual cementerio que se sitúa en lo alto de un pequeño promontorio situado a unos 200 metros del casco urbano de Benimantell.

Como consecuencia de la Modificación Puntual propuesta no se afectará a la hidrología. El ámbito de la Modificación Puntual no está afectado por ningún tipo de riesgo y se encuentra alejado de cauces públicos, vías pecuarias e infraestructuras viarias de carácter supramunicipal.

No existe en el ámbito ningún elemento significativo en el relieve o en la geología. Tampoco hay ninguna cueva.

1.2. Medio biótico.

El ámbito de la Modificación Puntual abarca una extensión de terrenos situados en las inmediaciones del cementerio, en sus lados norte y este. Estos terrenos se encuentran actualmente sin uso, presentando diversa vegetación arbórea y arbustiva de escasa envergadura.

El ámbito de la Modificación Puntual no incluye ningún hábitat de interés comunitario, no está incluido en ningún lugar de interés comunitario.

El ámbito de la Modificación Puntual no se encuentra incluido dentro de ningún área natural.

Se trata de un suelo con capacidad agrológica baja situado en una ladera de pendiente moderada.

En cuanto a la litología se trata de una zona con calcarenitas y margas

El ámbito no se encuentra dentro de ninguna zona de especial protección de aves.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU:
AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (PID-2-CEMENTERIO)
PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

El riesgo actual de erosión es muy alto según la cartografía temática de la Generalitat Valenciana y la erosión potencial es muy alta.

No existe riesgo de deslizamiento según la cartografía temática de la Generalitat Valenciana.

No se encuentra clasificado como suelo forestal según el PATFOR.

A nivel paisajístico se encuentra dentro de una unidad de paisaje agro-forestal.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA RELATIVA A LAS CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

2.1. Planeamiento vigente y su grado de desarrollo.

El vigente Plan General de Benimantell fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CTU el 26 de noviembre de 2002 y publicado en el Boletín de la Provincia de Alicante con fecha 18 de mayo de 2004.

2.2. Cuadro resumen de superficies del planeamiento vigente.

Superficies de suelo de la Modificación Puntual según el vigente Plan General de Benimantell	
Clasificación del suelo	Superficie (m²)
PID.2 (cementerio)	714,32
Suelo no urbanizable de régimen común	1.400
Suelo no urbanizable de régimen común	7.013
Suma	9.127,32

2.3. Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución.

Teniendo en cuenta el objeto de la presente Modificación Puntual, no hay condiciones derivadas del planeamiento que deben tenerse en cuenta, ni resulta en este caso procedente considerar una programación de la ejecución del mismo.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU:
AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (PID-2-CEMENTERIO)
PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

2.4. Condiciones derivadas del planeamiento de acción territorial vigente.

No existen condiciones derivadas del Planeamiento de Acción Territorial Vigente que deban ser tenidas en cuenta en el presente Modificación Puntual.

2.5. Obras programadas y política de inversiones públicas.

Cuando se apruebe la Modificación Puntual está previsto acometer la obra de ampliación en el cementerio municipal.

Actualmente, el suelo previsto para la ampliación del cementerio (PID-2), es de titularidad municipal y se corresponde con la parcela catastral número 32 del polígono 1. Mientras que el suelo afectado por el perímetro de protección de 25 m entorno al mismo lo es de titularidad privada y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 26, 27 y 31 del polígono 1.

2.6. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

No existen afecciones impuestas por la legislación sectorial que deban tenerse en cuenta en la presente Modificación Puntual.

2.7. Planeamiento de los municipios colindantes.

Teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual afecta únicamente a una pequeña zona de suelo alejada de los límites del término municipal de Benimantell, no se produce ningún tipo de afección ni de interferencia con el planeamiento de los municipios colindantes.



MEMORIA JUSTIFICATIVA



INDICE - MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Determinaciones legales respecto de la memoria justificativa.
- 2.- Justificación de la redacción de la Modificación Puntual para la clasificación de suelo dotacional infraestructura-servicio urbano para ampliación cementerio de Benimantell.
 - 2.1.- Antecedentes y justificación de la redacción de la Modificación Puntual.
 - 2.2.- Objeto del Modificación Puntual.
 - 2.3.- Justificación del emplazamiento propuesto.
- 3.- Ámbito de aplicación de la Modificación Puntual para la clasificación de suelo dotacional infraestructura-servicio urbano.
- 4.- Ordenación estructural.
- 5.- Descripción y justificación suficiente de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.
- 6.- Calificación del suelo.
- 7.- Zonificación y usos globales.
- 8.- Ordenación del suelo no urbanizable.
- 9.- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- 10.- Red primaria de reservas de suelo dotacional público.
- 11.- Umbrales de sostenibilidad.
- 12.- Cuadros de superficies y edificabilidades.
 - 12.1.- Superficies del ámbito de la Modificación Puntual según el planeamiento vigente.
 - 12.2.- Superficies y edificabilidades resultantes de la Modificación Puntual.
- 13.- Variación de superficies de las distintas zonas como consecuencia de la Modificación Puntual.
- 14.- Documentos que comprende la Modificación Puntual.
- 15.- Clasificación de documentos en función de su eficacia normativa.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA CALIFICACIÓN DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO PARA AMPLIACIÓN CEMENTERIO. BENIMANTELL.

1. DETERMINACIONES LEGALES RESPECTO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

El contenido de la memoria justificativa se desarrolla a continuación, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística vigente y teniendo en cuenta el tamaño del municipio.

2. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA CALIFICACIÓN DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO PARA AMPLIACIÓN CEMENTERIO DE BENIMANTELL.

2.1. Antecedentes y justificación de la redacción de la Modificación Puntual.

El vigente Plan General de Benimantell fue aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 2002.

En dicho Plan se delimita una superficie de 714.32m² calificada como PID (Infraestructuras - Servicios urbanos), e identificada con el código PID.2 (Cementerio). Con el paso del tiempo, dicha superficie ha resultado insuficiente para las necesidades de la localidad. Por este motivo, se plantea una ampliación de 1.400m².

El promotor del presente documento es el Ayuntamiento de Benimantell.

2.2. Objeto de la Modificación Puntual.

El presente documento tiene por objeto la calificación de un suelo actualmente clasificado como suelo no urbanizable como suelo dotacional infraestructura-servicio urbano de la red estructural, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable. Con las correspondientes normas urbanísticas reguladoras de ese suelo dotacional infraestructura-servicio urbano.

2.3. Justificación del emplazamiento propuesto.

El actual cementerio se encuentra localizado de forma óptima a unos 200 metros del casco urbano, en un pequeño promontorio que le permite un cierto aislamiento, mientras mantiene una comunicación directa con el casco urbano. El citado promontorio presenta una gran pendiente en su lado oeste, por el que además discurre un camino que limita las posibilidades de expansión. Sin embargo, en el resto de sus lados la pendiente es más suave y libre de servidumbres, por lo que la ampliación planteada parece la más adecuada.



La alternativa de no crecimiento del cementerio no resulta posible puesto que el actual resulta insuficiente para atender la demanda de sepulturas en el municipio a medio plazo. Por tanto, la alternativa que se propone es recoger dentro de la calificación de suelo dotacional infraestructura-servicio urbano tanto la superficie actual del cementerio como una ampliación del mismo hacia el norte y el este.

3. AMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA CALIFICACIÓN DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO.

El ámbito de la Modificación Puntual es una zona de suelo no urbanizable de 1.400 m².

4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La Modificación Puntual afecta a la ordenación estructural en cuanto a que el suelo en cuestión se encuentra clasificado como suelo no urbanizable. Y además se crea una dotación de la red primaria o estructural en suelo no urbanizable.

5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Teniendo en cuenta que la Modificación Puntual únicamente supone la calificación de un suelo como dotacional infraestructura-servicio urbano, no se establece ordenación pormenorizada.

6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La Modificación Puntual no afecta a la clasificación del suelo ya que se mantiene la clasificación como suelo no urbanizable del suelo objeto de la Modificación Puntual, aunque sí se varía la calificación del mismo puesto que se propone que pase a ser, el cementerio y su ampliación, un suelo no urbanizable dotacional infraestructura-servicio urbano y la zona de protección comprendida entre el mismo y el perímetro equidistante 25 m. que pase a ser un suelo dotacional espacio libre, en suelo no urbanizable.



7. ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES.

La Modificación Puntual supone modificar la actual zonificación creando una zona de suelo dotacional infraestructura-servicio urbano (cementerio municipal) y una zona entorno a la anterior de suelo dotacional espacio libre.

8. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La Modificación Puntual afecta al suelo no urbanizable común ya que una parte de la superficie se recalifica como suelo dotacional infraestructura-servicio urbano y otra superficie pasa a estar calificada como suelo dotacional espacio libre.

9. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

La presente Modificación Puntual no afecta a bienes de dominio público no municipales.

10. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

La Modificación Puntual incrementa las reservas de suelo dotacional público. De la misma se deriva un incremento de la superficie de suelo dotacional de 1.400 m² (ampliación cementerio) + 7.013 m² (espacio libre) = 8.413 m².

La superficie del nuevo suelo dotacional destinado a cementerio (PID-2) se incluye dentro de la parcela catastral número 32 de titularidad municipal. Por su parte, el suelo afectado por el perímetro de protección de 25 m entorno al cementerio, clasificado como suelo no urbanizable dotacional espacio libre (EL), en tanto se gestiona su obtención por parte del Ayuntamiento, mantiene su titularidad privada con las limitaciones de uso establecida en la normativa.

No se producirá ningún incremento poblacional como consecuencia de la presente Modificación Puntual.

11. UMBRALES DE SOSTENIBILIDAD.

La presente Modificación Puntual no tiene incidencia respecto de los umbrales de sostenibilidad distinta a la que ya tiene el planeamiento vigente del municipio.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU:
AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (PID-2-CEMENTERIO)
PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

12. CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

12.1.- Superficies del ámbito de la Modificación Puntual según el planeamiento vigente:

Superficies de suelo de la Modificación Puntual según el vigente Plan General de Benimantell	
Clasificación del suelo	Superficie (m²)
PID.2 (cementerio)	714,32
Suelo no urbanizable de régimen común	1.400
Suelo no urbanizable de régimen común	7.013
Suma	9.127,32

12.2.- Superficies y edificabilidades resultantes de la Modificación Puntual:

Superficies y edificabilidades resultantes de la Modificación Puntual			
Clasificación del suelo	Superficie según modificación propuesta (m²)	Modificación propuesta	
		Coefficiente de edificabilidad (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t/m²s)
Suelo no urbanizable dotacional infraestructuras-servicio urbano PID.2 (Cementerio)	2.114,32	1,0	2.114,32
Suelo no urbanizable dotacional espacio libre	7.013	0,0	0,0
Suma	9.127,32	-	2.114,32

13. VARIACIÓN DE SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS ZONAS COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Como consecuencia de la Modificación Puntual se produce la calificación de una superficie de 1.400 m² de suelo no urbanizable como suelo dotacional infraestructura- servicio urbano en suelo no urbanizable y la calificación de una superficie de 7.013 m² de suelo dotacional espacio libre.



14. DOCUMENTOS QUE COMPRENEN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación Puntual comprende los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información:
 - Plano nº. I.1.- Planeamiento vigente. Clasificación del suelo E: 1/5000
 - Plano nº. I.2.- Ortofoto E: 1/5000
- Plano de Ordenación:
 - Plano nº. O.1.- Refundido planeamiento vigente. Clasificación del suelo. E: 1/000
 - Plano nº. O.2.- Detalle Suelo Dotacional PID-2 Cementerio. E: 1/500

15. CLASIFICACION DE DOCUMENTOS EN FUNCION DE SU EFICACIA NORMATIVA.

Los documentos con eficacia normativa de entre los que integran el presente Modificación Puntual son:

- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación:
 - Plano nº. O.1.- Refundido planeamiento vigente. Clasificación del suelo. E: 1/000
 - Plano nº. O.2.- Detalle Suelo Dotacional PID-2 Cementerio. E: 1/500

Benimantell, noviembre de 2024.

El arquitecto:



Fdo.: Mikel Amiano Valera



NORMAS URBANÍSTICAS



NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO PARA AMPLIACIÓN CEMENTERIO. BENIMANTELL.

TITULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE SUELO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (CEMENTERIO MUNICIPAL).

Artículo 1º Tipo de ordenación:

Corresponde a tipología de edificación abierta.

Artículo 2º Condiciones de las edificaciones:

- Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de una planta, con un máximo de 5 m. No obstante, sobre esta altura podrán sobresalir cubiertas.
- Altura mínima de la edificación: No se especifica altura mínima.
- Chaflanes: No procede.
- Distancia entre edificaciones: Libre.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima aplicable sobre parcela neta será de 1,0 m²techo/m²suelo. (A este respecto cada metro cuadrado de ocupación de suelo por columna de nichos computará como 1 m² de techo con independencia de las filas de nichos que tenga la columna).
- Fachada mínima: No se establece.
- Fondo máximo: No se establece.
- Parcela mínima: No se establece.
- Ocupación máxima de parcela por construcciones: 70%.
- Retranqueos: No se establece.
- Salientes y vuelos: Se prohíben fuera de los límites de la parcela.

Las construcciones e instalaciones se integrarán en el entorno en que se emplaza sin que puedan quedar paramentos vistos sin tratamiento de fachada. Al menos un 20% de la parcela se mantendrá ajardinado. En el ajardinamiento se emplearán plantas autóctonas y con pocas necesidades hídricas. No se permitirá el empleo de materiales en cubiertas y en el cerramiento del recinto del cementerio que por su color o brillo no armonicen con el entorno rural.

Las condiciones estéticas de la ampliación del cementerio serán similares a las del cementerio actual, de manera que se preserve la imagen existente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU:
AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (PID-2-CEMENTERIO)
PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

La ampliación del cementerio se adecuará a la topografía y a la vegetación existente, considerándolos referentes del proyecto y manteniendo el patrón de implantación del cementerio actual.

Artículo 3º Condiciones de las infraestructuras:

El cementerio contará con adecuadas infraestructuras de evacuación y/o tratamiento de las aguas residuales generadas, de las aguas pluviales y de los residuos.

Artículo 4º Condiciones de uso:

- Usos permitidos: Dotacional: Permitido, uso cementerio.
- Usos prohibidos: Otros usos distintos de los anteriores.

Artículo 5º Condiciones de integración paisajística

El talud oeste de la parcela no podrá ser objeto de ampliación del cementerio, debiendo mantenerse en su estado natural actual.

TITULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE SUELO DOTACIONAL ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO.

Artículo 6º Definición:

La zona de suelo dotacional espacio libre de protección del cementerio se corresponde con la zona de protección exigida por el apartado segundo del artículo 42 del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana y comprende la zona comprendida entre el suelo dotacional infraestructura- servicio urbano (cementerio municipal) y el perímetro de protección de 25 m. de ancho entorno al mismo.

Artículo 7º Condiciones de uso:

En el espacio libre de protección del cementerio no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

El uso será de espacio libre, pudiendo estar pavimentado, ajardinado o con usos agrarios o forestales. Se prohíben otros usos.



TITULO III.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Artículo 8º Topografía:

No se permitirá la alteración topográfica de las parcelas existentes (más allá de pequeños ajustes topográficos) evitando así grandes explanaciones, rellenos y desmontes que puedan originar graves problemas paisajísticos.

El talud oeste de la parcela no podrá ser objeto de ampliación del cementerio, debiendo mantenerse en su estado natural actual.

La ampliación se deberá adaptar a la topografía, debiéndose mantener ésta inalterada en aquellas partes de las parcelas sobre las cuales no se realiza la ampliación.

Artículo 9º Vegetación:

Los cipreses únicamente se permitirán en el interior del recinto y en la fachada de acceso, donde se encuentran diversos ejemplares en la actualidad.

El suelo afectado por el perímetro de protección de 25 m entorno al cementerio, clasificado como suelo no urbanizable dotacional de espacio libre (EL) deberá mantener las características visuales y paisajísticas (vegetación agrícola formada por olivos y almendros, abancalamientos, etc.).

La zona de aparcamiento, en la fachada principal del cementerio actual, se diseñará en compatibilidad e integrada con la vegetación arbórea existente. En esta zona se podrán disponer especies que generen sombra como el pino carrasco (*Pinus Halepensis*) u otras especies autóctonas y compatibles con su uso.

Se preservará el arbolado agrícola (almendros y olivos) del linde Este del cementerio y se realizarán plantaciones con este mismo tipo de arbolado en la zona Norte que no se vea afectada por las edificaciones a ejecutar.

Artículo 10º Cierres perimetrales:

El cierre perimetral de la actuación será mayoritariamente opaco y respetará la altura del cierre del cementerio existente para garantizar que no se generan impactos visuales del paisaje.

Artículo 11º Acabados exteriores:

La ampliación debe basarse en las líneas que delimitan la edificación existente, la altura del edificio existente y un cromatismo en consonancia con el existente. Las fachadas, en los lados Sur y Oeste, se conformarán por la prolongación de su directriz conformando un único plano como continuación del existente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU:
AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (PID-2-CEMENTERIO)
PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO

Benimantell, noviembre de 2024

El arquitecto:



Fdo.: Mikel Amiano Valera



Ajuntament de Benimantell

Plaça Major, nº 1, Benimantell. 03516 Alicante. Tfno. 965 88 52 20. Fax: 965 88 50 24

Página 18 de 19

PLANOS



INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Plano nº. I.1.- Planeamiento vigente. Clasificación del suelo E: 1/5000
- Plano nº. I.2.- Ortofoto E: 1/5000

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano nº. O.1.- Refundido planeamiento vigente. Clasificación del suelo. E: 1/5000
- Plano nº. O.2.- Detalle Suelo Dotacional PID-2 Cementerio. E: 1/500

