

PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA

AYUNTAMIENTO DE BENIMANTELL

DOCUMENTACION INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

TOMO 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA



DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**TOMO 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA****1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

- 1.1.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS
- 1.2.- SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.- INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LAS MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN.**3.- CÓMPUTO DE ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS.**

- 3.1.- ESTIMACIÓN DEL POTENCIAL DE POBLACIÓN PROPUESTO POR LA PRESENTE REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 3.2.- CÓMPUTO DE ESPACIOS LIBRES-PARQUE PÚBLICO DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL.
- 3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTº 17.2 a) DE LA LEY 6/1994 DE 15 DE NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

4.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19 DE LA LRAU.**5.- CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN (CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LRAU)****6.- MOTIVACION RAZONADA DE LAS DECISIONES DE ORDENACIÓN MÁS RELEVANTES O CONTROVERTIDAS****7.- JUSTIFICACIÓN ADICIONAL DE LAS PREVISIONES DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO A UN MÍNIMO DE 10 AÑOS (ARTº 17.5, LRAU).****8.- REPERCUSIÓN SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EN TRÁMITE EN EL MOMENTO DE LA REDACCIÓN DEL P.G.O.****9.- DELIMITACIÓN DE LAS AREAS DE REPARTO Y CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.**

- 9.1.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN
- 9.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS.
- 9.3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS
- 9.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA AREA DE REPARTO



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 04-11-99.
El Secretario

1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.1.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

El artículo 17.2 de la LRAU habilita al Plan General para que establezca las reservas concretas que integren la Red Primaria o estructural de dotaciones públicas. En la Redacción del PGO de Benimantell hemos considerado las siguientes

- a).- Parques Públicos (Zonas Verdes y Espacios Libres)
- b).- Equipamientos
- c).- Infraestructura viaria.

A continuación pasamos a describir la Red Primaria Estructural que se propone:

a).- Zonas Verdes

Dado que el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado por la Comisión territorial de Urbanismo el 29 de Marzo de 1.989 no proponía zona verde alguna en la totalidad del municipio, las zonas verdes de la red primaria estructural serán de nueva creación. Las definidas son:

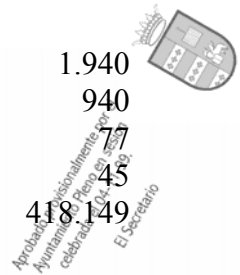
- Font del Molí 2.395 m²
- Z.V. del Barranc 2.340 m²
- Z.V. del Pi Ver 7.750 m²
- Z.V. antiguo Basurero 4.108 m²

b).- Equipamientos

Aquí aparece un salto cualitativo y cuantitativo importante con respecto al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, ya que éste no calificaba ningún equipamiento. En la tabla adjunta se relacionan todos los clasificados en la Redacción del PGO y se hace referencia a la superficie de cada uno de ellos:

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m²)
DEP (Nueva creación en zona Planet)	1.839
DEP (Trinquet)	70
DEP (Pista Polideportiva)	1.720
EDU (Escuelas Públicas J. María Paternina)	889
EDU (Nuevo Colegio)	3.000
ASI (Iglesia de San Vicente Mártir)	565
ASI (Dispensario Médico)	194
ASI (Hogar del Pensionista)	69
ADM (Ayuntamiento)	150
ADM (Nuevas dependencias municipales)	82
INF (Depósito Calvari)	168
INF (Depósito Almanaque)	220

INF (Depósito Molí)
 INF (Cementerio)
 INF (Lavadero)
 INF (Font de Baix)
 INF (Pozo ALBIRECH)



c).- Infraestructuras viarias.

Forman parte de la red primaria estructural de dotaciones públicas las vías que a continuación se citan:

- C-3.313
- AP-1.704
- AP-1.705
- Carretera del Pantano
- Camí del Molí
- Camí de la Morera al Molí
- Camí del Molí a Benifato
- Camí de les Fontetes
- Los viales del Casco Urbano grafiados como tal en el plano correspondiente.

1.2.- SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Suelo Urbano

Se clasifica como Suelo Urbano el que realmente está consolidado. Asimismo se considera urbano aquel suelo delimitado como tal en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que aún sin estar desarrollado puede desarrollarse mediante actuaciones aisladas.

Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado completamente y se les ha adjudicado criterios de ordenación.

Alrededor del Suelo urbano y siguiendo la trama existente se han propuesto cinco sectores de suelo urbanizable (pormenorizado) de uso residencial.

Los otros dos sectores de suelo urbanizable se estructuran alrededor de la carretera Ap-1704 (Polop-Benimantell) y tiene como usos característicos: el residencial (Ondarella) y terciario (Morera).

Suelo No Urbanizable Común

Calificar como Suelo No Urbanizable Común a aquellas áreas de suelo con una clara vocación agrícola.

Suelo No Urbanizable de protección

Ecológico-Paisajística. Lo configura las zonas de montaña no afectadas a un uso agrícola. Dicha delimitación se ha efectuado a partir de las **Ortofotos** del Término Municipal.

Cauces y Barrancos Se han grafiado la totalidad de barrancos existentes en el Término Municipal, así como el pantano de Guadalest y sus correspondientes afecciones.

Red Primaria Estructural de Dotaciones

Lo configuran los equipamientos, las zonas verdes y parques públicos y las vías de comunicación que a continuación se detallan.

ZONAS VERDES

- Font del Molí
- Z.V. del Barranc
- Z.V. del Pi Ver
- Z.V. antiguo Basurero

EQUIPAMIENTOS

- DEP (Nueva creación en zona Planet)
- DEP (Trinquet)
- DEP (Pista Polideportiva)
- EDU (Escuelas Públicas J. María Paternina)
- EDU (Nuevo Colegio)
- ASI (Iglesia de San Vicente Mártir)
- ASI (Dispensario Médico)
- ASI (Hogar del Pensionista)
- ADM (Ayuntamiento)
- ADM (Nuevas dependencias municipales)
- INF (Depósito Calvari)
- INF (Depósito Almanaque)
- INF (Depósito Molí)
- INF (Cementerio)
- INF (Lavadero)
- INF (Font de Baix)
- INF (Pozo ALBIRECH?)

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

- C-3.313
- AP-1.704
- AP-1.705
- Carretera del Pantano
- Camí del Moli
- Camí de la Morera al Moli
- Camí del Moli a Benifato
- Camí de les Fontetes
- Los viales del Casco Urbano grafiados como tal en el plano correspondiente.



2.- INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LAS MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN

En las hojas adjuntas exponen unos gráficos de sectores en los cuales se realiza una somera comparación de los planeamientos vigentes (PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO) y propuesto (Redacción del Plan General de Ordenación de Benimantell de 1.999).

La mencionada comparación se realiza en cuanto a clasificación del suelo y en cuanto a los usos. Para cerrar la serie de gráficos se exponen asimismo la subdivisión de las diferentes clasificaciones de la Redacción del Plan general.

CLASIFICACIÓN	DELIMITACION DEL SUELO URBANO	P.G.O.U
Suelo Urbano	43.175 m ²	51.240 m ²
Suelo Urbanizable		357.573 m ²
Suelo No Urbanizable	37.816.825 m ²	36.472.931 m ²
Red Primaria Estructural		978.256 m ²
TOTAL	37.860.000 m²	37.860.000 m²

USOS	DELIMITACION DEL SUELO URBANO	P.G.O.U
Dotacional		978.256 m ²
Residencial	43.175 m ²	382.243 m ²
Industrial		1.359 m ²
Terciario		25.211 m ²
Agrícola	37.816.825 m ²	10.103.021 m ²
Natural		27.374.736 m ²
TOTAL	37.860.000 m²	37.860.000 m²

(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)
	Superficie	Superficie Efectiva	Viviendas /Ha m ² /vivienda	Nº VIVIENDAS	Hab/ Vivienda	HABITANTES
SUELO URBANO						
<u>Suelo Urbano Consolidado</u>				230	3	690
Casco Histórico						
SUELO URBANIZABLE						
<u>Pormenorizado</u>						
Calvari	16.223 m ²	11.094 m ²	400 m ² /viv	28	3	83
Scrrella	10.093 m ²	3.859 m ²	125 m ² /viv	31	3	93
Planet-1	18.624 m ²	1.064 m ²	150 m ² /viv	7	3	21
		11.500 m ²	400 m ² /viv	29	3	86
Planet-2	3.492 m ²	423 m ²	100 m ² /viv	4	3	13
		1.678 m ²	400 m ² /viv	4	3	13
Barranc	3.755 m ²	2.250 m ²	400 m ² /viv	6	3	17
Monera	26.570 m ²	0 m ²	0 m ² /viv	0	0	0
<u>No Pormenorizado</u>						
Ondarella	278.816 m ²	181.230 m ²	1.000 m ² /viv	181	3	544
						total
TOTAL POTENCIAL DE VIVIENDAS Y HABITANTES				520		1.559
TOTAL SUPERFICIE ZONA VERDE (5 m²/hab)						7.796

3.- CÓMPUTO DE ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS

3.1.- ESTIMACIÓN DEL POTENCIAL DE POBLACIÓN PROPUESTO POR LA PRESENTE REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Con el fin de justificar el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 17.2.A) de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, relativo a la previsión por parte del Plan General de una reserva de cinco (5) metros cuadrados por habitante para el sistema de espacios libres y zonas verdes (parque urbano), se procede a calcular el potencial de habitantes del presente Plan.

Para el cálculo se han utilizado las siguientes hipótesis:

- En el Suelo Urbano consolidado se parte del nº actual de viviendas existentes.
- En Suelo Urbanizable están fijadas por el presente Plan General el número máximo de viviendas, por lo que utilizaremos dicho número.
- El número de habitantes por vivienda se toma de acuerdo con los datos del estudio demográfico y que es de 3 habitantes/vivienda.

Todo ello se refleja en las tablas adjuntas donde se detalla el cálculo de habitantes para cada zona o sector.

La forma del cálculo es la que a continuación se describe:

- Columna (a): Nombre asignado a cada “sector” de cálculo.
- Columna (b): Superficie total bruta de cada uno de los sectores delimitados.
- Columna (c): Superficie Efectiva. Resultante de eliminar de la superficie total el porcentaje equivalente de viales y de zonas verdes.
- Columna (d): Dado que el número de habitantes lo obtendremos en función del número de viviendas que potencialmente proponga el Plan, hemos considerado una estimación en base a la densidad de viviendas, bien en viviendas por Ha (viv/Ha) o bien fijando la superficie mínima de parcela (m²/viv).
- Columna (e): En esta columna se reflejan el número total de viviendas para cada sector.
- Columna (f): Tal y como se ha expuesto en las hipótesis de cálculo el número de habitantes por vivienda se toma de acuerdo con los datos del estudio demográfico que aparece en la información urbanística y que es de 3 habitantes/vivienda.
- Columna (g): Habitantes. Por último en esta columna se obtiene el potencial de población por sectores propuesto por éste Plan.

A partir de dichas hipótesis se obtienen los siguientes valores:

Suelo Urbano Consolidado

Casco Antiguo	690 hab.
---------------	----------

Suelo Urbanizable

Calvari	83 hab.
Serrella	93 hab.
Planet-1	107 hab.
Planet-2	26 hab.
Barranc	17 hab.
Ondarella	544 hab.
Morera	0 hab.

POTENCIAL DE HABITANTES DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANO	690 hab.
SUELO URBANIZABLE	869 hab.
TOTAL	1.559 hab.



Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión el 04-11-99.
El Secretario

3.2.- CÓMPUTO DE ESPACIOS LIBRES -PARQUE PUBLICO- DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL.

Configuran la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, Espacios Libres (Parques Públicos) las que a continuación se detallan:

Denominación	Superficie Total
Font del Molí	2.395 m ²
Z.V. Barranc	2.340 m ²
Pí Ver	7.750 m ²
Antiguo Basurero	4.108 m ²
	16.593 m²

Aprobado por el Ayuntamiento de Benimantell en sesión celebrada el 07-06-99.
El Secretario

3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.2.a) DE LA LEY 6/1994 DE 15 DE NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

De acuerdo con el potencial de habitantes del presente Plan y según el artículo 17.2.A) de la LRAU se precisará una reserva mínima de:

1.559 habitantes	5 m²/ habitante	7.795 m²
-------------------------	-----------------------------------	----------------------------

El presente Plan General califica como Sistema de espacios libres, un total de 16.593 m² de acuerdo con el desglose establecido en el punto desarrollado con anterioridad.

m² Espacios Libres exigidos (LRAU)	m² del Plan General previstos
7.795 m²	16.593 m²

Por todo lo antedicho, la Redacción del Plan General de ordenación de Benimantell cumple con la determinación impuesta por el artículo 17.2.A) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19 DE LA LRAU

El artículo 19 de la LRAU, limita el ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales, estableciendo límites a la edificabilidad a partir de un umbral que se considera máximo contemplando dos supuestos distintos.

A).- El primero de ellos hace referencia a los núcleos existentes con una densidad superior a 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea. En este supuesto no puede aumentarse la edificabilidad media o la densidad global respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

En la Redacción del Plà General d'Ordenació de Benimantell, mantenemos la edificabilidad de los núcleos existentes, (entendiendo por núcleos existentes Benimantell) sin incremento de alturas permitidas ni edificabilidades por lo que la densidad de viviendas hectárea se mantiene inalterable.

B).- La segunda limitación volumétrica se refiere igualmente a zonas consolidadas por la edificación, es decir, suelo urbano en la generalidad de los casos. La Ley impide que el volumen atribuido a las parcelas ubicadas en zonas consolidadas, no supere el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno y se abstendrá de aumentarlo, respecto a la ordenación anterior, cuando ello redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas.

En referencia a este supuesto, la Redacción del PGO, mantiene todas aquellas parcelas calificadas en el anterior PGOU conforme a su volumetría y edificabilidad que a la par es el característico de la edificación existente a su alrededor.

C).- Por último cabe significar que de acuerdo con lo dispuesto en este punto del artículo 19 de la LRAU, en la zona turística se han propuesto desarrollos de sectores de suelo urbanizable de baja densidad, entendiendo como tal menos de diez (10) viviendas por hectárea.



Aprobado por el Ayuntamiento de Benimantell en la sesión celebrada el 03/09/2010.
El Secretario

5.- CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN (CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LRAU)

Calvari

Se apoya en el eje viario (de la red primaria estructural) de la prolongación del Carrer Calvari hasta la pista polideportiva municipal. Los límites se han generado al fijar una franja de 22,5 metros a ambos lados del borde del nuevo viario definido. Este límite se ve alterado tan solo en un punto debido a que se incluye en el sector unas edificaciones existentes.

Serrella:

Los límites de este sector de suelo urbanizable coinciden con el suelo urbano consolidado y con un límite ficticio situado a una distancia determinada del vial principal.

Planet-1

Se apoya en el suelo urbano consolidado, en el límite con un suelo dotacional (Cultural), y con el límite con el suelo no urbanizable, en los puntos de fuerte pendiente.

Planet-2, y Barranc

Estos dos sectores, aparecían como suelo urbano en la Delimitación de Suelo. Dado que no se han desarrollado durante la vigencia de la delimitación del suelo y que no se han ejecutado ninguno de los servicios de abastecimiento, saneamiento y pavimentación, se ha considerado clasificarlos como urbanizables. La subdivisión posterior ha surgido tras el análisis de desarrollo previsible. Los límites son sensiblemente parecidos a los que en la Delimitación del Suelo limitaban al suelo urbano.

Ondarella

Queda limitada por la Carretera AP-1.704 y el límite del T.M. de Castell de Guadalest, además de por la zona verde (Pi Ver) perteneciente a la red primaria estructural.

Morera

Se apoya básicamente en la AP-1.704. Por el norte lo hace con un camino rural existente mientras que por el sur lo hace con el eje de un pequeño barranco. El límite por el Este coincide con una orografía muy pronunciada.

6.- MOTIVACION RAZONADA DE LAS DECISIONES DE ORDENACIÓN MÁS RELEVANTES O CONTROVERTIDAS

1.- Delimitación del sector de suelo urbanizable “Morera” (Terciario)

Apoyándose en el eje viario Polop-Benimantell, se pretende la ejecución de un sector de suelo terciario. Dicho sector será un sector de servicios que generará indudables beneficios a la población de Benimantell, históricamente agrícola, pero que en las últimas décadas ha sabido reconvertirse en su mayoría al sector servicios (influenciada por el poder atractivo del turismo de Castell de Guadalest).

2.- Delimitación del sector de suelo urbanizable “Ondarella” (Residencial)

La proximidad de Benimantell con la zona costera, y su mayor aproximación debido a la mejora de las comunicaciones (desdoblamiento de la calzada Benidorm-La Nucía y ensanche del tramo La Nucía – Benimantell) convierten en esta zona en un lugar ideal para la ejecución de viviendas de segunda residencia o vacacionales para, estando en el campo, disfrutar de todas las oportunidades que oferta la zona costera en un mínimo de tiempo.

Ello conllevará a una mejora en la renta de la población de Benimantell ya que su proximidad al casco urbano genera una demanda de servicios que la población deberá ofertar a los nuevos habitantes.

3.- Trazado de la redes de vías pecuarias

Se incluye la servidumbre generada por estas vías según Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura del año 1.965.

4.- Ubicación de las zonas verdes de la red primaria de dotaciones

En esta Redacción del PGO se ha pretendido huir de localizar las zonas verdes en los espacios residuales dentro de las urbanizaciones, que debido a su dificultad orográfica o cualquier otra condición no fuera apto para la urbanización, y las mismas se han ubicado en aquellas zonas de especial interés debido a las vistas que desde ellas se alcanzan y por su importancia paisajístico y/o ecológica.

5.- Delimitación de los suelos urbanizables alrededor del Casco urbano

Se plantea la necesidad de proporcionar a la población de Benimantell unas nuevas alternativas de edificación, en previsión de un mayor asentamiento de la población bien sea permanente o como segunda residencia. Esta propuesta de sectores de suelo urbanizable se plantea alrededor de la población, intentando consolidar y prolongar la trama urbana.

Si bien es verdad que la Delimitación del Suelo de Benimantell generaba en el momento de su aprobación varios suelos urbanos, no es menos cierto que casi la totalidad de ellos ubicados en zonas poco atractivas para el desarrollo urbanístico o con unas deficientes comunicaciones (caso del Planet.)



Pormenorizando los suelos urbanizables planteados podemos decir que el sector denominado Calvari, se propone para ordenar y consolidar una tipología de edificación aislada, que se ha venido desarrollando y demandando en esta zona de la población. Dicha tipología que nada tiene que ver con el resto de la población queda perfectamente integrada en el entorno y ya ha sido asumida “urbanísticamente” al consolidarse en los últimos veinte años unas cinco edificaciones realizadas con la mencionada tipología.

En el caso del sector Serrella, hay que exponer que la apertura de la C/ Serrella (pieza fundamental del tráfico rodado) de acceso y salida al casco urbano, obliga a la consolidación de una gran bolsa de edificación que se genera entre dicha vía y el casco consolidado. En este sector se ha pretendido prolongar la tipología de edificación, de viviendas unifamiliares adosadas con tres plantas. Se proponer además la ejecución de una gran zona verde en la parte central del sector, apoyada con zonas de aparcamiento público.

Por último el sector Planet, se consolida como una zona donde pueden combinarse la edificación adosada junto a la edificación aislada.

7- JUSTIFICACIÓN ADICIONAL DE LAS PREVISIONES DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO A UN MÍNIMO DE 10 AÑOS (Art. 17.5, LRAU).

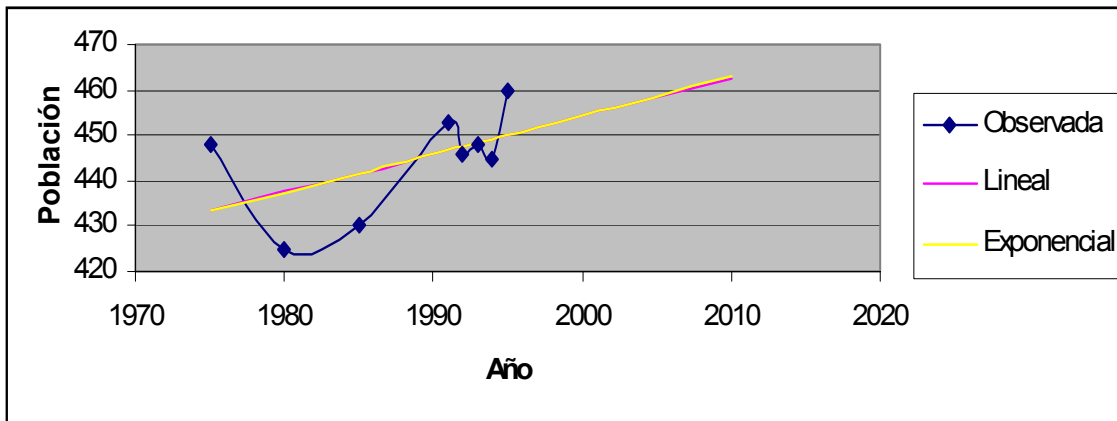
Aprobado provisionalmente
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 celebrada el 04-11-99
 El Secretario

Evolución de la población de derecho:

1.970	1.975	1.980	1.985	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995
491	448	425	430	453	446	448	445	460

Efectuando una estimación curvilínea para los modelos de regresión lineal, cuadrático y exponencial, se obtienen valores pronosticados de población de derecho para el año 2.000 Y 2.010 de 454 y 463 habitantes, respectivamente.

Los resultados del análisis de regresión se muestran en el siguiente gráfico:



Tal y como se ha calculado en el punto 3.1 de esta memoria Justificativa, la estimación del potencial de la población propuesta por el Plan General asciende a 1.723 habitantes, mientras que las previsiones de expansión a corto y medio plazo alcanzan las 454 y 463 personas para los años 2.000 y 2.010 respectivamente.

Con ello queda justificada la posible expansión de la población para un período superior a diez años, generando una reserva de suelo suficiente para absorber toda la población y evitando la especulación de terrenos para la edificación.

8.- REPERCUSIÓN SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EN TRÁMITE EN EL MOMENTO DE LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U.

No existen documentos de planeamiento en trámite en el momento de la redacción del P.G.O.U. de Benimantell.



9.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.

9.1.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN

Para la delimitación de las áreas de reparto se han seguido los siguientes criterios:

1. Se establece una primera diferenciación, atendiendo al uso característico de cada área.
2. Una segunda diferenciación se formaliza en base a las Edificabilidades Brutas y densidades de vivienda
3. Por último un tercer escalón se establece en cuanto a su localización.

La aplicación de los criterios anteriores a las diversas zonas del Término Municipal nos delimita la aparición de áreas de reparto en:

9.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS.

Area de Reparto 1:

- Calvari

La constituyen un solo sector con una tipología de edificación aislada. Su edificabilidad bruta es de 0.305 m²t/m²s.

Area de Reparto 2:

- Serrella

La constituyen un solo sector con una tipología de edificación de Manzana Abierta, la cual es única entre los sectores de suelo urbanizable. Su edificabilidad bruta es de 1 m²t/m²s.

Area de Reparto 3:

- Planet-1

La constituye el suelo urbanizable denominado Planet-1 y se corresponde con un sector que combina la tipología de edificación Aislada (80%) y en fila. La edificabilidad bruta del sector es de 0,36 m²t/m²s.

Area de Reparto 4:

- Planet-2

La constituye el suelo urbanizable denominado Planet-2 y se corresponde con un sector que combina la tipología de edificación Aislada y de Manzana Cerrada casi al 50%. La edificabilidad bruta del sector es de 0,52 m²t/m²s.

Area de Reparto 5:

- Barranc

La constituyen un solo sector con una tipología de edificación aislada. Su edificabilidad bruta es de 0.30 m²t/m²s.

Area de Reparto 6:

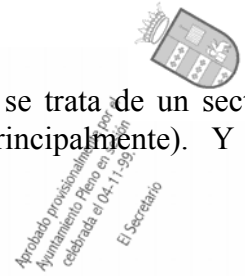
- Ondarella

Este sector conforma una única Area de Reparto, debido a que se trata de un sector residencial en parcelas de 1.000 m² (de segunda residencia principalmente). Y si pormenorizar. Su edificabilidad bruta es de 0,23 m²/m²s..

Area de Reparto 7:

- Morera

Este sector conforma una única Area de Reparto, debido a que se trata del único sector Terciario.. Su edificabilidad bruta es de 0,86 m²/m²s..



9.3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

La Redacción del Plan General de Ordenación de Benimantell propone la Red Estructural que se acompaña en el cuadro adjunto, donde además se indica la superficies pendientes de obtención:

Dado que el Ayuntamiento de Benimantell quiere potenciar la consolidación del Suelo Urbanizable Residencial cercano al Casco Urbano de Benimantell, se ha optado por no aplicarles ningún coeficiente de homogeneización, además de no cargarlos con suelo perteneciente a la red primaria estructural de dotaciones públicas. De este modo el suelo pendiente de obtención se cargará a los suelos Urbanizables periféricos (“Ondarella” y Morera”) de uso residencial (urbanización turístico-residencial) y terciario.

Si se observa la superficie pendiente de obtención de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, ésta es muy pequeña respecto del suelo que se pretende consolidar. Tan solo hay cuatro superficies definidas para la mencionada obtención :

PJL-1	Barranc	2.341 m ²
PJL-4	Pi Ver	7.750 m ²
PDR-3	Nueva zona deportiva	1.839 m ²
PED-2	Nuevo colegio Público	2.824 m ²
	TOTAL	14.755 m²

.El reparto de la superficie a obtener entre los dos sectores de suelo urbanizable se ha realizado equitativamente a la edificabilidad potencial, cargando 4.180 m² (PJL-1 y PDR-3) al area de reparto 7 (Morera), mientras que al área de reparto 6 (Ondarella) le corresponden 10.574 m² (pertenecientes a PED-2 y PJL-4). Con dichos coeficientes la superficie de Red Primaria Estructural de Dotaciones adscribible a cada Area de Reparto será la que se detalla en el cuadro adjunto:



DOTACIONES	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²) A OBTENER
ZONAS VERDES		
Font del Molí	2.395	
Z.V. del Barranc	2.341	2.341
Z.V. del Pi Ver	7.750	7.750
Z.V. antiguo Basurero	4.108	
EQUIPAMIENTO		
	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)
DEP (Nueva creación en zona Planet)	1.839	1.839
DEP (Trinquet)	70	
DEP (Pista Polideportiva)	1.720	
EDU (Escuelas Públicas J. María Paternina)	889	
EDU (Nuevo Colegio)	2.824	2824
ASI (Iglesia de San Vicente Mártir)	565	
ASI (Dispensario Médico)	194	
ASI (Hogar del Pensionista)	69	
ADM (Ayuntamiento)	150	
ADM (Nuevas dependencias municipales)	82	
INF (Depósito Calvari)	168	
INF (Depósito Almanaque)	220	
INF (Depósito Molí)	1.940	
INF (Cementerio)	940	
INF (Lavadero)	77	
INF (Font de Baix)	45	
INF (Pozo ALBIRECH)	418.149	
TOTAL SUPERFICIES A OBTENER		14.755

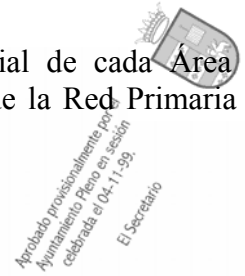
Aprobado provisionalmente
Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el 04-11-99
El Secretario

9.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA ÁREA DE REPARTO

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (que tiene carácter de legislación básica en virtud de lo establecido en el nº 1 de la disposición adicional final única de dicho Texto Refundido), y en el artículo 64 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Con lo establecido en dichos artículos pasamos al cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto dando como resultado lo estipulado en la hoja adjunta.

Dicho resultado se obtiene de dividir la edificabilidad potencial de cada Área de Reparto entre la superficie de dicha área de reparto y la superficie de la Red Primaria de Dotaciones Públicas repercutibles a dicha área.



Benimantell. Enero de 1.999

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR

Cesar Cuesta García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

AREAS DE REPARTO	SECTOR	Superficie	Edificabilidad Bruta	Edificabilidad Potencial	Coefficiente Homogeneización	Superficie de Red Primaria Repercutible	APROVECHAMIENTO TIPO Edificabilidad Potencial Sup. Area R. + Sup. Red Primaria Repercutible	
1	CALVARI	16.223 m ²	0,31	4.948	0,30	3833,75	0,32770	
	PLANET-1	18.624 m ²	0,36	6.705				
	BARRANC	3.755 m ²	0,30	1.127				
TOTAL		38.602 m ²		12.779 m ²		394 m ²		
2	SERRELLA	10.093 m ²	1,00	10.093	0,80	8074,40	0,92401	
	TOTAL	10.093 m ²		10.093 m ²				830 m ²
	PLANET-2	3.492 m ²	0,52	1.816				
TOTAL		3.492 m ²		1.816 m ²		112 m ²	0,50384	
4	ONDARELLA	278.816 m ²	0,23	64.128	2,00	128255,36	0,21962	
	TOTAL	278.816 m ²		64.128 m ²				13.184 m ²
	MORERA	26.570 m ²	0,86	22.850				
TOTAL		26.570 m ²		22.850 m ²		2.349 m ²	0,79015	
TOTAL		357.573		164.103		164.103	16.869	

La superficie total 16.869 corresponde a ZV del barranc + ZV Pi Ver + DEP Piscina + EDU Escuela + DEP Depósito