

POP

Pla d' Ordenació Pormenoritzada de Beniarbeig

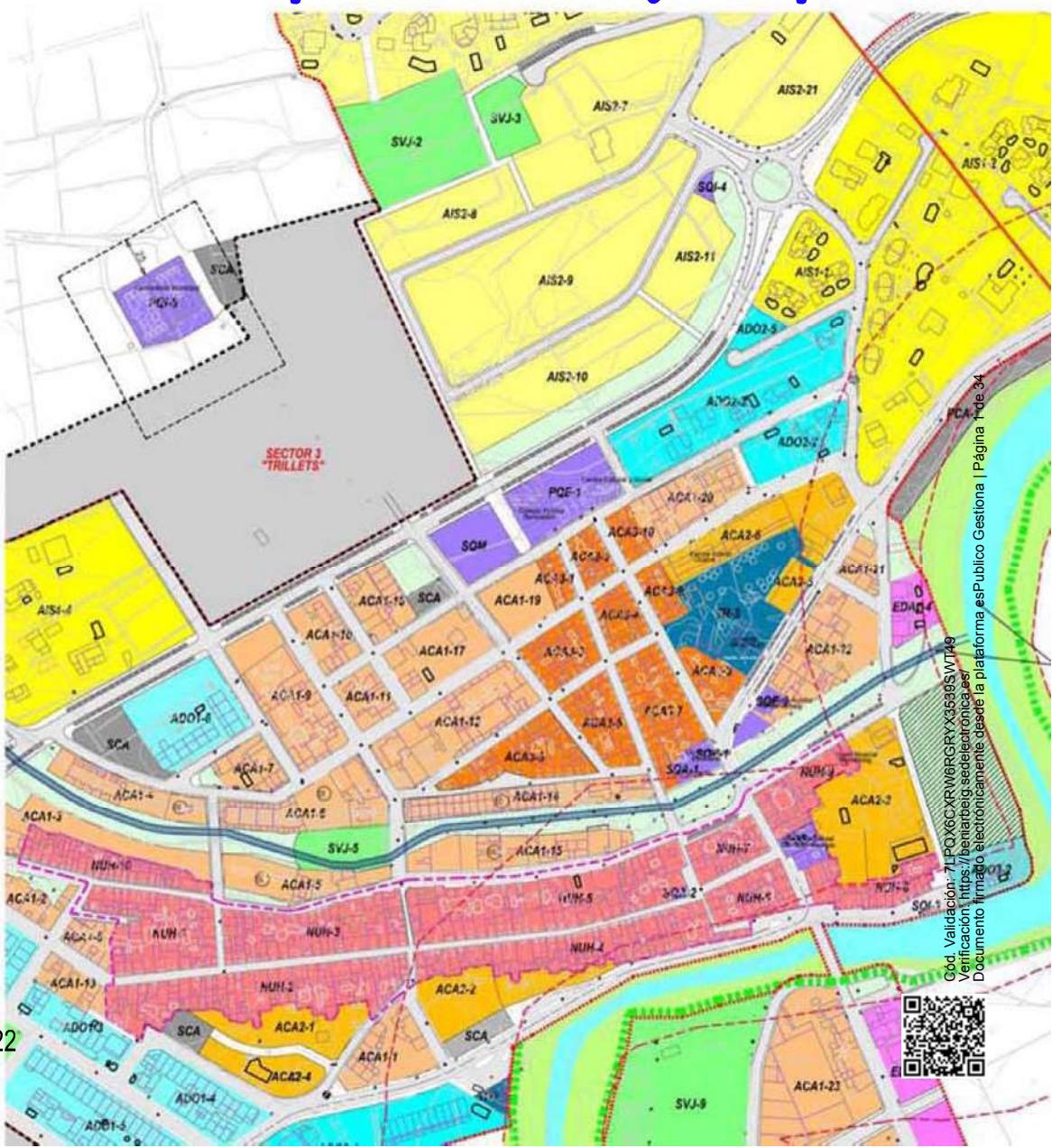
Firmado digitalmente por FRANCISCO JOSE|FORQUES|MONCHO
Nombre de reconocimiento (DN): cn=FRANCISCO JOSE|
FORQUES|MONCHO, serialNumber=73990502P,
givenName=FRANCISCO JOSE, sn=FORQUES MONCHO,
ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES

Memòria Informativa i Justificativa



SEPTIEMBRE-2022

FORQUÉS i associats S.L.P.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

ÍNDICE

1. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	3
1.1. PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL PRESENTE PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESPECTO DE LAS NN. SS. A LAS QUE SUSTITUYE.	3
1.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	5
2. DELIMITACIÓN DE SUBZONAS DE ORDENACIÓN.	7
2.1. USOS PORMENORIZADOS POR ÁREAS O SECTORES.	7
2.1.1. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.	7
3. LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.	11
3.1. RED SECUNDARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.	11
3.2. EL SUBSUELO BAJO EL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.	11
4. LA INFRAESTRUCTURA VERDE.	13
4.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.	13
4.2. CONFIGURACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	14
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG A LA NORMATIVA SUPERIOR.	17
5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS PLANES SUPRAMUNICIPALES.	17
5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.	17
6. UNIDADES DE EJECUCIÓN.	19
6.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.	19
7. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	21
7.1. ÁREAS DE REPARTO.	21
7.2. APROVECHAMIENTO TIPO	23
7.3. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.	23



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

7.3.1. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-6.	23
7.3.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-7.	24
7.3.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-5.	24
7.3.4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-8.	24
7.4. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.	25
ANEXOS.	26
ANEXO-1. CUADROS ESTADÍSTICOS.	26

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 17 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada de Beniarbeig. La Secretaria, documento firmado electrónicamente.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

1. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.1. PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL PRESENTE PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESPECTO DE LAS NN. SS. A LAS QUE SUSTITUYE.

Las principales modificaciones realizadas en la ordenación pormenorizada del suelo urbano en el presente Plan respecto a las NN. SS. a las que sustituye son las siguientes:

1. Para todo el suelo urbano, eliminación de la posibilidad de aprovechamiento lucrativo del espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada. Dicho espacio que podía ser utilizado como complemento de las viviendas situadas en la última planta y cuya finalidad en las ordenanzas de las NN. SS. de 1996 era la de su utilización como cambra o desván, con el actual “boom” inmobiliario que existe en el municipio se ha convertido en realidad en una planta más, utilizada sistemáticamente en todas las promociones y que tergiversa el perfil de alturas del municipio.

2. Reducción de las alturas en el Núcleo Histórico; se reduce una planta (3 alturas en las NN. SS. actuales y 2 alturas en el Plan que se tramita) en todo el Núcleo Histórico, con las excepciones de los edificios catalogados, que pueden mantener su configuración volumétrica.

3. Regulación de la tipología, alturas de la edificación y ordenanzas estéticas en el barrio denominado “cases noves”. Dicho barrio, creado en los años 50 por el Ministerio de la vivienda, tienen una tipología muy característica, de viviendas en fila de dos plantas, con alineación de vial y patio trasero, tipología que pretende conservarse mediante la delimitación de dicho barrio como zona de ordenación diferenciada, así como con la reducción de una planta (3 alturas en las NN. SS. actuales y 2 alturas en el Plan que se tramita) y con la creación de unas ordenanzas específicas que permitan conservar el carácter actual de dicho barrio.

4. Reducción de las alturas en el resto del casco urbano (excepto unas pocas manzanas muy consolidadas con tres plantas que se mantienen con dichas alturas) con la finalidad de conservar la tipología tradicional y el “skyline” del municipio. No obstante, se prevé que las ordenanzas puedan prever pequeños incrementos de edificabilidad, en las edificaciones colindantes con otras existentes de tres o más plantas, con la finalidad de disminuir el impacto visual de las medianeras existentes.

5. Modificar los usos y la edificabilidad permitidos en el polígono industrial. Permitiendo, por un lado, la compatibilidad de los usos terciarios, de los que existe mayor



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

demandas y suponen menor incompatibilidad con el carácter residencial del municipio; y por otro aumentar la edificabilidad para permitir la regulación de los altillos en el interior de las edificaciones existentes.

6. Se remodela la ubicación de algunas de las zonas verdes en el suelo urbano. Con la creación del gran parque público PVP-1 "Hostes de Baix" se han eliminado algunas zonas verdes periféricas de pequeño tamaño y con una posición inadecuada para su función, y que se creído conveniente refundir en dicho gran parque público urbano. Dichas zonas verdes se han transformado en zona residencial como es el caso de las zonas verdes de las unidades de ejecución MB-1 y TR-1 de las NN. SS u otras, o en zonas de aparcamientos (total o parcialmente) como es el caso de las zonas verdes de las unidades de ejecución CU-1, CU-4, CU-5 y CU-9 de las NN. SS

7. Se unifican las zonas de ordenación en algunas manzanas. Existen dos manzanas al sur del casco urbano (EDA-2 y EDA-3) que en las anteriores NN. SS. estaban incluidas, cada una de ellas, en dos zonas de ordenación muy dispares: Residencial urbana RU, con tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela de 400 m² y Residencial en fila RF-2, con tipología de bloque con múltiples variantes. Se pretende reunificar la tipología en dichas manzanas a la de EDA del actual Plan General, por cuanto es una tipología más urbana, más acorde con la ubicación de dichas manzanas y con la de los edificios ya existentes en las mismas.

8. Se modifica la ordenación de la Unidad de Ejecución CU-1 de las NN. SS., (UE-10 en el actual PGOU que se tramita) sin producir aumento de la edificabilidad, con la finalidad de resolver el exceso de profundidad de la manzana en cuestión. Asimismo, se sustituye la zona verde de las antiguas NN. SS. por una zona de aparcamientos, dado que se ha considerado oportuno acumular las pequeñas zonas verdes dispersas por el casco urbano en el gran parque urbano PVP-1 "Hortes de Baix", y sustituirla por una bolsa de aparcamientos con arbolado.

9. Se han replanteado algunas tipologías para favorecer las ya implantadas, también con la finalidad de que las nuevas construcciones no puedan crear nuevas medianeras para siempre. (Manzanas: ADO1-6)

10. Debido a las inundaciones padecidas por el municipio en octubre de 2007, que arrasó el polideportivo municipal y la posterior restauración del mismo como parque fluvial, se clasifica el suelo del antiguo polideportivo como zona verde.

11. A resultas del Estudio del Paisaje y de la exposición al público del Plan general se acuerda la desclasificación del sector-3 "Colina del Sol" de suelo urbanizable en ejecución de su plan, por su alto valor ecológico y por su lejanía del Municipio.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

12. Se califican como zona verde SVJ-8 y se adscriben al sector PRI-1, las parcelas vacantes clasificadas como suelo urbano en las NN.SS, y que se han inundado, con calados superiores a 1,00 m en la riada de 2007.

13. Se mantiene la delimitación del suelo urbano de las NN. SS. de 1996, incorporando al mismo los sectores ya urbanizados durante el período de vigencia de las NN. SS: Sector-1.1 Montecorona, Sector 1.2 Benicadims, Sector 2 Mirambons y Sector-4 “Hortes”. A esta delimitación se añaden únicamente dos piezas que pasan de suelo no urbanizable en las NN. SS. de 1996 a suelo urbano en este Plan: un parcela edificada con una nave industrial (M-2) colindante al sector-4 Hortes de apenas 216 m² y una pequeña pieza (AIS2-21) de 3.344 m² que estaba incluida en el propuesto sector-4 Santonja de la Alternativa-1 (eliminado en esta alternativa por estar en la zona de 500 m de la AP-7, zona de riesgo por transporte de mercancías peligrosas y sobre un yacimiento arqueológico) que no tiene entidad suficiente para constituir un sector independiente.

14. Se ha calificado como suelo dotacional parte de la manzana existente en la parte Oeste del actual colegio público. Dicha dotación se ha adscrito, para su obtención a la unidad de ejecución de suelo urbano UE-7, en la que se aumentado el aprovechamiento respecto de las NN SS. vigentes para absorber esta dotación.

1.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Según lo establecido en el artículo 35.1 del TRLOTUP, la ordenación pormenorizada debe contener las siguientes determinaciones:

- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural.
- b) La red secundaria de dotaciones públicas.
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

- e) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- f) La fijación de alineaciones y rasantes.
- g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
- h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.
- i) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 del TRLOTUP y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Dichas determinaciones se contienen en las ordenanzas generales y en los planos que forman parte de la documentación del Plan de Ordenación Pormenorizada como documento de carácter normativo.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

2. DELIMITACIÓN DE SUBZONAS DE ORDENACIÓN.

2.1. USOS PORMENORIZADOS POR ÁREAS O SECTORES.

La ordenación pormenorizada contiene una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción. Los Planes que definan o modifiquen la ordenación Pormenorizada serán aprobados por el Ayuntamiento.

El presente Plan sólo ordena pormenorizadamente el Suelo Urbano; para las otras clases de suelo prevalecerán las ordenanzas del Plan General Estructural, hasta que se aprueben las ordenaciones pormenorizadas de los diferentes sectores del suelo urbanizable.

2.1.1. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.

El suelo urbano ordenado se ajusta básicamente a la trama existente completando las manzanas en pequeñas unidades bien sea por actuaciones aisladas o integradas. Las partes de suelo urbano con urbanización completamente ejecutada mantienen la rasante en el eje viario y las alineaciones son las existentes excepto correcciones puntuales que vienen recogidas en su práctica totalidad por el planeamiento anterior.

Las variaciones existentes obedecen a diversos motivos dependiendo de cada caso.

La distinción de las diferentes zonas de ordenación urbanística obedece a la adaptación al PGE; las diferentes subzonas creadas corresponden a distintas especificidades existentes dentro de cada zona de ordenación; así a las 6 zonas de ordenación del suelo urbano establecidas en el PGE se añaden las subzonas que se indican a continuación:

Zona-1. Zona urbanizada Núcleo Histórico. ZUR-NH.

Incluye el área más antigua de la población, cuya característica más importante es la trama viaria y la parcelación existente. Obedece a la tipología de manzana densa con edificación entre medianeras con alineación a vial.

Zona-2. Zona urbanizada residencial Alta Densidad (ZUR-RE1)

Subzona 2.1. Zona urbanizada residencial Ampliación del Casco -3 "Cases noves". ZUR-RE1-ACA-3

Residencial unifamiliar estre medianeras con patio posterior. Es una tipología típica de un barrio creado en los años 50 por el Ministerio de la vivienda y que pretende conservarse con



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

sus mismas características tipológicas. Obedece a la tipología de viviendas en fila con alineación de vial y patio trasero. Se regula la profundidad edificable.

Subzona 2.2. Zona urbanizada residencial Viviendas Adosadas-1. ZUR-RE1-ADO-1

Residencial. Es una tipología que se ubica en una zona concreta del casco urbano. Obedece a la tipología de edificación en fila con retranqueo de la alineación de calle.

Subzona 2.3. Zona urbanizada residencial Ampliación del casco ACA-1. ZUR-RE1-ACA-1

Residencial. Edificación entre medianeras con alineación a vial de tipologías plurifamiliares. Obedece a la tipología de manzana densa con edificación entre medianeras con alineación a vial. Coincide con el Sector de planeamiento en suelo urbano PRI-1 Girona Sur

Zona-3. Zona urbanizada residencial Media Densidad (ZUR-RE2)

Subzona 3.1. Zona urbanizada residencial Ampliación del Casco-1. ZUR-RE2-ACA-1.

Residencial Intensiva. Se define como la edificación entre medianeras con alineación a vial de tipologías plurifamiliares desarrolladas en el siglo XX. Inicialmente en Planta baja y dos pisos y posteriormente en viviendas de pisos. Obedece a la tipología de manzana densa con edificación entre medianeras con alineación a vial

Subzona 3.2. Zona urbanizada residencial Ampliación del Casco-2. ZUR-RE2-ACA-2.

Residencial Intensiva. Es una tipología de las mismas características que la anterior, pero que al desarrollarse en manzanas de gran tamaño puede crearse un patio de manzana. Obedece a la tipología de manzana densa con patio de manzana de edificación entre medianeras con alineación a vial.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

Subzona 3.3. Zona urbanizada residencial Edificación Abierta. ZUR-RE2-EDA.

No responde a ninguna tipología concreta, sino a la superposición de varias de ellas, con el fin de regularizar una situación existente en una determinada zona. Su uso característico es el residencial en fila, en manzana densa, en unifamiliar aislada y en unifamiliar pareada.

Zona-4. Zona urbanizada residencial Baja Densidad (ZUR-RE3)

Subzona 4.1. Zona urbanizada residencial Viviendas Adosadas-2. ZUR-RE3-ADO-2.

Residencial Intensiva. Es una tipología que se ubica en zonas muy concretas del casco urbano. No responde a ninguna tipología concreta, sino a la superposición de varias de ellas, con el fin de regularizar una situación existente en una determinada zona. Su uso característico es el residencial en fila, en manzana densa, en unifamiliar aislada y en unifamiliar pareada.

Subzona 4.2. Zona urbanizada residencial Viviendas Adosadas-3. ZUR-RE3-ADO-3

Esta zona es la resultante de las afecciones del Patricova en las parcelas parcialmente edificadas del suelo urbano; y afecta únicamente a dos parcelas distinguidas con las referencias ADO3-1 y ADO3-2. Aunque dichas parcelas se incluyen en la misma zona de ordenación las características edificatorias de ellas serán diferentes, por estar situadas en entornos con edificaciones de características diferentes.

Así, a la parte edificable de la parcela ADO3-1, le será de aplicación la subzona de ordenanza ADO2; y a la parte edificable de la parcela ADO3-2, le será de aplicación la subzona de ordenanza EDA1.

En las partes no edificables de dichas parcelas, calificadas como zona verde privada, solo se permitirán elementos de fábrica que no sobrepasen la rasante natural: piscinas, pistas



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

deportivas terrazas descubiertas, etc. No se permitirán en dicha zona sótanos.

Subzona 4.3. Zona urbanizada residencial Viviendas Aisladas-1. ZUR-RE3-AIS-1.

Residencial Extensiva. Se corresponde con la tipología dominante, la de vivienda unifamiliar aislada en parcela

Subzona 4.4. Zona urbanizada residencial Viviendas Aisladas-2. ZUR-RE3-AIS-2.

Residencial Extensiva. Se corresponde con la tipología dominante, la de vivienda unifamiliar aislada en parcela

Zona-5. Zona urbanizada industrial. ZUR-IN.

Subzona 5.1. Zona urbanizada industrial Naves Adosadas. ZUR-IN-M.

Edificación industrial con uso terciario compatible. La tipología es la de nave adosada con retranqueo a fachada.

Subzona 5.2. Zona urbanizada industrial Naves Aisladas. ZUR-IN-A.

Edificación industrial con uso terciario compatible. La tipología es la de nave aislada en parcela.

Zona-6. Zona urbanizada Terciaria. ZUR-TR.

Edificación para usos terciarios exclusivos. La tipología es la de bloque exento en parcela.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

3. LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

3.1. RED SECUNDARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

Los elementos pertenecientes a la red secundaria de reservas de suelo dotacional público en los suelos ordenados pormenorizadamente son los siguientes:

Cuadro 11. Red secundaria de suelo dotacional público

SUELO URBANO	ZONAS VERDES	SVJ	35.788 m2
	EQUIPAMIENTOS		3.665 m2
	SQE-1	Biblioteca municipal	231 m2
	SQE-2	Club de pensionistas	241 m2
	SQS-1	Iglesia parroquial	482 m2
	SQA-1	Ayuntamiento	268 m2
	SQA-2	Centro Social	57 m2
	SQM-1	Dotacional Multiple	1.218 m2
S. UBLE	SQI	CT + Deposito GLP	1.168 m2
	RED VIARIA Y APARCAMIENTO		129.928 m2
	ZONA VERDE NO COMPUTABLE		28.039 m2
	TOTAL DOTACIONES DE RED SECUNDARIA EN SUELO URBANO		197.420 m2
S. UBLE	EQUIPAMIENTOS		12.500 m2
	SED-3	Reserva dotacion escolar en sector-1	8.000 m2
	SED-4	Reserva dotacion escolar en sector-3	4.500 M2
TOTAL DOTACIONES DE RED SECUNDARIA EN SUELO URBANIZABLE			12.500 m2
TOTALES			209.920 m2

3.2. EL SUBSUELO BAJO EL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.

El presente Plan prevé la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

Se prevé, con carácter excepcional, en las zonas urbanizadas y cuando el uso sea compatible con el uso dotacional, que la totalidad o parte de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de aprovechamiento privado, constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

4. LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

4.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

La Infraestructura Verde definida en el Plan General Estructural, incluye los elementos del gráfico que sigue, con las superficies que se indican en la tabla posterior.



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 17 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

INFRAESTRUCTURA VERDE DE ÁMBITO LOCAL EN BENIARBEIG	
SUELLO FORESTAL	2.280.900
LIC "VALLS DE LA MARINA" / ZEPA "VALLS DE LA MARINA"	959.269
CONECTORES BIOLÓGICOS	311.218
ZONAS CON RIESGO DE EROSIÓN MUY ALTO	661.182
PARQUE NATURAL	254.701
ZONAS QUE HAN SUFRIDO INCENDIOS	203.500
VÍAS PECUARIAS	74.392
SUELDO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA	748.781
CAUCES (RÍOS Y BARRANCOS)	92.263
PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICA	2.444.599
ZONAS DE INUNDABILIDAD DEL RÍO GIRONA	514.274
ZONAS SOMETIDAS A RIESGO DE INUNDACIÓN (PATRICOVA)	2.257.847
ZONAS CON ALTA VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS	233.404
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DEL RÍO GIRONA	1.261.725
PATRICOVA	2.120.273
TOTAL	4.972.211

Nota: La superficie total de la Infraestructura Verde no es la suma numérica de las superficies de todos los espacios y zonas que la componen pues algunas de ellas se superponen.

4.2. CONFIGURACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Plan General Estructural de Beniarbeig, al que este documento desarrolla, define la Infraestructura Verde en lo que afecta a la ordenación estructural del suelo, excluyendo las zonas urbanizadas (suelo urbano), pero tal como indica el artículo 4 del TRLOTUP,

"La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión."

A tal efecto deben incorporarse también a la Infraestructura Verde los espacios ubicados en los suelos urbano y urbanizable que la planificación municipal considere



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos.

Así, la infraestructura verde en el suelo urbano está formada por:

1. Todas las zonas verdes, parques públicos y zonas de uso recreativo-deportivo ubicadas en el suelo urbano.
2. Todas las zonas peatonales del suelo urbano.
3. Las zonas destinadas a carril bici del suelo urbano.
4. Las nuevas zonas previstas para la completar la total conexión de la Infraestructura Verde Estructural, con la malla urbana.

El desarrollo pormenorizado de los suelos urbanizables integrará en su diseño las conexiones internas de la Infraestructura Verde Estructural en el interior del sector.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

La superficie de la Infraestructura Verde establecida en el PGE, se incrementará pues con la de los siguientes elementos:

INFRAESTRUCTURA VERDE DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
ZONAS VERDES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (SVJ)	35.788
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	28.039
ITINERARIOS PEATONALES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	13.021
ZONAS VERDES A IMPLANTAR EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	sin definir
ITINERARIOS PEATONALES A IMPLANTAR EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	sin definir
ZONAS DE USO DEPORTIVO RECREATIVO A IMPLANTAR EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	sin definir
TOTAL	76.848

NOTA: Las superficies de las zonas "sin definir" se detallaran en el desarrollo de los correspondientes sectores de suelo urbanizable



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG A LA NORMATIVA SUPERIOR.

5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS PLANES SUPRAMUNICIPALES.

No existen planes supramunicipales que afecten específicamente al presente Plan de Ordenación Pormenorizada, por lo que la adaptación de éste al Plan General Estructural, justificada en el apartado siguiente, sirve como justificación también de lo exigido en este apartado.

5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIARBEIG.

1. Hay zonas de ordenación en el suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuya edificabilidad residencial media preexistente ya supera el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo. Por ello el nuevo planeamiento no aumenta la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanza la media preexistente, pues en ningún caso se han producido incrementos de edificabilidad del presente Plan respecto al anterior, sino que al contrario se ha disminuido en una las plantas máximas permitidas en todas las zonas intensivas del casco urbano.

2. La superficie de zonas verdes pertenecientes a la red secundaria de dotaciones es de 35.788 m²; ello junto a los 32.573 m² de parques públicos pertenecientes a la red primaria supone una superficie de 68.361 m² de zonas verdes. Como el número de habitantes previsto por el plan es de 3.994, se cumple holgadamente el estándar mínimo de 10 m²/hab, en concreto en el presente Plan dicho estándar se cifra en 30,41 m²/hab.

$$68.361 \text{ m}^2 \text{ de ZV} > 10 \times 3.994 \text{ hab} = 39.994 \text{ m}^2$$



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

por lo que se cumple lo dispuesto en el artículo 24.3 del TRLOTUP:

3. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

6. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del cinco por cien del aprovechamiento tipo.

6.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

Se han delimitado once unidades de ejecución en suelo urbano con la finalidad de completar la urbanización del suelo urbano sin urbanización consolidada. A tal efecto se han incluido en actuaciones integradas terrenos consolidados o no por la edificación cuando carecen de la urbanización necesaria, sin perjuicio de las especialidades que procedan en la repartelación.

Las parcelas aisladas, (sin urbanización consolidada y rodeadas de suelo consolidado por la urbanización) no se han incluido en actuaciones integradas, remitiéndose al régimen de las actuaciones aisladas.

La relación de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, con expresión de sus superficies y demás características se contiene en el Cuadro siguiente:

Cuadro 8. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN DE LAS UE	TIPOLOGÍA	Superficie neta (m ² s)	Superficie Dotacional		Superficie total de la UE (m ² s)
			Zona verde/Equip. (m ² s)	Red viaria (m ² s) (*)	
AR-6	UE-8	C-1	EDA	1.845	0
	UE-9	C-2	EDA	1.673	0
	UE-10	C-4	ACA-2	3.197	0
					1.225
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-6			6.715	0,00	4.422
				1.949	8.664
AR-7	UE-1	M-1	AIS-1	5.032	872
	UE-2	M-2	AIS-1	33.167	0
	UE-3	M-3	AIS-1	4.450	0
	UE-4	T-1	AIS-1	15.120	0
	UE-5	B-1	AIS-1	15.128	0
	UE-6	B-2	AIS-1	8.241	0
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-7			81.138	872,00	13.551
					95.561



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

AR-8	UE-7	B-3	EDA	3.013	1.943	433	5.389
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-8				3.013	1.943,00	433	5.389

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 17 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada de Beniarbeig. La Secretaria, documento firmado electrónicamente.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

7. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 del TRLOTUP, delimita las áreas de reparto y establece el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural, únicamente para el suelo urbano. En el suelo urbanizable se mantienen las áreas de reparto y aprovechamientos tipo establecidos en el Plan General Estructural.

7.1. ÁREAS DE REPARTO.

7.1.1. Suelo urbano sin urbanización consolidada

Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque:

Configuren áreas de suelo vacante adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Este tipo de suelo se ha incluido en Unidades de Ejecución, sin adscripción de dotaciones de la Red Primaria.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establece para cada una de ellas un área de reparto (no se ha adscrito suelo a las unidades de ejecución del suelo urbano), de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

Se han delimitado 10 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, que están a su vez incluidas en 3 áreas de reparto: AR-6, AR-7 y AR-8. Las unidades de ejecución delimitadas, así como su aprovechamiento, se detallan en el cuadro que sigue:



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

Cuadro 2. Áreas de Reparto en Suelo Urbano. Superficies y aprovechamiento de las unidades de ejecución.										
DENOMINACIÓN DE LAS UE			TIPOLOGÍA	Superficie neta (m2s)	Superficie Dotacional		Superficie total de la UE (m2s)	Índice de edif. neta (m2t/m2s)	Aprov. Objetivo de la UE (m2t)	Aprov. Tipo del A.R. (m2t/m2s)
					Zona verde/Equip. (m2s)	Red vialia (m2s) (*)				
AR-6	UE-8	C-1	EDA	1.845	0	255	2.100	1,40	2.583,00	
	UE-9	C-2	EDA	1.673	0	469	2.142	1,40	2.342,20	
	UE-10	C-4	ACA-2	3.197	0	1.225	4.422	1,40	4.475,80	
	Defecto de aprov de la UE ILL-1						541	1,40	0,00	
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-6				6.715	0,00	1.949	9.205		9.401,00	1.021267
AR-7	UE-1	M-1	AIS-1	5.032	872	2.649	8.553	0,30	1.509,60	
	UE-2	M-2	AIS-1	33.167	0	3.603	36.770	0,30	9.950,10	
	UE-3	M-3	AIS-1	4.450	0	536	4.986	0,30	1.335,00	
	UE-4	T-1	AIS-1	15.120	0	1.524	16.644	0,30	4.536,00	
	UE-5	B-1	AIS-1	15.128	0	4.504	19.632	0,30	4.538,40	
	UE-6	B-2	AIS-1	8.241	0	735	8.976	0,30	2.472,30	
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-7				81.138	872,00	13.551	95.561		24.341,40	0,254721
AR-5	PRI-1	GIRONA-SUR	ACA-1				12.698			
							5.701			22.998,75
	TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-5						18.399			22.998,75
AR-8	UE-7	B-3	EDA	3.013	1.943	433	5.389	1,40	4.218,20	
	TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-8						3.013	1.943,00	433	5.389
DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO DE LAS UE GESTIONADAS DE LAS NN. SS.										
CU-2	Defecto de adjudicación de	272,23 m2t	Titular del derecho: Ver expediente de gestión							
BE-1	Defecto de adjudicación de	102,51 m2t	Titular del derecho: Ver expediente de gestión							
CU-4	Defecto de adjudicación de	2.111,21 m2t	Titular del derecho: Ver proyecto de repartelación							
CU-5	Defecto de adjudicación de	371,94 m2t	Titular del derecho: Parcelas 220 y 221 del polígono 2 del catastro de rustica de 1967							
CU-6	Defecto de adjudicación de	1.576,10 m2t	Titular del derecho: Ver proyecto de repartelación							
CU-9	Defecto de adjudicación de	2.691,34 m2t	Titular del derecho: parcela AD03-2							
ILL-1	Defecto de adjudicación de	757,72 m2t	Titular del derecho: Parcelas 716 y 717 del polígono 4 del catastro de rustica de 1967							
TOTAL DEFECTOS NN. SS.			7.883,05 m2t							
Los defectos de aprovechamiento de CU-2, BE-1, CU-4, CU-5, CU-6 y CU-9 (7.125,33 m2s), equivalentes a 5.700,26 m2s con un At de 1,25 m2t/m2s, se adscriben al área de reparto AR-5) Los defectos de aprovechamiento de ILL-1 (757,72 m2t), equivalentes a 541 m2s en una At de 1,4 m2t/m2s, se adscriben al área de reparto AR-6)										

7.1.2. Suelo urbano residencial consolidado por la urbanización.

El suelo urbano residencial consolidado por la urbanización (todo aquel suelo urbano no incluido en unidades de ejecución) estará sujeto al régimen de las actuaciones aisladas; las áreas de reparto se delimitarán por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 80.1 del TRLOTUP.

Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, dado que el plan no establece un incremento del aprovechamiento objetivo en ninguna zona, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

Para estos suelos sujetos a actuaciones aisladas el aprovechamiento tipo coincide con el subjetivo.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

7.2. APROVECHAMIENTO TIPO

El plan de ordenación pormenorizada determina el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 del TRLOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 del TRLOTUP, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

7.3. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.

7.3.1. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-6.

El área de reparto AR-6 está formada por las Unidades de Ejecución UE-8, UE-9 y UE-10 del Suelo Urbano, correspondientes a las zonas de ordenación ACA2 y EDA, así como un defecto de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución ILL-1 de las antiguas NN.SS.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

El aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-6 se obtendrá según lo previsto en el TRLOTUP; por lo tanto a partir de los datos cuantitativos que figuran en el Cuadro-8 del Anexo-1 a la presente Memoria se obtiene:

$$AT(AR - 6) = \frac{Aprov. AR - 6}{Sup. AR - 6} = \frac{9.401,00 \text{ m}^2\text{t}}{9.205,00 \text{ m}^2\text{s}} = 1,021267 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

En esta Área de Reparto el aprovechamiento tipo es el 95 % del aprovechamiento subjetivo.

7.3.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-7.

El área de reparto AR-7 está formada por las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5 y UE-6 del Suelo Urbano, correspondientes a las zonas de ordenación AIS1 y ADO2.

El aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-6 se obtendrá según lo previsto en el TRLOTUP.; por lo tanto, a partir de los datos cuantitativos que figuran en el Cuadro-8 del Anexo-1 a la presente Memoria se obtiene:

$$AT(AR - 7) = \frac{Aprov. AR - 7}{Sup. AR - 7} = \frac{24.341,00 \text{ m}^2\text{t}}{95.561,00 \text{ m}^2\text{s}} = 0,254721 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

En esta Área de Reparto el aprovechamiento tipo es el 95 % del aprovechamiento subjetivo.

7.3.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-5.

El área de reparto AR-5 está formada por el sector PRI-1 “Girona-Sur”.

El aprovechamiento correspondiente al Área de Reparto AR-5 es el siguiente, tal como se justifica en el cuadro-8 del Anexo-1 a la presente Memoria:

$$AT(AR - 5) = 1,25 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

Al PRI-1 Girona Sur se le ha dado una mayor edificabilidad para que pueda absorber los defectos de aprovechamiento provenientes de la gestión de las NN. SS., cifrados en 7.125,33 m²t y correspondientes a las unidades de ejecución BE-1, CU-2, CU-4, CU-5, CU-6 y CU-9 de las NN.SS.

7.3.4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-8.

El área de reparto AR-8 está formada por la Unidad de Ejecución discontinua UE-7 del Suelo Urbano, correspondiente a la zona de ordenación EDA1.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

El aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-8 se obtendrá según lo previsto en el TRLOTUP; por lo tanto, a partir de los datos cuantitativos que figuran en el Cuadro-8 del Anexo-1 a la presente Memoria se obtiene:

$$AT(AR - 8) = \frac{Aprov. AR - 8}{Sup. AR - 8} = \frac{4.218,20\ m^2t}{5.389,00m^2s} = 0,782743m^2t/m^2s$$

En esta Área de Reparto el aprovechamiento tipo es el 95 % del aprovechamiento subjetivo.

7.4. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.

El presente Plan de Ordenación Pormenorizada no modifica ni pormenoriza los aprovechamientos tipo definidos en el Plan General estructural para el suelo urbanizable, por lo que valen los cálculos realizados en aquel Plan.

Beniarbeig, septiembre de 2022

El Director del equipo Redactor:

Francisco Forqués Moncho



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIARBEIG.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

AJUNTAMENT DE BENIARBEIG

ANEXOS.

ANEXO-1. CUADROS ESTADÍSTICOS.

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 17 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada de Beniarbeig. La Secretaria, documento firmado electrónicamente.



Cuadro-1 Detalle general de superficies

SUELO URBANO	ZONA-1 ZONA URBANIZADA NUCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)	29.097 m ²
	NUCLEO HISTÓRICO (NUH)	29.097 m ²
	NUH-1	3.249 m ²
	NUH-2	5.015 m ²
	NUH-3	3.553 m ²
	NUH-4	4.029 m ²
	NUH-5	5.703 m ²
	NUH-6	1.449 m ²
	NUH-7	1.203 m ²
	NUH-8	1.579 m ²
	NUH-9	1.426 m ²
	NUH-10	1.891 m ²
	ZONA-2 ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZUR-RE1)	41.002 m ²
	AMPLIACIÓN DEL CASCO-3 (ACA-3) "CASES NOVES"	12.057 m ²
	ACA3-1	512 m ²
	ACA3-2	726 m ²
	ACA3-3	1.442 m ²
	ACA3-4	920 m ²
	ACA3-5	2.163 m ²
	ACA3-6	1.585 m ²
	ACA3-7	2.459 m ²
	ACA3-8	1.006 m ²
	ACA3-9	674 m ²
	ACA3-10	570 m ²
	VIVIENDAS ADOSADAS-1 (ADO-1)	19.272 m ²
	ADO1-1	3.613 m ²
	ADO1-2	2.717 m ²
	ADO1-3	1.695 m ²
	ADO1-4	2.608 m ²
	ADO1-5	5.381 m ²
	ADO1-6	3.258 m ²
	AMPLIACIÓN DEL CASCO-1 (ACA-1)	9.673 m ²
	ACA1-27	4.676 m ²
	ACA1-28	4.997 m ²
	ZONA-3 ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE2)	88.185 m ²
	AMPLIACIÓN DEL CASCO-1 (ACA-1)	49.064 m ²
	ACA1-1	1.891 m ²
	ACA1-2	954 m ²
	ACA1-3	2.940 m ²
	ACA1-4	1.737 m ²
	ACA1-5	1.831 m ²
	ACA1-6	2.803 m ²
	ACA1-7	1.021 m ²
	ACA1-8	688 m ²
	ACA1-9	3.155 m ²
	ACA1-10	1.219 m ²
	ACA1-11	908 m ²
	ACA1-12	3.632 m ²
	ACA1-13	886 m ²
	ACA1-14	2.273 m ²
	ACA1-15	2.460 m ²
	ACA1-16	1.381 m ²
	ACA1-17	5.052 m ²
	ACA1-18	374 m ²
	ACA1-19	1.336 m ²
	ACA1-20	2.070 m ²
	ACA1-21	626 m ²
	ACA1-22	3.228 m ²
	ACA1-23	1.194 m ²
	ACA1-24	4.639 m ²
	ACA1-25	383 m ²
	ACA1-26	383 m ²
	AMPLIACIÓN DEL CASCO-2 (ACA-2)	15.074 m ²
	ACA2-1	2.100 m ²
	ACA2-2	2.569 m ²
	ACA2-3	5.036 m ²
	ACA2-4	1.460 m ²
	ACA2-5	526 m ²
	ACA2-6	3.383 m ²



SUELO URBANO

EDIFICACIÓN ABIERTA-1 (EDA-1)	24.047 m ²
EDA1-1	3.412 m ²
EDA1-2	6.275 m ²
EDA1-3	5.324 m ²
EDA1-4	1.015 m ²
EDA1-5	3.012 m ²
EDA1-6	3.267 m ²
EDA1-7	1.742 m ²
ZONA-4 ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZUR-RE3)	322.099 m ²
VIVIENDAS ADOSADAS-2 (ADO-2)	18.043 m ²
ADO2-1	8.380 m ²
ADO2-2	2.003 m ²
ADO2-3	5.858 m ²
ADO2-4	1.318 m ²
ADO2-5	484 m ²
VIVIENDAS ADOSADAS-3 (ADO-3)	11.538 m ²
ADO3-1 Parte edificable	3.259 m ²
Parte no edificable	1.543 m ²
ADO3-2 Parte edificable	1.491 m ²
Parte no edificable	5.245 m ²
VIVIENDAS AISLADAS-1 (AIS-1)	151.703 m ²
AIS1-1	2.752 m ²
AIS1-2	35.296 m ²
AIS1-3	11.319 m ²
AIS1-4	14.357 m ²
AIS1-5	32.285 m ²
AIS1-6	17.395 m ²
AIS1-7	18.315 m ²
AIS1-8	9.148 m ²
AIS1-9	5.032 m ²
AIS1-10	5.804 m ²
VIVIENDAS AISLADAS-2 (AIS-2)	140.815 m ²
AIS2-1	12.283 m ²
AIS2-2	5.941 m ²
AIS2-3	14.363 m ²
AIS2-4	10.631 m ²
AIS2-5	10.538 m ²
AIS2-6	10.634 m ²
AIS2-7	7.911 m ²
AIS2-8	3.200 m ²
AIS2-9	11.363 m ²
AIS2-10	5.167 m ²
AIS2-11	2.400 m ²
AIS2-12	18.271 m ²
AIS2-13	10.986 m ²
AIS2-14	3.467 m ²
AIS2-15	2.131 m ²
AIS2-16	1.060 m ²
AIS2-17	3.175 m ²
AIS2-18	507 m ²
AIS2-19	2.591 m ²
AIS2-20	852 m ²
AIS2-21	3.344 m ²
ZONA-5 ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)	32.559 m ²
INDUSTRIAL EN MANZANA (M)	6.264 m ²
INM-1	6.048 m ²
INM-2	216 m ²
INDUSTRIAL AISLADA (A)	26.295 m ²
INA-1	3.690 m ²
INA-2	7.330 m ²
INA-3	15.275 m ²
ZONA-7 ZONA URBANIZADA TERCIARIA (ZUR-TR)	5.023 m ²
TERCIARIO (TER)	5.023 m ²
TEA-1	513 m ²
TEA-2	300 m ²
TEA-3	4.210 m ²



SUELO URBANO	DOTACIONES	203.369 m2
	ZONAS VERDES	35.788 m2
	SVJ-1	3.807 m2
	SVJ-2	5.044 m2
	SVJ-3	1.367 m2
	SVJ-4	2.110 m2
	SVJ-5	1.549 m2
	SVJ-6	1.507 m2
	SVJ-7	7.734 m2
	SVJ-8	1.370 m2
	SVJ-9	11.300 m2
EQUIPAMIENTOS		9.614 m2
PQS-1 Consultorio Médico		208 m2
PQE-1 Centro Escolar "Benicadim"		2.430 m2
SQE-1 Biblioteca		231 m2
SQE-2 Club de pensionistas		241 m2
SQS-1 Iglesia		482 m2
SQA-1 Ayuntamiento		268 m2
SQA-2 Centro Social		57 m2
SQI-1 Equipamiento Infraest. Servicio-Urbano		481 m2
SQI-2 Centro de Transformación		19 m2
SQI-3 Centro de Transformación		26 m2
SQI-4 Equipamiento Infraest. Servicio-Urbano		141 m2
SQI-5 Centro de Transformación		87 m2
SQI-6 Equipamiento Infraest. Servicio-Urbano		283 m2
SQI-7 Centro de Transformación		47 m2
SQI-8 Centro de Transformación		28 m2
SQI-9 Centro de Transformación		28 m2
SQI-10 Centro de Transformación		28 m2
SQM Dotacional Multiple		1.218 m2
SQD * Deportivo privado		3.311 m2
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		129.928 m2
ZONA VERDE NO COMPUTABLE		28.039 m2
TOTAL SUELO URBANO		721.334 m2

SUELO URBANIZABIL	ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ZND-RE, SECTOR 1 "EIXAMPLE"	101.372 m2
	PQE-2 Docente	12.200 m2
	PCV-1 Red Víaria	89.172 m2
	ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIA ZND-TR, SECTOR 2 "HORTES DE BAIX"	55.322 m2
	ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ZND-RE, SECTOR 3 "TRILLETS"	38.888 m2
ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ZND-RE, SECTOR 4 "MIRAMBONS-II"		20.808 m2
TOTAL SUELO URBANIZABLE		216.390 m2

SNU (DOTACIONES)	EQUIPAMIENTOS	10.517 m2
	PQD-1 Deportivo	2.793 m2
	PQI-1 Pozo Massils	166 m2
	PQI-2 Depósito	152 m2
	PQI-3 Pozo Benihome	90 m2
	PQI-4 EDAR	2.955 m2
	PQI-5 Cementerio	1.883 m2
	PQI-6 Ampliación de la EDAR y Ecoparque	2.353 m2
PQI-7 Pozo Hortes del Moli de Baix		125 m2
ZONAS VERDES		32.573 m2
PVP-1		32.573 m2
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS		3.295 m2
PCA-1 Aparcamiento		2.490 m2
PCA-2 Aparcamiento		805 m2
TOTAL DOTACIONES SUELO NO URBANIZABLE		46.385 m2



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 17 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.

ries y aprovechamiento de las unidades de ejecución.

DENOMINACIÓN DE LAS UE		TIPOLOGÍA		Superficie neta (m2s)	Zona verde/Equip. (m2s)	Superficie Dotacional Red vialaria (m2s) (*)	Superficie total de la UE (m2s)	Índice de edif. neta (m2t/m2s)	Aprov. Objetivo de la UE (m2t)	Aprov. Tipo del A.R. (m2tm2s)		
AR-6	UE-8	C-1	EDA	1.845	0	255	2.100	1.40	2.583,00			
	UE-9	C-2	EDA	1.673	0	469	2.142	1.40	2.342,20			
	UE-10	C-4	ACA-2	3.197	0	1.225	4.422	1.40	4.475,80			
	Defecto de aprob de la UE ILL-1						541	1.40	0,00			
	TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-6			6.715	0,00	1.949	9.205		9.401,00	1,021267		
	UE-1	M-1	AlS-1	5.032	872	2.649	8.553	0,30	1.509,60			
	UE-2	M-2	AlS-1	33.167	0	3.603	36.770	0,30	9.950,10			
	UE-3	M-3	AlS-1	4.450	0	536	4.986	0,30	1.335,00			
	UE-4	T-1	AlS-1	15.120	0	1.524	16.644	0,30	4.536,00			
	UE-5	B-1	AlS-1	15.128	0	4.504	19.632	0,30	4.538,40			
AR-7	UE-6	B-2	AlS-1	8.241	0	735	8.976	0,30	2.472,30			
	TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-7			81.138	872,00	13.551	95.561		24.341,40	0,254721		
	PRI-1	GIRONA-SUR	ACA-1				12.698		22.998,75			
	TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-5						5.701			1,250000		
	AR-5											
	UE-7	B-3	EDA	3.013	1.943	433	5.389	1.40	4.218,20			
	TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-8			3.013	1.943,00	433	5.389		4.218,20	0,782743		
DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO DE LAS UE GESTIONADAS DE LAS NN. SS.												
CU-2 Defecto de adjudicación de CU-2, BE-1, CU-4, CU-5, CU-6 y CU-9 (7.125,33 m2t, equivalentes a 5.700,26 m2s con un At de 1,25 m2t/m2s, se adscriben al área de reparto AR-5) BE-1 Defecto de adjudicación de CU-4 CU-4 Defecto de adjudicación de CU-5 CU-5 Defecto de adjudicación de CU-6 CU-6 Defecto de adjudicación de CU-9 CU-9 Defecto de adjudicación de ILL-1 (757,72 m2t, equivalentes a 541 m2s en una At de 1,4 m2t/m2s, se adscriben al área de reparto AR-6) ILL-1 Defecto de adjudicación de												
TOTAL DEFECTOS NN. SS. 7.883,05 m2t												

Los defectos de aprovechamiento de CU-2, BE-1, CU-4, CU-5, CU-6 y CU-9 (7.125,33 m2t, equivalentes a 5.700,26 m2s con un At de 1,25 m2t/m2s, se adscriben al área de reparto AR-5)
defectos de aprovechamiento de ILL-1 (757,72 m2t, equivalentes a 541 m2s en una At de 1,4 m2t/m2s, se adscriben al área de reparto AR-6)

Cód. Validación: 7LPQX6CRW6GRXRV3539SVT49

Los defectos de aprovechamiento de CU-2, BE-1, CU-4, CU-5, CU-6 y CU-9 (7.125,33 m²s, se adscriben al área de reparto AR-5). Los defectos de aprovechamiento de CU-1, CU-2, CU-3, CU-4, CU-5, CU-6 y CU-7 (5.700,26 m²s con un At de 1,25 m²t/m²s, se adscriben al área de reparto AR-5). Los defectos de aprovechamiento de CU-1, CU-2, CU-3, CU-4, CU-5, CU-6 y CU-7 (5.41 m²s en una At de 1,4 m²m²s, se adscriben al área de reparto AR-6).

Cuadro 3. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN DE LAS UE			TIPOLOGÍA	Superficie neta (m2s)	Superficie Dotacional		Superficie total de la UE (m2s)
					Zona verde/Equip. (m2s)	Red viaria (m2s) (*)	
AR-6	UE-8	C-1	EDA	1.845	0	255	2.100
	UE-9	C-2	EDA	1.673	0	469	2.142
	UE-10	C-4	ACA-2	3.197	0	1.225	4.422
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-6				6.715	0,00	1.949	8.664
AR-7	UE-1	M-1	AIS-1	5.032	872	2.649	8.553
	UE-2	M-2	AIS-1	33.167	0	3.603	36.770
	UE-3	M-3	AIS-1	4.450	0	536	4.986
	UE-4	T-1	AIS-1	15.120	0	1.524	16.644
	UE-5	B-1	AIS-1	15.128	0	4.504	19.632
	UE-6	B-2	AIS-1	8.241	0	735	8.976
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-7				81.138	872,00	13.551	95.561
AR-8	UE-7	B-3	EDA	3.013	1.943	433	5.389
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-8				3.013	1.943,00	433	5.389



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 17 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Beniarbeig acordó la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada de Beniarbeig. La Secretaría, documento firmado electrónicamente.

Parto en Suelo Urbanizable.

DENOMINACIÓN		SUPERFICIE DEL SECTOR m2s	USO CARACTERÍSTICO	IEB (m2t/m2s)	SUPERFICIE ADSCRITA DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL DEL A.R. (m2s)	APROV. TIPO DEL A.R. (m2t/m2s) / Udas
AR-1	SECTOR 1	EIXAMPLE	RESIDENCIAL	0,45	PVP-1 PCA-1	6.722,38 2.490,00	
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-1		101.372,00					0,412512 m2t/m2s
AR-2	SECTOR 2	HORTES DE BAIX	TERCIARIO	0,80	PVP-1	20.774,10	76.096,10
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-2		55.322,00					0,581601 m2t/m2s
AR-3	SECTOR 3	TRILLET'S	RESIDENCIAL	0,30	PQI-6 PVP-1	2.353,00 3.123,10	44.364,10
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-3		38.888,00					0,262969 m2t/m2s
AR-4	SECTOR 4	MIRAMBONS II	RESIDENCIAL	0,20	PVP-1	1.953,42	22.761,42
TOTALES DEL ÁREA DE REPARTO AR-4		20.808,00					0,182836 m2t/m2s



Cuadro 5. Red secundaria de suelo dotacional público

SUELO URBANO	ZONAS VERDES	SVJ	35.788 m2
	EQUIPAMIENTOS		3.665 m2
	SQE-1	Biblioteca municipal	231 m2
	SQE-2	Club de pensionistas	241 m2
	SQS-1	Iglesia parroquial	482 m2
	SQA-1	Ayuntamiento	268 m2
	SQA-2	Centro Social	57 m2
	SQM-1	Dotacional Multiple	1.218 m2
	SQI	CT + Deposito GLP	1.168 m2
	RED VIARIA Y APARCAMIENTO		129.928 m2
S. UBLE	ZONA VERDE NO COMPUTABLE		28.039 m2
	TOTAL DOTACIONES DE RED SECUNDARIA EN SUELO URBANO		197.420 m2
	EQUIPAMIENTOS		12.500 m2
	SQE-3	Reserva dotacion escolar en sector-1	8.000 m2
	SQE-4	Reserva dotacion escolar en sector-3	4.500 M2
	TOTAL DOTACIONES DE RED SECUNDARIA EN SUELO URBANIZABLE		12.500 m2
TOTALES			209.920 m2

