



**DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PREVIA DEL PLAN ESPECIAL PARA LA  
ASIGNACIÓN DE USOS DOTACIONAL-ASISTENCIAL EN EL SUELO NO  
URBANIZABLE DE BENIGEMBLA.**



JUNIO-2022



## ÍNDICE

---

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. PROMOTOR.....	3
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
1.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	5
2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON EL NUEVO PLANEAMIENTO.....	7
3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	8
4. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.....	9
5. SOLUCIONES Y ALTERNATIVAS POSIBLES.....	10
5.1. ALTERNATIVA 0.....	10
5.2. OTRAS ALTERNATIVAS.....	10
6. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	12
6.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	12
6.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL PROPUESTA.....	12
6.3. DOCUMENTO NORMATIVO PROPUESTO.....	13
7. PLANOS.....	14



## 1. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente Documento es realizar la consulta previa prevista en el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Generalitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), en relación con el plan especial para la asignación de uso dotacional-asistencial en unas parcelas de titularidad municipal ubicadas en el suelo no urbanizable de Benigembla.

Esta nueva fase de participación ciudadana, previa a la elaboración del Plan, tiene como objetivo conseguir un nivel más amplio de participación de los ciudadanos en las fases previas de elaboración de los documentos urbanísticos.

A los efectos de que los ciudadanos puedan realizar las aportaciones al Plan Especial, se detallan en este documento los siguientes aspectos:

- Los problemas que se pretenden solucionar con el Plan.
- La necesidad y oportunidad de la redacción del Plan.
- Los objetivos del Plan Especial.
- Las posibles alternativas existentes.
- Por último, una posible propuesta de Plan Especial.

Se pretende pues, con este proceso obtener información proporcionada por el ciudadano, establecer las preferencias de la población, detectar los recursos y problemática existentes en el ámbito de estudio, detectar la aceptación por la población, y por último detectar las fortalezas y debilidades de la propuesta tal como son percibidas por la población

### 1.1. PROMOTOR.

El Ayuntamiento de Benigembla está interesado en la tramitación del Plan Especial para para la asignación de uso dotacional-asistencial asistencial en unas parcelas de titularidad municipal ubicadas en el suelo no urbanizable de Benigembla.

De acuerdo con la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE), este documento ambiental puede ser publicado en la página web del municipio, así como en la de las distintas administraciones afectadas, sin perjuicio de las excepciones planteadas por su artículo 13. En conformidad con este artículo, los datos personales o confidenciales han sido excluidos de este documento.

### 1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Benigembla cuenta con un planeamiento general vigente formado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la CTU el 10 de abril de 1991 (BOP de 25 de mayo de 1991).

Dichas Normas Subsidiarias se realizaron al amparo de la Ley del Suelo de 1975 y del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.



En dicho planeamiento, el ámbito del Plan Especial que se tramita está calificado como suelo no urbanizable común, y es colindante con el suelo urbano.

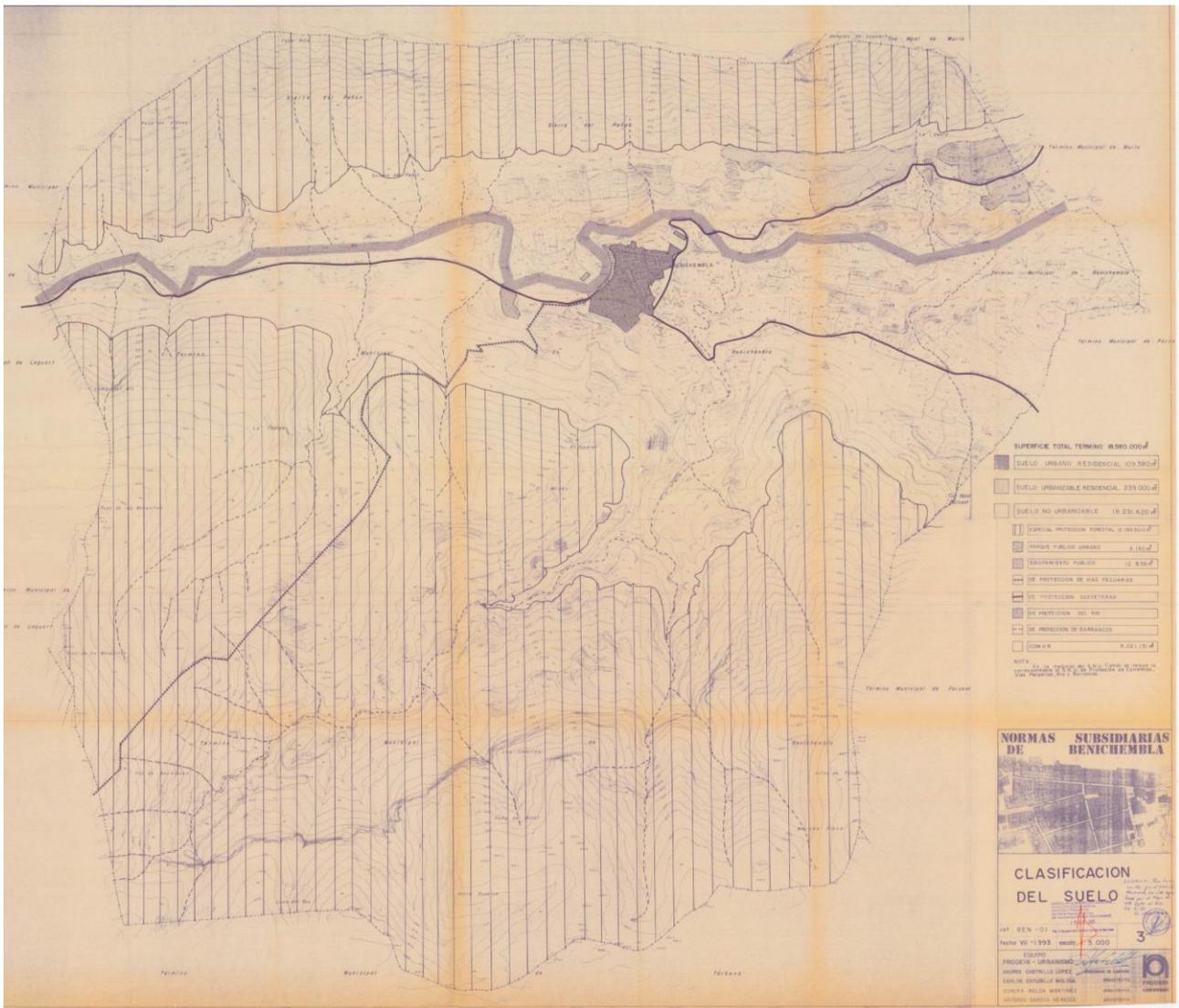


Figura 1.1. Situación del ámbito del PE respecto del plano de clasificación del suelo

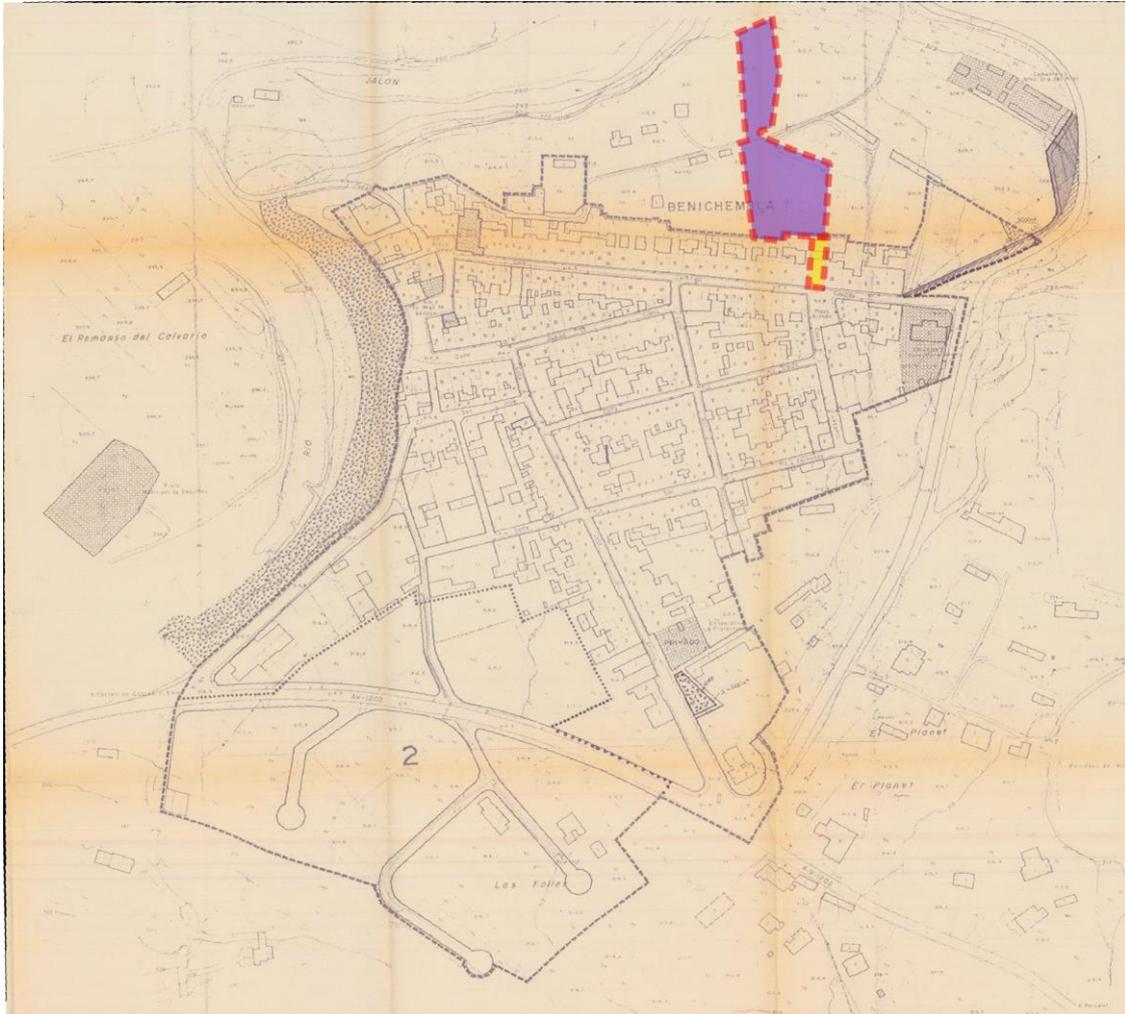


Figura 1.2. Situación del ámbito del PE respecto del casco urbano en las NN. SS (en color amarillo el edificio destinado a centro de día; en color lila el ámbito del PE)

### 1.3. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito el Plan Especial se ciñe a las parcelas catastrales nº 448, 449, 450 y 451 del polígono 1 y al tramo de camino que comparten. Todas las parcelas citadas son de titularidad municipal, así como el tramo de camino incluido en el ámbito del Plan Especial.

La superficie del citado ámbito es de 3.133 m<sup>2</sup>.





## 2. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON EL NUEVO PLANEAMIENTO

Las normas subsidiarias tienen una antigüedad de más de 20 años, por lo que presentan un considerable desfase en cuanto a las necesidades dotacionales exigidas en la actualidad.

El ayuntamiento pretende rehabilitar un edificio de su propiedad, sito en el núcleo histórico del suelo urbano, para ubicar en él un centro de día; dicho edificio se ubica en la C/ Llarg, nº 61D. La edificación existente, si bien es suficiente para albergar parte de las instalaciones del centro de día, carece de algunos requisitos necesarios para su correcto funcionamiento: espacio de esparcimiento al aire libre, acceso adecuado (la anchura de la calle de acceso no permite que estacione un vehículo para la descarga de usuarios y al mismo tiempo se pueda circular por la vía, por lo que durante la descarga de los usuarios del centro se interrumpe el paso por la citada calle, y dicho proceso de descarga no es algo que se produzca de forma muy rápida, sino todo lo contrario; al mismo tiempo dicha descarga debe realizarse a cielo abierto al albur de las inclemencias del tiempo, sol o lluvia, sobre personas con estados de salud muy precarios.

Por ello el Plan Especial pretende solucionar varios problemas:

- Por un lado, permitir el uso dotacional-asistencial en su ámbito, de modo que permita crear en él las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento del centro de día que se pretende construir en el suelo urbano adyacente (C/ Llarg, nº 61D): zona de esparcimiento al aire libre para los usuarios, acceso en condiciones al centro de día protegido mediante una marquesina para minimizar los efectos de las inclemencias del tiempo, otras construcciones o instalaciones vinculadas al centro de día.
- Por otro lado, permitir también el uso de generación y aprovechamiento de energías renovables en su ámbito con la finalidad de poder abastecer tanto al centro de día como a otras instalaciones municipales, o de comunidades energéticas o de cooperativas y entidades sin ánimo de lucro para autoconsumo o la prestación de servicios de interés general.



### **3. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Las NN. SS de planeamiento de Benigembla, como hemos indicado tienen ya una antigüedad de más de 20 años por lo que no podían prever las necesidades actuales en cuanto a dotaciones públicas. Existe ahora la posibilidad de rehabilitar mediante una subvención, una edificación del núcleo histórico para que albergue un centro de día, pero dicho edificio precisa de condiciones adicionales de las que no dispone.

La necesidad viene pues determinada por la necesidad de que la instalación que se proyecta puede tener las condiciones adecuadas para los usuarios: acceso en condiciones, espacio de esparcimiento al aire libre, aparcamiento para empleados, posibilidad de ampliación del centro, etc. Respecto de la generación y aprovechamiento de energías renovables que se pretende, la necesidad viene determinada por conseguir un nivel de eficiencia energética y sostenibilidad en el municipio.

En cuanto a la oportunidad, se deriva de la subvención otorgada para la construcción del centro de día, que requiere disponer de suelo adecuado para la materialización de la dotación y sus dependencias anejas.



#### **4. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.**

El planeamiento propuesto se plantea como objetivos, la solución de la problemática que actualmente tiene la ubicación de la instalación en el suelo urbano consolidado de un centro de día; y al mismo tiempo pretende conseguir mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad del municipio.

Por ello los objetivos son:

- Regular normativamente los usos y los parámetros urbanísticos en su ámbito con la finalidad de que se pueden ubicar en él los servicios complementarios al centro de día que se pretende construir en el suelo urbano adyacente; y al mismo tiempo regular también normativamente el uso de generación y aprovechamiento de energías renovables en el ámbito del Plan Especial.



## 5. SOLUCIONES Y ALTERNATIVAS POSIBLES

### 5.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consiste en la no ejecución del presente Plan.

La Alternativa 0 es la que resulta de no realizar el Plan, es decir mantener el planeamiento vigente.

Esta alternativa no resulta viable, pues no permite que el centro de día que se pretende construir en el suelo urbano colindante reúna las condiciones idóneas para su utilización, al tiempo que tampoco permite la generación ni aprovechamiento de energías renovables..

A. Ventajas que presenta esta alternativa.

- Ninguna.

A. Inconvenientes que presenta esta alternativa.

- No permite las condiciones adecuadas del centro de día que se pretende construir.
- No contempla el uso y aprovechamiento de energías renovables.

### 5.2. OTRAS ALTERNATIVAS

No se pueden estudiar otras alternativas de ubicación, pues las parcelas incluidas en el ámbito son las únicas que reúnen la doble condición siguiente:

- Son de titularidad municipal
- Son colindantes con la que se destina a Centro de Día y permiten por tanto la ampliación de su programa.

Se plantea pues una única alternativa que es la siguiente:

#### 5.2.1. Alternativa-1.

Esta alternativa plantea la delimitación de un ámbito, que linda con la parcela de suelo urbano sita en C/ LLarg, nº 61D que se destina a Centro de Día, que incluye las cuatro parcelas de titularidad municipal identificadas como parcelas nº 448, 449, 450 y 451 del polígono 1 y al tramo de camino que comparten.

La superficie del citado ámbito es de 3.133 m<sup>2</sup>.

A. Ventajas que presenta esta alternativa.

- Permite que el centro de día disponga de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento (accesos adecuados, zonas de esparcimiento, posibilidad de ampliación, etc)
- Permite la generación y aprovechamiento de energía renovable.



B. Inconvenientes que presenta esta alternativa.

- Ninguno.

Esta alternativa es pues la elegida.



## 6. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 6.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se pretende pues, tras los antecedentes expuestos, crear una reserva de suelo para dotación asistencial perteneciente a la red primaria (PQS-ASI) sobre suelo no urbanizable y en el ámbito que se describe en apartados posteriores.

La ubicación de dicha dotación lindando con la edificación que se pretende destinar a Centro de Día, le proporciona un gran valor añadido a los servicios prestados, unos servicios que debido al envejecimiento de la población resultan cada día más necesarios.

La reserva de suelo dotacional que se pretende crear tiene una superficie de 3.133 m<sup>2</sup>.

### 6.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL PROPUESTA

Se adjuntan como anexos al presente documento los planos de Delimitación del ámbito del Plan Especial propuesto, que también se pueden apreciar en la imagen que sigue.



Figura-6.1. Delimitación del ámbito del Plan Especial.



### 6.3. DOCUMENTO NORMATIVO PROPUESTO

La normativa que se pretende aplicar a dicho uso es la siguiente:

*El tipo de edificación permitido para esta zona, es el de bloques de composición libre.*

*La altura máxima permitida es de 2 plantas, no pudiéndose sobrepasar en ningún punto, una altura de 9 metros sobre la rasante natural.*

*La separación mínima de la edificación a todos los lindes será de 5 metros.*

*La máxima ocupación de parcela con edificaciones será del 40 por ciento.*

*La máxima edificabilidad permitida es de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*El uso característico es el dotacional-asistencial; y son usos compatibles los vinculados a dicho uso, así como el aparcamiento y la generación y aprovechamiento de energía renovable*

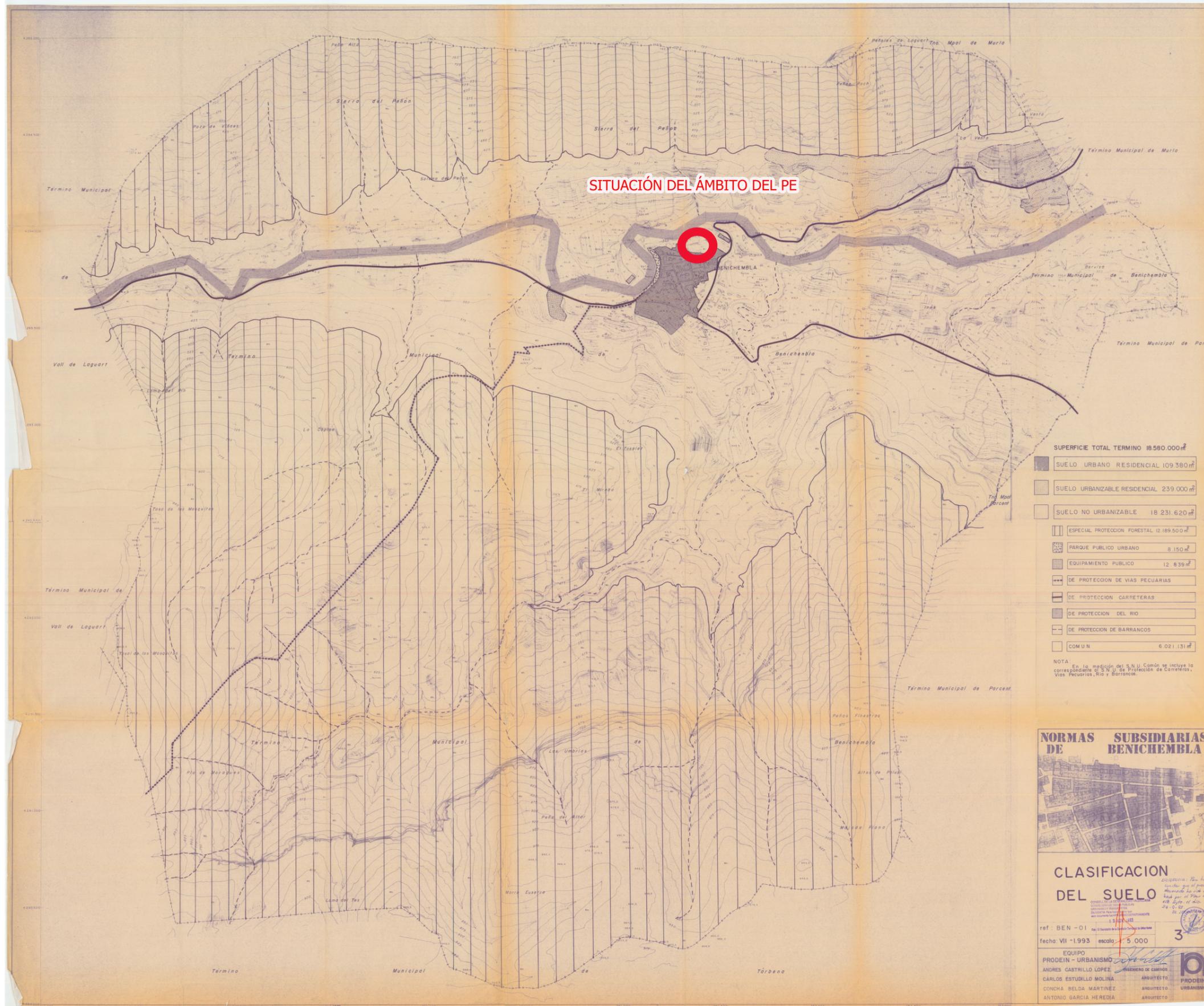


## 7. PLANOS

1. SITUACIÓN RESPECTO DEL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NN. SS.
2. SITUACIÓN RESPECTO DEL SUELO URBANO DE LAS NN. SS
3. SITUACIÓN RESPECTO AL CATASTRO.
4. FOTO AÉREA ESTADO ACTUAL.
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

Ondara, junio de 2022.

El director del equipo redactor  
Francisco Forqués Moncho  
(arquitecto)



SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PE

SUPERFICIE TOTAL TERMINO 18.580.000 m<sup>2</sup>

SUELO URBANO RESIDENCIAL	109.380 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	239.000 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE	18.231.620 m <sup>2</sup>
ESPECIAL PROTECCION FORESTAL	12.189.500 m <sup>2</sup>
PÁRQUE PÚBLICO URBANO	8.150 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	12.839 m <sup>2</sup>
DE PROTECCION DE VIAS PECUARIAS	
DE PROTECCION CARRETERAS	
DE PROTECCION DEL RIO	
DE PROTECCION DE BARRANCOS	
COM UN	6.021.131 m <sup>2</sup>

NOTA: En la medición del S.N.U. Común se incluye la correspondiente al S.N.U. de Protección de Carreteras, Vías Pecuarias, Río y Barrancos.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIGEMBLA**



**CLASIFICACION DEL SUELO**

ref: BEN - 01  
 fecha: VII - 1993 escala: 1:5.000  
 EQUIPO PRODEIN - URBANISMO  
 ANDRES CASTRILLO LOPEZ, INGENIERO DE CAMINOS  
 CARLOS ESTUDILLO MOLINA, ARQUITECTO  
 CONCHA BELDA MARTINEZ, ARQUITECTO  
 ANTONIO GARCIA HEREDIA, ARQUITECTO



EQUIPO REDACTOR

PROMOTOR

**PLAN ESPECIAL PARA ASIGNACIÓN DE USO DOTACIONAL ASISTENCIAL EN EL SNU DE BENIGEMBLA**

ESCALA  
1 : 20.000

PLANO  
**SITUACIÓN DEL AMBITO DEL PE RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO EN LAS NN. SS DE BENIGEMBLA**

Nº PLANO **01**  
 FECHA  
 JUNIO-2022



-  **ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL**
-  **PARCELA DEL SU DESTINADA A CENTRO DE DÍA**



EQUIPO REDACTOR



PROMOTOR



**AJUNTAMENT DE BENIGEMBLA**

**PLAN ESPECIAL PARA ASIGNACIÓN DE USO DOTACIONAL ASISTENCIAL EN EL SNU DE BENIGEMBLA**

ESCALA

1: 2500

PLANO

**SITUACIÓN DEL AMBITO DEL PE RESPECTO DEL SUELO URBANO DE BENIGEMBLA**

Nº PLANO

**02**

FECHA

JUNIO-2022





EQUIPO REDACTOR



PROMOTOR



AJUNTAMENT DE  
BENIGEMBLA

PLAN ESPECIAL PARA ASIGNACIÓN DE USO  
DOTACIONAL ASISTENCIAL EN EL SNU DE  
BENIGEMBLA

ESCALA

1 : 750

PLANO

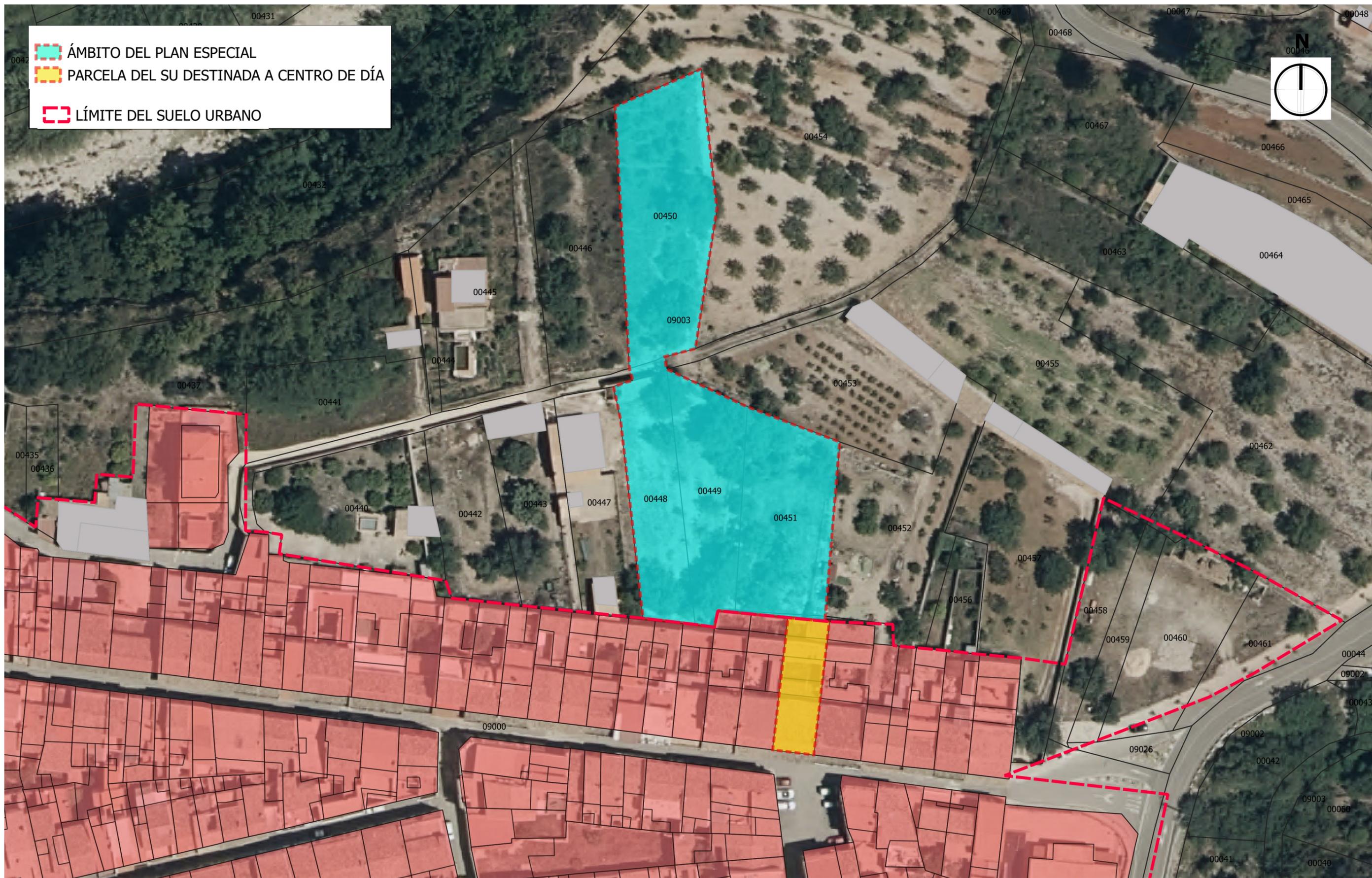
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Nº PLANO

05

FECHA

JUNIO-2022



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL  
PARCELA DEL SU DESTINADA A CENTRO DE DÍA  
LÍMITE DEL SUELO URBANO



EQUIPO REDACTOR



PROMOTOR



AJUNTAMENT DE BENIGEMBLA

PLAN ESPECIAL PARA ASIGNACIÓN DE USO DOTACIONAL ASISTENCIAL EN EL SNU DE BENIGEMBLA

ESCALA

1 : 750

PLANO

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Nº PLANO

05

FECHA

JUNIO-2022