

**TRABAJO:** PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA.

(TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
ESTRATÉGICA POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO)

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DE BELGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**ARQUITECTOS:** RAFAEL ARLÉS FONT  
JAVIER SALES SANZ

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**ÍNDICE**

## **ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN**

### **A- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

---

#### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

##### **1.1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS**

- 1.1.1 Características naturales.
- 1.1.2 Usos presentes en el suelo.
- 1.1.3 Riesgos ambientales.

##### **1.2 CONDICIONES INSTITUCIONALES**

- 1.2.1 Condiciones de Ordenación.
- 1.2.2 Obras públicas previstas.
- 1.2.3 Afecciones Territoriales.
- 1.2.4.- Vías Pecuarias y Suelo Forestal.
- 1.2.5.- Patrimonio cultural.

#### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

##### **2.1.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.**

##### **2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

##### **2.3 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.**

##### **2.4 ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.**

##### **2.5.- DESARROLLO DEL PLAN.**

##### **2.6.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.**

##### **2.7.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

##### **2.8.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

##### **2.9.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

##### **2.10.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**ÍNDICE**

2.11.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

2.12.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) Y NUEVA FICHA DE GESTIÓN.

3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

4. OTROS ESTUDIOS

5. PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

I-02. CATASTRAL

I-03. ORDENACIÓN VIGENTE. ALINEACIONES, ALTURAS, EDIFICIOS PROTEGIDOS O FUERA DE ORDENACIÓN.

I-04.- ORDENACIÓN VIGENTE. SUPERFICIES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS. FICHA AR-2.

6. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## **B- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

---

1. PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES, ALTURAS, EDIFICIOS PROTEGIDOS O FUERA DE ORDENACIÓN.

O-02.-ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS. FICHA AR-2.

2. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

2.1. FICHA RESUMEN DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN DE URBANÍSTICA.

2.2. ORDENANZAS EDIFICACIÓN EXISTENTE

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

## **A- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

---

<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BÉLGIDA</b>	
<b>SITUACIÓN:</b>	ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BÉLGIDA (VALENCIA)
<b>PROMOTOR:</b>	AYUNTAMIENTO DE BÉLGIDA
<b>A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA</b>	

## **1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

El presente Plan de Reforma Interior (PRI) para la Modificación del Área de Reparto 2 (AR-2) se presenta a instancias del Ayuntamiento, al amparo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP.

Previamente a la redacción del presente PRI, se solicitó en la Consellería, mediante un Documento Inicial Estratégico, que el Trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico se realizase por el procedimiento SIMPLIFICADO.

Según acuerdo adoptado por la comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 25 de mayo de 2.016, relativo a la emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior de Modificación del Área de Reparto 2 (AR-2) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Bélgida, con nº de expediente 11/15-EAE, se acuerda:

***“EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 DEL PGOU DE BÉLGIDA, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado informe”.***

El planeamiento vigente en el término municipal de Bélgida es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13/05/2011 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, número 49, con fecha 27/02/2012.

La propuesta que se describe en este PRI es redelimitar y reordenar el Área de Reparto 2 (AR-2) del Plan General. Esta Área de Reparto es una zona de borde urbano, que se encuentra en la zona Sur del Municipio y es límite del Suelo Urbano, y que trata de llenar con edificación residencial la zona delimitada por la parte posterior de las edificaciones existentes y el límite del suelo urbano en esta zona sur. El uso de toda el Área es Residencial.

### **1.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS.**

#### **1.1.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES**

##### **• Geografía.**

Este municipio de la provincia de Valencia está situado en el borde Sur de la comarca de la Vall d'Albaida, a escasa distancia de Albaida, Ontinyent y l'Ollería, y a unos 81 Km de Valencia capital. Su borde Sur alcanza la cresta de la Serra de Benicadell, que limita con la provincia de Alicante.

El casco urbano de Bélgida está situado en la parte central y llana del término, sobre una loma que continúa en dirección Norte-Sur, entre los barrancos del Molí de Bélgida y del Rabosar, y junto a la carretera CV-667.

Según datos obtenidos de la aplicación TERRASIT de la GENERALITAT VALENCIANA tiene una situación geográfica referida al meridiano de Greenwich es de 38°51'37"N de Latitud y 0°28'30"W de Longitud, y una altitud sobre el nivel del mar de aproximadamente 269 m.

El Área de reparto 2 (AR-2) objeto del presente PRI, se encuentra en la zona Sur del Casco Urbano.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

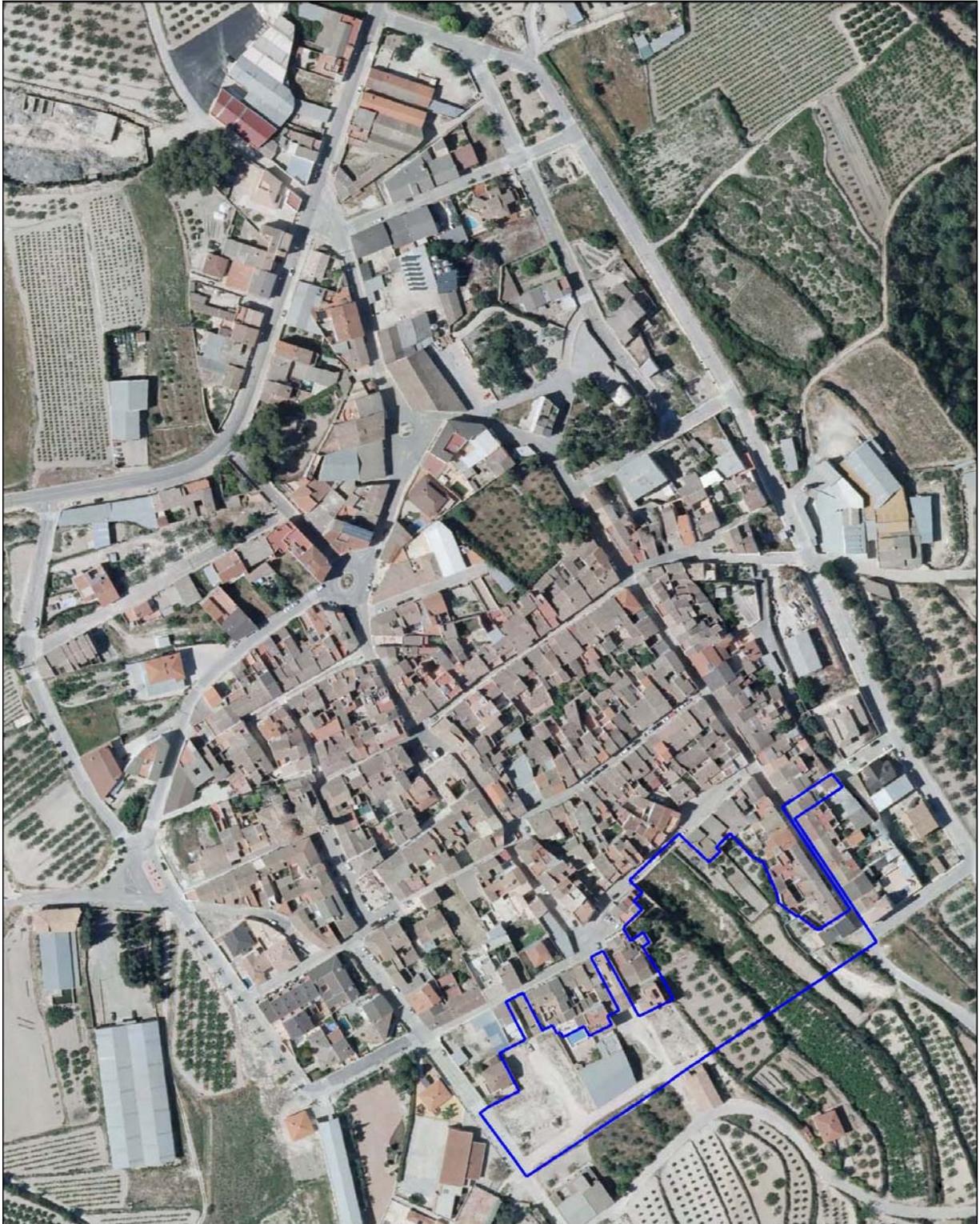
**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

• **Topografía.**

El Área de Reparto 2 queda delimitada actualmente en el plan general como se describe en el siguiente gráfico:



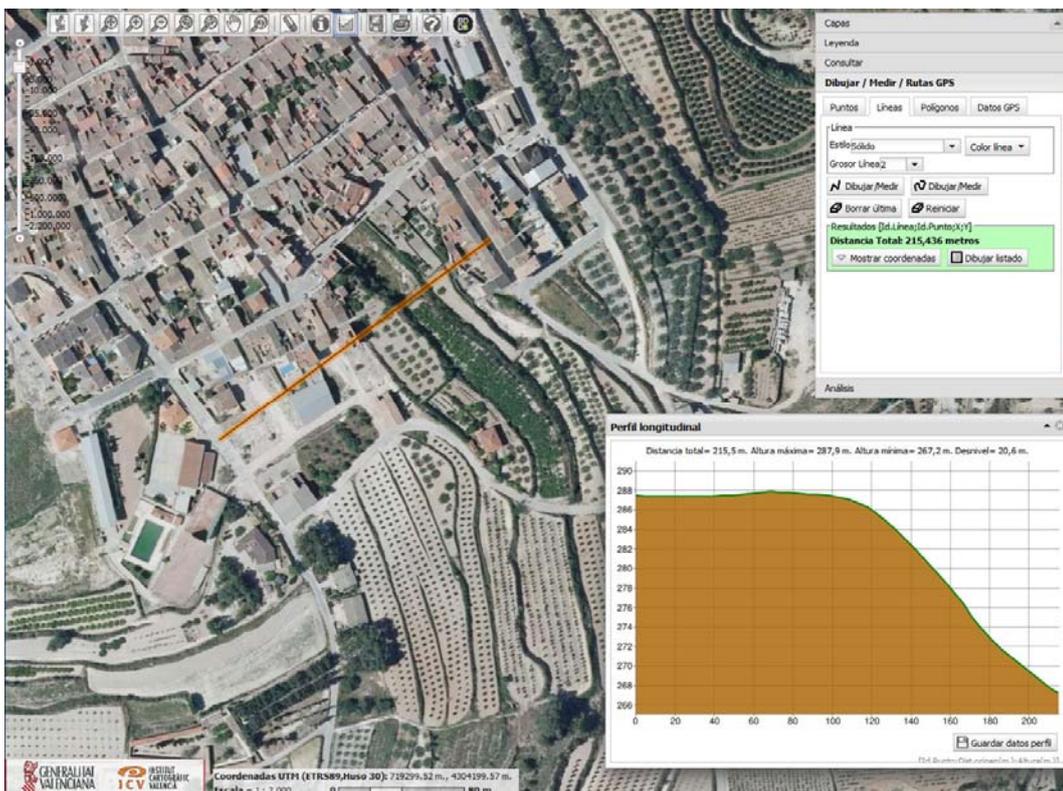
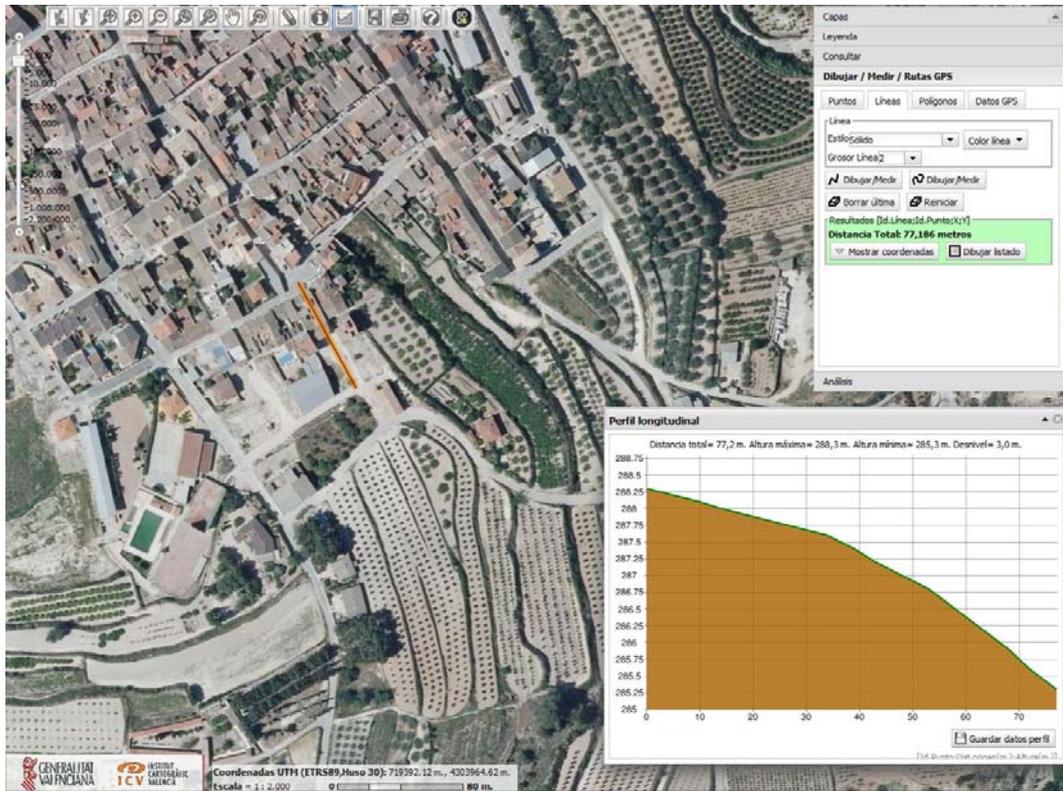
**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

Y presenta importantes desniveles, que son de Norte a Sur de 3 m y de Este a Oeste de 20 m, según datos obtenidos del visor web de cartografía de la Generalitat Valenciana que se muestran a continuación.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

• **Clima.**

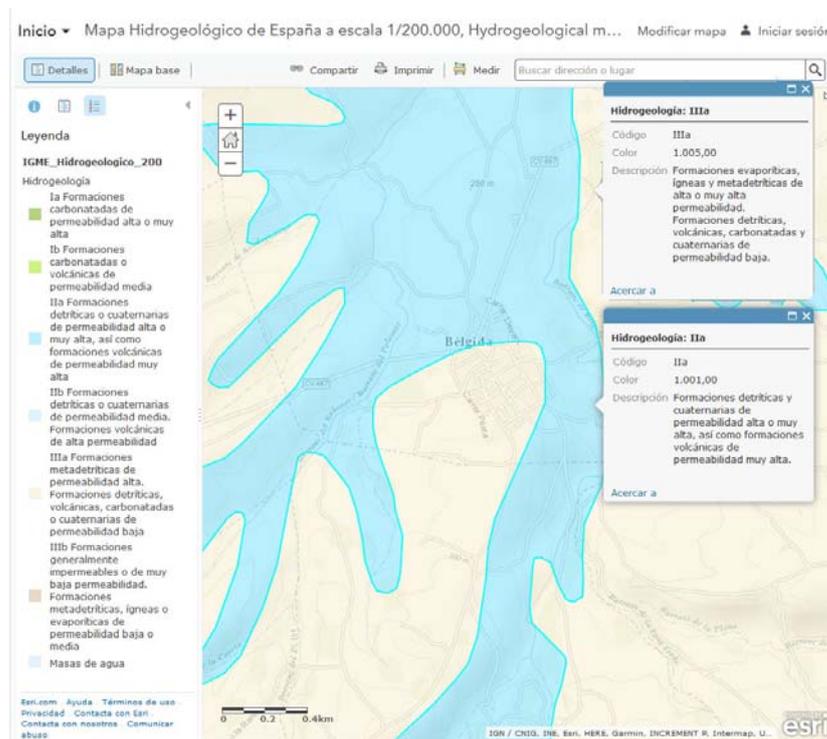
El valle de Albaida presenta un clima Mesomediterráneo y Termomediterráneo seco sub-húmedo, de suaves inviernos, lluvias reducidas con máximas en otoño y primavera, fuerte sequía estival, y otro mínimo en enero; sin embargo existen variantes notables determinadas por la altitud, la configuración topográfica y la orientación de las montañas que cierran el valle. Ello explica que los inviernos sean menos suaves que en las comarcas costeras, con gran riesgo de heladas hasta el comienzo de la primavera, y se extremen en las tierras altas, como en Ontinyent y las sierras meridionales. Los veranos son calurosos y secos, a excepción de las zonas altas. Las precipitaciones median entre los 700 mm y los 450 mm anuales, decreciendo a medida que nos alejamos de la costa.

La comarca pertenece climáticamente a la fachada lluviosa del Macizo de Alcoy, con un clima semejante al de la llanura litoral lluviosa (de la Safor y la Marina), con notable humedad debida a la exposición de los vientos del Nor-Este y temperaturas algo más frescas y con oscilaciones mayores. La zona es marcadamente dependiente de las lluvias de levante, notablemente favorecidas por las sierras transversales. Por el contrario, las penetraciones procedentes del oeste, desgastadas al atravesar la península, apenas son reactivadas por unos relieves que sobresalen poco respecto a la Meseta.

En el área de estudio, el clima es mediterráneo con algunas características del continental, predominando el viento de levante en primavera y de poniente en invierno, y las lluvias predominan en otoño y primavera, en torno a los 600 mm de precipitación con un reparto muy desigual a lo largo del año, dando lugar a lluvias torrenciales. Las temperaturas medias rondan los 17º C, con máximas en agosto y mínimas en diciembre y enero, bajando raramente de los 0º C.

• **Hidrología.**

Consultado el IGME - Mapa Hidrogeológico de España a escala 1/200.000 -, observamos que nos encontramos en el límite de dos zonas, Ila con “*Formaciones detríticas y cuaternarias de permeabilidad alta o muy alta, así como formaciones volcánicas de permeabilidad muy alta*”, y IIIa con “*Formaciones evaporíticas, ígneas y metadetríticas de alta o muy alta permeabilidad. Formaciones volcánicas, carbonatadas y cuaternarias de permeabilidad baja*”.



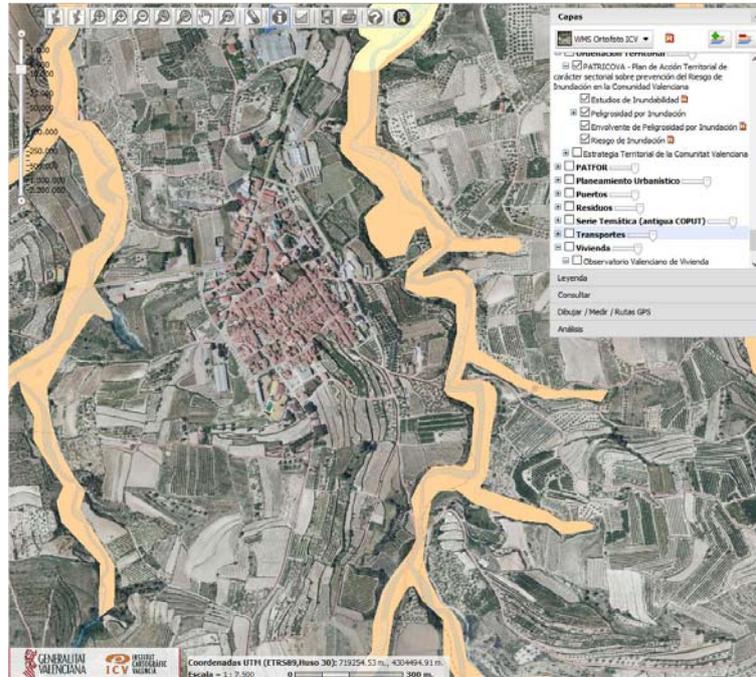
**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

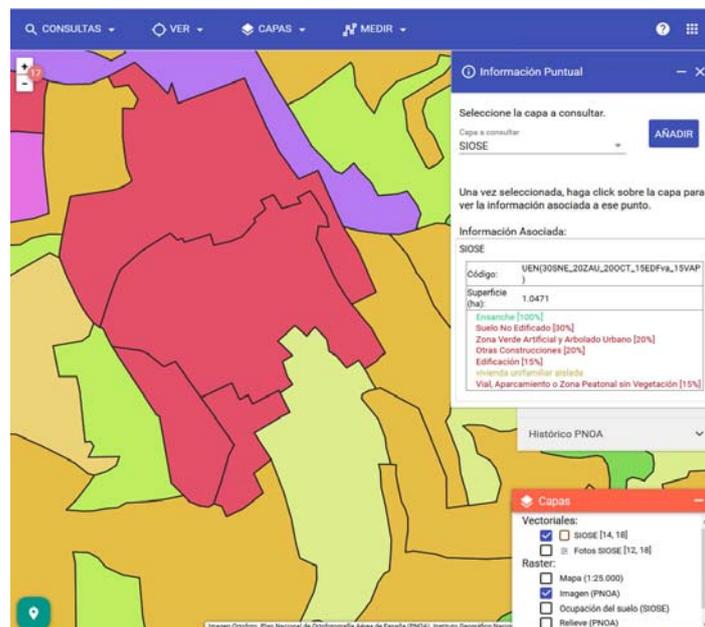
**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

Al mismo tiempo, consultado el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana), se puede observar que no nos encontramos en zona con peligrosidad de inundación.



**1.1.2.- USOS PRESENTES DEL SUELO.**

Se ha consultado la base de datos del SIOSE, Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, integrado dentro del Plan Nacional de Observación del Territorio (PNOT) cuyo objetivo es generar una base de datos de Ocupación del Suelo para toda España a escala de referencia 1:25.000, integrando la información disponible de las comunidades autónomas y la Administración General del Estado. Allí podemos verificar, como no puede ser de otra forma, que nos encontramos en el límite entre el Casco Urbano, la zona de ensanche y un mosaico irregular de diferentes cultivos.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

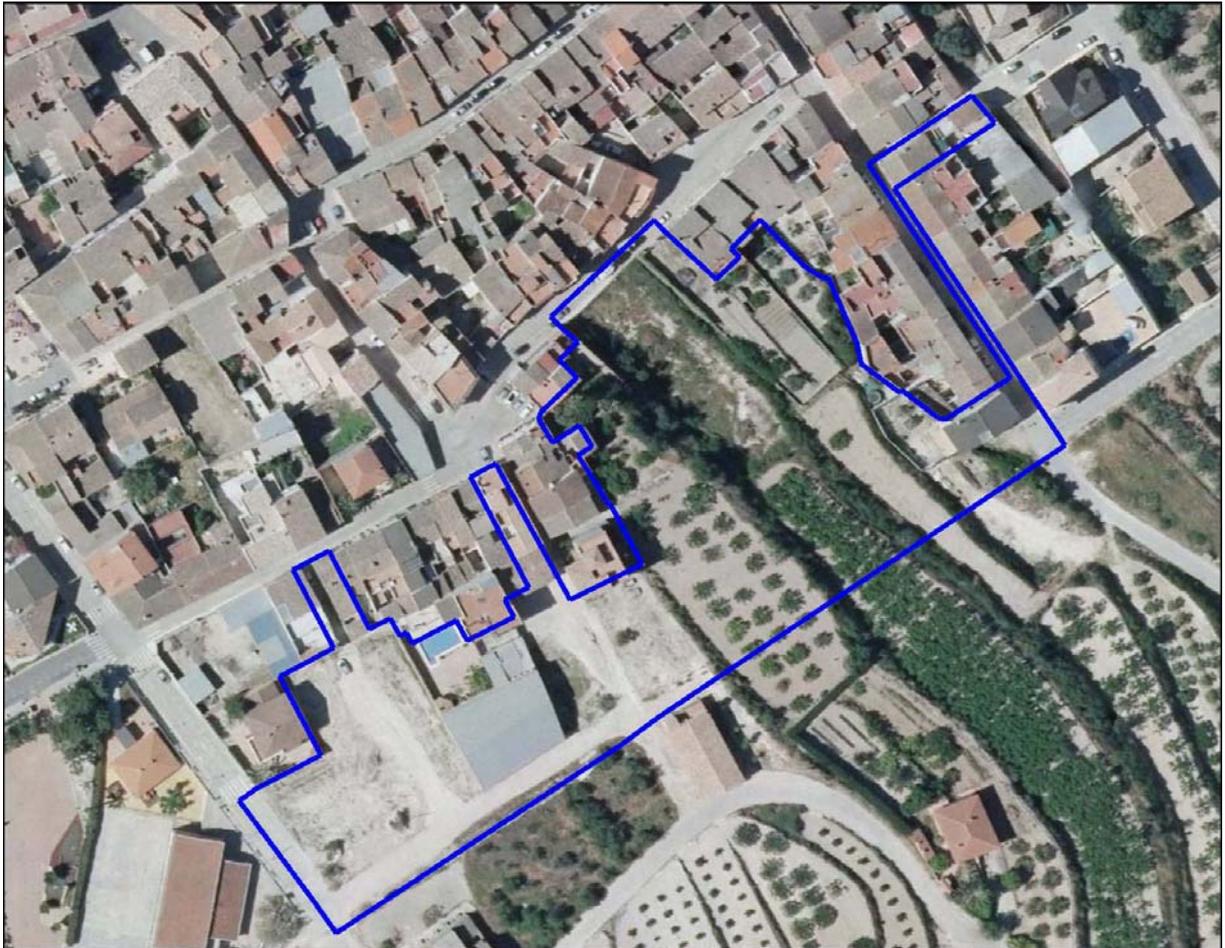
**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

• **Vegetación.**

Como se aprecia en la ortofotografía, se trata de suelos semiurbanizados, donde existen parcelas sin ningún tipo de uso y otras cultivadas en las partes traseras de las edificaciones del casco.



• **Edificaciones.**

Como también se puede apreciar en la ortofoto anterior, existe una edificación en el vial límite sur y otra en la esquina Sur-Este, en el ámbito de esta Área de Reparto, mas otra serie de edificaciones del casco urbano totalmente consolidadas y traseras y patios de viviendas ubicadas fuera de esta Área, cuya exclusión de esta Área de Reparto es el motivo del presente PRI.

• **Infraestructuras.**

Nos encontramos en el borde urbano con parte de viales ejecutados y otros que son solamente caminos y están por urbanizar.

Respecto a todas las infraestructuras necesarias para la consolidación urbana de la zona, se tendrán que ejecutar en una Urbanización posterior, así como la reparcelación necesaria para delimitar las nuevas parcelas urbanas.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

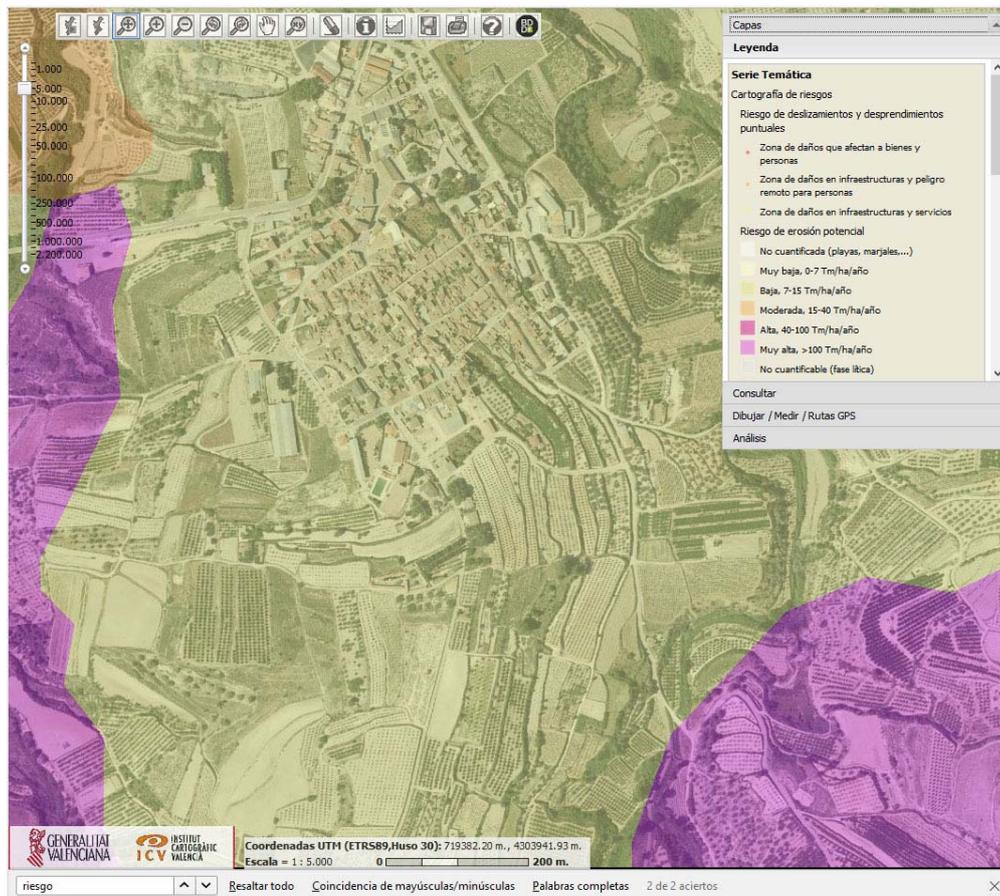
**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

1.1.3.- RIESGOS AMBIENTALES.

A continuación se analizarán los siguientes riesgos ambientales que existen en la zona afectada por este Plan de Reforma Interior. No se presentan riesgos ambientales significativos en el ámbito considerado.

Se utiliza la CARTOGRAFÍA DE CITMA: Cartografía temática del territorio de la Comunitat Valenciana:



- Riesgos de deslizamiento y desprendimientos puntuales:  
No se presentan, con fisiografía fuertemente ondulada.
- Riesgos de inundaciones:  
No se presentan como se ha indicado anteriormente consultando el PATRICOVA.
- Riesgo de erosión potencial:  
Baja, 7-15 Tm/ha/año.
- Riesgo de erosión actual:  
Muy baja, 0-7 Tm/ha/año.
- Riesgo de deslizamientos y desprendimientos:  
Riesgo medio-bajo.

<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA</b>	
<b>SITUACIÓN:</b>	ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BÉLGIDA (VALENCIA)
<b>PROMOTOR:</b>	AYUNTAMIENTO DE BELGIDA
<b>A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA</b>	

## 1.2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.

### 1.2.1.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

El planeamiento vigente en Bélgida es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13 de mayo de 2.011 (BOP 27/02/2012).

El Plan General fue evaluado ambientalmente, con nº de expediente 56/2006-aa, y cuenta con Declaración de Impacto Ambiental (DIA) emitida el 22 de mayo de 2.008 (DOCV 27/03/2012).

El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto la modificación del Área de Reparto 2 (AR-2) del PGOU de Bélgida. La Ficha de Gestión del Área de Reparto 2 según el PGOU vigente es la siguiente:

<b>Área de Reparto PGOU vigente</b>	<b>AR-2</b>
Clasificación del Suelo	URBANO
Unidad de Ejecución	UE-2
Zona de Ordenación	Ampliación de Casco (ACA)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	ALINEACIÓN A CALLE
Tipología Edificatoria	MANZANA DENSA

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		1.401,96	m <sup>2</sup> s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m <sup>2</sup> s
Red viaria	RV+AV		4.294,02	m <sup>2</sup> s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	5.695,98	m <sup>2</sup> s
Suelo Privado	SP		7.829,96	m <sup>2</sup> s
Suelo Residencial	SR		7.829,96	m <sup>2</sup> s
Suelo Total	ST	SD+SP	13.525,94	m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Total	ET		23.489,88	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad Residencial	ER		23.489,88	m <sup>2</sup> t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	ET/ST	1,74	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	ER/ST	1,74	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coficiente por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	KxIEB	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Subjetivo	AS	100%AT	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

1.2.2.- OBRAS PÚBLICAS PREVISTAS.

No hay ninguna obra de las administraciones públicas previstas actualmente en las inmediaciones del área.

1.2.3.- AFECCIONES TERRITORIALES.

La actuación no se ve afectada por infraestructura supramunicipal alguna.

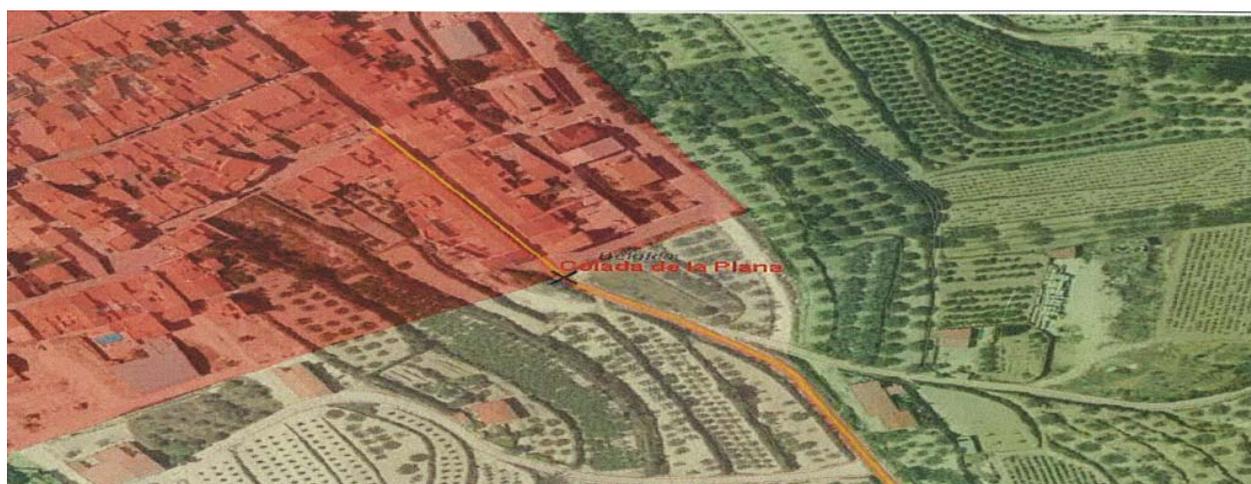
1.2.4.- VIAS PECUARIAS Y SUELO FORESTAL.

Según la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, estas son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, cuya continuidad debe estar garantizada y cuyos anchos legales se han de respetar. Las vías pecuarias, además, forman parte de la Infraestructura Verde, tal como establece la LOTUP (art. 5).

En la actualidad, las denominaciones de las vías pecuarias vienen reguladas en el artículo 5 de la Ley Valenciana de Vías Pecuarias y determina:

1. *Las vías pecuarias de la Generalitat podrán recibir alguna de las siguientes denominaciones:*
  - a) *Cañadas: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 75 metros.*
  - b) *Cordeles: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 37,5 metros*
  - c) *Veredas o azagadores: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 20 metros.*
  - d) *Coladas: son las vías pecuarias, cuya anchura será la que se determine en el acto de clasificación.*

En el municipio de Bélgida existen en la actualidad 4 vías pecuarias, siendo la “Colada de la Plana” la que discurre por el ámbito, con ancho de 8 m, clasificada por la Orden del Ministerio de Agricultura y Pesca de 15 de julio de 1977 (BOE nº 223, de 17 de septiembre), que está sin deslindar y señala que las vías pecuarias, deben grafarse en los instrumentos de planeamiento e integrarse adecuadamente en la ordenación urbana, atendiendo a lo establecido en la Ley 3/2004, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias (Art. 20 y 21).



No obstante, en aquellos tramos de las mismas afectadas por paso de zonas urbanas su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde. En nuestro caso, éste no se ha producido, por lo que solamente será grafada.

En relación al suelo forestal, el área propuesta objeto del presente Plan, no afecta a terreno forestal, ni a monte público gestionado por la Consellería.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

1.2.5.- PATRIMONIO CULTURAL.

El único BIC que consta en el municipio es la Torre del desaparecido Castillo Palacio de los Bellvis, que no afecta a la zona de afección del presente Plan.

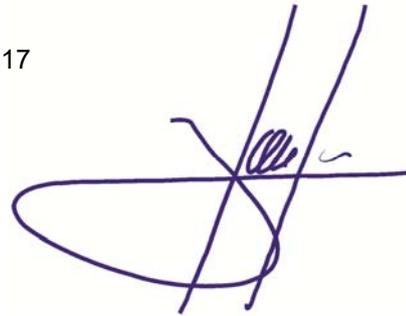
El Núcleo histórico delimitado en el PGOU no incluye las calles afectadas y las edificaciones tampoco forman parte del Inventario. El retablo cerámico de Sant Vicent, ubicado en el arco de una de las calles cuya ordenación se propone modificar, no está entre los retablos cerámicos de relevancia local inventariados (Retauls ceràmics de Sant Josep, de Sant Jaume i de Sant Francesc Javier).

No obstante, las edificaciones que se pretenden mantener en la nueva redelimitación del presente Plan, forman parte de las edificaciones antiguas y tradicionales del Municipio.



Rafael Arlés Font  
Arquitecto

Valencia, Abril de 2.017



Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA</b>	
<b>SITUACIÓN:</b>	ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BÉLGIDA (VALENCIA)
<b>PROMOTOR:</b>	AYUNTAMIENTO DE BELGIDA
<b>A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA</b>	

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1.-FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.**

Según el Plan General de Bélgida, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13/05/2011 y se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia, número 49, el 27/02/2012, en su parte II "Parte con Eficacia Normativa", en su Capítulo IV de las Normas Urbanísticas "Desarrollo y Ejecución del Planeamiento", en su artículo 4.2 se establece que:

4. El Plan General incluye la ordenación urbanística pormenorizada del Suelo Urbano y del Urbanizable de ejecución más inmediata, conforme al Art. 12 de la L.R.A.U (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística L 6/1994 de 15 de Noviembre, de la G.V.). Sobre ella cabe la posibilidad de complemento o adaptación mediante Estudios de Detalle, o incluso desarrollo o modificación mediante Planes Especiales, Planes Parciales de mejora o Planes de Reforma Interior, conforme al Título 2º del R.P.C.V (Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana D 201/1998 de 15 de Diciembre, de la G.V.).

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, en su artículo 63, establece que:

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.
2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:
  - a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.
  - b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.
3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

En el caso que nos ocupa, se redacta el presente Plan de Reforma Interior como fórmula para modificar el Plan General, en concreto, para redelimitar e Área de Reparto 2. Se realizará por el método SIMPLIFICADO según acuerdo adoptado por la comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 25 de mayo de 2.016, relativo a la emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior de Modificación del Área de Reparto 2 (AR-2) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Bélgida, con nº de expediente 11/15-EAE.

Esta solución mantiene los índices de Edificabilidad y de Aprovechamiento tipo del Área de Reparto inicial.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

## 2.2.-DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La propuesta es la redacción de un Plan de Reforma Interior (PRI) para redelimitar y reordenar el Área de Reparto 2 (AR-2) del Plan General.

Esta Área de Reparto es una zona de borde urbano, que se encuentra en la zona Sur del Municipio y es límite del Suelo Urbano, y que trata de llenar con edificación residencial la zona delimitada por la parte posterior de la edificación existente y el límite del suelo urbano en su zona sur. El uso Dominante de toda el Área es Residencial.

El Plan General de Bélgida se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13/05/2011 y se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia, número 49, el 27/02/2012.

Las edificaciones existentes, que limitan por su parte posterior o trasera el Área de Reparto tienen una antigüedad, algunas de ellas, superior a los cien años y forman parte de las edificaciones antiguas del Municipio. Algunas se han reformado para acondicionarlas a los tiempos actuales.

La redelimitación y reordenación propuesta consiste en el mantenimiento de las edificaciones que en el Área de Reparto vigente están Fuera de Ordenación y dentro de la Red Viaria, y mantener los patios posteriores del resto de viviendas del área urbana, para no anular su iluminación, ventilación y desahogo.

Las edificaciones a mantener son las marcadas con las letras A, B y C, que son las que en el Área de Reparto quedan Fuera de Ordenación,



**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

Mantenimiento de los patios posteriores del resto de vivienda del área urbana, tal como se reflejan a continuación:



Se adjuntan fotografías de las viviendas que se pretenden conservar, y como se observa forman parte de la trama urbana antigua del Municipio. Siendo viviendas habitadas que han ido pasando de padres a hijos.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A. - DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**



Nº 1



Nº 2

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**



Nº 3



Nº 4

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**



Nº 4



Nº 5

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**



Nº 5

Al mantener las edificaciones reseñadas, nos quedan como viales los pasos existentes actualmente. Estos pasos, así como sus prolongaciones tendrán un tratamiento peatonal y quedarán integrados en la Red Viaria.

Con la propuesta de redelimitación y reordenación del Área de Reparto no se modifica el uso, manteniéndose el uso Residencial en toda el Área. No se modifica el Índice de Edificabilidad Bruta, ni el Índice de Edificabilidad Residencial, ni el Aprovechamiento Tipo, ni el Aprovechamiento Subjetivo.

<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA</b>	
<b>SITUACIÓN:</b>	ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BÉLGIDA (VALENCIA)
<b>PROMOTOR:</b>	AYUNTAMIENTO DE BELGIDA
<b>A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA</b>	

### **2.3.-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.**

Se trata de desarrollar un Plan de Reforma Interior (PRI) en el Área de Reparto 2 (AR-2) del Plan General para mantener las edificaciones existentes relacionadas en la descripción anterior, que actualmente quedan fuera de ordenación.

Son edificaciones antiguas que forman parte de la trama urbana del Municipio, que están y han estado siempre habitadas.

También tiene el objeto de mantener los patios posteriores del resto de viviendas que limitan con el Área de Reparto 2, dentro del casco urbano consolidado, evitando de esta manera que dichos patios pudieran pertenecer a otro propietario en el momento de la reparcelación. Si se diera el caso, el propietario actual no tendría acceso al mismo y el adjudicatario debería respetar la servidumbre de luces y vistas.

### **2.4.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.**

El alcance, ámbito y posible contenido, está delimitado por el Área de Reparto 2. Las alternativas son las que tenemos actualmente porque no se produce ninguna modificación de usos y se mantienen los mismos Aprovechamientos con la redelimitación y reordenación propuesta.

### **2.5.-DESARROLLO DEL PLAN.**

El desarrollo de plan es el mismo del previsto en el Plan General, teniendo en cuenta que la modificación solo implica la redelimitación y reordenación del Área de Reparto.

### **2.6.-DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.**

El diagnóstico en cuanto a la situación del Medio Ambiente y del Territorio es el contemplado en el Plan General, que no sufre ninguna alteración al desarrollar el Plan de Reforma Interior propuesto dentro del Área actual.

### **2.7.-EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

La modificación propuesta no causará efectos sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio tomando en consideración el cambio climático, no existiendo características naturales especiales y teniendo en cuenta que la redelimitación propuesta tiene los condicionantes del Área de Reparto del Plan General vigente.

### **2.8.-INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

Por las características de la modificación propuesta no resulta necesario valorar la incardinación en la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial, debido a que se mantiene todos los parámetros urbanísticos del Área de Reparto del Plan General.

<b>PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA</b>	
<b>SITUACIÓN:</b>	ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BÉLGIDA (VALENCIA)
<b>PROMOTOR:</b>	AYUNTAMIENTO DE BELGIDA
<b>A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA</b>	

## **2.9.-RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

Los motivos del Plan de Reforma Interior propuesto son los siguientes:

Se propone la conservación de la trama urbana antigua de la población, manteniendo las viviendas existentes que se encuentran fuera de ordenación en el Área de Reparto 2 (AR-2) del Plan General y que son viviendas habitadas que reúnen las condiciones de habitabilidad necesarias para su uso.

Al mismo tiempo, se mantienen las condiciones de buen funcionamiento y uso de las viviendas que limitan con esta Área de reparto, que pertenecen al casco urbano consolidado, dotándolas de patios traseros propios para ventilación e iluminación, sin crear ningún tipo de servidumbres.

### **2.10.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.**

La modificación propuesta no comporta ningún efecto negativo en el medio ambiente ni en el territorio, debido a que se mantienen todos los condicionantes del Plan General.

### **2.11.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

El seguimiento ambiental de la ejecución del Plan se llevará a cabo tal como está prevista en el Plan General.

Se completará la urbanización del borde Urbano Sur del Municipio, eliminando medianeras y patios interiores descubiertos, dando continuidad a la red viaria y resolviendo el borde urbano con viales perimetrales, evitando medianeras vistas y potenciando la integración ambiental hacia el entorno rural.

### **2.12.- NUEVA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) Y NUEVA FICHA DE GESTIÓN.**

Como conclusión a lo expuesto anteriormente, el nuevo límite del Área de Reparto es el que se expone en el gráfico siguiente, donde se han eliminado las edificaciones y patios reseñados.

Al reducirse la superficie del Área de Reparto, y mantenerse la zona verde inalterada, se ha tenido que rediseñar la red viaria, para así mantener los mismos índices de edificabilidad y aprovechamiento tipo.

La ficha de gestión muestra las nuevas superficies donde se mantiene el índice de Edificabilidad Bruta, el índice de Edificabilidad Residencial, el Aprovechamiento Tipo y el Aprovechamiento subjetivo. Con respecto a la zona verde se puede observar que la delimitación no ha sufrido ningún tipo de modificación.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**



**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

SITUACIÓN: ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

Nueva ficha de Gestión Área Reparto 2.

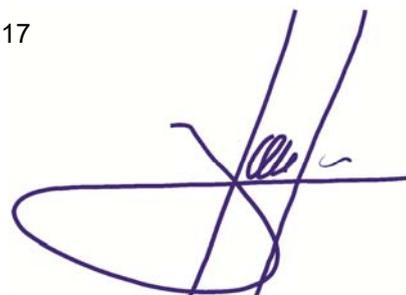
<b>Área de Reparto PROPUESTA</b>	<b>AR-2</b>
Clasificación del Suelo	URBANO
Unidad de Ejecución	UE-2
Zona de Ordenación	Ampliación de Casco (ACA)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	ALINEACIÓN A CALLE
Tipología Edificatoria	MANZANA DENSA

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		1.401,96	m <sup>2</sup> s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m <sup>2</sup> s
Red viaria	RV+AV		3.655,86	m <sup>2</sup> s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	5.057,82	m <sup>2</sup> s
Suelo Privado	SP		6.984,69	m <sup>2</sup> s
Suelo Residencial	SR		6.984,69	m <sup>2</sup> s
Suelo Total	ST	SD+SP	12.042,51	m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Total	ET		20.954,07	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad Residencial	ER		20.954,07	m <sup>2</sup> t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	ET/ST	1,74	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	ER/ST	1,74	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coficiente por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	KxIEB	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Subjetivo	AS	100%AT	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s

Valencia, Abril de 2.017



Rafael Arlés Font  
Arquitecto



Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

### **3.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

Según lo establecido en el acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 25 de mayo de 2.016, relativo a la emisión del Informe ambiental y Territorial Estratégico del presente Plan de Reforma Interior de Modificación del Área de Reparto 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Bélgida:

La infraestructura verde (art. 4 LOTUP) es el sistema territorial básico compuesto por los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores (entre los que están las vías pecuarias).

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. La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades del territorio.

De conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 40 de la LOTUP, el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de sus determinaciones y del paisaje afectado.

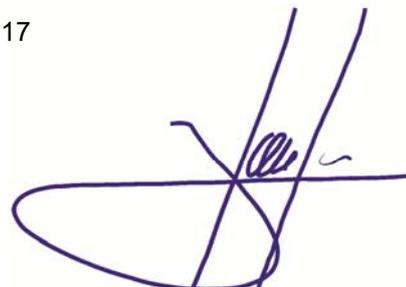
El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje señala en su informe de 29 de febrero de 2.016 que es de prever que la modificación propuesta "tenga incidencia en el paisaje urbano, aunque no significativa, ya que afecta a un ámbito que, aunque actualmente configura borde urbano, no definirá la fachada sur del municipio cuando se desarrolle el PGOU vigente, manteniéndose los viales con carácter peatonal, con lo que se favorece el carácter del núcleo urbano rural".

Por ello, **atendiendo a que no se alteran de manera significativa el carácter del paisaje del núcleo existente ni a la percepción del borde urbano actual, no se considera necesaria la incorporación de instrumento de paisaje y para en caso de que todas las determinaciones afectaran a la ordenación pormenorizada, señala que, de acuerdo con el artículo 44 de la LOTUP, el competente para valorar las posibles medidas de integración paisajística será el Ayuntamiento.**

Valencia, Abril de 2.017



Rafael Arlés Font  
Arquitecto



Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

#### **4.- OTROS ESTUDIOS.**

El planeamiento vigente en el término municipal de Bélgida está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13/05/2011 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, número 49, con fecha 27/02/2012, y cuenta con los siguientes documentos o estudios sectoriales:

- Memoria Informativa y Justificativa, Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, Normas Urbanísticas, fichas de Planeamiento y de gestión, fichas de Zonificación y Planos de información y ordenación.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Estudio de Paisaje.
- Estudio Acústico.
- Estudio de Tráfico.
- Catálogo de inmuebles y espacios protegidos.
- Estudio de necesidades de vivienda protegida.

El presente Plan de Reforma Interior tiene como objetivo el modificar puntualmente un Área de Reparto, excluyendo espacios ya consolidados para incluirlos dentro de la trama urbana, no incrementándose el aprovechamiento del área original, ni afectando a nuevos suelos distintos de los ya incluidos originalmente. Por lo que el alcance de las determinaciones del presente documento no altera, modifica o contradice los parámetros fundamentales observados en la redacción de los estudios sectoriales del plan general mencionados anteriormente, **por lo que no requiere de la redacción de nuevos estudios sectoriales específicos al respecto.**

Rafael Arlés Font  
Arquitecto

Valencia, Abril de 2.017

Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

## **5- PLANOS DE INFORMACIÓN.**

El DECRETO 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana, establece unos criterios unificados de referenciación geográfica aplicables al grafiado de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, facilitar bases cartográficas que ayuden y simplifiquen los trabajos de referenciación.

Para la elaboración de cualquier documento de planificación urbanística y territorial se adoptará como base topográfica las series CV05 y CV20, cartografía oficial de la Comunitat Valenciana proporcionada por el Institut Cartogràfic Valencià (ICV).

La información geográfica disponible de la Comunitat Valenciana se facilitará a través del portal web Terr@sit, [www.terrasit.gva.es](http://www.terrasit.gva.es).

Se empleará la serie cartográfica a escala 1:5.000 para el análisis municipal. Conforme al artículo 2 del ANEXO I de dicho Decreto, en los casos en los que no sea viable, se admitirá el empleo de otras fuentes cartográficas.

En el presente caso, disponemos de la serie CV05, el cual se ha utilizado para definir el plano de situación y emplazamiento. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 2 del anexo I se ha procedido a utilizar la cartografía utilizada en el plan general, la cual además es de mayor detalle.

Como anexo a la presente documentación, se presentarán los siguientes planos de información:

- I-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I-02. CATASTRAL
- I-03. ORDENACIÓN VIGENTE. ALINEACIONES, ALTURAS, EDIFICIOS PROTEGIDOS O FUERA DE ORDENACIÓN.
- I-04.- ORDENACIÓN VIGENTE. SUPERFICIES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS. FICHA AR-2.

Rafael Arlés Font  
Arquitecto

Valencia, Abril de 2.017

Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

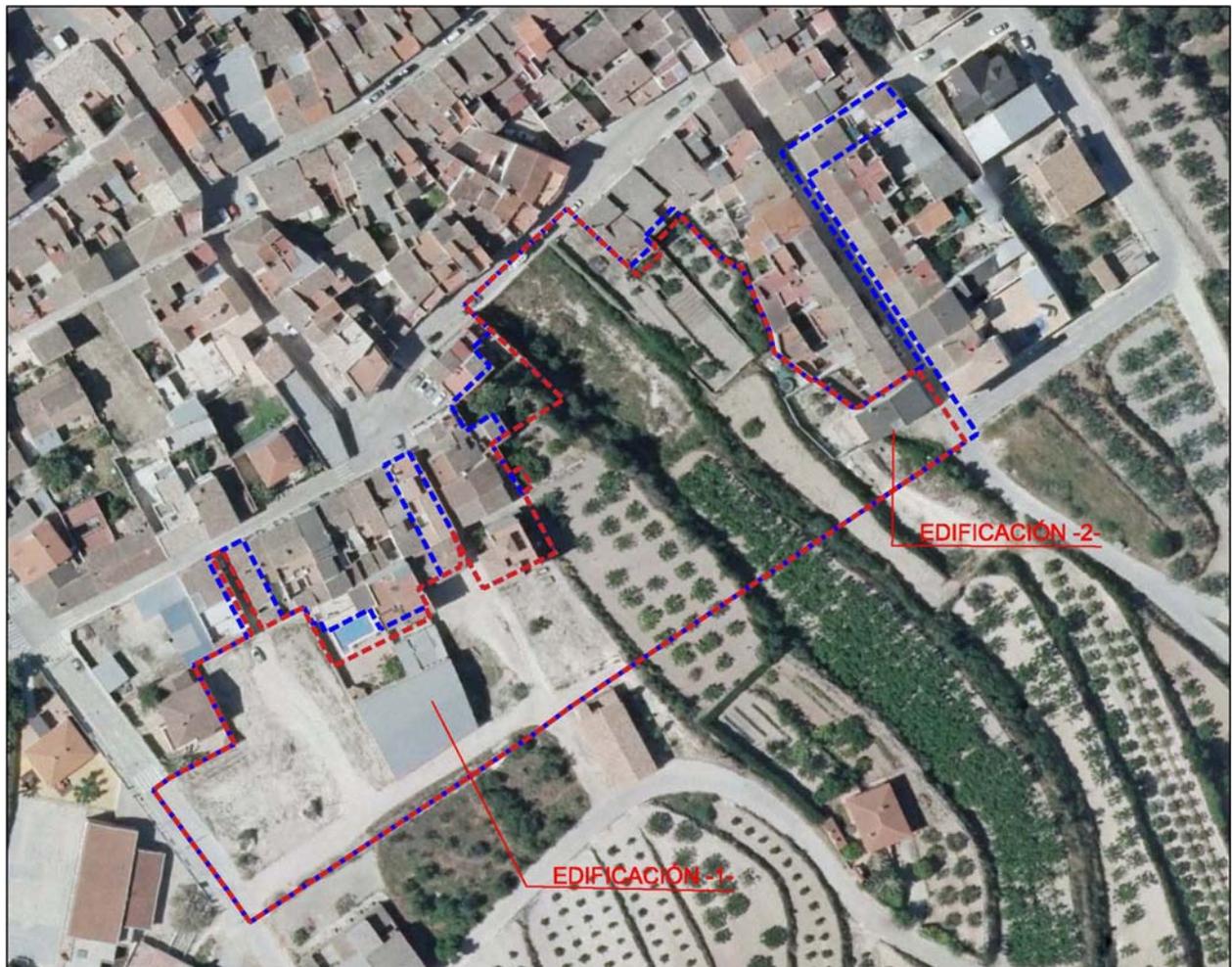
**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

## **6- INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Actualmente, en el Área de Reparto 2 definida en el Plan General vigente, existen distintas edificaciones y patios traseros de viviendas. El objeto del presente Plan, es la exclusión del Área de Reparto de varias viviendas y de los patios posteriores de las viviendas del área urbana para mantener su viabilidad. Todos estos elementos datan de mucho antes de la redacción del Plan General actual, y que éste los dejaba fuera de ordenación o sin viabilidad funcional.

Con la nueva delimitación propuesta del Área de Reparto 2, únicamente se quedan contenidas en ella dos edificaciones, que ya lo estaban en el Área de Reparto 2 actualmente vigente según el Plan General.



Estas dos edificaciones quedarán dentro de la trama urbana propuesta.

A continuación se muestran las fichas catastrales y fotografías actuales de estas dos edificaciones, aunque la representación catastral no coincide exactamente con la realidad existente.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

EDIFICACIÓN -1- 9342315YJ1094C0001LA.

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>	<p>MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>9342315YJ1094C0001LA</b>		
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>		
LOCALIZACIÓN		
CL FONT FREDA 60		
46868 BELGIDA [VALENCIA]		
USO PRINCIPAL	ALMACÉN, ESTAC.	AÑO CONSTRUCCIÓN
		2001
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]
		492
<b>PARCELA CATASTRAL</b>		
SITUACIÓN		
CL FONT FREDA 60		
BELGIDA [VALENCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]	TIPO DE FINCA
492	823	Parcela construida sin división horizontal

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 11 de Abril de 2017

719,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 719,250 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**



**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

EDIFICACIÓN -2- 9343615YJ1094C0001DA.



**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9343615YJ1094C0001DA**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL JORNET PERALES 32**  
**46868 BELGIDA [VALENCIA]**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **2012**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **374**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**CL JORNET PERALES 32**  
**BELGIDA [VALENCIA]**

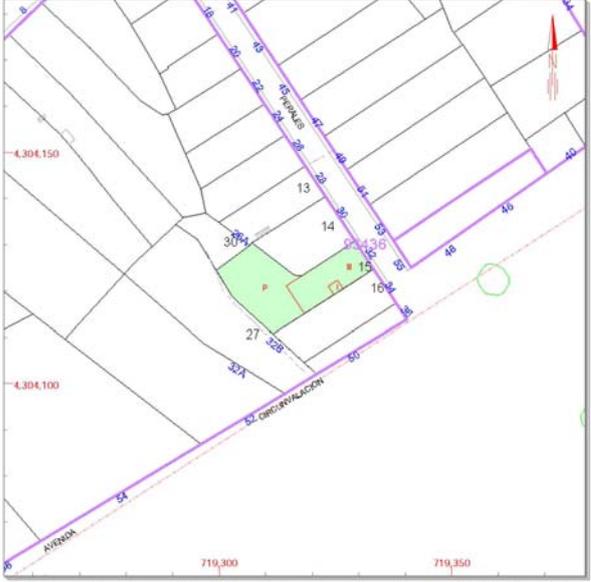
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **374**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **327**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	22
APARCAMIENTO	1	00	01	106
VIVIENDA	1	01	01	123
ALMACEN	1	02	01	123

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

719,350      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89      Martes , 11 de Abril de 2017

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**



Valencia, Abril de 2.017

Rafael Arlés Font  
Arquitecto

Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR 50**  
ARQUITECTURA. URBANISMO. INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

## **7- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El artículo 40 de la LOTUP establece el contenido de los planes parciales así como el de los planes de reforma interior, como parte de la documentación integrante de los mismos indica: Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económicas, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

En el Plan General de Bélgida se considera que el Área de Reparto 2, en la que estamos actuando, tenía la Sostenibilidad Económica suficiente para poderse desarrollar.

En la Modificación propuesta del Área de Reparto 2, únicamente se redelimita y reordena la zona, por lo tanto el desarrollo de la misma será el previsto en el Plan General. Teniendo en cuenta, además, que dicha modificación no comporta una alteración del aprovechamiento establecido en el Plan General vigente.

La Urbanización del Área de Reparto consiste en crear suelo urbanizado, suelo apto para edificar, resultando solar edificable. La actuación de la Urbanización es viable cuando los ingresos por la venta de los futuros solares sean mayores que los costes de producción de los mismos.

Con la Modificación propuesta, la Viabilidad Económica es mayor que la existente en el Plan General. Esto es debido a que únicamente se tendrá que completar la urbanización de los ámbitos afectados repartiendo las cargas en los solares resultantes. En el Plan General vigente se tendrían que acometer, además, la expropiación y demolición de las edificaciones que se mantienen en esta modificación, y que quedaban fuera de ordenación como viales a computar en la urbanización.

Al mantener las edificaciones que estaban fuera de ordenación en el Plan General vigente, se ahorran los costes de demolición y expropiación de las mismas, por lo tanto, los costes únicamente afectan a la urbanización del área de reparto. El coste de la urbanización estaría alrededor de los 85 €/m<sup>2</sup> de solar neto y el precio de venta se podría valorar alrededor de 150 €/m<sup>2</sup>. Por tanto, con estos porcentajes de coste de transformación del suelo respecto del precio de venta, se llega a la conclusión de que se pueden asumir los costes de transformación de los mismos.

Por lo tanto, la Modificación propuesta es Sostenible Económicamente, teniendo en cuenta que en el caso de mantener el Área de Reparto 2 del Plan General vigente, al coste de las Obras de Urbanización previstas tendríamos que sumar el coste de la expropiación y demolición de las viviendas afectadas por la modificación.

Valencia, Abril de 2.017

Rafael Arlés Font  
Arquitecto

Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:**    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:**   AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

---

**B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

---

**B- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

---

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

**SITUACIÓN:** ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

**1- PLANOS DE ORDENACIÓN.**

El DECRETO 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana, establece unos criterios unificados de referenciación geográfica aplicables al grafiado de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, facilitar bases cartográficas que ayuden y simplifiquen los trabajos de referenciación.

Para la elaboración de cualquier documento de planificación urbanística y territorial se adoptará como base topográfica las series CV05 y CV20, cartografía oficial de la Comunitat Valenciana proporcionada por el Institut Cartogràfic Valencià (ICV).

La información geográfica disponible de la Comunitat Valenciana se facilitará a través del portal web Terr@sit, [www.terrasit.gva.es](http://www.terrasit.gva.es).

Se empleará la serie cartográfica a escala 1:5.000 para el análisis municipal. Conforme al artículo 2 del ANEXO I de dicho Decreto, en los casos en los que no sea viable, se admitirá el empleo de otras fuentes cartográficas.

En el presente caso, disponemos de la serie CV05, el cual se ha utilizado para definir el plano de información de situación y emplazamiento. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 2 del anexo I se ha procedido a utilizar la cartografía utilizada en el plan general, la cual además es de mayor detalle.

Como anexo a la presente documentación, se presentarán los siguientes planos de ordenación:

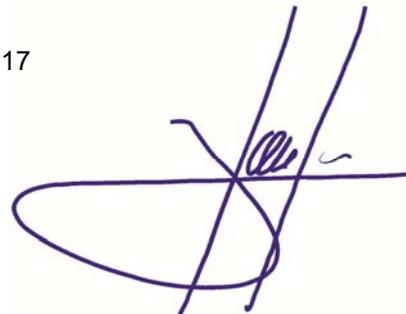
O-01. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES, ALTURAS, EDIFICIOS PROTEGIDOS O FUERA DE ORDENACIÓN.

O-02.-ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS. FICHA AR-2.



Rafael Arlés Font  
Arquitecto

Valencia, Abril de 2.017



Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR SO**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

SITUACIÓN: ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
BÉLGIDA (VALENCIA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

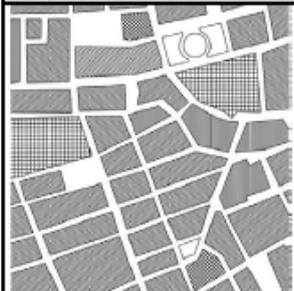
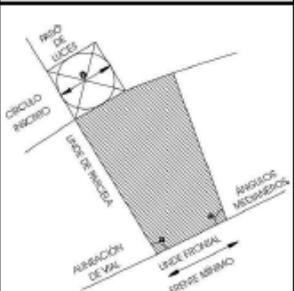
**B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

**2- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.**

Las Normas Urbanísticas Reguladoras del Área de Reparto 2 son las que ya están definidas en el Plan General de Ordenación Urbana Vigente, , aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13/05/2011 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, número 49, con fecha 27/02/2012.

**2.1.-FICHA RESUMEN DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

El Área de Reparto 2 viene definida en el Plan General como Zona de ordenación "Ampliación de Casco" (ACA), cuya ficha resumen de ordenación definida en el Plan se adjunta.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACION DE CASCO		CÓDIGO: ACA	
MUNICIPIO: BELGIDA		PLAN: PG	
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA Densa	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
- RESIDENCIAL.	- TERCIARIO 1 y 2. - INDUSTRIAL 1. - DOTACIONAL.	- TERCIARIO 3. - INDUSTRIAL 2 y 3. Salvo Art. 7.2.1.3.	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m <sup>2</sup>	Retranqueo de alineación	Segun Art. 7.2.2.1
Frete mínimo de parcela	6 m	Cerramiento de parcela	Segun Art. 7.2.2.2
Círculo inscrito mínimo	4 m		
Angulo medianero mínimo	60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	10 m
		Número mínimo de plantas	2, segun Art.7.2.3.1
		Cubiertas	Segun Art. 7.2.3.2
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
Ordenanzas: Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Segun Art. 6.2.			
Ordenanzas: Generales para el Sistema de Ordenación por Alineación de calle: Segun Art. 6.3.			
En el área señalada como de Tolerancia Industrial, para los usos de bodegas o cooperativas agrícolas se podrán aplicar las condiciones señaladas para la Zona Industrial en Manzana (INM), conforme al Art. 7.2.1.3.			
<b>DESCRIPCION GRAFICA</b>			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
			

**PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN  
DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL  
DEL MUNICIPIO DE BELGIDA**

SITUACIÓN:    ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)  
                  BÉLGIDA (VALENCIA)

PROMOTOR:    AYUNTAMIENTO DE BELGIDA

**B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

**2.2.-ORDENANZAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Las edificaciones existentes se registrarán por lo establecido para las mismas en las NN.UU del plan general, conforme a la zona de ordenación en la que nos encontramos (ACA).

Así mismo, será de aplicación el régimen de previsto para las situaciones semiconsolidadas en el artículo 193 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana

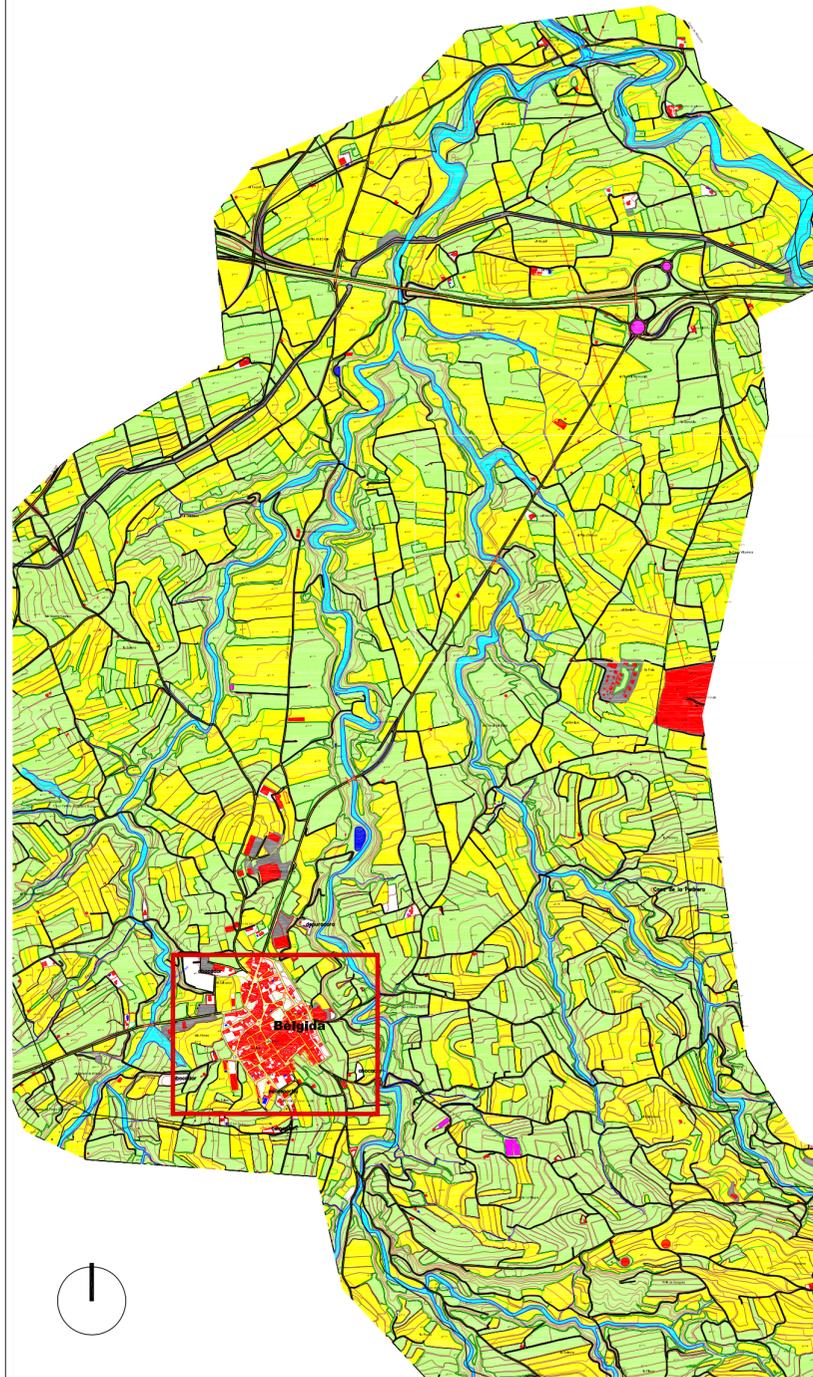
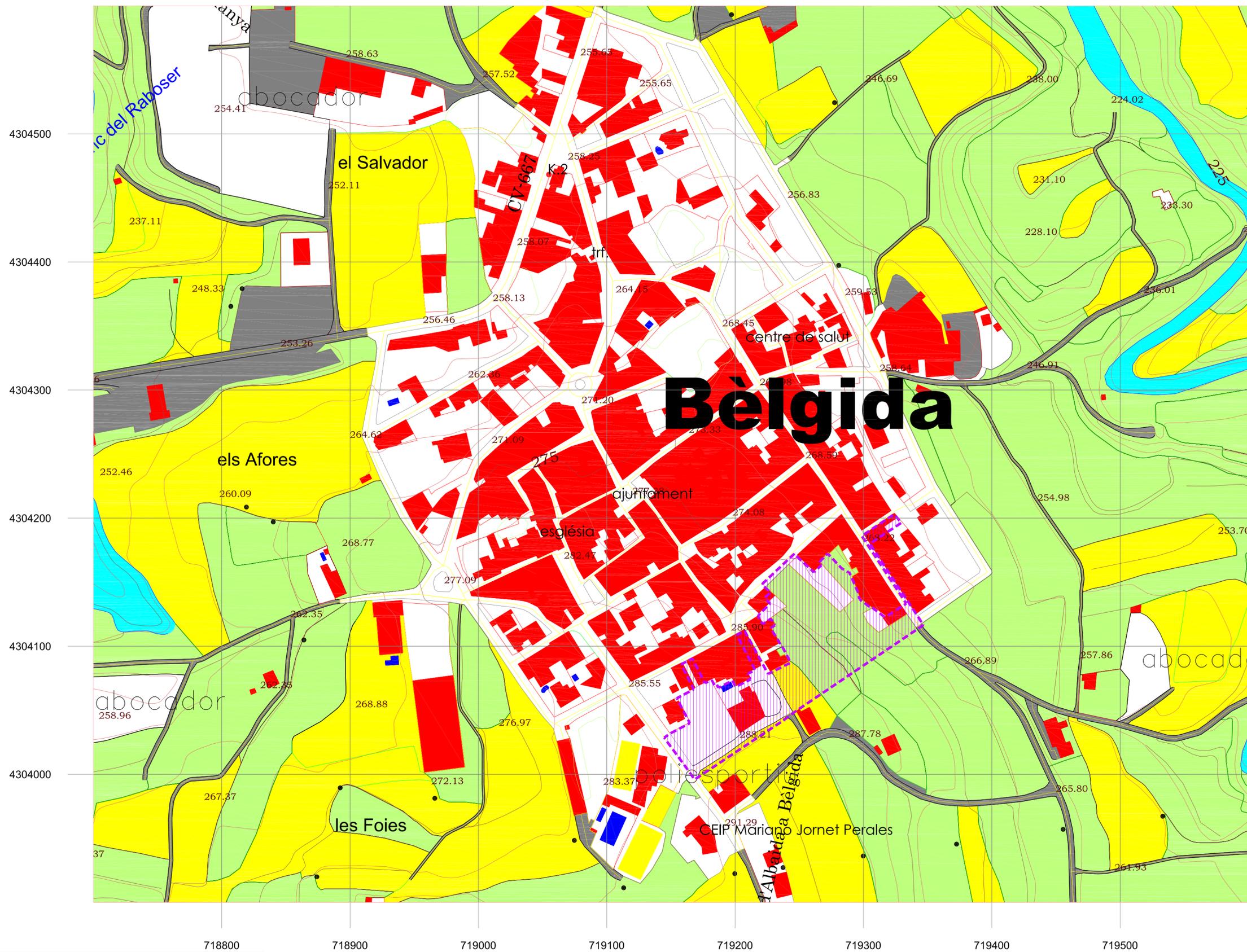
Rafael Arlés Font  
Arquitecto

Valencia, Abril de 2.017

Javier Sales Sanz  
Arquitecto

**GMR 50**

ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA



ARQUITECTOS		GMR 50	
ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERIA			
Nº PLANO	PLANO DE:	ESCALA	
I-01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/2.000 1/20.000	
SITUACION		PROMOTOR	
ÀREA DE REPARTO 2 (AR-2) BELGIDA (VALENCIA)		AYUNTAMIENTO DE BELGIDA	
REFERENCIA	PROYECTO	FECHA	
15-13	PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÀREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA	ABRIL 2.017	

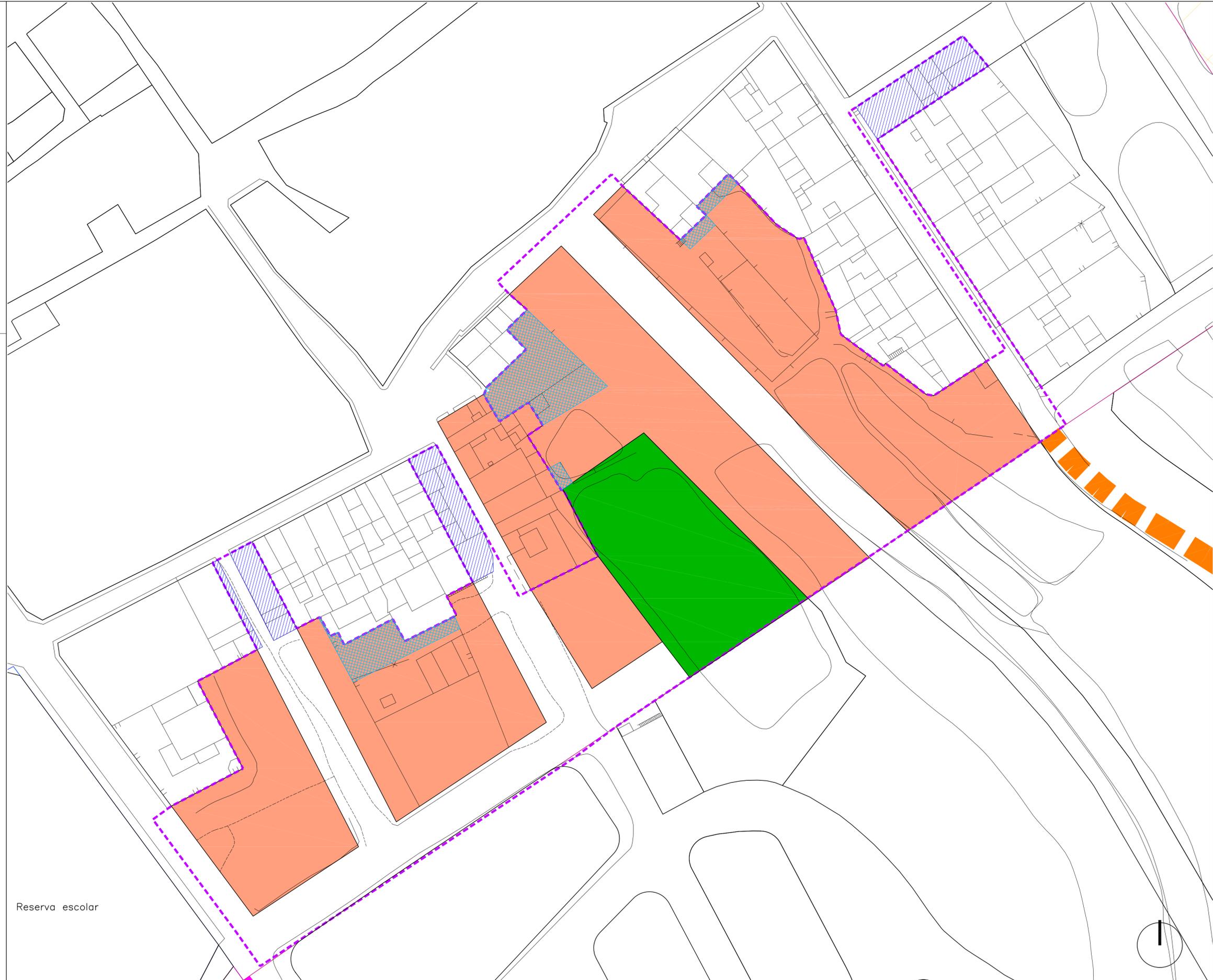
 ÀREA DE REPARTO 2 SEGÚN PGOU VIGENTE



  
 RAFAEL ARLES FONT  
 Nº COL: 10800

  
 JAVIER SALÉS SANZ  
 Nº COL: 3263

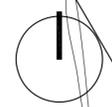


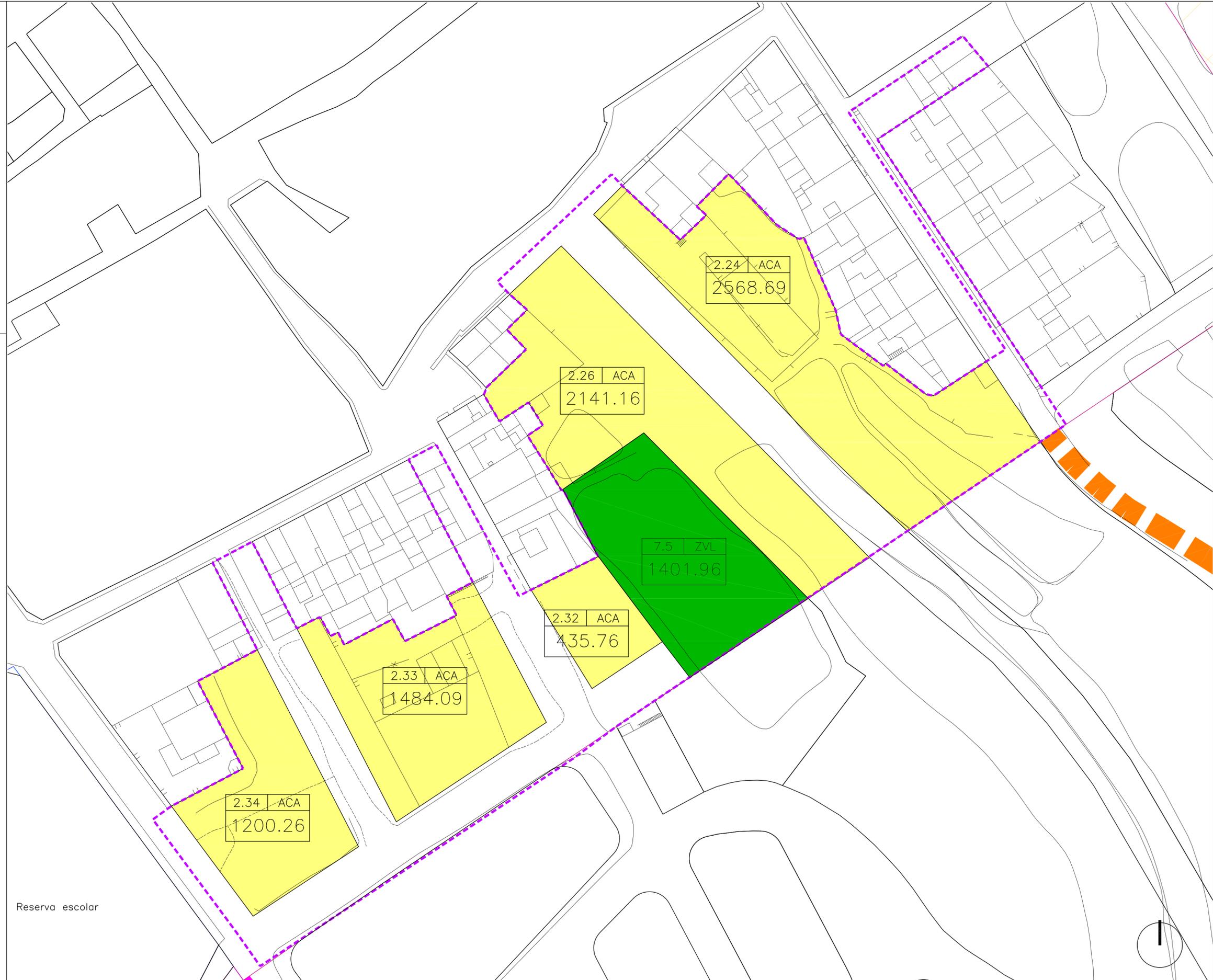


Reserva escolar

-  LÍMITE AR-2 INICIAL
-  SUELO URBANO 3 PLANTAS
-  ZONA VERDE
-  EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN
-  PATIOS Y ACCESOS A EDIFICACIONES CONSOLIDADAS
-  COLADA DE LA PLANA  
Anchura legal: 8,00 m.

<b>ARQUITECTOS</b>  <small>RAFAEL ARLES FONT Nº COL: 1880</small>		<b>GMR 50</b> <small>ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERIA</small>	
		<small>Nº PLANO</small> I-03	<small>PLANO DE:</small> ORDENACIÓN VIGENTE. ALINEACIONES, ALTURAS, EDIFICIOS PROTEGIDOS O FUERA DE ORDENACIÓN.
<small>SITUACION</small> ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BELGIDA (VALENCIA)		<small>PROMOTOR</small> AYUNTAMIENTO DE BELGIDA	
<small>REFERENCIA</small> 15-13	<small>PROYECTO</small> PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA		<small>FECHA</small> ABRIL 2.017
<small>JAVIER SALES SANZ Nº COL: 3263</small>			





<b>Área de Reparto PGOU vigente</b>	<b>AR-2</b>
Clasificación del Suelo	URBANO
Unidad de Ejecución	UE-2
Zona de Ordenación	Ampliación de Casco (ACA)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	ALINEACIÓN A CALLE
Tipología Edificatoria	MANZANA DENSA

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		1.401,96	m <sup>2</sup> s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m <sup>2</sup> s
Red viaria	RV+AV		4.294,02	m <sup>2</sup> s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	5.695,98	m <sup>2</sup> s
Suelo Privado	SP		7.829,96	m <sup>2</sup> s
Suelo Residencial	SR		7.829,96	m <sup>2</sup> s
Suelo Total	ST	SD+SP	13.525,94	m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Total	ET		23.489,88	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad Residencial	ER		23.489,88	m <sup>2</sup> t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	ET/ST	1,74	m <sup>2</sup> ú/m <sup>2</sup> s
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	ER/ST	1,74	m <sup>2</sup> ú/m <sup>2</sup> s
Coefficiente por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	KxIEB	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Subjetivo	AS	100%AT	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s

- LÍMITE AR-2 INICIAL
  - PARCELA PRIVADA. USO SEGÚN ZONA DE ORDENACIÓN
  - ZVL – ZONA VERDE – ESPACIO LIBRE
- |   |   |
|---|---|
| N | Z |
| S |   |
- N: N° de manzana
  - Z: Zona de ordenación
  - S: Superficie en la manzana
- COLADA DE LA PLANA  
Anchura legal: 8,00 m.

Reserva escolar

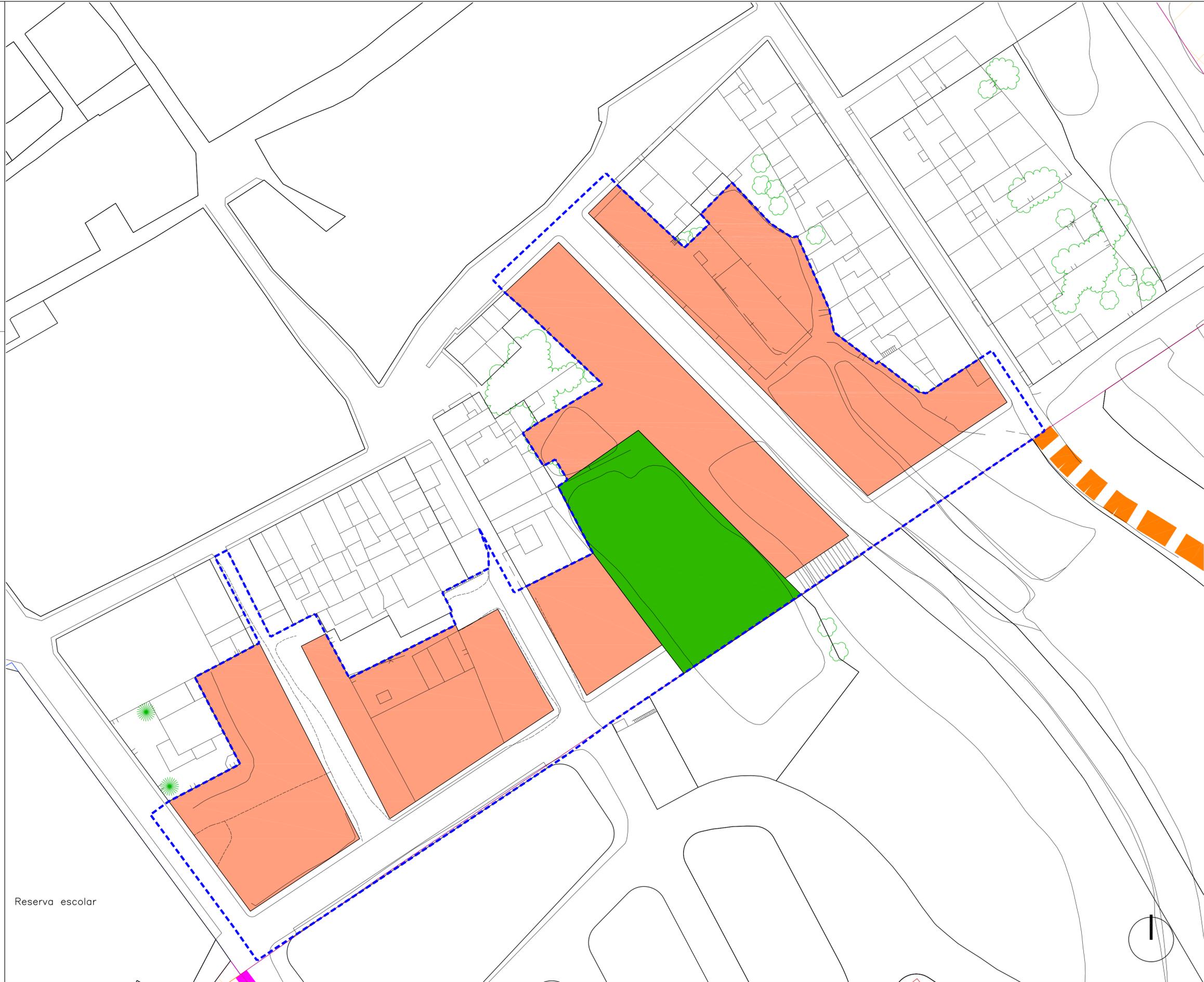
**ARQUITECTOS**

RAFAEL ARLES FONT  
Nº COL: 1680

JAVIER SAÑES SANZ  
Nº COL: 3263

**GMR SO**  
ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA

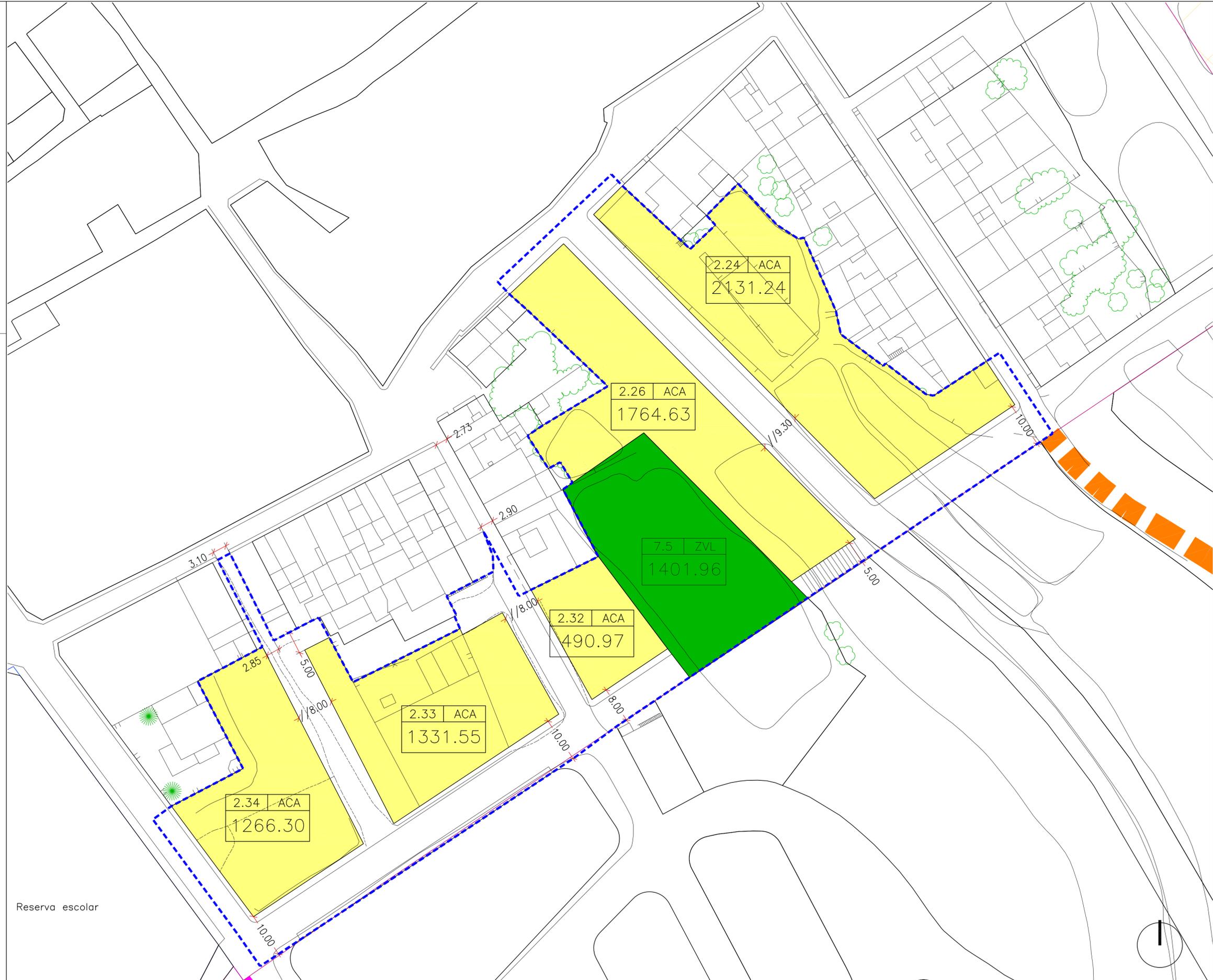
Nº PLANO	PLANO DE:	ESCALA
I-04	ORDENACIÓN VIGENTE. SUPERFICIES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS. FICHA AR-2	1/500
SITUACION		PROMOTOR
ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BELGIDA (VALENCIA)		AYUNTAMIENTO DE BELGIDA
REFERENCIA	PROYECTO	FECHA
15-13	PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA	ABRIL 2.017



Reserva escolar

-  LÍMITE AR-2 PROPUESTO
-  SUELO URBANO 3 PLANTAS
-  ZONA VERDE
-  EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN
-  PATIOS Y ACCESOS A EDIFICACIONES CONSOLIDADAS
-  COLADA DE LA PLANA  
Anchura legal: 8,00 m.

<b>ARQUITECTOS</b>		<b>GMR 50</b> ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERIA	
 <small>RAFAEL ARLES FONT Nº COL: 1880</small>	Nº PLANO	PLANO DE:	ESCALA
	O-01	ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES, ALTURAS, EDIFICIOS PROTEGIDOS O FUERA DE ORDENACIÓN.	1/500
SITUACION		PROMOTOR	
ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BELGIDA (VALENCIA)		AYUNTAMIENTO DE BELGIDA	
REFERENCIA		PROYECTO	
15-13	PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA		FECHA
 <small>JAVIER SAÑES SANZ Nº COL: 3263</small>			ABRIL 2.017



<b>Área de Reparto PROPUESTA</b>	<b>AR-2</b>
Clasificación del Suelo	URBANO
Unidad de Ejecución	UE-2
Zona de Ordenación	Ampliación de Casco (ACA)
Uso Global	RESIDENCIAL
Sistema de Ordenación	ALINEACIÓN A CALLE
Tipología Edificatoria	MANZANA DENSA

DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		1.401,96	m <sup>2</sup> s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m <sup>2</sup> s
Red viaria	RV+AV		3.655,86	m <sup>2</sup> s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	5.057,82	m <sup>2</sup> s
Suelo Privado	SP		6.984,69	m <sup>2</sup> s
Suelo Residencial	SR		6.984,69	m <sup>2</sup> s
Suelo Total	ST	SD+SP	12.042,51	m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Total	ET		20.954,07	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad Residencial	ER		20.954,07	m <sup>2</sup> t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	ET/ST	1,74	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	ER/ST	1,74	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Coefficiente por uso y tipología	K		1,00	
Aprovechamiento Tipo	AT	KxIEB	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Subjetivo	AS	100%AT	1,74	u.a./m <sup>2</sup> s

--- LÍMITE AR-2 PROPUESTO

■ PARCELA PRIVADA. USO SEGÚN ZONA DE ORDENACIÓN

■ ZVL - ZONA VERDE - ESPACIO LIBRE

N	Z
S	

N: N° de manzana  
Z: Zona de ordenación  
S: Superficie en la manzana

■ COLADA DE LA PLANA  
Anchura legal: 8,00 m.

<b>ARQUITECTOS</b>  RAFAEL ARLES FONT Nº COL: 1680	<b>ARQUITECTURA, URBANISMO, INGENIERÍA</b> <b>GMR 50</b>	
	Nº PLANO O-02	PLANO DE: ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS. FICHA AR-2
SITUACION ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) BELGIDA (VALENCIA)		PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE BELGIDA
REFERENCIA 15-13	PROYECTO PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2) DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE BELGIDA	FECHA ABRIL 2.017