

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Bétera

2026/08533 Anuncio del Ayuntamiento de Bétera sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior "Les Alfàbegues" del Plan General.

ANUNCIO

Mediante Acuerdo Plenario de fecha 8 abril de 2026, se acordó aprobar definitivamente el "Plan de Reforma Interior "Les Alfàbegues" de Betera, redactado por D. Enric Cardona Borrás, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, de la empresa consultora EVREN SL. P. y presentado en fecha 25 de noviembre de 2025 (2025-E-RE-11.111).

El Plan de Reforma Interior ha sido ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con fecha 23 de junio de 2026 y número de registro 46070-2160, siendo la normativa urbanística de aplicación, la que a continuación se detalla:

Normas Urbanísticas

En el sector Les Alfàbegues se aplicarán directamente y sin variación las ordenanzas que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU de Bétera, tanto las de carácter general como las particulares que corresponden a las zonas de ordenanza "Núcleo Antiguo" y "Manzana Abierta", tal como se recoge en el Capítulo I, Secciones Primera y Tercera, respectivamente, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGOU.

En consecuencia, no procede la aplicación de una Normativa Urbanística específica diferenciada de la recogida en el PGOU en el ámbito del PRI Les Alfàbegues para las calificaciones "Núcleo Antiguo" y "Manzana Abierta".

Por lo que se refiere a la parcela con calificación Dotacional Educativo (SQE-DOC), serán de aplicación las condiciones de edificabilidad indicadas en el art 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, que se transcriben a continuación:

- Coeficiente de edificabilidad máximo = 1,00 m²t/m²s.
- Coeficiente de ocupación de parcela máximo = 50 por ciento.
- Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.
- Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Altura de cornisa = 12 m.
- Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.
- Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades."



También será de aplicación en esta parcela SQE-DOC lo indicado en el artículo 10, Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos, apartado 3, del citado Decreto 104/2014:

- Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro telas.

FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR LES ALFÀBEGUES	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANO RESIDENCIAL
ZONA DE ORDENACIÓN	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL ZUR-RE "LES ALFÀBEGUES"
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	• Zona de Ordenanza Núcleo Antiguo: Artículo 2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGOU • Zona de Ordenanza Manzana Abierta: Artículo 15 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGOU
USOS INCOMPATIBLES	• Zona de Ordenanza Núcleo Antiguo: Artículo 2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGOU • Zona de Ordenanza Manzana Abierta: Artículo 15 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGOU
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	• El Sector Les Alfàbegues se constituyen en un Área de Reparto que será así mismo Unidad de Ejecución única. • El Aprovechamiento tipo del Área de Reparto es de 1,606565 UA/ m² de suelo
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	10.322,40 m ² s
SUPERFICIE DEL SECTOR "LES ALFÀBEGUES"	10.322,40 m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA	0 m ²
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES	0 m ²
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES	0 m ²
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m ²
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	0 m ²
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES	0 m ²
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES	0 m ²
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m ²
SUPERFICIE RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO:	0 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	10.322,40 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	1,606565 m ² t/m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	1,606565 m ² t/m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCARIA (IET)	0 m ² techo/m ² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0 m ² techo/m ² suelo
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	16.583,61 m ² techo
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL	0 m ² techo
EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	0 m ² techo
PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP	0 %
N.º DE VIVIENDAS TOTALES	165 viviendas
N.º DE HABITANTES ESTIMADOS	495 habitantes
N.º DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	160 viviendas/hectárea
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
TIPOLOGÍA DOMINANTE	Manzana abierta (bloque exento)
ALTURA MÁXIMA	Zona de Ordenanza Núcleo Antiguo: III Zona de Ordenanza Manzana Abierta: IV+A
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	Normas Urbanísticas PGOU



OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	Normas Urbanísticas PGOU
RETRANQUEOS A LINDES	Normas Urbanísticas PGOU
CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Reforma Interior (PRI)
GESTIÓN	Gestión directa, indirecta o por los propietarios
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
Se ejecutará de manera íntegra de acuerdo con lo que establezca el correspondiente Proyecto de Urbanización.	
En la parcela con la calificación de Dotacional Infraestructura Servicio Urbano SQI destinada a centro de transformación deberá garantizarse mediante un apantallamiento de protección que el campo magnético medio en cualquier parte de la parcela Dotacional Educativa SQE-DOC no supere los 0,4 micro teslas, a realizar por la administración local.	

Bétera, 1 de julio de 2026.—La alcaldesa, Elia Verdevío Escribá.

