AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

REFUNDIDO

VALENCIA OCTUBRE 2004

EQUIPO REDACTOR:

EQUIPO TÉCNICO:

Ángel Abad Melis — Arquitecto
José H. Garrido Pérez — Arquitecto

COLABORACIÓN:

Ana García Gilabert — Abogada
Baltasar Redondo Redondo — Biologo
Jesus Domenech y Roca — Biologo

EQUIPO JURÍDICO:

ABOGADOS URBANISTAS

J. Luis Lorente Tallada — Abogado
Carmen de Juan Puig — Abogada
Jorge Lorente Pinazo — Abogado
Carmen Olavarrieta Jurado — Abogada

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO JURÍDICO		EQUIPO TÉCNICO	
JOSÉ LUIS LORENTE TALLADA			
DIRECCIÓN **JOSÉ LUIS LORENTE TALLADA**	Abogado Urbanista	**DIRECCIÓN** **ANGEL ABAD MELIS**	Arquitecto
Carmen de Juan Puig	Abogada Urbanista	José H. Garrido Pérez	Arquitecto
Jorge Lorente Pinazo	Abogado Urbanista		
Carmen Olavarrieta Jurado	Abogada Urbanista		
COLABORACIÓN			
Ana Mª García Gilabert	Abogada Urbanista		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
Baltasar Redondo Redondo	Biólogo
Jesús Doménech y Roca	Biólogo

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

I. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN

I.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL: EL REPARTO COMPETENCIAL

I.2. JUSTIFICACIÓN CON RESPECTO A LA NORMATIVA APLICABLE

I.3. JUSTIFICACIÓN COYUNTURAL

II. OBJETO Y ALCANCE

II.1. ALCANCE TERRITORIAL: HOMOLOGACIÓN GLOBAL

II.2. ALCANCE MATERIAL: HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

III. MODIFICACIONES PUNTUALES

III.1. CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE A SUELO URBANO EN "PEDREGALS", "LA COSA" Y "UHR-1 CAÑAETA"

III.2. DELIMITACIÓN DE TRES NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

III.3. DELIMITACIÓN DE UN ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO

III.4. CAMBIOS EN EL SUELO URBANO

III.5. DELIMITACIÓN DE PARQUE PÚBLICO

III.6. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO A SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

IV. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

IV.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (ARTÍCULO 17.1 A LRAU)

IV.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (ARTÍCULO 17.1.B LRAU)

IV.3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ART. 17.1.C) DE LA LRAU)

IV.4. DELIMITACIÓN SECTORIAL (ARTÍCULO 17.1 E) LRAU)

IV.5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 17.1D) LRAU)

IV.6. TRATAMIENTO CONFORME A SU LEGISLACIÓN REGULADORA, PARA SU PROTECCIÓN Y UNCIONALIDAD DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL. (ARTÍCULO 17.1 LRAU)

IV.7. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS TIPO (ARTÍCULO 17.1 G) LRAU)

IV.8. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (ARTÍCULO 17.1.H) LRAU

IV.9. ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y DE LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO (ARTÍCULO 17.1I) LRAU)

IV.10. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL (ARTÍCULO 17.1J) LRAU)

IV.11. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL (ART. 17.4 LRAU)

IV.12. IDENTIFICACIÓN DE UNA ZONA DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS TRADICIONALES. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO (ART. 17.5 LRAU)

IV.13. COORDINACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (ART.17.6 LRAU)

IV.14. NORMAS URBANÍSTICAS (ARTS. 53 Y 54 RPCV)

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN

I.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL: EL REPARTO COMPETENCIAL

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), establece que los municipios no están obligados a promover un expediente de adaptación a dicha Ley. No obstante, el apartado segundo de esta misma Disposición añade que los Ayuntamientos podrán interesar de la Consellería competente en materia de Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes.

La Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero, sobre Homologación de los Planes de Urbanismo a la LRAU, concreta, en su apartado I.2, que la homologación se circunscribe a formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de la **ordenación estructural** -a las que se refiere el artículo 17 de la LRAU-, de las de **ordenación pormenorizada** -a las que se refiere el art. 18 de la misma Ley-.

En este sentido, el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, nació, entre otras razones, por la importancia que en los planes urbanísticos tienen tanto la ordenación estructural como la pormenorizada en relación con la escasa regulación contenida en la Ley al respecto. Este desarrollo reglamentario contribuirá a facilitar las previsiones de planeamiento en los distintos municipios.

Tal como se dice en la citada Instrucción de Planeamiento, es de interés prioritario hacer efectiva la transferencia de competencias a favor de los municipios que, en materia de planeamiento, resulta posible y pertinente según la nueva legislación, lo que implica trasladar la responsabilidad decisoria sobre la aprobación de planeamiento parcial y de reforma interior a los Ayuntamientos, siempre que sólo afecten a determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Ello se traduce en que la distribución de competencias en materia de planeamiento entre la Administración Autonómica y municipal gravita sobre la distinción entre los dos tipos de

determinaciones que han de integrar la ordenación urbanística de los planes: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Teniendo en cuenta lo expuesto, dada la existencia de planeamiento anterior a la LRAU, se prevé y se considera necesario el procedimiento de homologación, en aras a que la Generalitat reconozca y haga constar expresamente qué partes o aspectos de cada planeamiento general serán en lo sucesivo de exclusiva responsabilidad municipal.

La conveniencia y oportunidad de la homologación queda plenamente justificada si se tiene en cuenta lo expresado y se une al objetivo de conseguir una mayor operatividad, de forma que el planeamiento sea respuesta a las cuestiones que se plantean en el término municipal, respetando el modelo urbano existente para cumplir los objetivos fijados.

I.2. JUSTIFICACIÓN CON RESPECTO A LA NORMATIVA APLICABLE

Con posterioridad a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias en 1987 ha tenido lugar la mayor convulsión legislativa en nuestro ordenamiento jurídico urbanístico, tanto a nivel estatal como autonómico. La Ley estatal del Suelo 8/1990; el Texto Refundido de la Ley del Suelo de1992; la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, modificada por la Ley 2/1997, de 13 de junio; la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística; la Orden de 29 de marzo de 1996, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento nº 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la LRAU; la Sentencia 61/1997, del Tribunal Constitucional, que anuló casi en su totalidad el TRLS de 1992; la Ley 7/1997 de la Generalitat Valenciana; la nueva Ley Estatal 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano; la nueva regulación sobre el aprovechamiento urbanístico; el Reglamento de Zonas de Ordenación urbanística, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; la Sentencia 164/2001, del Tribunal Constitucional, sobre la Ley estatal 6/1998; etc.

Como consecuencia de todos los cambios acaecidos, cobra particular relieve la normativa urbanística autonómica contenida en la LRAU, y por tanto se hace imprescindible la homologación de las NNSS de Benisanó, que supone una adaptación a los sistemas de competencia y de gestión de la LRAU.

I.3. JUSTIFICACIÓN COYUNTURAL

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benisanó fueron aprobadas definitivamente por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 29 de diciembre de 1987, es decir, hace más de quince años.

Se trata de un documento anterior a la LRAU y anterior a innumerables leyes autonómicas y estatales, tal y como acabamos de comprobar en el apartado anterior.

Uno de los mayores problemas que se derivan de la situación urbanística del municipio, sin necesidad de modificar el modelo de desarrollo previsto en las NNSS, es la necesidad de asegurar la gestión de nuevas propuestas de ordenación del territorio, lo que implica colaboración entre gestión directa e indirecta y, por supuesto, equilibrio entre beneficios y cargas que conlleva el desarrollo urbano, de forma que resulte viable la ejecución del planeamiento propuesto, quedando asegurada la gestión del suelo dotacional asociado al desarrollo urbano previsto.

Es necesario abordar el paso de unas Normas Subsidiarias redactadas a tenor de lo dispuesto en la legislación de 1976, con dificultades para concebir el proceso de gestión urbanística, a un planeamiento ajustado a la legislación urbanística en vigor, con soluciones de gestión adaptadas a la nueva situación del municipio.

En definitiva, la necesidad de que exista equilibrio entre planificación, gestión y ejecución está demandando la inmediata homologación de las Normas Subsidiarias para que el término municipal de Benisanó recupere el modelo urbano con garantías de que el futuro crecimiento poblacional conlleve mayores dotaciones públicas para incrementar el nivel de vida y, en suma, la calidad.

Para los fines de esta Homologación el Ayuntamiento no se plantea, sin embargo, modificar sustancialmente el modelo de desarrollo establecido en las vigentes NNSS, sino que se pretende una adaptación operativa y actualizadora que permita una mayor dinámica de gestión, con adaptación a la legislación vigente, pero que, si bien contiene algunas modificaciones, respeta el modelo y las directrices vigentes de las NNSS.

II. OBJETO Y ALCANCE

La homologación tiene una finalidad concreta, deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:

- Determinaciones con carácter de **ordenación estructural**, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat, y

- Determinaciones con carácter de **ordenación pormenorizada**, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio.

II.1. ALCANCE TERRITORIAL: HOMOLOGACIÓN GLOBAL

Por su alcance territorial, la Homologación admite dos modalidades: puede producirse de una sola vez para todo el planeamiento vigente en el término municipal, en su conjunto; sería la homologación global del planeamiento general; o puede efectuarse la homologación separada de un sector de planeamiento; sería la homologación sectorial.

El presente documento tiene por objeto la homologación global de las Normas Subsidiarias de Benisanó, siguiendo la recomendación formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Generalitat Valenciana en la citada Instrucción 1/1996 y a fin de facilitar la efectividad de las competencias municipales en materia de planeamiento, normalizando así el orden competencial previsto en la Ley.

II.2. ALCANCE MATERIAL: HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

En cuanto a su alcance material, la homologación puede ser: declarativa, complementaria o modificativa.

La homologación puramente declarativa resultaría imposible al tratarse de un municipio en el que rigen Normas Subsidiarias, cuyas determinaciones son escasas para poder definir una ordenación estructural.

La presente homologación es **modificativa,** ya que introduce determinaciones de ordenación necesarias de la LRAU y porque además se aprovecha su tramitación para introducir algunos cambios en el planeamiento vigente, que sin comportar una alteración del modelo territorial previsto en el mismo, sí que supone una modificación de sus previsiones.

Por razones sistemáticas, se ha considerado más oportuno tratar en primer lugar las modificaciones puntuales que se introducen a través del presente documento, para luego proceder a tratar sobre el alcance de la homologación global, mediante la distinción de la ordenación estructural y la pormenorizada.

III. MODIFICACIONES PUNTUALES

A través del presente documento se introducen las siguientes modificaciones a las Normas Subsidiarias de 1987:

III.1. CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE A SUELO URBANO EN "PEDREGALS", "LA COSA" Y "UHR-1 CAÑAETA"

Las Normas Subsidiarias de 1987 y sus posteriores Modificaciones Puntuales clasifican como suelo urbanizable los siguientes ámbitos:

- Pedregals, delimitado por la CV-3730, el camí de Benisanó a Valencia y el límite del término municipal por el extremo Sur.

- UHR-1-Cañaeta, ubicado entre la CV-3730, la Avenida de la Comunidad Valenciana, la Avenida de la Diputación y la calle Virgen del Fundamento.

- La Cosa, al Sureste de la carretera CV-35.

En la actualidad estas zonas cuentan con ordenación pormenorizada y reparcelaciones aprobadas definitivamente, según ha quedado especificado en el apartado de Desarrollo de las Normas Subsidiarias, del documento de Memoria Informativa, al que nos remitimos.

La Ley 6/1998 define el suelo urbano en su artículo 8 como el suelo ya transformado por contar con servicios urbanísticos o que esté consolidado por la edificación y los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Aunque esta Ley 6/1998 no define el régimen de cada clase de suelo de una manera completa y acabada, sino que remite su regulación a la competencia de la Comunidad Autónoma, esta Homologación establece la clasificación del suelo urbano desde la perspectiva del grado de urbanización y de consolidación por la edificación, y ello se identifica en estos tres ámbitos descritos, donde se cumplen en términos amplios dichas condiciones de consolidación.

En base a lo expuesto y con el fin de adaptar la realidad física al presente documento, se produce el cambio de clasificación tal como seguidamente se especifica:

- En "Pedregals" y "La Cosa": cambia la clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano de uso industrial (SU-I).

- En "Cañaeta", Sector UHR-1: se produce el cambio desde suelo urbanizable homologado a suelo urbano de uso residencial (SU-R).

Véase plano nº O.1. Término municipal. Ordenación estructural, clasificación y calificación del suelo. Red primaria.

III.2. DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Con la presente Homologación se establecen cuatro sectores de suelo urbanizable, dos de los cuales se crean con esta Homologación y los otros dos provienen de suelo ya clasificado en las NNSS como urbano o urbanizable:

1º. Implantación de un sector de suelo urbanizable residencial en el extremo noroeste del término municipal:

Comprende una superficie de terreno clasificada por las Normas Subsidiarias de 1987 como suelo no urbanizable, ubicada al noroeste del término, paralela a la carretera CV-3691 y que supone la continuidad homogénea del casco urbano consolidado de Benisanó hasta el término colindante de Lliria.

Este nuevo sector residencial se encuentra perfectamente ubicado, en una zona idónea para atender la actual demanda de suelo residencial en el municipio, no existiendo en el mismo especiales valores que merezcan su protección, ya que se trata de una zona agrícola con campos, en su mayoría yermos.

La implantación de este nuevo ámbito va a permitir el traslado de población que en la actualidad busca vivienda de segunda residencia o permanente, sin posibilidades de compra en los términos municipales colindantes de Lliria, La Pobla de Vallbona o Benaguacil, por la inexistencia de espacio físico disponible, por hallarse el entorno completamente consolidado, tal y como se ha expuesto en el documento de Memoria Informativa, en el apartado referente a las Condiciones Poblacionales, al que nos remitimos en aras a evitar reiteraciones innecesarias.

Se trata de población que huye del bullicio de la gran ciudad, buscando calidad de vida, buscando un entorno cercano a Valencia saludable, bien comunicado y de atractivo, tanto ambiental como económico.

Con la creación de este Sector residencial además se da respuesta a la presión expansiva provocada en los citados términos colindantes y se canaliza la oferta de suelo en condiciones similares a las que han supuesto el desarrollo, con gran éxito, del Sector UHR-1 Cañaeta, a la vez que se va a intentar seguir preservando el término de la agresión que supone la segunda residencia ilegal e incontrolada en los términos colindantes y en zonas muy próximas a Benisanó, sobre Suelo No Urbanizable o Urbanizable sin gestionar.

2º. Delimitación de un sector urbanizable terciario al noroeste del término:

Queda ubicado en el eje de la CV-3692 y la rotonda de conexión con la Autovía CV-35, a continuación del anterior Sector residencial, con lo que se da cierre al término por el Noroeste.

Por otra parte, tanto este nuevo sector como el anterior quedan perfectamente conectados con el casco urbano de Benisanó a través de la infraestructura existente CV-3691.

Este Sector terciario, tal como hemos adelantado en la Memoria Informativa, responde a la demanda de este tipo de suelo, cuya implantación queda actualmente a las puertas de Benisanó, en el término de Lliria, y que se encuentra en plena expansión, sin que hasta ahora haya tenido cabida en las Normas Subsidiarias. Se pretende dar respuesta a la presión existente que demanda este tipo de suelo, pero sin que ello suponga una alteración relevante, ni una previsión superficial desmesurada sino ajustada a dar cabida a una demanda real y efectiva que llega actualmente justo hasta el límite del término municipal.

3º. Sector urbanizable residencial al sureste del término municipal:

La presente Homologación ajusta y divide en dos partes, de Noroeste a Sureste, el ámbito de las NNSS para las extensiones del suelo urbano del Serretillo, ubicado entre la CV-3691, la calle Ronda de Valencia y un camino:

1ª) Extremo Suroeste, colindante a la CV-3691: se mantiene la clasificación de la zona como suelo urbano.

2ª) Extremo Noreste: cambia la clasificación de suelo urbano a suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada. (SUB-R).

Este cambio se produce por no reunir esta subzona las características de la primera clase de suelo y su desarrollo se deja en reserva, preparado para un futuro a corto o medio plazo, sin perjuicio de cualquier cambio de circunstancias que en cualquier momento puedan activar su desarrollo, por gestión directa o indirecta.

Ya hemos comentado con anterioridad que es el artículo 8 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) el que define básicamente el suelo urbano, y aunque la definición estatal no es acabada, pues depende de la Comunidad Autónoma, considera como tal el suelo que cuente con servicios urbanísticos, así como el que esté consolidado por la edificación o los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Pues bien, el extremo Noreste del polígono del Serretillo de las NNSS no reúne ninguna de las características mencionadas en el artículo 8 y, por tanto, debe incluirse en la clasificación de suelo urbanizable, pudiendo ser objeto de transformación posterior en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

Por otra parte, mediante este documento se ajusta el ámbito del Serretillo por sus laterales Norte y Este, con la finalidad de definir unos límites más racionales, eliminando la forma de "sierra" en que acababan estos lindes, quedando así un ámbito más homogéneo.

4º. Sector industrial al sur del término municipal:

Al Sur del término municipal se encuentra el suelo urbanizable industrial de las NNSS que constituye el ámbito denominado Pedregals. Parte de este ámbito ya se ha desarrollado y en

consecuencia, de acuerdo con lo que hemos visto en el Apartado anterior de esta Memoria, en la Homologación pasa a quedar clasificado como suelo urbano.

El resto del ámbito se mantiene con la clasificación de las NNSS y pasa a integrar un Sector de suelo urbanizable industrial.

Las principales características de cada uno de los sectores indicados y los parámetros urbanísticos propios de la ordenación estructural figuran en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

III.3. DELIMITACIÓN DE UN ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO

Tal como se ha comentado anteriormente, la presente Homologación divide en dos ámbitos la zona delimitada en las NNSS de 1987 para las extensiones del suelo urbano del Serretillo.

Pues bien, en el extremo Suroeste, colindante a la carretera CV-3691, se mantiene la clasificación de la zona como suelo urbano y se le asigna el uso terciario (SU-T).

Este ámbito queda delimitado para su futuro desarrollo mediante Plan de Reforma Interior, que integre todos estos terrenos pendientes de gestión y urbanización a efectos de su desarrollo urbanístico conjunto bajo el régimen de las actuaciones aisladas o integradas y con arreglo a una única programación.

Esta última posibilidad la establece el artículo 118 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), precepto que contempla la posibilidad de delimitar Unidades de Ejecución en suelo urbano a través de Planes de Reforma Interior sobre aquellos terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante actuaciones integradas para asegurar una mejor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización e integración en el entorno urbano.

No obstante, será el futuro PRI que en su día se redacte el que establecerá el sistema de gestión que resulte más adecuado para aplicar a los terrenos incluidos en su ámbito.

El documento de Homologación delimita este ámbito de reforma interior en suelo urbano y prevé la implantación de usos terciarios al Sur del término, en una zona perfectamente comunicada con el núcleo urbano a través de la CV-3691, una rotonda y la calle Ronda de Valencia, a la que tiene fácil acceso la población que vive en el casco, y que cubriría también las necesidades del nuevo ámbito residencial que se edificaría en su extremo Noreste.

De esta forma, la zona residencial delimitada para su posterior desarrollo mediante plan parcial y el correspondiente programa de actuación integrada queda perfectamente ubicada entre el casco urbano y la zona terciaria.

Se trata de extender el uso residencial y terciario en la mencionada zona Serretillo, de forma que quede integrado en la trama.

III.4. CAMBIOS EN EL SUELO URBANO

1. Superficie:

En cuanto al suelo urbano, se mantiene esta clasificación en las mismas zonas que en las NNSS de 1987, a excepción del ámbito que acabamos de comentar anteriormente, que este documento delimita como suelo urbanizable residencial al Noreste del Serretillo.

Por otra parte, esta clase de suelo se ve incrementada gracias a los cambios de clasificación, desde suelo urbanizable a suelo urbano, introducidos en el epígrafe III.1, en tres zonas que cuentan con las características exigidas por la vigente legislación urbanística para disponer de esta consideración, tal y como se ha justificado en el apartado mencionado.

2. Casco urbano:

La presente Homologación introduce algunos ajustes más a nivel de ordenación pormenorizada en el casco urbano, ajustes en las Normas Urbanísticas y algunas regulaciones adicionales y complementarias para culminar la adaptación de las NNSS a la LRAU y al RPCV:

- Cambios de zonificación:

Por medio del presente documento se cambia la tipología en dos zonas de casco antiguo, según las NNSS de 1987:

Una primera zona, ubicada entre las calles Cortes Valencianas, Balseta, Fueros y Godella, convirtiéndola en la zona ACA 14, que comprende una superficie de 1.202,59 m2.

La segunda, delimitada entre la Avda. Virgen del Fundamento y las calles Portal de Bétera, Soledad y del Pozo, se divide en dos zonas, manteniendo la clasificación de NUH (anterior casco antiguo) en la subzona ubicada más al Norte, con una superficie de 3.596,80 m2, por su proximidad al Castillo y por tratarse de un ámbito por el que discurría la antigua muralla; convirtiendo los 1.933,55 m2 de superficie restantes en la zona ACA-15, por no reunir las características propias de una zona de núcleo histórico, sino que, al igual que la anterior ACA 14, el ámbito comprende edificación en altura y dentro de la delimitación del mismo no se encuentran elementos a proteger o que merezcan especial consideración, ni cualquier otra característica propia de una zona de núcleo histórico.

- Precisión en las alturas:

En cuanto a las diferentes alturas permitidas en los ámbitos colindantes a las Avdas. Virgen del Fundamento y Comunidad Valenciana, se han mantenido las mismas que establecían las NNSS de 1987, pero dibujando el número en el plano correspondiente de "Núcleo Urbano. Ordenación Pormenorizada. Usos, Alineaciones, Rasantes y Alturas. Nº O.3.", concretando con mayor precisión la altura permitida en cada zona, evitando así la confusión que podía crear en determinados momentos la anterior normativa.

- Y en general se han realizado pequeños ajustes, derivados de las modernas técnicas que emplea la nueva topografía.

III.5. DELIMITACIÓN DE PARQUE PÚBLICO

Para el cálculo de la reserva de parque público procederemos a continuación a determinar el número de viviendas que admite el documento de homologación, le asignaremos una ocupación de

3,04 habitantes por vivienda, coincidente con la media provincial, y calcularemos la superficie del parque a calificar a razón de 5000 m^2s por cada millar de habitantes.

El documento de homologación prevé cinco ámbitos con uso dominante residencial: cuatro zonas en suelo urbano y dos sectores de suelo urbanizable.

La Zona Núcleo Histórico (NUH) tiene una superficie de 29.957,42 m2s edificable en dos plantas. Se trata de la parte más antigua de la población en la que las plantas bajas se destinan a usos terciarios (comercial) y las plantas de piso a viviendas de gran superficie según la tipología tradicional. El apartado d) del art. 2.5.2.2.4 de las Normas Urbanísticas establece un coeficiente de ocupación en planta piso del 90,00 por cien de la superficie de ésta. Aplicando dicho coeficiente a la superficie edificable en planta piso resulta una edificabilidad residencial de 26.961,68 m2t (29.957,42 x 0,90) equivalente a 108 viviendas de 250 m2t de superficie construida cada una que es la tipología propia de la cara antigua en el casco antiguo de gran dimensión y sin que se aprecie movimientos de sustitución edilicia o demoliciones y reconstrucciones por tratarse del núcleo histórico.

La Zona Ampliación de Casco (ACA) tiene una superficie de 105.053,14 m2s edificable en distinto número de plantas, según ámbitos, con una ocupación en planta total de 335.353,77 m2t, que supone una edificabilidad potencial en planta de piso de 230.300,63 m2t (335.353,77 – 105.053,14) limitada, como en el caso anterior, al 90 por cien, según el apartado d) del art. 2.5.2.3.4 de las Normas Urbanísticas. Considerando que las plantas bajas se destinarán a usos terciarios, como sucede en la actualidad, la edificabilidad residencial de esta zona es de 207.270,57 m2t (230.300,63 x 0,90). Para viviendas con una superficie construida de 130,00 m2t (equivalente aproximadamente a 100,00 m2u de superficie útil) y teniendo en cuenta una repercusión de elementos comunes del orden de 30,00 m2t por vivienda debido a que, al no establecer el planeamiento profundidad edificable, necesariamente deberán preverse los preceptivos patios de luces exigidos por la normativa de habitabilidad vigente, resulta una previsión para esta zona de 1.296 viviendas (207.300,63 / 160,00).

La Zona Viviendas Aisladas (AIS) tiene una superficie de 29.289,27 m2s y una edificabilidad de 26.360,35 m2t, según el índice de edificabilidad neta establecido en las normas urbanísticas. En ésta zona se aprecian edificios unifamiliares de gran magnitud en el que se adhieren como continente los garajes y edificaciones auxiliares. Para una superficie por vivienda de 350,00 m2t, considerando incluida en la misma los garajes y otros edificaciones complementarias propias de la tipología considerada, resulta una previsión de 75 viviendas para la zona (26.360,35 / 350,00). Resultado muy similar se obtiene dividiendo la superficie de ésta entre la de la parcela mínima de 300,00 m2s prevista en el apartado b) del art. 2.5.2.4.4 de las normas urbanísticas.

La Zona de Viviendas Adosadas (ADO) tiene una superficie de 16.449,70 m2s y un índice de edificabilidad neta de 1,70 m2t/m2s, que supone una edificabilidad total de 27.964,49 m2t (16.449,70 x 1,70). Para esta tipología de viviendas adosadas se considera una superficie construida media por vivienda de 250,00 m2t de los cuales 100,00 m2 se destinan habitualmente a garaje y/o trastero y los restantes 150,00 m2t a vivienda propiamente dicha, con una superficie útil aproximada de 120,00 m2u por vivienda. De la aplicación de las anteriores superficies al caso que nos ocupa resulta una previsión de 112 viviendas (27.964,49 / 250,00).

El Sector 1 Residencial del suelo urbanizable tiene una superficie de 117.452,30 m2s con un índice de edificabilidad bruta de 0,75 m2t/m2s lo que supone una edificabilidad total de 88.089,23 m2t (117.452,30 x 0,75). Considerando que, aproximadamente, un 10,00 por cien de dicha edificabilidad se destinará a usos terciarios, resulta una edificabilidad residencial prevista de 79.280,31 m2t (88.089,23 x 0,90) que supone 317 viviendas en tipología de viviendas adosadas (79.280,31 / 250,00).

El Sector 3 Residencial del suelo urbanizable tiene una superficie de 42.304,62 m2s con un índice de edificabilidad bruta de 0,75 m2t/m2s lo que supone una edificabilidad total de 31.728,47 m2t (42.304,62 x 0,75). Considerando que, aproximadamente, un 10,00 por cien de dicha edificabilidad se destinará a usos terciarios, resulta una edificabilidad residencial prevista de 28.555,62 m2t (31.728,47 x 0,90) que supone 114 viviendas en tipología de viviendas adosadas (28.555,62 / 250,00).

En resumen, el número de viviendas que se deduce de la ordenación prevista es de 2.022 viviendas, conforme se pormenoriza a continuación:

Zona Núcleo Histórico	108 viviendas
Zona Ampliación de Casco	1.296 viviendas
Zona Viviendas Aisladas	75 viviendas
Zona Viviendas Adosadas	112 viviendas
Sector 1 Residencial	317 viviendas
Sector 3 Residencial	114 viviendas
Total	2.022 viviendas

Considerando una ocupación media de 3,04 habitantes por vivienda resulta una capacidad poblacional de 6.147 habitantes (2.022 x 3,04).

La anterior población requiere una superficie de parque público de 30.735,00 m2s (5,00 x 6.147).

En base a lo expuesto, se califican como PQL dos superficies, una de 18.332,70 m2, cerca del casco urbano, en su parte Este, y cerca del Sector 3, SUB-R, y otra de 13.148,73 m2 de suelo, ubicada en el extremo Oeste del casco urbano, al noreste del castillo de Benisanó, que suman en total 31.481,43 m2 de PQL, por lo que se supera la superficie de parque público reglamentariamente necesaria para el municipio de Benisanó.

Dada la proximidad al núcleo urbano y al sector 3 del PQL-1 emplazado al Este del término municipal, con este parque se facilita una zona verde de entidad, sirviendo de disfrute más directo al área residencial del citado sector 3 y de fácil acceso para toda la población en general, que puede desplazarse hasta allí enlazando el camino del Serretillo con el camino perpendicular a este último, conectando así directamente con esta zona.

En cuanto a este último acceso, se establece textualmente en la ficha de planeamiento del Sector-3 que *con el desarrollo del mismo resultará condición imprescindible la ejecución de la conexión adecuada del referido ámbito con el PQL-1.*

En relación al PQL-2 grafiado al Oeste del casco, se consigue un espacio verde al noreste del castillo, que junto con la zona verde de red secundaria del Sector Residencial-1 crea un entorno acorde con la envergadura de este patrimonio cultural, evitando así cualquier tipo de edificación en este ámbito y el consecuente desagradable impacto visual que supondría. Asimismo, se trata de un enclave próximo al núcleo urbano, de fácil acceso, sirviendo de disfrute tanto para el área residencial del Sector 1 como para todos los habitantes del municipio.

La localización de este PQL-2 al noreste del Castillo tiene carácter estrategico de protección del entorno del Castillo por dicho ángulo de forma que este patrimonio cultural tenga garantizado su entorno como uno de los objetivos prioritarios de ordenación en relación con el respeto al bien protegido. Debe tenerse en cuenta que el bien cultural no solo se protege en su interior sino fundamentalmente en su exterior y en su entorno porque el emplazamiento del Castillo en su versión histórica tuvo mucho que ver con su entorno.

III.6. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO A SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

La presente Homologación introduce un cambio de calificación en el suelo no urbanizable.

Se trata de una zona ubicada en el extremo Noroeste del término municipal, conocida como Rascaña, entre el límite del término municipal, la carretera CV-3691, el núcleo urbano y el Camí del Regalón a Benisanó, clasificada por las NNSS de 1987 como suelo no urbanizable protegido.

Como resultado del estudio medioambiental realizado en todo el término (véase documento de Estudio de Impacto Ambiental), se concluye que no existe justificación al mantenimiento de la protección de este ámbito:

No sirve de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio o interiores del propio término, no comprende el entorno del yacimiento arqueológico, no se trata de un paraje que deba ser preservado por su singular valor ambiental, de la naturaleza existente y paisajístico, no incluye terrenos forestales, no se encuentra próximo a cauces naturales o artificiales o áreas inundables.

En base a lo expuesto, procede cambiar la calificación de este suelo a suelo no urbanizable genérico (SNU-PG), de forma que queden preservadas las características naturales del territorio si bien, habida cuenta de su menor valor medioambiental y, dada la estructura socioeconómica municipal, debe ser capaz de albergar, con un tratamiento selectivo, las edificaciones a las que se refieran los artículos 7 y 8 de la LSNU 4/1992, tanto las que requieran autorización previa, como las que impliquen su declaración de interés comunitario, o bien, en su caso, actuaciones urbanísticas futuras al amparo de la LRAU.

IV. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

En este epígrafe y por razones sistemáticas de exposición de la Memoria Justificativa se van a desarrollar todos y cada uno de los apartados del art. 17 de la LRAU de forma que todas las determinaciones de carácter estructural contenidas en dicho art. 17 se contienen sistemáticamente expuestas.

Para completar la sistemática propia de la homologación (art. 17 LRAU) y cumplir la sistemática propia del RPCV se efectuarán las correspondientes remisiones para evitar repeticiones innecesarias.

IV.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (ARTÍCULO 17.1.A LRAU).

El artículo 17.1.A de la LRAU y el art. 5.A del RPCV establecen como primera de las determinaciones de ordenación urbanística estructural las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT). El art. 54 del RPCV establece que las DEUT constituyen el documento de criterios y objetivos de eficacia vinculante que se redactará con independencia de la Memoria y expresará lo dispuesto en los arts. 6 y 7 del RPCV. Las DEUT son la expresión escrita de los objetivos primordiales que se pretenden alcanzar, las líneas maestras de lo que se quiere conseguir con la ordenación.

En cumplimiento del art. 51 del RPCV en esta Homologación las DEUT se contienen en un documento independiente de la Memoria.

El objetivo esencial de esta Homologación es continuar con el modelo de desarrollo adoptado en la actual estructura general y orgánica del territorio, tal como viene establecido en las NNSS de 1987.

Respecto de los criterios de adecuación de este Plan a las políticas territoriales y sectoriales de carácter supramunicipal, nos remitimos al apartado de Planeamiento de Acción Territorial, dentro de las Condiciones Institucionales del documento de Memoria Informativa.

Se plantea mantener el papel del municipio en la estructura socioeconómica comarcal, aprovechando su ubicación en el eje de los municipios de Lliria, Benaguacil y la Pobla de Vallbona y la proximidad a la ciudad de Valencia, y mantener una alternativa como opción de futuro trasvase residencial, preservando al mismo tiempo los valores del municipio con una estimable calidad medioambiental.

Es necesario también mantener la ocupación del territorio con criterios de crecimiento moderado, controlando la implantación de núcleos industriales, terciarios y residenciales, poniendo medios para continuar evitando una evolución dispersa y carente tanto de instrumentos de gestión como de urbanización, que es un fenómeno que se acentúa en los municipios colindantes.

Se trata básicamente de concretar el modelo ya vigente de las NNSS.

IV.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (ARTÍCULO 17.1.B LRAU)

La clasificación del suelo aparece regulada con carácter estructural en el art. 17.1.B, 8, 9, 10 y 11 de la LRAU.

En el RPCV se desarrolla en los artículos 5.B, 8, 9, 10, 11 y 12 y por remisión en los artículos 72.1, 103, 104 y 116.2 del mismo RPCV.

Asimismo, conviene efectuar remisión normativa a los artículos 8, 14.1 y 14.2 de la Ley estatal 6/98 y a la Disposición Adicional Segunda de la LSNU 4/1992, transcritas en el artículo 12.2, apartados 1,2, 3 y 5 del RPCV excepto el apartado 4 del citado artículo 12.2 que es desarrollo del art. 58.6 de la LRAU.

CLASES DE SUELO:

Todo el suelo del término municipal de Benisanó queda clasificado, según los planos gráficos adjuntos, como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con carácter estructural.

SUELO URBANO (SU)

Según lo dispuesto en las NNSS de 1987, en Benisanó existe más suelo urbano que urbanizable. Alcanza la cifra de 344.776 m2, en una superficie total del término municipal de 2.283.600 m2, lo que supone un porcentaje del 15,09 % del término.

Las NNSS de 1987 señalan una unidad de extensión del suelo urbano, delimitado por la calle Virgen del Fundamento y la calle Ronda de Valencia, comprensiva de 32.400 m2, con Reparcelación aprobada según el Plan General de 1970. Y dos polígonos de actuación para las extensiones del suelo urbano: el 1º, situado en la zona Oeste del término municipal, lindando con la Avda. de la Diputación, abarca una superficie de 21.480 m2, con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en fecha 26 de abril de 1994 y el 2º, en la partida Serretillo, alcanza 56.360 m2 de superficie.

Normativamente, la legislación que define el suelo urbano comienza a nivel básico en la legislación estatal, concretamente el artículo 8 de la LRSV 6/1998, que establece que tendrá la consideración de suelo urbano:

a) El suelo ya transformado por contar como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Este documento que abordamos establece la clasificación del suelo urbano desde esta perspectiva del grado de urbanización y de consolidación por la edificación, si bien en relación con la normativa establecida en la LRAU y en el RPCV, de acuerdo con la distribución constitucional de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

La presente homologación respeta el suelo urbano existente, teniendo en cuenta lo que se expone a continuación

Amplía y divide, de Sureste a Noroeste, la Unidad de Ejecución del suelo urbano del Serretillo, cambiando la clasificación del extremo Noreste de suelo urbano a suelo urbanizable,

justificando el cambio expuesto en el apartado III de Modificaciones Puntuales, epígrafe 2, al que nos remitimos en aras a evitar reiteraciones innecesarias.

Por otra parte, se produce un incremento de suelo urbano como consecuencia del cambio de clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano en tres ámbitos con reparcelaciones ya aprobadas definitivamente: Cañaeta, Pedregals y La Cosa, que disponen, o se encuentran en fase de ejecución, los servicios de urbanización y edificación (Véase también el apartado III, epígrafe 1).

Se consideran necesarias las actuaciones en suelo urbano que tiendan al acabado, mejora y conservación del núcleo urbano actual.

En cuanto al régimen urbanístico aplicable al suelo urbano, la LRSV 6/1998 establece dos grupos de supuestos: el art. 14.1 regula el régimen del suelo urbano consolidado por la urbanización y el art. 14.2 regula el régimen del suelo urbano que carezca de urbanización consolidada. Según el artículo 14.1 "*los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo*". Y según el art. 14.2 "*los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes…*": deberán asumir los deberes propios del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Por lo que respecta al suelo urbano del término municipal de Benisanó, queda todo él incluido en el supuesto del artículo 14.1 de la LRSV, salvo el ámbito sometido a Plan de Reforma Interior en el Serretillo, sin perjuicio de futuras operaciones de renovación o reforma urbanas que de acuerdo con la LRAU y el RPCV supongan la definición de ámbitos de suelo urbano en el supuesto del art. 14.2 de la LRSV 6/1998.

Por otra parte, el artículo 116.2 del RPCV permite la inclusión de terrenos clasificados como suelo urbano en el ámbito de unidades de ejecución cuando sea conveniente su desarrollo mediante actuaciones integradas por razón de la mayor calidad y homogeneidad de las obras de urbanización. En la presente Homologación se delimita el ámbito de Plan de Reforma Interior ya indicado.

SUELO URBANIZABLE (SUB)

En cuanto al Suelo Urbanizable, señalado con la sigla SUB en los planos gráficos, alcanza en el planeamiento del año 87 la cifra de 196.924 m2, lo que supone el 8,62 % de la totalidad del suelo del término municipal.

Las NNSS de 1987 incluyen en sectores todo el Suelo Urbanizable para su desarrollo por Plan Parcial.

Los tipos de planes parciales previstos en estas Normas de 1987 son: P.P.R.: Plan Parcial Residencial y P.P.T.I.: Plan Parcial Industrial y Usos Terciarios.

El suelo urbanizable queda definido en el art. 10 de la LRSV 6/1998 como aquél que, no teniendo la consideración de urbano o de no urbanizable, pueda ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento.

Como consecuencia de la modificación operada por el Real Decreto–Ley 4/2000, el concepto de suelo urbanizable establecido en la LRSV 6/1998 en principio es muy amplio y genérico, si bien la regulación de su régimen se completa por remisión a la legislación urbanística autonómica, de acuerdo con la distribución constitucional de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

La Homologación modifica la superficie de esta clase de suelo, que resulta:

- Por una parte, incrementada al cambiar de clasificación dos zonas de suelo no urbanizable a urbanizable, en el extremo Noroeste del término municipal, clasificándolas como SUB-R y SUB-T; y una de suelo urbano a urbanizable, en la parte Sureste del término (SUB-R) (Ver apartado III, de Modificaciones Puntuales).

- Y por otra parte, reducida al modificar tres ámbitos de suelo urbanizable –"UHR-1 Cañaeta", "Pedregals" y "La Cosa"-, considerándolos urbanos, tal como se ha expuesto en el epígrafe III, al que nos remitimos.

En cuanto al régimen urbanístico, la LRAU establece en su artículo 9.1 que la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de las Actuaciones Integradas. Dentro de este régimen de ejecución la LRAU distingue entre suelo

urbanizable inmediato al suelo urbano (arts. 18.3, 22.2, etc. LRAU) y suelo urbanizable sectorial o sectorizado (arts. 17.1.E, 20, 21, etc, LRAU).

Este último, es decir el suelo urbanizable sectorial, según la LRAU es aquel que el Plan General incluye en sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial (art. 20 LRAU), de los que el Plan únicamente establece la ordenación estructural, dejando la ordenación pormenorizada para un posterior Plan Parcial. Así pues, en esta Homologación se prevén los sectores de suelo urbanizable de ordenación diferida a Plan Parcial. El suelo urbanizable clasificado no tiene su ordenación completa desde el Plan General.

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

La clasificación del Suelo No Urbanizable es la que mayor cantidad de suelo representa en las NNSS de 1987 sobre la superficie total del término municipal: 1.741.900 m2, es decir el 76,27 %. La clasificación como Suelo No Urbanizable comprende fundamentalmente la zona Norte y Este del término y una franja en el Oeste, que llega hasta el Sur.

Esta superficie se ve reducida por la presente Homologación con los cambios justificados de clasificación de suelo expuestos en el apartado III.

En todo el Suelo No Urbanizable se debe cumplir la normativa contenida en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, según el artículo 15 del RPCV que será desarrollado más adelante por tratarse de ordenación estructural siguiendo el art. 17.1 D de la LRAU.

IV.3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ART. 17.1.C LRAU)

Regulado con carácter estructural en el artículo 17.1.C de la LRAU, en el artículo 14 del mismo texto legal que se remite al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística para establecer las zonas más usuales por remisión al citado Reglamento, aunque alternativamente también los Planes podrán contener su propia regulación cuando razones específicas de carácter local así lo aconsejen.

Este contenido legal se encuentra desarrollado en el artículo 3.A y art.13 del RPCV que determina una clave identificativa por zona y en el art. 14 RPCV, sobre núcleos históricos tradicionales y ordenación de inmuebles catalogados en relación con el artículo 97.1 del RPCV.

Asimismo se encuentra desarrollado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, aprobado por orden de 26 de Abril de 1999, que, como expresan sus artículos 5 y 6, es aplicable con carácter voluntario a los planes urbanísticos y tiene carácter orientativo por lo que será voluntaria la aplicación de sus preceptos.

El propio artículo 6 dispone que los Planes podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que se delimiten mediante remisión al Reglamento de Zonas aunque también podrán contener su propia regulación cuando razones específicas de carácter local así lo aconsejen.

En el municipio de Benisanó, la Homologación clasifica las siguientes zonas:

EN SUELO URBANO (SU)

Las zonas de ordenación urbanística en suelo urbano ya consolidado se designan con siglas que engloban, conjuntamente, los tres parámetros fundamentales a que se refiere el Reglamento de Zonas para fijar las zonas de ordenación tipo, de forma que regula conjuntamente el uso global, el sistema de ordenación y las tipologías edificatorias.

Zona de Núcleo Histórico (NUH)

La Zona Núcleo Histórico comprende 10 unidades urbanas, ubicadas en el casco urbano, alrededor del Castillo y de la Iglesia.

Esta zona engloba el núcleo originario de la población de Benisanó, con viviendas típicas de dos y tres plantas, alineado el edificio principal a la calle a la que recae la fachada principal.

La regulación legal de dicha zona se preceptúa en los artículos 14 RPCV, 82 y 84 RZOU y concordantes. El Núcleo Histórico se configura integrando la alineación de calle como sistema de ordenación, manzana compacta como tipología edificatoria y uso global residencial.

Zona de Ampliación de Casco (ACA)

La zona de Ampliación de Casco comprende 32 ámbitos, localizados en su totalidad en el casco urbano de Benisanó.

La mayor parte de las manzanas de esta zona se encuentran situadas alrededor del casco histórico, a modo de envolvente, rodeando dicho casco en su totalidad, a excepción de las dos manzanas NUH 8 y 9, que recaen en parte a la Avda. de la Diputación.

Un poco más alejadas del casco histórico se sitúan también manzanas ACA, al otro lado de la Avda. Virgen del Fundamento hasta la calle Reino de Valencia.

El tipo de construcción es muy similar al del núcleo histórico si bien la parcelación, a medida que se va alejando de dicho núcleo, se va haciendo más regular, permitiéndose cuatro y hasta cinco alturas en las parcelas que recaen a las Avdas. Virgen del Fundamento, Comunidad Valenciana y Dr. Fleming.

Establecida su regulación legal en los artículos 41.B.b) RPCV, 82 y 85 RZOU y concordantes, la zona de ampliación de casco se configura por el sistema de ordenación de alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Zona de Viviendas Adosadas (ADO)

La Zona de Viviendas Adosadas comprende 5 manzanas, en el ámbito de Cañaeta, homologado, con ordenación pormenorizada y programa de actuación integrada aprobados definitivamente y en fase de desarrollo edificatorio en la actualidad.

Se trata de un producto inmobiliario que ha tenido una gran aceptación en los últimos tiempos, alcanzando un papel importante junto a las restantes tipologías.

En los artículos 82, 89 RZOU y concordantes se establece su regulación legal. La zona de viviendas adosadas se configura por el sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

Zona de Viviendas Aisladas (AIS)

Las viviendas aisladas se agrupan al Oeste y al Este del casco urbano, con fachada a la Avda. de la Diputación y con fachada a la calle Reino de Valencia.

Se trata de unos ámbitos consolidados parcialmente por la edificación, con un edificio tipo chalet construido sobre una parcela de considerable superficie.

La regulación legal de esta zona viene dispuesta en los artículos 82, 88 y concordantes del RZOU, la zona de viviendas aisladas se configura por el sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Zona Industrial Aislada (INA)

La Zona Industrial Aislada comprende 1 manzana, delimitada al Norte del casco urbano, colindante con el cementerio, entre las calles Valencia y La Pau.

En los artículos 82, 91 y concordantes del RZOU se establece su regulación legal. La zona de industrial aislada se configura por el sistema de ordenación de edificación aislada, tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Zona Industrial Pedregals

Comprende las áreas expresamente grafiadas en el correspondiente plano de ordenación. Su ámbito coincide con el del Plan Parcial aprobado en fecha 23 de mayo de 1995.

La ordenación pormenorizada de esta zona y las condiciones de edificación en la misma son las establecidas en este Plan Parcial, que mantiene su vigencia.

No obstante, se admiten las edificaciones auxiliares, si resultan justificadas por exigencias de la actividad.

El Plan Parcial aprobado se incorpora a la presente Homologación con la condición de que se respeten las determinaciones impuestas por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia en cuanto al acceso situado junto a la carretera VV-6108.

Zona Industrial La Cosa

Existe Plan Parcial aprobado definitivamente sobre la zona, coincidiendo su ámbito en esta Homologación con el del citado planeamiento aprobado.

La ordenación pormenorizada de esta zona y las condiciones de edificación en la misma son las establecidas en este Plan Parcial, que mantiene su vigencia.

Los usos pormenorizados y los parámetros urbanísticos de las distintas zonas se establecen en el "Capítulo 2. Zonas" del Libro 2, Ordenación Pormenorizada y en la respectiva ficha de zona.

EN SUELO URBANIZABLE (SUB)

Las zonas de ordenación urbanística en suelo urbanizable vienen referidas, en principio, a usos globales. En las correspondientes fichas de planeamiento se encuentran regulados los restantes parámetros estructurales:

SUB-R Suelo Urbanizable Residencial

SUB-R.1 "Llometa"
SUB-R.2 "Serretillo"

SUB-I Suelo Urbanizable Industrial

SUB-I.1 "Pedregals"

SUB-T Suelo Urbanizable Terciario

SUB-T.1 "La Closa"

Cada uno de los sectores constituye una zona de ordenación urbanística que viene determinada por los parámetros fundamentales a que se refiere el RZOU para fijar zonas de ordenación tipo y que, para mayor simplificación, se contienen en las "fichas de planeamiento" a que se refiere el artículo 55 del RPCV, a cuyas fichas conviene remitirse para evitar reiteraciones innecesarias.

EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

La clasificación como suelo no urbanizable conforme a lo establecido en la legislación aplicable pretende preservar este tipo de suelo de la acción urbanizadora, distinguiendo los distintos tipos de suelo:

- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNU-PA)

- Suelo No Urbanizable de Protección Genérica (SNU-PG)

- Suelo No Urbanizable de Protección Histórico-Artística (SNU-PH)

- Suelo No Urbanizable de Protección Afección Legislación Sectorial (SNU-PS)

La extensión y límites de cada uno de estos tipos de Suelo No Urbanizable vienen reflejados en el correspondiente plano de "Ordenación estructural. Clasificación y Calificación del Suelo. Red Primaria" de la presente Homologación.

Las principales características que corresponden a cada uno de estos suelos se definen en el apartado posterior, de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

IV.4. DELIMITACIÓN SECTORIAL (ARTÍCULO 17.1.E LRAU)

El Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior (artículo 20 de la LRAU).

De conformidad con el artículo 17.2 del RPCV, el perímetro del Sector se configurará con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o con viarios, propios o no de la

red primaria, según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el Plan General o del sector al que pertenecen.

En supuestos excepcionales, podrá configurarse el perímetro con los límites del suelo no urbanizable en sectores aislados (aquellos en que no exista riesgo de conurbación con el entorno urbano o con otros sectores), siempre que por las características del terreno se justifique su procedencia en la mejor adecuación al destino y función urbanística derivada del Plan en la salvaguarda del paisaje de su entorno; también cuando estén previstos viarios de red primaria en el interior del sector, para conectar éste con los contiguos y con el resto del territorio considerándose innecesario prever otro vial perimetral; cuando concurran otras circunstancias excepcionales análogas a las antes expresadas y así se justifique.

De esta forma, el trazado del perímetro del sector deberá respetar las siguientes reglas:

- Con carácter general, se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos.

- Excepcionalmente se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, curvas de nivel topográficas, yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del demanio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, cuando en ellos concurran específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

- Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad, salvo que se acredite que dicho trazado obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento.

En el plano P-4 de las NNSS de 1987 delimita un sector de suelo residencial, con una superficie de 45.280 m2 (zona Cañaeta) y al Sur del mismo (zona Pedregals) un ámbito con un número máximo de tres sectores de desarrollo de suelo terciario e industrial, que abarca una superficie de 108.620 m2.

Con posterioridad, en 1998, la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó la Homologación Parcial Modificativa del Sector Residencial UHR-1 Cañaeta, en la que el plano de Ordenación O-4 anula y sustituye el plano P-4 de las Normas Subsidiarias municipales, reduciendo el sector de suelo residencial (Cañaeta) a una superficie de 39.278,27 m2, consecuencia del desvio de la carretera de circunvalación W-6108; manteniendo la misma delimitación y características en la zona de Pedregals; y delimitando un nuevo ámbito de 43.024 m2, fijando en el mismo un número máximo de dos sectores de desarrollo de suelo terciario e industrial (zona La Cosa).

Tal como se ha comentado en apartados anteriores, al efectuar la Homologación estos sectores pasan a formar parte del suelo urbano.

Mediante este documento de Homologación se procede a la delimitación de cuarto sectores de suelo urbanizable a los que ya nos hemos referido en varios apartados de esta Memoria, a los que nos remitimos.

Consecuencia de la delimitación de estos sectores es la nueva numeración de los ámbitos delimitados en dicha clase de suelo, que se agrupan en función del uso global –residencial, terciario e industrial- identificándose cada uno de los sectores mediante las siglas correspondientes al uso y número asignados, resultando un total de cuatro sectores que se relacionan en el anterior epígrafe relativo a Zonas de Ordenación Urbanísticas.

IV.5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 17.1.D LRAU)

La regulación del Suelo No Urbanizable la establece la LRAU como una determinación de carácter estructural (art. 17.1.D), y se remite íntegramente a la regulación contenida en la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, que fue parcialmente modificada por la Ley 2/1997 en el apartado referente al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

Posteriormente se promulga la LRSV 6/1998, que considera suelo no urbanizable sólo aquél en el que concurra alguna circunstancia por la que merezca ser protegido (art. 9.1) o preservado (art. 9.2) por el planeamiento general. El art. 9.2 de esta Ley fue modificado por el Real Decreto-Ley 4/2000, que suprimió el llamado Suelo No Urbanizable inadecuado, es decir, aquél que se define en sentido negativo o residual, como el que el Plan considere inadecuado para un desarrollo urbano. No obstante, la LRSV 6/1998 debe interpretarse a la luz de la STC 164/2001, es decir en función del desarrollo establecido en cada Comunidad Autónoma, en nuestro caso, la citada Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

La Ley Valenciana 4/1992 del Suelo No Urbanizable, por su parte, establece toda una regulación en la Comunidad Valenciana a partir, precisamente, de la distinción entre Suelo No Urbanizable común y Suelo No Urbanizable de especial protección, con regímenes, contenidos,

derechos y deberes de los propietarios y, en definitiva, con una regulación sustancialmente distinta en función de la distinción entre común o de especial protección.

Las Normas Subsidiarias de Benisanó son del año 1987, y por tanto su regulación es la contenida en el art. 80 de la Ley del Suelo de 1976.

El art. 1 de la Ley 4/1992 señala que los Planes Generales o Normas Subsidiarias clasifican el suelo no urbanizable.

Las NNSS de 1987 distinguen en el suelo no urbanizable del término municipal de Benisanó las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

Por sus diferentes valores se distinguen dos usos:

- Protección agrícola.

- Protección para servidumbres de carreteras.

b) Suelo No Urbanizable de Régimen Común:

Recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con el artículo 1.1 e) de la Ley 4/1992 de Suelo No Urbanizable.

El régimen del Suelo No Urbanizable aparece regulado en el capítulo cuarto de las Normas Urbanísticas (art. 87 y ss).

La presente Homologación, acorde con la vigente normativa urbanística sobre la materia, distingue los siguientes tipos de suelo:

- Suelo No Urbanizable de Protección Afección Legislación Sectorial (SNU-AS), que agrupa a los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal; asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas. Este suelo queda afectado por la correspondiente legislación sectorial.

Se distinguen los siguientes supuestos:

1. Carreteras: Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

2. Red de caminos municipales. Está compuesta por todas las vías de titularidad pública susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

3. Vías pecuarias. Son bienes de dominio público no susceptibles de prescripción o enajenación, que se corresponden con antiguas vías de paso de ganado.

4. Red básica de servicios: Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones públicas, tales como líneas de alta tensión y estaciones transformadoras, pozos, depósitos, depuradoras, colectores, etc.

- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNU-PA). En este suelo se incluyen los terrenos que por su importancia agrícola deben preservarse de la acción transformadora, quedando prohibidos todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola.

- Suelo No Urbanizable de Protección Histórico-Artística (SNU-PH). Este suelo comprende un yacimiento arqueológico del término de Benisanó. Asimismo, resulta de aplicación este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

Los suelos sobre los que se encuentran los yacimientos están sujetos a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre ellos debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

- Suelo No Urbanizable de Protección Genérica (SNU-PG), que tiene como misión preservar las características naturales del territorio si bien, habida cuenta de su menor valor medioambiental, y dada la estructura socioeconómica municipal, debe ser capaz de albergar, con un tratamiento selectivo, las edificaciones a que se refieren los arts. 7 y 8 de la Ley 4/1992, tanto las que requieran autorización previa como las que implican su declaración de interés comunitario. Se trata de un suelo donde las condiciones y ámbitos de desarrollo y la posibilidad de transformación se regulan de acuerdo con esta Ley 4/1992.

En el Suelo No Urbanizable de Protección Genérica pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en la legislación.

La extensión y límites de cada uno de estos tipos de Suelo No Urbanizable vienen reflejados en el correspondiente plano de "Ordenación estructural. Clasificación y Calificación del Suelo. Red Primaria" de la presente Homologación.

IV.6. TRATAMIENTO CONFORME A SU LEGISLACIÓN REGULADORA, PARA SU PROTECCIÓN Y FUNCIONALIDAD, DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL (ARTÍCULO 17.1.F LRAU)

El artículo 17.1.F de la LRAU regula esta determinación con carácter estructural. Asimismo ha sido desarrollado por el artículo 18 del RPCV.

Los bienes de dominio público no municipal, así como sus zonas de servidumbre, aparecen reflejadas en el Plano de Ordenación Estructural.

Son los siguientes:

CV-3730, CV-3691, CV-3692 Y CV-35:

Conforme con lo dispuesto en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario, evitando los conflictos en la ocupación de los suelos destinados al mismo, así como impedir que se produzcan en sus márgenes actividades que vayan en detrimento del buen funcionamiento, la seguridad o la futura evaluación de las vías, al tiempo que se asegura la existencia de unas condiciones de estética adecuadas y se reduce el posible impacto de la carretera sobre los usos circundantes, se establecen en todas las carreteras del sistema viario las siguientes zonas:

- Zona de dominio público
- Zona de protección
- Zona de reserva

Respecto a la zona de dominio público, en estas carreteras su anchura vendrá delimitada por sendas líneas situadas a una distancia de 5 metros en autovías y vías rápidas y 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección está constituida por una franja de 50 metros en autovías y 18 metros en las restantes carreteras, medida desde la arista exterior de la calzada. Dicha franja no podrá ser calificada más que como espacio libre, sin computar como zona verde para satisfacer la demanda dotacional

VÍA PECUARIA "CORDEL DE LLIRIA":

Se encuentra en la zona Norte del término municipal. Con las siguientes características:

Nº	Denominación	Long.aprox.(m)	Ampl.legal(m)	Ampl.nec.(m)
1	Cordel de Lliria	1.150	37,5	5

La Orden de 8 de septiembre de 1989 de la Consellería de Agricultura y Pesca aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Benisanó (DOGV nº 1.155, de 4 de octubre de 1989).

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, regula en sus artículos 10 a 13 el régimen de desafectaciones y modificaciones de sus trazados, en concreto en su artículo 11 establece que en las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

ZONAS DE AFECCIÓN DE LAS REDES DE ALTA Y BAJA TENSIÓN:

A las redes de alta y baja tensión que señale Iberdrola le son de aplicación las afecciones señaladas por la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Energía Eléctrica (artículos 55 y siguientes), así como el Real Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Alta Tensión, Orden 27 de marzo de 1991 de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, sobre Extensión de Redes Eléctricas, y Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, sobre las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

IV.7. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS TIPO (ARTÍCULO 17.1 G LRAU)

Se regula, con carácter estructural, en el art. 17.1. G) y en los arts. 60 y siguientes de la LRAU. Las actuaciones aisladas se regulan en los arts. 74 y 75 del mismo cuerpo legal.

Reglamentariamente consta regulado en los arts. 105 a 119 RPCV, relativos a la delimitación de áreas de reparto, aprovechamiento tipo y delimitación de Unidades de Ejecución, así como en el art. 104, regulador de las actuaciones aisladas.

Por último, el régimen urbanístico se regula en los arts 14 y 18 de la Ley estatal 6/1998, relativos a los derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano y urbanizable, respectivamente.

a) Suelo urbano:

- Criterio general: artículo 14.1 de la LRSV.

De conformidad con el artículo 14.1 de la LRSV, los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

Resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 63.2 de la LRAU.

- Ambito de Plan de Reforma Interior:

La Homologación delimita un único ámbito de reforma interior en suelo urbano. El sistema de gestión aplicable a los terrenos incluidos en dicho ámbito –actuaciones aisladas o inclusión en unidad de ejecución- se definirá en el futuro Plan de Reforma Interior.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 62.2 LRAU, en el supuesto de que dicho Plan delimite una Unidad de Ejecución para el desarrollo de los terrenos, el ámbito de la misma conformará su propia área de reparto.

b) Suelo urbanizable a desarrollar por plan parcial:

Los nuevos sectores delimitados (Véase epígrafe III y IV.4 de esta Memoria) constituye un área de reparto, con arreglo a lo dispuesto en el art. 62.1.A) LRAU.

El aprovechamiento tipo se determina con arreglo al medio del Sector, al no adscribirse elementos de la red primaria a ninguno de los sectores previstos.

De modo indicativo y sujeto a las variaciones que se produzcan como consecuencia de la medición topográfica que se efectúe con motivo de la redacción del Plan Parcial o documento de gestión, adjunto a este documento se acompañan fichas de los sectores, en donde se especifica su superficie, uso y aprovechamiento tipo, al que nos remitimos.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el 90 % del aprovechamiento tipo, de conformidad con el art. 19 de la Ley 14/1997, de la Generalitat Valenciana.

IV.8. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (ARTÍCULO 17.1.H LRAU)

Se considera ordenación urbanística estructural, según el artículo 17.1.H de la LRAU, la expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente máximo de edificabilidad.

La Instrucción número 1/1996 de Planeamiento, en el epígrafe 2.3.4 lo titula: "Condiciones que han de satisfacer las Actuaciones Integradas para que sea posible su programación y la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio", expresando que estas condiciones han de especificarse individualizadamente para cada una de las Unidades de Ejecución directamente delimitadas por el Plan General, y se remite al artículo 17.4 de la LRAU.

Se trata de una ordenación estructural de carácter sustantivo que liga con la red primaria la delimitación de sectores y las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.

El artículo 17 H de la LRAU tiene un contenido material semejante al artículo 17.4 de la LRAU en cuanto a la secuencia lógica de su desarrollo territorial.

Los artículos 20, 21, 22 y 23 del RPCV respectivamente, desarrollan reglamentariamente directrices para la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior, directrices para Estudios de Detalle, directrices para la programación de Actuaciones Integradas delimitadas por el Plan General y otras previsiones de instrumentos de desarrollo.

Por su parte, los artículos 55 y 56 del RPCV regulan, con carácter estructurante y parte con eficacia normativa, las fichas de planeamiento para cada ámbito de desarrollo pormenorizado en las que se expresa la delimitación y superficie del sector, usos globales e incompatibles, tipología y edificabilidad y las fichas de gestión para cada una de las Actuaciones Integradas previstas por el Plan en las que contendrá la situación, condiciones de integración y conexión, delimitación de las unidades y criterios para futuras delimitaciones y áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

Así, tanto el artículo 17.1.H como el artículo 17.4 de la LRAU, como los artículos 20, 21, 22 y 23 y los artículos 55 y 56 del RPCV, tienen un contenido estructurante que puede expresarse de forma sintetizada en las respectivas fichas de planeamiento y de gestión, a las que nos remitimos.

Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, las determinaciones de la ordenación estructural para la redacción de Planes Parciales se encuentran definidas en las fichas de planeamiento en las que se contienen las determinaciones necesarias para su desarrollo.

IV.9. ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y DE LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO (ARTÍCULO 17.1.I LRAU)

La previsión de la ubicación y de la ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso se considera ordenación estructural por el artículo 17.1.I de la LRAU.

El RPCV (art.24) define el centro cívico como todo conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios públicos y red viaria de apoyo que sirvan para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades y donde se prevea gran afluencia de público.

En Benisanó no existen ni en este Plan se prevén actividades que puedan generar una gran afluencia de público que provoque situaciones de tráfico intenso, ni por consiguiente, que requieran de una previsión especial.

IV.10. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL (ARTÍCULO 17.1.J LRAU)

De acuerdo con las determinaciones del artículo 17, apartados 1.J y 2 de la LRAU, la red primaria de infraestructuras o dotaciones públicas la integran la reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Asimismo, está regulada esta materia en el artículo 25 del RPCV que se remite a los artículos 27 a 36 del mismo RPCV.

La red Primaria es una determinación propia de la ordenación estructural y se incluye en ella las siguientes reservas de suelo para dotaciones públicas:

- Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes.

La superficie del Parque Público delimitada a través de la presente homologación es de 30.735,00 m^2s. Se trata de un parque emplazado en la zona noreste del término municipal.

Para la población de derecho existente en Benisanó y su previsión para el año 2.010, la superficie del Parque Público supera el estándar legal regulado en el art. 17.2.A de la LRAU de media hectárea por cada millar de habitantes. Computando la población estacional en las épocas de verano y en las épocas de más afluencia pública se cumple sobradamente el estándar legal.

- Equipamientos y redes de transportes, comunicaciones y servicios de titularidad supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

- Infraestructuras, espacios libres jardines y otras dotaciones estructurales.

De acuerdo con el art. 17 de la LRAU, en el municipio de Benisanó la red primaria de suelo dotacional está constituida por los siguientes elementos:

A) RED PRIMARIA NO MUNICIPAL:

La Red Primaria no municipal está compuesta por elementos de infraestructura viaria que establecen los sistemas de comunicación del municipio y lo vertebran:

- C.V. 3730
- C.V. 3691
- C.V. 3692
- C.V. 35

B) RED PRIMARIA MUNICIPAL:

Los elementos de la Red Primaria municipal se encuentran grafiados en los Planos de Ordenación de este documento de Homologación, a los que nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias.

Todos ellos cumplen funciones estructurantes y constituyen los elementos configuradores de la estructura del municipio. Su alteración requeriría la intervención de los órganos de la Generalitat para su aprobación.

Estos elementos estructurantes configuradores de la red primaria de dotaciones públicas de Benisanó son identificados en esta Homologación a partir de los ya existentes con anterioridad a la misma. No hay grandes elementos primarios vertebradores, dada la configuración de Benisanó como un municipio de escaso tamaño relativo, sin grandes necesidades de infraestructuras sustanciales que deban ser reguladas con carácter primario y sin previsiones de cambios sustanciales en la fecha horizonte de esta Homologación. Resulta de especial relevancia la creación de la Autovía CV-35 y sus enlaces, como elementos que conforman el sistema de comunicaciones de Benisanó.

IV.11. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL (ART. 17.4 LRAU)

La secuencia lógica de desarrollo territorial se establece con carácter estructural en el artículo 17.4 de la LRAU, que fija las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio definiendo un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

Complementa esta secuencia lógica del desarrollo territorial los artículos 20, 21, 22 y 23 del RPCV, que establece los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo, directrices para la formulación de Planes Parciales y condiciones objetivas de conexión e integración para programar Actuaciones Integradas.

El primero se refiere a las Unidades de Ejecución previstas directamente desde el planeamiento y el segundo se refiere, fundamentalmente, a las directrices de conexión de los distintos sectores y programación de actuaciones.

En este caso se trata, en su mayor parte, de condiciones genéricas en orden a la calidad de los servicios a implantar, pues al tratarse de zonas inmediatas a núcleos ya consolidados, la integración de dichos ámbitos no requiere especiales condiciones de conexión, bastando simplemente con conectar con las redes e infraestructuras urbanas ya existentes con el mismo nivel de calidad.

Además, la circunstancia de hallarse los sectores tan próximos al núcleo urbano hace innecesaria la previsión de un orden de prioridades en la programación de las futuras unidades de ejecución, pudiendo desarrollarse cada una de ellas de forma independiente, tanto física como temporalmente.

En definitiva, todos los Sectores regulados en esta Homologación están ubicados junto al casco urbano consolidado y dotado de todos los servicios o bien junto a redes de comunicación y servicios ya existentes, por lo que las condiciones de conexión quedan cumplidas, si bien se regulan, en cada caso, en la correspondiente ficha del Sector. No se establece ninguna imposición de preferencia temporal que condicione el desarrollo de unos sectores sobre los otros.

IV.12. IDENTIFICACIÓN DE UNA ZONA DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS TRADICIONALES. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO (ART. 17.5 LRAU)

NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

Las NNSS de 1987, en su artículo 80, distinguen una zona de ordenación diferenciada que comprende el área origen de la formación del núcleo urbano tradicional, en la Zona de Ordenanza I: Residencial Casco Antiguo.

De conformidad con lo dispuesto en el RZOU la citada zona pasa a denominarse: Núcleo Histórico (NUH).

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El presente documento contiene el correspondiente Catálogo del patrimonio arquitectónico y monumental protegido en el que se determinan los elementos sujetos a régimen de protección.

Se incluyen en el catalogo de edificios protegidos:

- Iglesia Parroquial de los Santos Reyes.
- Castillo de Benisanó.
- Yacimiento de la Creu.
- Portal de Lliria.
- Portal de Valencia.
- Portal de Bétera.
- Torre en la calle Cortes Valencianas.
- Torre en la calle Soledad.
- Torres en la calle Llimera.
- Retablos cerámicos.

Como documentación anexa integrante de esta Homologación se adjunta el Catálogo con las correspondientes fichas individuales de cada uno de los elementos objeto de protección.

IV.13. COORDINACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (ART.17.6 LRAU)

De conformidad con el artículo 17.6 de la LRAU, es necesario justificar la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes. Asimismo debe reflejarse la ordenación de los terrenos más próximos que lo circunden hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible, en cada punto, para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.

En el mismo sentido, el art. 38.2.C de la LRAU establece, con carácter preceptivo, el dictamen de los municipios colindantes al que promueva la Homologación Global para lograr esa necesaria coordinación interadministrativa. También el art. 38.1 de la LRAU, segundo párrafo, establece con carácter preceptivo las negociaciones y consultas con los municipios colindantes.

Asimismo, los artículos 43.3, 143.2, 158.1.c y 159 RPCV.

El Ayuntamiento de Benisanó ha realizado consultas con el único municipio colindante, que es Lliria.

La clasificación de los terrenos que lindan con el municipio que nos ocupa es la siguiente:

- Al Norte: Una pequeña franja de suelo urbano; suelo no urbanizable protegido Aguas Subterráneas y una pequeña isla de suelo urbanizable.
- Al Sur: Suelo no urbanizable protegido agrícola.
- Al Sureste y Este: Suelo urbanizable.
- Al Oeste: Suelo no urbanizable protegido agrícola.

Queda justificada la clasificación del suelo del término municipal de Benisanó en relación con Lliria en todos sus lindes; así, al Norte coincide el suelo no urbanizable, a excepción de una franja, que tiene la consideración de suelo urbano en Lliria como consecuencia de la consolidación por viviendas unifamiliares; al Sureste, linda suelo urbanizable de ambos términos, exceptuando el ámbito de Pedregals, con Reparcelación ya aprobada definitivamente, que tiene la clasificación de suelo urbano en Benisanó y linda con suelo no urbanizable de Liria, no obstante la consideración de suelo urbano en esta zona arranca desde las NNSS de 1987; al Este tampoco existe divergencia por cuanto linda suelo no urbanizable común de Benisanó con suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada de Lliria, lo que supone que ambas clasificaciones son compatibles; y al Oeste, ambos términos clasifican su suelo como no urbanizable. El Sector terciario de nueva creación al Noroeste es continuación del ámbito terciario ya existente en el término de Lliria

IV.14. NORMAS URBANÍSTICAS (ARTS. 53 Y 54 RPCV)

El artículo 45 del RPCV distingue, en el instrumento de planeamiento, la parte sin eficacia normativa y la parte con eficacia normativa.

La parte sin eficacia normativa incluye: Memoria informativa, con Planos y Memoria justificativa.

La parte con eficacia normativa incluye: Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, Normas Urbanísticas, Fichas de Planeamiento de desarrollo y de Gestión, Catálogo y Planos de Ordenación.

Los artículos 52, 53 y 54 del RPCV desarrollan las Normas Urbanísticas.

Al tratarse de una homologación de las NNSS de 1987, y siguiendo las indicaciones de la Instrucción nº. 1 de Planeamiento, no se trata de una revisión total del planeamiento vigente, sino la adaptación necesaria para el reparto competencial a que se refiere la citada Instrucción.

Motivo por el cual, la referencia a los artículos 52, 53 y 54 del RPCV deberá efectuarse por remisión a cada uno de los documentos donde se contiene la regulación estructural.

NORMAS URBANÍSTICAS (ARTÍCULO 52.RPCV)

1. Las actuales Normas Urbanísticas del municipio no diferencian el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, sin diferenciar por tanto cuáles de sus disposiciones tienen carácter de ordenación estructural y cuáles de ordenación pormenorizada.

2. En cada una de las determinaciones de esta Homologación se ha efectuado la correspondiente remisión a las legislaciones específicas que son aplicables.

3. Las determinaciones estructurales de este documento de Homologación contienen las disposiciones explicativas que facilitan la utilización y entendimiento de los documentos que integran el Plan.

4. No requiere mayor desarrollo las situaciones de fuera de ordenación, pues el expediente de Homologación no modifica, en este sentido, la normativa contenida en las NNSS.

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL (ART. 53 RPCV)

Procede efectuar una remisión en bloque al "Libro 1. Ordenación Estructural" de las Normas Urbanísticas de este documento de Homologación y a los documentos gráficos en los que se contiene el resto de determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural.

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ART. 54 RPCV)

Igualmente, conviene efectuar la remisión al "Libro 2. Ordenación Pormenorizada".

Con esto se da por finalizada la Memoria Justificativa del documento de Homologación de las NNSS de Benisanó.

Benisanó, octubre de 2004

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO

HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE BENISANÓ								
		Superficie 2 plantas m2s	Superficie 3 plantas m2s	Superficie 4 plantas m2s	Superficie 5 plantas m2s	Superficie Total m2s	Índice de edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad m2t
SUELO URBANO								
Superficie edificable								
NUH Zona Núcleo Histórico								
	NUH-1	1.144,42				1.144,42		2.288,84
	NUH-2	1.389,36				1.389,36		2.778,72
	NUH-3	1.520,32				1.520,32		3.040,64
	NUH-4	1.963,55				1.963,55		3.927,10
	NUH-5	2.672,05				2.672,05		5.344,10
	NUH-6	3.466,63				3.466,63		6.933,26
	NUH-7	7.152,83				7.152,83		14.305,66
	NUH-8	5.144,44				5.144,44		10.288,88
	NUH-9	1.907,02				1.907,02		3.814,04
	NUH-10	3.596,80				3.596,80		7.193,60
	Total Núcleo Histórico	**29.957,42**				**29.957,42**		**59.914,84**
ACA Zona Ampliación Casco								
	ACA-1		3.930,14			3.930,14		11.790,42
	ACA-2		1.623,96	1.649,51		3.273,47		11.469,92
	ACA-3		2.107,27	1.009,52		3.116,79		10.359,89
	ACA-4		847,58	587,70		1.435,28		4.893,54
	ACA-5		1.899,63	1.049,11		2.948,74		9.895,33
	ACA-6		318,40	476,78		795,18		2.862,32
	ACA-7		2.019,44			2.019,44		6.058,32
	ACA-8		808,28			808,28		2.424,84
	ACA-9		4.036,25			4.036,25		12.108,75
	ACA-10		5.678,89			5.678,89		17.036,67
	ACA-11		3.315,74		3.242,15	6.557,89		26.157,97
	ACA-12		2.224,66	390,91		2.615,57		8.237,62
	ACA-13		667,29			667,29		2.001,87
	ACA-14		1.202,59			1.202,59		3.607,77
	ACA-15		1.933,55			1.933,55		5.800,65
	ACA-16		1.543,94	1.028,63		2.572,57		8.746,34
	ACA-17		4.453,87			4.453,87		13.361,61
	ACA-18		2.525,45			2.525,45		7.576,35
	ACA-19		6.399,11			6.399,11		19.197,33

	ACA-20		5.390,12			5.390,12		16.170,36
	ACA-21		836,80	311,98		1.148,78		3.758,32
	ACA-22		1.278,68			1.278,68		3.836,04
	ACA-23		2.703,98	2.538,65		5.242,63		18.266,54
	ACA-24		2.430,32			2.430,32		7.290,96
	ACA-25		2.702,12			2.702,12		8.106,36
	ACA-26		7.673,92			7.673,92		23.021,76
	ACA-27		4.066,48			4.066,48		12.199,44
	ACA-28		1.616,95			1.616,95		4.850,85
	ACA-29		3.887,75			3.887,75		11.663,25
	ACA-30		2.843,38			2.843,38		8.530,14
	ACA-31		5.291,35		1.856,03	7.147,38		25.154,20
	ACA-32		2.972,68			2.972,68		8.918,04
	Total Ampliación Casco		**91.230,57**	**9.042,79**	**5.098,18**	**105.053,14**		**335.353,77**
AIS Zona Viviendas Unifamiliares Aisladas								
	AIS-1	4.573,41				4.573,41	0,90	4.116,07
	AIS-2	4.978,34				4.978,34	0,90	4.480,51
	AIS-3	2.238,21				2.238,21	0,90	2.014,39
	AIS-4	5.425,40				5.425,40	0,90	4.882,86
	AIS-5	2.409,47				2.409,47	0,90	2.168,52
	AIS-6	5.101,19				5.101,19	0,90	4.591,07
	AIS-7	4.563,25				4.563,25	0,90	4.106,93
	Total Viviendas Aisladas	**29.289,27**				**29.289,27**		**26.360,35**
ADO Zona Viviendas Unifamiliares Adosadas								
	ADO-1		6.215,01			6.215,01	1,70	10.565,52
	ADO-2		4.620,68			4.620,68	1,70	7.855,16
	ADO-3		1.891,29			1.891,29	1,70	3.215,19
	ADO-4		1.192,79			1.192,79	1,70	2.027,74
	ADO-5		2.529,93			2.529,93	1,70	4.300,88
	Total Viviendas Adosadas		**16.449,70**			**16.449,70**		**27.964,49**
PRI Plan de reforma interior								
	Superficie sector	48.784,02				48.784,02	0,75	36.588,02
	Total PRI	**48.784,02**				**48.784,02**		**36.588,02**
INA Zona Industrial Aislada								
	INA-1	12.129,08				12.129,08	1,00	12.129,08
	Total Industrial Aislada	**12.129,08**				**12.129,08**		**12.129,08**

Zona Pedregals								
	Superficie edificable	33.224,00				33.224,00	0,75	24.918,00
	Total Zona Pedregals	**33.224,00**				**33.224,00**		**24.918,00**
Zona La Cosa								
	Superficie edificable	23.389,21				23.389,21	0,75	17.541,91
	Total Zona La Cosa	**23.389,21**				**23.389,21**		**17.541,91**
TOTAL EDIFICABLE		**176.773,00**	**107.361,87**	**9.042,79**	**5.098,18**	**298.275,84**		**539.815,26**
Superficie dotacional								
RV Red viaria								
PRV	Viario de tránsito					2.416,16		
SRV	Viario de tránsito					94.695,65		
	Total red viaria					**97.111,81**		
EQ Equipamientos								
PED-1	Educativo cultural					287,29		
SED-1	Educativo cultural					3.535,96		
SED-2	Educativo cultural					6.006,47		
PAD-1	Administrativo institucional					241,16		
SID-1	Infraestructura servicio urbano					40,00		
SRD-1	Deportivo recreativo					3.154,54		
STD-1	Asistencial					208,84		
R*	Religioso privado					758,03		
TD*	Asistencial privado					992,52		
	Equipamientos Pedregals					3.404,00		
	Equipamientos La Cosa							
	Total equipamientos					**18.947,21**		
ZV Zonas verdes								
SJL-1	Jardín					1.182,80		
SJL-2	Jardín					443,84		
SJL-3	Jardín					855,65		
SJL-4	Jardín					229,24		
SJL-5	Jardín					147,25		
SJL-6	Jardín					1.317,23		
SJL-7	Jardín					1.013,18		
SJL-8	Jardín					1.010,98		

SJL-9	Jardín					1.100,15		
SJL-10	Jardín					1.193,86		
SJL-11	Jardín					1.267,48		
	Zonas verdes Pedregals					9.020,00		
	Zonas verdes La Cosa							
	Total zonas verdes					**18.781,66**		
TOTAL DOTACIONAL						**134.522,28**		
TOTAL SUELO URBANO						**433.116,52**		
SUELO URBANIZABLE								
SUB-R	Sector 1 Residencial					117.452,30		
SUB-T	Sector 2 Terciario					28.695,34		
SUB-R	Sector 3 Residencial					42.304,62		
SUB-I	Sector 4 Industrial					99.463,47		
PQL-2	Parque					13.148,73		
TOTAL SUELO URBANIZABLE						**301.064,46**		
SUELO NO URBANIZABLE								
PRD-1	Deportivo recreativo					12.947,06		
PQL-1	Parque					18.332,70		
PID-1	Cementerio					12.043,81		
ID*	Cementerio privado					1.925,62		
SNU-PA	Protección agrícola					142.980,27		
SNU-PG	Protección genérica					1.361.189,56		
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE						**1.549.419,02**		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL						**2.283.600,00**		

Homologación global de Benisanó											
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE											
		Uso global	Tipología	Superficie m2s	IEN m2t/m2s	Edificabilidad m2t	Coeficiente Uso	Coeficiente Tipología	Aprovech. m2tR	AT sector m2tR/m2s	Red Primaria adscrita m2s
SUB-R	Sector 1	Residencial	ADO	117.452,30	0,75	88.089,23	1,00	1,00	88.089,23	0,75	5.365,64
SUB-T	Sector 2	Terciario	TVC	28.695,34	0,65	18.651,97	1,10	1,05	21.543,03	0,75	1.312,22
SUB-R	Sector 3	Residencial	ADO	42.304,62	0,75	31.728,47	1,00	1,00	31.728,47	0,75	1.932,63
SUB-I	Sector 4	Industrial	INA	99.463,47	0,95	94.490,30	0,83	0,95	74.505,60	0,75	4.538,24
PQL-2	Parque			13.148,73							
	TOTAL ÁREA DE REPARTO			**301.064,46**		**232.959,96**			**215.866,32**		13.148,73
	APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE									0,71	
SU-T	Sector 5	Terciario	TVC	48.784,02	0,65	31.709,61	1,10	1,05	36.624,60	0,75	
	APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO										

SUPERFICIES CALIFICACIÓN SUELOS
TÉRMINO DE BENISANÓ

				m2	Ha
SUELO URBANO	SU-R	RESIDENCIAL	(Casco)	310.194,90	31,02
	SU-I	INDUSTRIAL	Casco, Pedregals, La Cosa	74.137,60	7,41
	SU-T	TERCIARIO		48.784,02	4,88
SUELO URBANIZABLE	SUB-R	RESIDENCIAL	(Sector1) (Sector 3)	159.756,92	15,98
	SUB-I	INDUSTRIAL	(Sector 4)	99.463,47	9,95
	SUB-T	TERCIARIO	(Sector 2)	28.695,34	2,87
	PQL-2			13.148,73	1,31
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	SNU-PA	AGRÍCOLA		142.980,27	142,98
	SNU-PG	GENÉRICO *		1.406.438,75	140,64
			TÉRMINO	**2.283.600,00**	**228,36**

		m2	Ha
*Incluye:	PQL-1	18.332,70	1,83
	PRD	12.947,06	1,29
	PRV	sin desglosar	

	SU-R		SU-I		SU-T	SUB-R		SUB-I		SUB-T		SNU-PA
	377.128,59	Casco	38.619,31	Pedregals	48.784,02	117.452,30	(Sector 1)	99.463,47	(Sector 4)	28.695,34	(Sector 2)	123.140,33
			12.129,08	Casco		42.304,62	(Sector 3)					
			23.389,21	La Cosa								
Total	310.194,90		74.137,60		48.784,02	159.756,92		99.463,47		28.695,34		142.980,27