

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENEJÚZAR



TOMO 2:

NORMAS URBANÍSTICAS

BENEJÚZAR, DICIEMBRE DE 2016

C.I.: BE1401

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO 1: GENERALIDADES	7
Artículo 1.- Objeto	7
Artículo 2.- Ámbito de aplicación.	7
Artículo 3.- Vigencia.	8
Artículo 4.- Contenido de las Normas Urbanísticas.	8
Artículo 5.- Normativa de referencia y complementaria.	9
Artículo 6.- Interpretación.	10
Artículo 7.- Efectos.	11
Artículo 8.- Normas de aplicación directa.	11
Artículo 9.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.	12
Artículo 10.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.	13
CAPITULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	17
Artículo 11.- Generalidades en el desarrollo y ejecución del Plan General.	17
Artículo 12.- Planeamiento de desarrollo y modificativo del Plan General Estructural.	18
Artículo 13.- Ejecución de las determinaciones del Plan General Estructural.	19
CAPITULO 3: OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO	28
Artículo 14.- Consideraciones previas a fijación de objetivos y Directrices.	28
SUBCAPÍTULO 3.1.- OBJETIVOS PRIORITARIOS PARA EL MODELO URBANÍSTICO PROPUESTO.	30
Artículo 15.- Objetivos fundamentales perseguidos con el desarrollo del PGE.	30
Artículo 16.- Concreción de los objetivos en el modelo de ocupación territorial.	32
Artículo 17.- Directrices relativas a la ordenación.	33

SUBCAPÍTULO 3.2.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD	35
Artículo 18.- Relativas a la utilización racional del suelo.	35
Artículo 19.- Relativas al uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad.	35
Artículo 20.- Relativas a la protección del medio natural.	36
Artículo 21.- Relativas a la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.	37
Artículo 22.- Relativas a la revitalización del patrimonio rural.	38
Artículo 23.- Relativas a la prevención de riesgos naturales o inducidos.	38
SUBCAPÍTULO 3.3.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	40
Artículo 24.- Relativas a la mejora de los entornos urbanos.	40
Artículo 25.- Relativas al transporte urbano.	42
Artículo 26.- Relativas a los equipamientos y dotaciones públicas.	42
<i>CAPITULO 4: DISPOSICIONES NORMATIVAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.</i>	43
<hr/>	
Artículo 27.- Disposiciones normativas del estudio de inundabilidad de carácter general	43
Artículo 28.- Disposiciones normativas del estudio de inundabilidad para el suelo no urbanizable	47
<hr/>	
Artículo 29.- Disposiciones normativas del estudio de inundabilidad para suelos urbanizables.	48
<i>CAPÍTULO 5.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE PAISAJE.</i>	55
SUBCAPÍTULO 5.1.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. DISPOSICIONES GENERALES	55
<hr/>	
Artículo 30.- Naturaleza y ámbito territorial.	55
Artículo 31.- Vigencia y revisión.	55
Artículo 32.- Interpretación.	56
Artículo 33.- Obligatoriedad.	56
Artículo 34.- Administración y gestión.	56

SUBCAPÍTULO 5.2.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA	57
Artículo 35.- Normas de integración paisajística de aplicación directa.	57
Artículo 36.- Integración en la topografía.	59
Artículo 36.- Integración de la vegetación.	60
SUBCAPÍTULO 5.3.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.	61
Artículo 37.- Paisaje urbano.	61
Artículo 38.- Mobiliario urbano e instalaciones públicas.	62
Artículo 39.- Arbolado urbano y zonas verdes.	62
Artículo 40.- Integración lumínica.	63
Artículo 41.- Iluminación ornamental, comercial y publicitaria.	65
Artículo 42.- Integración acústica.	65
SUBCAPÍTULO 5.4.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LOS SUELOS NO URBANIZABLES.	67
Artículo 43.- Normas generales de integración paisajística de los nuevos caminos y carreteras en suelos no urbanizables.	67
Artículo 44.- Normas de Integración paisajística en los suelos no urbanizables sin protección ambiental.	69
Artículo 45.- Normas de Integración paisajística en los suelos no urbanizables con protección ambiental.	71
SUBCAPÍTULO 5.5.- INFRAESTRUCTURA VERDE.	73
Artículo 46.- Infraestructura Verde.	73
Artículo 47.- Áreas incluidas en la Infraestructura Verde.	73
Artículo 48.- Protección de la Infraestructura Verde.	74
SUBCAPÍTULO 5.6.- CATALOGO DE PAISAJES.	77

Artículo 49.- Catálogo de Paisaje. _____	77
Artículo 50.- Espacios incluidos en el Catalogo de Paisaje. _____	77
Artículo 51.- Grados de protección. _____	78
CAPITULO 6: CLASIFICACIÓN DEL SUELO. _____	79
Artículo 52.- Clasificación del suelo contenida en el Plan General. _____	79
Artículo 53.- Suelos clasificados como urbanos en el Plan General. _____	79
Artículo 54.- Régimen del suelo urbano. _____	81
Artículo 55.- Suelos clasificados como urbanizables en el Plan General. _____	83
Artículo 55.- Régimen del suelo urbanizable. _____	85
Artículo 56.- Régimen urbanístico para los suelos urbanizables sin programa aprobado _____	87
Artículo 57.- Suelos clasificados como no urbanizables en el Plan General. _____	87
Artículo 58.- Régimen del suelo no urbanizable. _____	89
CAPITULO 7: REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN. _____	92
SUBCAPITULO 7.1.- GENERALIDADES. _____	92
Artículo 59.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística. _____	92
Artículo 60.- Tipologías de edificación. _____	93
Artículo 61.- Condiciones de los usos residenciales. _____	95
Artículo 67.- Condiciones de los usos terciarios. _____	97
Artículo 68.- Condiciones de los usos industriales. _____	101
Artículo 69.- Condiciones del uso aparcamiento. _____	102
Artículo 70.- Condiciones de los usos dotacionales públicos. _____	103
SUBCAPITULO 7.2.- ZONAS EN SUELO URBANO. _____	110
Artículo 71.- Zonas de ordenación urbanística en suelo urbano. _____	110
Artículo 72.- Zona urbana residencial media densidad. _____	110
Artículo 73.- Zona urbana residencial baja densidad. _____	112

Artículo 74.- Zona urbana industrial-terciaria. _____	113
SUBCAPITULO 7.3.- ZONAS EN SUELO URBANIZABLE. _____	115
Artículo 75.- Zonas de ordenación urbanística en suelo urbanizable. _____	115
Artículo 76.- Zonas nuevo desarrollo residencial media densidad. _____	115
Artículo 77.- Zona nuevo desarrollo industrial-teciaria. _____	117
SUBCAPITULO 7.4.- ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE. _____	119
Artículo 78.- Normas de aplicación directa en suelo no urbanizable. _____	119
Artículo 79.- Zonas de ordenación urbanística del suelo no urbanizable. _____	119
SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN _____	122
Artículo 80.- Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG) _____	122
Artículo 81.- Zona Rural Común Agropecuaria Usos Restringidos (ZRC-AG Usos Restringidos) _____	129
Artículo 82.- Zona Rural Común Reserva Viaria, Equipamientos o Zona Verde. _____	130
SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA _____	131
Artículo 83.- Zona Rural Protegida Paisajística (ZRC-Paisajística) _____	131
Artículo 84.- Zona Rural Protegida Afección Vía Pecuaria (ZRC-Afección Vía Pecuaria) _____	131
Artículo 85.- Zona Rural Protegida Natural Cauce (ZRC-Natural Cauce) _____	132
CAPITULO 8: CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. _____	133
Artículo 86.- Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable. _____	133
Artículo 87.- Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano. _____	137
<i>CAPITULO 9: Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública. _____</i>	138
Artículo 88.- Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública. _____	138
<i>CAPITULO 10: Instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada. _____</i>	142
Artículo 89.- Instrumentos de ordenación pormenorizada. _____	142

CAPITULO 1: GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas determinan la ordenación y regulan la gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Benejúzar.

Estas normas urbanísticas forman parte de la documentación con eficacia normativa del Plan General Estructural de Benejúzar, redactado de acuerdo a la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, habiendo sido redactadas en coordinación y coherencia al resto de documentos con eficacia normativa del Plan General que son:

- Los planos de ordenación estructural.
- Las fichas de zonas de ordenación.
- Las fichas de gestión para el desarrollo de cada sector o unidad de ejecución.
- Catálogo de protecciones y delimitaciones de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de bienes catalogados.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Este Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Benejúzar.

El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 3.- Vigencia.

La vigencia de éste Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión de acuerdo a las previsiones que se regulen en el propio Plan General, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias, conforme se prevé en el artículo 67 de la LOTUP.

A este respecto se considera:

- Revisión del plan consistirá en una alteración en profundidad de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar las hipótesis de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.
- Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido del mismo no incluidas en el apartado anterior.

No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones de límites de sectores en la forma señalada en el artículo 12.4 de estas normas urbanísticas.

Artículo 4.- Contenido de las Normas Urbanísticas.

Conforme determina el Artículo 34.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, forman parte de la documentación con eficacia normativa, y establecen las determinaciones de rango estructural.

El contenido de las normas urbanísticas de rango estructural se concreta en:

1. Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.

2. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.
3. Clasificación del suelo.
4. Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.
5. Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.
6. Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.
7. Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

Artículo 5.- Normativa de referencia y complementaria.

En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.

Se relaciona a continuación la legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica, vigentes en la fecha de elaboración del documento:

Legislación básica:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. (BOE 26.06.2008).
- REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 09.11.2011).
- LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental. (BOE 11.12.2013).

Legislación autonómica:

- LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014).

Artículo 6.- Interpretación.

La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en los Planos de Ordenación, y Normas Urbanísticas. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

Sin perjuicio de la aparición de discrepancia, resuelta tal y como se indica en el párrafo anterior, todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

La interpretación administrativa de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Benjúzar. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la publicación de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

Las definiciones incluidas en estas normas están referidas al Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 7.- Efectos.

El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.

Artículo 8.- Normas de aplicación directa.

Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en el artículo 196, de la Ley 5/2014, (LOTUP), así como las normas de valoración del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General, y de sus Instrumentos de Desarrollo.

Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que afectan a normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Cauces, Patrimonio, PATRICOVA, etc.

En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículo 9.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Conforme al artículo 216 de la Ley 5/2014 LOTUP, se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 10.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

1.- Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en el artículo 192 de la Ley 5/2014 LOTUP, sin perjuicio de las regulaciones administrativas que resulten de aplicación.

2.- En lo referente a edificaciones fuera de ordenación:

Se entenderá que una edificación queda fuera de ordenación cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:

- a) Que ocupen el viario público, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.
- b) Que ocupen los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.

Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.

Podrán concederse excepcionalmente, “Licencia de usos y obras provisionales”, en los términos fijados en las Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

3.- En lo referente a edificios e instalaciones preexistentes que incumplen la nueva normativa urbanística:

Son edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no están en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, conforme lo dispuesto en el apartado anterior.

Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

En las edificaciones fuera de Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.

Las actuaciones posibles en Edificios “Fuera de Norma Urbanística (F.N.U.)”, se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

**Plan General Estructural de Benjúzar (Alicante).
Normas Urbanísticas**

NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
Alineación de parcela	SÍ salvo que entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de chaflanes.	SÍ salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de chaflanes.	SÍ salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de chaflanes.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.
Edificabilidad	SÍ salvo que entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de chaflanes.	NO A excepción de chaflanes.	NO A excepción de chaflanes.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ	SÍ
Ocupación de edificación	SÍ salvo que entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de chaflanes.	NO salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación. A excepción de chaflanes.	NO A excepción de chaflanes.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ	SÍ
Altura de la edificación	SÍ salvo que entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de chaflanes.	NO A excepción de chaflanes.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA. A excepción de chaflanes.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ	SÍ
Retranqueo de la edificación	SÍ salvo que entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de chaflanes.	SÍ salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de chaflanes.	SÍ salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de chaflanes.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ	SÍ
Uso característico	SÍ salvo que entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de chaflanes.	NO	NO	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ	SÍ
Parcela mínima	SÍ salvo que entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de chaflanes.	SÍ	SÍ	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SÍ	SÍ

4.- La situación como “fuera de ordenación” o “fuera de Norma Urbanística” de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

CAPITULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 11.- Generalidades en el desarrollo y ejecución del Plan General.

1.- Impulso y Control:

- Es responsabilidad del Ayuntamiento de Benejúzar el desarrollo y ejecución de este Plan General, y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares, y de las atribuciones, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras, que correspondan a otras Administraciones públicas.
- Mediante las Órdenes de Ejecución y Suspensión el Ayuntamiento de Benejúzar ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.
- Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de Ejecución, para la Ejecución de las actuaciones relacionadas en el art. 242 LS y los que a estos efectos, se especifiquen en estas Normas o en la restante normativa aplicable.

Este requisito rige para las personas y entidades privadas y también para las Administraciones públicas distintas del Ayuntamiento de Benejúzar, en los términos exigidos por la legislación y la normativa. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

2.- Adecuación

La autorización, aprobación, conformidad o licencia de cualquier actuación, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan General, en particular a estas Normas Urbanísticas, que por su emplazamiento concreto u otras particularidades le sean de aplicación, y a los planeamientos y ordenanzas urbanísticas municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y además a la

restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local que sea de aplicación; sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.

Artículo 12.- Planeamiento de desarrollo y modificativo del Plan General Estructural.

1 La determinación de la ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable, se determinará mediante Plan Parcial, según las determinaciones marcadas en la LOTUP. En las Normas de Suelo Urbanizable se especifican para cada sector las condiciones y objetivos que debe satisfacer dicha ordenación.

2 Pueden formularse Planes Parciales que introduzcan modificaciones en la ordenación estructural establecida en el Planes Generales. La ordenación propuesta buscará las soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad de servicio de dotaciones públicas o un menor impacto territorial. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.

3 Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones por esta impuestas. En particular:

1) Además de las Ordenanzas previstas en estas Normas Urbanísticas, podrá el Ayuntamiento de Benejúzar formular cualquiera otra para las finalidades y con los límites explicitados en la legislación vigente.

2) Podrán formularse Estudios de Detalle para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, cumpliendo con lo previsto en el artículo 41 de la LOTUP.

4 Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, parcelarias y edilicias que se den en cada caso, reajuste que, si no excede en superficie de 10% del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan General.

Artículo 13.- Ejecución de las determinaciones del Plan General Estructural.

13.1.- Tipos de Actuaciones de Ejecución

La Ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante Actuaciones de Ejecución, que podrán ser de:

- a) Parcelación,
- b) Urbanización,
- c) Edificación,
- d) Instalación de Actividades, y de
- e) Otras Actuaciones Urbanísticas

13.2.- Actuaciones de Parcelación

1 Integran las actuaciones de Parcelación:

- a) la Agrupación de parcelas contiguas,

b) la Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.

Como caso particular de esta última, se entiende por Parcelación, la división total de una parcela en varias, para constituir cada una finca o parcela independiente, para destinarla al uso urbanístico previsto, o para agruparlas con otra u otras.

c) la Regularización de Parcelas, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines urbanísticos previstos.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

2 Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. No obstante, en Suelo No Urbanizable Común se podrán fraccionar parcelas en tantas partes como viviendas se emplacen sobre dicha parcela inicial, aunque estas partes sean inferiores a la parcela determinada como mínima, con la condición de que en cada parte resultante se emplace una, al menos, de dichas viviendas

Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de estas, salvo imposibilidad manifiesta, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

13.3.- Actuaciones de Urbanización

1 Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación viaria, servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado público, acondicionamiento de espacios libres, y otras análogas, en ejecución de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento.

2 Son Actuaciones Integradas de Urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una Unidad de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que se refieren a una sola parcela para convertirla en solar.

En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los limítrofes existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

3 Son Actuaciones Ordinarias de urbanización las de mera reparación, simple renovación o introducción de mejoras ordinarias y las de mero mantenimiento o conservación.

4 Mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Benejúzar especificará las condiciones normales o típicas y especiales y/o particulares de los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

13.4.- Actuaciones de Edificación

1 A los efectos de la aplicación de las presentes NN.UU. las actuaciones de Edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los Edificios (OE.**).
- b) Obras de Demolición (D.**).
- c) Obras de Nueva Edificación (NE.**).

2 Obras en los Edificios: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de Reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de Restauración (OE.RT): Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado anterior -en su caso original-, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.
- b) Obras de Conservación o Mantenimiento (OE.CM): Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

- c) Obras de Consolidación y/o Reparación (OE.CR): Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar, respectivamente, la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.
- d) Obras de Acondicionamiento (OE.AC): Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados e incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.
- e) Obras de Reestructuración (OE.R*): Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial (OE.RP): La obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.
 - Obras de reestructuración total (OE.RT): Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.
- f) Obras Exteriores (OE.OE): Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la

modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

3 Obras de Demolición. Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

- a) Obras de Demolición Total (D.TO).
- b) Obras de Demolición Parcial (D.PA).

4 Obras de Nueva Edificación (NE**). Comprenden los siguientes:

- a) Obras de Reconstrucción (NE.RC): Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.
- b) Obras de Sustitución (NE.ST): Son aquellas en las que se derriba una Edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción que mantenga la altura, nº de plantas y las características estéticas, morfológicas y volumétricas similares a las de edificio sustituido, conservando la misma edificabilidad.
- c) Obras de Nueva Planta (NE.NP): Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.
- d) Obras de Ampliación (NE.AM): Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela,

con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

5 Se asumirán y harán efectivas todas las medidas establecidas al efecto en la Normativa de Construcción Sismorresistente vigente (actualmente, la NCSR-02), para el Término Municipal de Benjúzar. De esta manera se preverá el riesgo sísmico en edificación y en la ejecución de determinadas infraestructuras y construcciones, especialmente embalses y depósitos de agua.

Igualmente, se asumirán y harán efectivas todas las medidas establecidas en la normativa vigente respecto a la protección contra el riesgo de incendios. Actualmente son de aplicación las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio, sección SI 5, del Código Técnico de la Edificación y el artículo 25 bis del Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

13.5 Instalación de Actividades.

1 Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de estos con espacio exterior, para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2 Se agrupan en:

- a) Instalación de Actividad: Cuando la Actividad no se ejerce previamente.
- b) Mejora y/o Ampliación de la Actividad: Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de

instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

13.6 Otras Actuaciones Urbanísticas

1 Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo que, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, se relacionan a continuación, salvo que se integren en las anteriores.

2 Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) Actuaciones Estables:

- tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación,
- construcción de piscinas, fosas y pozos,
- acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- Ejecución de vados para acceso de vehículos,
- construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares,
- instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,
- recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,

- soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados,
- instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- vertederos de residuos o escombros,
- instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,
- instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
- usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) Actuaciones Provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y, particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- vallados de obras y solares,
- sondeos de terrenos,
- apertura de zanjas y catas,
- instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.

CAPITULO 3: OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

Artículo 14.- Consideraciones previas a fijación de objetivos y Directrices.

De conformidad con el artículo 22.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las directrices estratégicas de desarrollo del Plan General Estructural, atenderán los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 LOTUP.

Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural, conforme a los principios generales de crecimiento territorial y urbano, desarrollados en el artículo 7 de la LOTUP, son:

- a) Priorizar la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
- b) Fomentar la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- c) Incorporar la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.
- d) Optar de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
- e) Ordenar la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.
- f) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.

- g) Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Garantizar la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.
- i) Favorecer el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

SUBCAPÍTULO 3.1.- OBJETIVOS PRIORITARIOS PARA EL MODELO URBANÍSTICO PROPUESTO.

La definición de los objetivos prioritarios para el nuevo modelo urbanístico emanan del análisis de las condiciones de los medios físico, socioeconómico y condiciones infraestructurales (no controlables a nivel municipal), todo ello analizado (cualitativa y cuantitativamente) y ordenado con la decisión política como nexo común.

No existen condicionantes marcados por el medio físico más allá de la necesaria protección del cauce del río Segura y de los Montes de Benejúzar.

En cuanto a los condicionantes socioeconómicos e infraestructurales se puede concluir de los datos expuestos que el municipio se encuentra en un proceso de cambio en el cual al abandono del sector de sustento tradicional, ha seguido una migración de la población con más importancia relativa en la actividad económica, por tanto uno de los objetivos a conseguir para mantener el patrimonio cultural y la identidad propia de la población debe ser buscar, con el planeamiento, favorecer las actividades económicas compatibles con la nueva situación socioeconómica del entorno, tratando de aprovechar al máximo las oportunidades que se le brindan al municipio y realizando el menor gasto posible, dadas las limitadas posibilidades económicas del mismo.

Artículo 15.- Objetivos fundamentales perseguidos con el desarrollo del PGE.

La estrategia debe ir encaminada a potenciar el desarrollo social, cultural y económico del municipio, sin perder el sello de identidad municipal, que tradicionalmente ha sido el sector primario. Así las actuaciones a plantear deben tender a:

1. Consolidar la Infraestructura Verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio. En concreto se debe contemplar en el modelo urbanístico:

- Conservar y poner en valor el patrimonio ambiental y cultural del municipio, previendo como elementos estructurantes del territorio la Sierra de Benejúzar, El Rio Segura y sus zonas de huerta tradicional, los distintos equipamientos distribuidos por el término municipal resaltando por su valor afectivo y social el Santuario de la Virgen del Pilar y las distintas zonas verdes y equipamientos urbanos.
- La ejecución de conectores tanto en zona urbana como en zona rural que aseguren, preserven y en su caso mejoren el acceso a los principales suelos dotacionales del municipio (zonas verdes y equipamientos urbanos).

En concreto se deberá generar un nuevo Corredor Verde que sea capaz de articular la conexión monte-huerta en el municipio, de forma que partiendo del entorno del Santuario del Pilar , discurra siguiendo el trazado de la Via Pecuaria y el Barranco del Mojón, hasta el casco urbano, de forma que a través de las calles del mismo sea posible acceder a la zonas de huerta ubicadas al Norte del Casco Urbano.

2. Consolidar las actividades económicas del sector primario (tradicional) y del sector secundario que se han desarrollado en el municipio de forma natural procurando un maclado de los mismos en su mutuo sustento.
3. Prever las ampliaciones residenciales del casco urbano consolidado, evitando que la falta de oferta de suelo provoque movimientos emigratorios de población.
4. Prever también las ampliaciones residenciales precisas para posibilitar la implantación en Benejúzar de viviendas de segunda residencia, siendo estas expansiones a prever necesariamente respetuosas con los sellos de identidad municipales y con el medio ambiente, y al mismo tiempo implicadas con el municipio de forma que contribuyan al beneficio socioeconómico de sus habitantes.
5. Para posibilitar este desarrollo residencial, y por ende económico, resulta fundamental que el nuevo modelo urbanístico contemple un reestudio de las infraestructuras

municipales, siendo especialmente relevante la definición de nuevas redes estructurales de viario que posibiliten el rápido, cómodo y seguro acceso desde la Vega Baja del Segura al casco consolidado y nuevos sectores residenciales del municipio.

6. Generar suelos con destino industrial y terciario, cuya ubicación permita el cómodo acceso a los habitantes del municipio y también a nivel supramunicipal, generando así un foco de atracción de trabajadores e inversión, lo que repercutirá en el beneficio económico y social del municipio.
7. Regenerar y proteger ambientalmente la zona de los Montes de Benjúzar.

Artículo 16.- Concreción de los objetivos en el modelo de ocupación territorial.

Esta estrategia de evolución lleva consigo la necesidad de fijar un modelo de ocupación del territorio que favorezca la consecución de los objetivos marcados.

Este modelo, que marcará el uso de cada zona del suelo del municipio debe fijar las zonas preferentes de implantación de los distintos usos. El modelo de ocupación territorial debe cumplir con los siguientes objetivos:

- Se debe plantear las ampliaciones de suelo urbanizable residencial entorno al núcleo urbano, generando así un modelo de desarrollo municipal compacto. Las nuevas zonas residenciales se preverán anexas al actual suelo urbano, ocupando zonas sin riesgo de inundación, concretando los terrenos aptos de acuerdo al estudio de Inundabilidad a redactar junto al Plan General Estructural.
- Ligado al aumento de la superficie destinada a suelo residencial y necesidad de desarrollo económico del municipio, debe preverse la reserva de suelo con destino industrial y con destino terciario, de forma que se produzca la incentivación de la

economía local, generándose un foco de atracción para los municipios cercanos propiciado por un aumento de los puestos de trabajo y de oferta comercial. Con esta idea parece adecuado que los nuevos suelos industrial-terciarios se prevean en el entorno de los actuales polígonos existentes, de forma que con la ampliación de los mismos, mejore y diversifique la oferta de estos suelos, facilitándose así su desarrollo y crecimiento económico.

- Ante el imperativo funcional y medioambiental de desmontar la actual depuradora de lagunaje y vertedero anexo, y teniendo en cuenta el que estos terrenos se encuentran rodeados por los montes de Benejúzar, de indudable calidad ambiental, parece adecuado el proceder a una regeneración medioambiental de la zona, implicándola con su entorno natural.
- El modelo de ocupación territorial debe estar sustentado en la previsión de una red estructural viaria, que permita el desarrollo de las actividades de forma óptima. Para ello se han fijado como objetivos a conseguir el mejorar el acceso al casco urbano consolidado aprovechando la gestión de nuevos suelos urbanizables, previendo amplios viales, que con un nuevo trazado comuniquen el casco urbano con la Ronda de Benejúzar.
- El modelo de ocupación territorial debe estar sustentado en la previsión de una red estructural dotacional y de servicios, que mejore la calidad de vida de los habitantes de Benejúzar, y posibilite su desarrollo social, cultural y económico.

Artículo 17.- Directrices relativas a la ordenación.

El modelo urbanístico propuesto debe concretarse de forma coherente con las siguientes directrices:

- El modelo a prever en el Plan General Estructural debe respetar como “áreas de planeamiento asumido” las unidades de ejecución previstas en el planeamiento

anterior, salvo que se justifique que su clasificación es contraria a algún precepto legal vigente.

- Las nuevas reclasificaciones de suelos residenciales deberán prever preferentemente la ampliación hacia el Sur del actual casco urbano, apoyándose en las redes estructurales actualmente existentes y de nueva definición.
- Las nuevas reclasificaciones de suelos urbanizables industrial terciarios deberán preferentemente preverse anexas a los actuales polígonos existentes, justificando que se plantean en zonas carentes de riesgo de inundación, y cumplen con lo previsto en el PATRICOVA para su clasificación urbanizable.
- Por su valor medioambiental, se considerará a la Sierra de Benejúzar como suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística.
- En cuanto a las redes estructurales de zonas verdes, se mantendrán las existentes y se crearán otras nuevas. Igualmente se mantendrán los suelos dotacionales públicos existentes y se preverán tanto la ampliación de algunos de ellos como la creación de otros nuevos distribuidos por los distintos sectores.
- En cuanto a las redes estructurales de viario, se mantendrán las existentes y se crearán otras nuevas que cumplirán con los objetivos de estructurar el municipio, mejorando los accesos desde la Ronda de Benejúzar al casco urbano, y desde el casco urbano a la zona dotacional deportiva y educativa situada al sur del municipio

SUBCAPÍTULO 3.2.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

Artículo 18.- Relativas a la utilización racional del suelo.

El modelo de ocupación de suelo propuesto será intensivo, permitiendo la edificación en altura hasta los límites que en cada caso se indican en las normas urbanísticas.

El modelo de ciudad a generar es el de ciudad compacta. Así los suelos urbanizables de destino residencial se aglutinarán entorno al suelo urbano consolidado, previendo la ampliación del mismo de forma continua, sin permitir la generación de nuevos núcleos urbanos aislados. Para ello se prevé una secuencia lógica de desarrollo de suelos que propicie el desarrollo compacto de la ciudad.

En cuanto a las ampliaciones de suelos de destino industrial-terciario, igualmente se propone un modelo de ciudad compacta, previendo la ampliación de los polígonos industriales existentes en zonas aptas sin riesgos de inundación, previendo una secuencia lógica de desarrollo que impida la generación de polígonos aislados.

Artículo 19.- Relativas al uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad.

En cuanto a la disponibilidad de agua potable para el desarrollo de los suelos, las previsiones de crecimiento quedan subrogadas al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.

En cualquier caso en las fichas de planeamiento y gestión de cada sector (urbano no desarrollado y urbanizable) aparecen condiciones obligatorias para el desarrollo de los sectores que garantizan la conexión y el uso eficiente de los recursos hídricos, y la protección de su calidad.

Artículo 20.- Relativas a la protección del medio natural.

Tal y como se ha indicado, para la delimitación de los suelos urbanizables se debe tener en cuenta la generación de un modelo de desarrollo compacto.

Para la definición de este modelo y delimitación de sectores se debe partir de la Infraestructura Verde definida, y de las conclusiones de los estudios ambientales y paisajísticos, de forma que quede garantizado que el nuevo modelo no produce menoscabo al medio natural.

Se estima adecuado con respecto al PGOU anterior eliminar la protección agrícola que pesaba sobre distintas zonas del municipio, cuyo uso actual es agrícola, pero cuyo emplazamiento no se ajusta a zonas de huerta tradicional, estando a mayor cota que el río Segura, debiendo ser actualmente regadas con bombeos desde el río Segura, con ejecución de balsas, etc.

Dentro del suelo no urbanizable, la Sierra de Benejúzar, se califica como suelo no urbanizable protegido, por darse en la misma los supuestos contemplados en la legislación vigente para esta clasificación. Así, la Sierra de Benejúzar es suelo forestal delimitado en el Plan Forestal de la Comunidad Valenciana; es un Monte Consorciado desde el año 1952; y la cobertura vegetal está compuesta por comunidades vegetales incluidas en la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE). A esto hay que añadir su valor paisajístico y la presencia de bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. Por último, ciertas zonas de la sierra están sometidas a situaciones de riesgos naturales de tal forma que se desaconseja su transformación, consiguiéndose por tanto con su protección la minoración los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.

En cualquier caso, dejar abierta la posibilidad de que en el futuro (no al abrigo de este plan general sino de posteriores modificaciones del mismo), dado el escaso término municipal de Benejúzar, éstas zonas protegidas en base a la presencia de riesgos naturales (y no por condicionantes ecológicos de naturaleza protegida) puedan ser acotadas, y con la implantación de las medidas infraestructurales y no infraestructurales precisas, puedan ser

desprotegidas, y por tanto incorporadas al proceso de desarrollo urbanístico. Recalcar que estas consideraciones quedan fuera de las previsiones del presente PGOU, y por tanto, la desafección de la protección sobre estas zonas será causa ineludible de redefinición del PGOU en su conjunto.

Por último reseñar que además de los suelos no urbanizables protegidos indicados, se ha previsto la existencia de una gran superficie destinada a suelos no urbanizables comunes, cuya reclasificación implicaría ineludiblemente la nueva definición del PGOU municipal en su conjunto.

Artículo 21.- Relativas a la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Como parte fundamental del Plan General Estructural se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el que se fijan los objetivos y estrategias precisas para recuperación de los edificios catalogados y los núcleos históricos.

Para la elaboración del citado catálogo se partirá del catálogo ya definido en el PGOU anterior, sumando al mismo aquellos edificios que por su especial relevancia, tengan los merecimientos para ser incorporados a esta categoría.

Dado el escaso número de estas construcciones ubicadas en el municipio de Benejúzar, y la titularidad de las mismas, se estima que no es preciso emprender desde el presente PGOU (quizás si por otros mecanismos) estrategias para recuperación y ennoblecimiento de estos edificios.

Artículo 22.- Relativas a la revitalización del patrimonio rural.

El modelo propuesto desde el Plan General Estructural debe ser coherente con los planes de acción territorial, legislación y figuras de protección vigentes en el momento de su redacción.

Se consideran suficientes y adecuadas las medidas impuestas desde estas administraciones de carácter superior, para la revitalización del patrimonio rural municipal. Así el Plan General se debe supeditar al cumplimiento de la legislación vigente al respecto del establecimiento de los criterios para la división de fincas en medio rural, y los de asentamientos de edificaciones aisladas, y al respecto de la fijación de objetivos y estrategias para revitalización del patrimonio rural.

Artículo 23.- Relativas a la prevención de riesgos naturales o inducidos.

Los distintos riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal han sido analizados para la redacción del Plan General Estructural, debiendo quedar grafiados en los planos de ordenación del Plan General, recogidos en la Infraestructura Verde, e indicados en las Fichas de Zona a prever en el Plan General para cada uno de los suelos del municipio.

En concreto, como documento de carácter normativo, se deberá acompañar al Plan General Estructural de un Estudio de Inundabilidad con el objeto de concretar las zonas con niveles de peligrosidad y proponer medidas infraestructurales que hagan compatible el desarrollo de suelos previstos en el Plan General Estructural con el cumplimiento del PATRICOVA.

Se consideran documento normativo del Plan General Estructural la normativa y preceptos recogidos en la Memoria Ambiental y Estudio de Paisaje, en el que se contemplan las medidas a tomar para minimizar las afecciones al medio natural generadas por el desarrollo del PGOU, pasando a formar parte sus conclusiones de la normativa vinculante del Plan General.

Complementariamente el modelo propuesto para el municipio habrá de cumplir con la legislación aplicable para esta zona al respecto de sismo, protección de acuíferos, etc.

SUBCAPÍTULO 3.3.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

Artículo 24.- Relativas a la mejora de los entornos urbanos.

Uno de los objetivos del presente Plan General es propiciar la mejora del entorno urbano municipal, para lo cual se marcan los siguientes objetivos:

- ✓ Mejorar de la imagen urbana prevista en los accesos al casco urbano. Para ello se reestudiará la normativa y usos de suelos urbanizables no desarrollados del Plan General anterior, que precisamente se enclavan en estos accesos, reformando la misma para hacerla más acorde a la actual demanda inmobiliaria. Así:
 - En la entrada al casco urbano por el Oeste desde la carretera CV-920, se ha previsto la posibilidad de desarrollar un PRI en la anterior UE-h que posibilite su cambio de uso de industrial a residencial.
 - En la entrada al casco urbano por el Este desde la carretera CV-920, se ha previsto la ampliación del antiguo sector industrial S2, disminuyendo las redes estructurales cargadas sobre el mismo, con la intención de aumentando su superficie, y disminuyendo las excesivas cargas previstas en el PGOU anterior, posibilitar su desarrollo y propiciar la ampliación del sector industrial La Cerámica, cerrando la trama urbana contra la carretera CV-920 y mejorando la estética en la citada entrada al casco urbano.
- ✓ En cuanto al casco urbano, es objetivo del presente PGOU dinamizar el mismo, generando mejoras en el tejido urbano tendentes a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y la disminución de los precios de compra de los solares, para lo cual se han marcado como objetivos:

- La posibilidad de ejecutar áticos en determinadas zonas del municipio en que las anchuras de los viales permiten estos aumentos de altura sin pérdida de calidad urbanística.
 - Dinamizar el centro urbano entorno a la Plaza de España, previendo de forma obligatoria el uso terciario en las plantas bajas de las futuras edificaciones.
 - Adecuar las normativas de distintas áreas urbanas colindantes, con el fin de que áreas homogéneas de desarrollo no presenten ventajas comparativas en cuanto a permisividad urbanística, que provoque que algunas de ellas sufran un alto desarrollo y otras queden infradesarrolladas, con el perjuicio que ello supone para el tejido urbano.
- ✓ En cuanto a criterios urbanísticos a tener en cuenta en el desarrollo de los futuros planes parciales, que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano y la calidad de la ordenación urbanística, indicar que:
- Los desarrollos urbanizables entorno al casco urbano deben desarrollarse con tramas que se maclen con las preexistentes, homogeneizando en lo posible las tipologías colindantes a fin de que estas varíen de una forma armónica en el municipio.
 - Los desarrollos residenciales al sur del casco urbano resultan colindantes con zonas de gran interés social y medioambiental, por lo que primarán los desarrollos armónicos con estos usos, y que posibiliten un mayor disfrute de estas áreas públicas del entorno, quedando permitidos los usos lucrativos no residenciales.

Artículo 25.- Relativas al transporte urbano.

En cuanto a objetivos relativos a la implantación de transporte público en el municipio, indicar que resulta de capital importancia la generación de nuevas líneas de transporte público supramunicipal, a fin de dinamizar los movimientos urbanos, debiendo ser estos objetivos alcanzados de una forma armónica con el aumento de demanda que se genere como consecuencia de los desarrollos residenciales previstos.

Artículo 26.- Relativas a los equipamientos y dotaciones públicas.

En cuanto a la implantación y dotación de este tipo de usos públicos indicar que:

- Se deberán respetar las dotaciones mínimas marcadas por la legislación de aplicación para los instrumentos de planeamiento que desarrollen los sectores urbanizables previstos.
- Las nuevas áreas dotacionales generadas en los suelos urbanizables se emplazarán con criterios de distribución lo más uniforme posible por toda la superficie del sector, siendo uno de sus objetivos facilitar el acceso a los habitantes, y generar barriadas homogéneas articulando la trama urbana, que mejoren el tejido urbano municipal
- Se deberán respetar las superficies (con las correcciones de precisión previstas en la normativa urbanística del presente PGOU) y emplazamientos previstos para estos suelos públicos en los documentos con eficacia normativa de este PGOU, tanto si pertenecen a la red primaria como si pertenecen a la red secundaria de dotaciones.

CAPITULO 4: DISPOSICIONES NORMATIVAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

Artículo 27.- Disposiciones normativas del estudio de inundabilidad de carácter general

Las medidas correctoras que se adjuntan a continuación, son transcripción de las contenidas en el PATRICOVA y se aplicarán con carácter normativo para cada una de las zonas afectadas por riesgo de inundación previstas en el Plan General de Benejúzar:

Artículo 21. Condiciones generales de adecuación de las de las infraestructuras

1. Las infraestructuras que se sitúen en la superficie del terreno, los apoyos de infraestructuras aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discorra, se sitúe o cruce una zona inundable a una cota superior en treinta centímetros (30 cm) a la del terreno circundante, no deberán provocar un incremento del riesgo de inundación en los usos urbanos actuales o planificados.

2. Los periodos de retorno de diseño del drenaje transversal y de protección de las infraestructuras de todo tipo serán de:

a) 500 años en las infraestructuras estratégicas de alta vulnerabilidad, tales como carreteras de intensidad media diaria mayor de dos mil (2.000)vehículos/día, líneas de ferrocarril, grandes conducciones de abastecimiento, potabilizadoras, depuradoras, gaseoductos, líneas eléctricas que tengan una tensión nominal superior a 30 kV, subestaciones eléctricas, grandes depósitos de agua, de líquidos y gases inflamables o tóxicos y centrales de telecomunicaciones. Este nivel de protección podrá reducirse hasta un mínimo de 100 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior, determinándose el riesgo de inundación remanente para un periodo de retorno de 500 años.

b) 100 años en las infraestructuras de vulnerabilidad media, como el resto de carreteras de las redes nacional y autonómica, resto de carreteras con intensidad media diaria mayor de quinientos (500) vehículos/día, líneas eléctricas que tengan una tensión nominal entre 30 kV y 1 kV,

centros de transformación, paseos marítimos y redes de acequias o azarbes de cualquier tipo. Este nivel de protección podrá reducirse hasta un mínimo de 25 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior, determinándose el riesgo de inundación remanente para los periodos de retorno de 100 y 500 años.

3. Los drenajes transversales de las infraestructuras lineales, con el fin de evitar su obstrucción, tendrán una dimensión mínima libre de obstáculos de un metro (1m). En los casos en que parte de la sección libre del drenaje se encontrara por debajo del nivel del terreno circundante, la superficie transversal de la sección libre del mismo será de un metro y medio cuadrados (1,5 m²). Estas prescripciones se establecen sin perjuicio de la sección que resulte de la comprobación de las condiciones de desagüe y de los resguardos exigidos por el riesgo de obstrucción.

4. Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberá discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del cauce respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).

5. Con el fin de no disminuir la capacidad de desagüe de las zonas agrícolas afectadas por peligrosidad de inundación, se evitará la sobreelevación o cubrimiento de las redes de acequias y azarbes.

Artículo 22. Señalización de zonas inundables

1. Los badenes inundables de cualquier carretera con intensidad media diaria (IMD) mayor de cien (100) vehículos/día, tendrán que estar convenientemente señalizados mediante la colocación de señales de advertencia y escalas de indicación de la profundidad máxima del agua.

2. Los Planes Municipales de Emergencia deberán incorporar la localización de la señalización de zonas inundables, siendo obligación de la administración titular de la vía la instalación, mantenimiento y reposición de dicha señalización.

3. Se fomentará, coordinadamente con la administración con competencias en protección civil, la difusión y conocimiento de las zonas de riesgo de inundación, sus consecuencias y las actuaciones a adoptar en su caso.

ANEXO I. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN

A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

B. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).

b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.

c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.

d) La rampa de acceso esté sobre elevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.

e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.

b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcular para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

C. Drenaje de aguas pluviales.

1. El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:

a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.

b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).

c) Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:

- cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.

- mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie, en los horizontales.

2. Se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en todos los municipios de la Comunidad Valenciana.

Artículo 28.- Disposiciones normativas del estudio de inundabilidad para el suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable, con carácter normativo se define la condición para la ejecución de cualquier tipo de obras en las zonas de paso preferente de aguas de escorrentía:

- Salvo justificación concreta presentada por el promotor de la actuación, queda prohibida la ejecución en las zonas de paso natural de las aguas, obras de vallado, terraplenado o nuevas motas en el entorno del cauce natural de las aguas.
- En su caso, para que estas obras sean autorizadas, el promotor deberá justificar ante el Ayuntamiento que las obras que pretende ejecutar en estas zonas de escorrentía no suponen una variación considerable respecto al flujo natural de las aguas, y no generan alteraciones importantes en el calado de las parcelas colindantes.
- En el caso de que se detecte la existencia de elementos u obras que puedan alterar el flujo natural de las aguas, se considerará que su demolición o retirada constituye una obra de utilidad pública, pudiendo el Ayuntamiento iniciar en estos términos el expediente para su demolición.

Artículo 29.- Disposiciones normativas del estudio de inundabilidad para suelos urbanizables.

CONDICIONES GENERALES:

En la ordenación de todos los sectores urbanizables habrá de cumplirse que el correspondiente documento de planeamiento de ordenación pormenorizada y proyecto de urbanización de cada sector, deberá incluir un apartado en el que se justifique que la ordenación del sector es coherente con el régimen natural de evacuación de las aguas de lluvia, debiendo justificar:

- Los calados previstos en los viales del sector para distintos periodos de retorno.
- La definición de medidas infraestructurales concretas a ejecutar por el sector.
- La no afección de la nueva ordenación del sector a los riesgos de inundación en los terrenos de su entorno.

SECTOR ZND-RE-UEd:

El sector ZND-RE-UEd deberá cumplir las siguientes condiciones para su desarrollo:

- El viario del sector se preverá terraplenado respecto al terreno natural, resultando los viales con rasante de pavimentación suficiente para que tanto éstos como las parcelas resultantes evacuen con pendiente suficiente sus aguas de escorrentía hacia la Avda. del Segura, quedando igualmente macladas con la rasante del suelo urbano anexo, minimizando por tanto el Nivel de Peligrosidad, haciéndolo equivalente al existente en los viales a los que quedará igualado en cota (ver Plano N° 8 del Estudio de Inundabilidad "Medidas infraestructurales, ordenación del sector residencial ZND-RE-UEd: Ajuste del nivel de riesgo de inundación conseguido").
- Se respetará a topografía natural de la zona verde prevista al norte del sector.

- El sector deberá ejecutar una red de drenaje separativa de aguas pluviales, que verterá al colector general de aguas pluviales que actualmente discurre por la Avda. del Segura con un diámetro nominal 1.800 mm, quedando así garantizada la evacuación por escorrentía hasta el río Segura para lluvias de bajo periodo de retorno.
- La red separativa del sector deberá cumplir con lo prescrito en el Anexo 1 apartado D del PATRICOVA:
 - Se diseñará con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.
 - El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
 - Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo y mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie en los horizontales.
- En lo que respecta a las condiciones a imponer en las edificaciones a desarrollar en el sector, se cumplirá lo indicado en el Anexo I. Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización del PATRICOVA, en particular las siguientes:
 - Dispondrán de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
 - La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
 - El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

- Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
- No se permitirán las plantas de sótano o semisótano.
- La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.
- Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcular separa soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

SECTOR ZND-IN-UEe:

El sector ZND-RE-UEe deberá cumplir las siguientes condiciones para su desarrollo:

- El viario del sector se preverá terraplenado respecto al terreno natural, resultando los viales con rasante de pavimentación suficiente para que tanto éstos como las parcelas resultantes evacuen con pendiente suficiente sus aguas de escorrentía hacia la Avda. del Segura, quedando igualmente macladas con la rasante del suelo urbano anexo (ver Plano N° 9 del Estudio de Inundabilidad "Medidas infraestructurales, ordenación del sector residencial ZND-RE-UEe: Ajuste del nivel de riesgo de inundación conseguido").

- El sector deberá ejecutar una red de drenaje separativa de aguas pluviales, que verterá al colector general de aguas pluviales que actualmente discurre por la Avda. del Segura con un diámetro nominal 1.800 mm, quedando así garantizada la evacuación por escorrentía hasta el río Segura para lluvias de bajo periodo de retorno.
- La red separativa del sector deberá cumplir con lo prescrito en el Anexo 1 apartado D del PATRICOVA:
 - Se diseñará con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.
 - El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
 - Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo y mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie en los horizontales.
- En lo que respecta a las condiciones a imponer en las edificaciones a desarrollar en el sector, se cumplirá lo indicado en el Anexo 1. Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización del PATRICOVA, en particular las siguientes:
 - Dispondrán de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
 - La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
 - El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

- Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
- No se permitirán las plantas de sótano o semisótano.
- La cota del forjado de planta baja del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.
- Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- Los elementos más sensibles del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcular separa soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

SECTORES ZND-IN-TR1 y ZND-IN-TR2:

Los sectores ZND-IN-TR1 y ZND-IN-TR2 se deberán prever con las siguientes condiciones para su desarrollo:

- Las cotas de rasante de viario de los nuevos sectores urbanizables se preverán sobre-elevadas respecto al terreno natural, maclándose con la Avenida Adolfo Suárez y el sector urbano industrial anexo.
- En lo que respecta a las condiciones a imponer en las edificaciones a desarrollar en el sector, se cumplirá lo indicado en el Anexo 1. Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización del PATRICOVA, en particular las siguientes:

- Dispondrán de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
- Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
- No se permitirán las plantas de sótano o semisótano.
- La cota del forjado de planta baja del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.
- Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- Los elementos más sensibles del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcular separa soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

SECTORES ZND-IN-TR3 y ZND-IN-TR4:

Para la ordenación de estos sectores industriales-terciarios afectados por riesgo geomorfológico, habrá de cumplirse con las condiciones descritas en el plano nº7 del Estudio de Inundabilidad que a continuación se resumen:

- La ordenación pormenorizada de los sectores habrá de prever dos zonas verdes colindantes al casco urbano de Benejúzar, en la prolongación del barranco de La Pilarica, con las dimensiones mínimas grafiadas en el plano nº7 del Estudio de Inundabilidad.
- La urbanización de estas zonas verdes colindantes al casco urbano debe prever:
 - Un cauce de aguas bajas capaz de desaguar la avenida del barranco de 25 años de periodo de retorno. Ambas zonas verdes quedarán conectadas mediante un drenaje transversal que pase bajo el prolongación de la Calle Virgen del Rosario, diseñado al menos para la avenida de periodo de retorno 25 años.
 - La ejecución de diques de laminación y retención de sólidos de una posible avenida del barranco de La Pilarica.
 - La ejecución de muretes de protección de las viviendas existentes que lindan con estas zonas verdes.
- Los viales de los sectores habrán de permitir la circulación de las aguas de escorrentía desde el Norte hacia el Sur, previendo al menos viales con la ubicación y sección prevista en el plano 7 del Estudio de Inundabilidad.
- Los viales dispuestos en dirección Este-Oeste habrán de preverse con al menos 20 metros de anchura, de forma que quede integrada en la misma la ejecución de un drenaje superficial de pluviales, que dirija las aguas de escorrentía hacia la zona verde y la Avenida de Rubes.

CAPÍTULO 5.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

SUBCAPÍTULO 5.1.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30.- Naturaleza y ámbito territorial.

La presente normativa es un documento administrativo de ordenación territorial que complementa la normativa urbanística que reglamenta el Plan General de Ordenación Urbana de Benejúzar, con la finalidad de favorecer un desarrollo económico compatible con la integración y preservación los valores paisajísticos del término municipal.

La presente Normativa se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

El ámbito de la presente Normativa es todo el término municipal de Benejúzar.

Artículo 31.- Vigencia y revisión.

1. Las determinaciones de esta normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente y seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación
2. La revisión de la presente normativa sobre protección del paisaje se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que ha determinado su redacción y aprobación, para lo que se seguirán los trámites establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 32.- Interpretación.

1. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento de Benejúzar, utilizando siempre este Estudio de Paisaje como documento en el que se contienen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa.
2. En la aplicación de esta normativa sobre protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales.
3. En caso de que la aplicación de la presente normativa sobre protección del paisaje entre en contradicción con otros documentos o normas prevaleciere la que tenga un mayor nivel de protección para el Paisaje.

Artículo 33.- Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de estas Normas, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

Artículo 34.- Administración y gestión.

La administración y gestión de esta normativa sobre protección del paisaje corresponde al Ayuntamiento de Benejúzar, como administración que ha procedido a su redacción y aprobación.

SUBCAPÍTULO 5.2.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Artículo 35.- Normas de integración paisajística de aplicación directa.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
4. En el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:
 - a) Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizado con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
 - b) No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

- c) Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el suelo No urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que se generen.
5. En el medio rural, además de la aplicación de las normas anteriores, serán normas de aplicación directa las siguientes.
- d) No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.
- e) Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
- f) Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

Artículo 36.- Integración en la topografía.

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno, laderas con pendientes superiores al 33% y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.
3. Se incorporarán los elementos topográficos significativos como condicionantes de los proyectos, tales como laderas y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.
4. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.

Artículo 36.- Integración de la vegetación.

1. Se integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, se establecerán las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la escala de compartimentación original de los terrenos.
2. Se mantendrá el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas.
3. Se mantendrá el paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

SUBCAPÍTULO 5.3.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.

Artículo 37.- Paisaje urbano.

1. Entenderemos por normas específicas para el entorno urbano aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno.
2. Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, las construcciones, sobre todo las que integran el patrimonio cultural, los espacios libres de edificación –edificables o no– y el espacio aéreo.
3. El paisaje urbano es un valor ambiental constituido por un conjunto de elementos naturales o culturales, públicos o privados, temporales o permanentes, de carácter sensorial, configuradores de una determinada imagen de ciudad. Como elemento ambiental digno de protección responde a la conciencia cultural, estética y de seguridad de los habitantes de la ciudad en cada momento histórico.
4. Los nuevos desarrollos urbanísticos propiciarán una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación. Se definirán las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como a las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
5. La documentación urbanística de los nuevos sectores urbanizables contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre

aquellos elementos que la puedan distorsionar, como medianerías, retranqueos, vallados, publicidad, toldos, mobiliario urbano, etc.

6. Se vincula el desarrollo de los sectores urbanizables a la elaboración del preceptivo Estudio de Integración Paisajística, que tendrá como base para su redacción los criterios que se recogen en el Estudio de Paisaje del Plan General de Ordenación Municipal.

Artículo 38.- Mobiliario urbano e instalaciones públicas.

1. Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano, empleando materiales antivandálicos.
2. A efectos de verificar el impacto paisajístico será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario de los concesionarios los servicios públicos o servicios privados de bienes de dominio público.

Artículo 39.- Arbolado urbano y zonas verdes.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de la ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m., que impida su lesión o deterioro.
4. Cuando la ejecución de un proyecto en suelo urbano requiera o prevea la desaparición de arbolado existente por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en la parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación o en viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.
5. Los nuevos suelos urbanizables incorporarán en las zonas verdes los pies de arbolado o agrupaciones de arbolado no agrícola presentes en su zona de ordenación. En el supuesto que no sea posible su integración y se elimine por ser conforme a su legislación sectorial, se actuará según se indica en el punto 4 del presente artículo. Todo ello sin perjuicio de lo que indica la “Ley 4/2006 de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana”.

Artículo 40.- Integración lumínica.

1. La iluminación artificial durante la noche es uno de los requisitos imprescindibles para la habitabilidad de las zonas urbanas modernas y, en menor medida, de las zonas rurales, y es también necesario para la realización de un gran número de actividades lúdicas, comerciales o productivas. No obstante, un diseño o un uso inadecuados de las instalaciones de alumbrado tiene consecuencias perjudiciales para la biodiversidad y el medio ambiente, en la medida en que se estén alterando las condiciones naturales de oscuridad que son propias de las horas nocturnas.
2. Por otra parte, una iluminación nocturna excesiva o defectuosa constituye una forma de contaminación, en tanto que afecta a la visión del cielo, el cual forma parte del

paisaje natural y ha de ser protegido, porque se trata de un patrimonio común de todos los ciudadanos.

3. La implantación de medidas y técnicas destinadas a reducir la contaminación lumínica es uno de los criterios de ordenación del territorio y mejora de los entornos urbanos. Es por tanto, finalidad de la presente normativa mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, de la flora y de los ecosistemas en general; promover la eficiencia energética de los alumbrados sin mengua de la seguridad y prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.
4. La presente normativa no será de aplicación a las infraestructuras cuya iluminación esté regulada por normas destinadas a garantizar la seguridad de la ciudadanía.
5. Las características de los alumbrados exteriores se harán constar en los proyectos técnicos para la solicitud de licencia municipal y en los proyectos de urbanización, así como informe técnico que justifique que no provocarán contaminación lumínica.
6. Los sistemas de iluminación que se instalen deberán cumplir Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o la legislación que lo sustituya.
7. En las áreas clasificadas por el PGE como suelo urbanizable serán de aplicación las especificaciones de los suelos no urbanizables hasta que se concedan las licencias de ocupación de las viviendas, sin perjuicio de la iluminación necesaria por cuestiones de seguridad y reguladas por legislación específica.
8. En los suelos clasificados en el PGE como urbanos o urbanizables que limiten con suelos incluidos en el catálogo de paisajes, se procurará que la luz emitida hacia dichas áreas protegidas sea la mínima, evitando en todo momento la intrusión lumínica. No son admisibles valores superiores de iluminación intrusa de 5 lux en horario nocturno.

Artículo 41.- Iluminación ornamental, comercial y publicitaria.

1. Cualquier nueva instalación de iluminación ornamental deberá incluir sistemas de eficiencia energética y sistemas de prevención de la contaminación lumínica. Se limita el uso de iluminación ornamental a los horarios comprendidos entre el crepúsculo y las 01.00 horas, salvo las excepciones que justificadamente regule el Ayuntamiento.
2. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada a zonas concretas, y evitar así la dispersión de luz hacia el cielo.
3. En horario nocturno, solo se permite el funcionamiento de los rótulos luminosos que cumplan una función informativa necesaria para la localización del servicio (farmacias, transporte público, hoteles, gasolineras,...) y únicamente mientras se preste el servicio. No se admitirá el funcionamiento en horario nocturno de rótulos de carácter comercial o publicitario.

Artículo 42.- Integración acústica.

1. El sonido constituye un elemento esencial de la percepción del territorio, “el paisaje sonoro” y consiguientemente de la integración paisajística de cualquier actuación humana con incidencia territorial, en especial en el medio natural. La planificación territorial y urbanística y la legislación sectorial de usos, tendrá en cuenta la emisión sonora a la hora de establecer los usos compatibles e incompatibles en cada unidad paisajística.
2. Se buscará la localización más adecuada de los focos emisores para la minorización de la contaminación acústica, y adoptará, en su caso, las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.

3. Se establecerán bandas de protección entre las actividades potencialmente generadoras de contaminación acústica, independientemente de la clasificación urbanística del suelo en que se localicen, y las zonas de especial protección contra la contaminación acústica.
4. Las bandas de protección vendrán condicionadas por el impacto acústico que se provoque por la actividad y por las medidas correctoras que se vayan a aplicar. El cálculo del impacto acústico se realizará conforme a las indicaciones de la “Ley 7/2002 de prevención contra la contaminación acústica” y la legislación que la desarrolla. No se permitirán aumentos permanentes mayores de 6 dBA respecto de los valores de ruido de fondo en los espacios de especial protección contra la contaminación acústica.
5. Se entenderá por actividades potencialmente generadoras de contaminación acústica, aquellas a las que les sea de aplicación el “Decreto 266/2004 por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios”.
6. Las nuevas infraestructuras de transporte, según se recoge en el “Decreto 104/2006 de planificación y gestión de la contaminación acústica” por ser potenciales focos de contaminación acústica, deberán realizar un Estudio Acústico que evalúe su impacto sobre el entorno. Cuando la nueva infraestructura de transporte discorra por una zona incluida en el Catalogo de Paisaje, en sus proximidades (menos de 500 m hasta su límite) o discorra por las zonas incluidas en la Infraestructura Verde, deberán realizar el Estudio Acústico recogido en el Decreto 104/2006 el proyecto cualquier vía de comunicación de nueva planta y todas las actuaciones realizadas en vías de comunicación, salvo mantenimiento y conservación, para las que se exija información pública en su legislación sectorial. Los valores de inmisión de las nuevas carreteras en ningún caso podrán superar los valores recogidos en el “Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas”.

SUBCAPÍTULO 5.4.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LOS SUELOS NO URBANIZABLES.

Artículo 43.- Normas generales de integración paisajística de los nuevos caminos y carreteras en suelos no urbanizables.

1. La construcción de cualquier vía de comunicación de nueva planta, incluidas pistas forestales, caminos agrícolas y viales ciclistas, y todas las actuaciones realizadas en vías de comunicación, salvo mantenimiento y conservación, para las que se exija información pública en su legislación sectorial, deberán realizar un Estudio de Integración Paisajística por su posible repercusión en la calidad del paisaje.
2. La red de caminos y las infraestructuras lineales que se proyecten, se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural. En el caso de que el trazado afecte a masas de arbolado natural o vegetación de interés ambiental, se integrarán en el proyecto evitando, en lo posible, su eliminación. En caso de su eliminación por ser posible conforme a su legislación sectorial, se establecerán las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal y vegetación de interés ambiental eliminada.
3. Con el fin de afectar lo menos posible a la calidad visual del entorno, en la fase previa a la construcción se procederá al jalonamiento temporal de toda la zona de ocupación de las obras, incluyendo las instalaciones auxiliares y parques de maquinaria. Fuera de la zona jalonada, no se podrá realizar ninguna actividad vinculada a la obra.
4. El Estudio de Integración Paisajística, como medida preventiva y esencial para evitar la afección a recursos paisajísticos, masas de vegetación natural, o al patrimonio cultural y etnológico, establecerá una clasificación del territorio, según su calidad/fragilidad visual, definiendo zonas de restricción para la localización de instalaciones auxiliares, servicios, préstamos y vertederos vinculados al proyecto.

5. Durante las obras, especialmente en épocas secas, se efectuarán riegos periódicos de las zonas de obra, con especial énfasis en los acúmulos de tierras, vertederos, terraplenes y todas aquellas actuaciones que puedan suponer importantes generaciones de polvo que afecten a la calidad visual del entorno. Asimismo, se cubrirán con mallas las cajas de los camiones de transporte de tierras, con el fin de que no se produzcan emisiones de partículas en sus movimientos fuera del área estricta de actuación de las obras o en su circulación por las carreteras de la zona.
6. Los materiales de préstamos para rellenos y terraplenes se obtendrán de préstamos y/o canteras existentes y legalmente autorizadas. No se permitirán en ningún caso y bajo ningún concepto extracciones o vertidos de materiales de forma indiscriminada y sin la obtención de los preceptivos permisos legales.
7. Los desmontes se ejecutarán tendiendo al máximo los taludes, y ejecutando un cabeceo de la parte superior de los mismos. En la parte inferior se ejecutarán muretes para sujeción de tierra vegetal, plantándose en los mismos ejemplares arbóreos, arbustivos y trepadoras. En los desmontes en roca se procederá al envejecimiento artificial combinado con la coloración y siembra de especies capaces de desarrollarse en las fisuras y grietas de la misma. Los terraplenes se tenderán en su base de forma que se pueda realizar un aporte de tierra vegetal para las plantaciones.
8. Las plantaciones vegetales vinculadas a los proyectos de carreteras y caminos preservarán el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios. Así mismo, se utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
9. El diseño de las plantaciones en desmontes, terraplenes y zonas auxiliares se realizará en grupos naturalizados, interpretando y reproduciendo el paisaje circundante. Salvo por criterios de funcionalidad aplicables a la mediana, enlaces o pantallas visuales, se evitará el diseño de plantaciones lineales.

Artículo 44.- Normas de Integración paisajística en los suelos no urbanizables sin protección ambiental.

1. Coincide con las zonas de uso agrícola tradicional del municipio. El criterio general para estas zonas es la potenciación de cultivos tradicionales compatibilizando el rendimiento económico con el mantenimiento de sus valores como paisaje agrícola.
2. Se potenciará el mantenimiento del mosaico territorial, la estructura tradicional de las parcelas, el mantenimiento de los cultivos y en general, aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, cercas, linderos, barrancos, caminos y similares.
3. Se limitará la apertura de nuevos caminos o pistas en suelo no urbanizable a aquellos que estén contemplados en la legislación sectorial, el planeamiento territorial o urbanístico, debiendo, en todo caso, satisfacer las necesidades propias del medio rural, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del paisaje y minimizando su impacto.
4. Los suelos no urbanizables sin protección ambiental se clasifican en:
 - a) Agropecuario (ZRC-Agropecuario).

Su uso es predominantemente agrícola. Se establece esta clase de suelo como zona mixta. Son admisibles, con sujeción a los procedimientos de autorización previa, o en su caso de DICs establecidos en la legislación vigente, los siguientes usos y edificaciones según lo establecido en el art. 197 de la LOTUP:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, tales como caseta de riego, cobertizo, almacén para aperos, suministros o cosechas, invernaderos u otras instalaciones productivas.
- Vivienda aislada y familiar
- Vivienda rural vinculada a explotación agrícola

- Extracción de recursos hidrológicos, y generación de energía renovable industriales y productivas
- Actividades terciarias o de servicios y actividades terciarias o productivas de necesario emplazamiento en medio rural.
- Dotaciones públicas de acuerdo al Anexo IV de la LOTUP.

b) Agropecuario con usos restringidos (ZRC-AG)

Su uso predominante es agrícola. Los usos compatibles serán dotaciones públicas de acuerdo al Anexo IV de la LOTUP.

5. Con carácter general, se prohíben los usos considerados no compatibles por el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable de uso agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje LOTUP.
6. Todo proyecto de concentración parcelaria, las reparcelaciones o transformaciones de cultivos que afecte al abancalamiento tradicional, las Declaraciones de Interés Comunitario, la concesión de licencias o autorizaciones para proyectos que supongan movimientos de tierra o que afecte a la topografía del terreno y, en general, todos los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, deberán realizar un Estudio de Integración Paisajística.

Artículo 45.- Normas de Integración paisajística en los suelos no urbanizables con protección ambiental.

1. Los suelos no urbanizables protegidos por causas ambientales o de legislación específica se corresponden a aquellos espacios que por sus relevantes valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos constituyen un buen exponente de la singularidad de los diferentes ecosistemas del municipio, exigiendo una rigurosa limitación de los aprovechamientos y la potenciación de su riqueza ecológica y valores paisajísticos.
2. Se consideran usos permitidos, con carácter general, todos aquellos destinados a:
 - a) La regeneración y potenciación del paisaje vegetal (tratamientos selectivos de mejora y conservación; medidas para conseguir la regeneración natural y si fuera necesario, repoblación, ...),
 - b) La realización de infraestructura de defensa contra incendios forestales
 - c) Las obras de restauración hidrológico-forestal; obras de acondicionamiento y mejora de carreteras existentes (con Estudio de Integración Paisajística de la Obra), depósitos de agua e infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - d) Establecimientos de restauración o alojamiento para actividades didácticas, científicas o recreo-naturalísticas únicamente cuando se realicen mediante la rehabilitación o restauración de edificación preexistente (sin aumento de volumen edificado y sin necesidad de nuevas infraestructuras de acceso.
 - e) Los usos y actuaciones destinadas a mejorar las condiciones naturales y paisajísticas de estos espacios o a facilitar la realización de actividades científicas, didácticas y recreativo-naturalísticas; incluyendo actuaciones y adecuaciones recreativo-naturalísticas de carácter extensivo, tales como

marcaje y señalización de itinerarios y enclaves singulares visitables, y zonas de descanso que podrán incorporar elementos de apoyo.

3. Se consideran usos prohibidos, sin perjuicio de lo que establezcan los documentos normativos específicos de los espacios protegidos del municipio que tengan carácter de Parque Natural Municipal, los siguientes usos:
 - a) Todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se prohíben aquellos usos y actuaciones que no se hallen directamente vinculadas al mantenimiento del pasaje vegetal o al desarrollo de actividades científicas, didácticas y recreativo-naturalísticas y no se hallen expresamente permitidas en el artículo anterior.
 - b) Las nuevas conducciones eléctricas áreas y las instalaciones de telecomunicaciones, salvo las redes eléctricas de alta tensión previsto en los instrumentos de ordenación territorial, aprobados por el Consell de la Generalitat (artículo 23, punto 7 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).

SUBCAPÍTULO 5.5.- INFRAESTRUCTURA VERDE.

Artículo 46.- Infraestructura Verde.

1. La Infraestructura Verde tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.
2. La inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística: No obstante, se garantizará el carácter de espacio abierto.

Artículo 47.- Áreas incluidas en la Infraestructura Verde.

En la Infraestructura Verde del Estudio de Paisaje para el PGOU de Benejúzar se incluyen:

Como elementos incluidos en el catálogo de paisajes:

- **Unidad de Paisaje Sierra de Benejúzar**, por sus valores ambientales y por su relevancia social.
- **Recurso paisajístico Santuario de Nuestra Señora del Pilar**, por su especial relevancia social.
- **Las diferentes vías pecuarias del término municipales** al estar protegidas por legislación sectorial.
- **Recurso paisajístico Cauce del Río Segura**, y la franja de protección incluida en el Corredor Verde del Río Segura

Como conexiones ecológicas y funcionales:

- **Barranco de Mojón**, por sus funciones de conectividad ecológica.
- **Huerta tradicional del río Segura**, por sus valores ambientales, culturales y funciones de conectividad ecológica.
- **Zonas verdes existentes y las previstas en los suelos urbanizables, como conectores entre zonas de valor ambiental.**
- **Principales canales de riego de la huerta tradicional. (Acequia de la Alquibla, Acequia Vieja de Almoradi y Azarbe Mayayo)**; por sus valores culturales, ambientales y funciones de conectividad ecológica.

Artículo 48.- Protección de la Infraestructura Verde.

1. A modo general en aquellos parajes incluidos en la Infraestructura Verde no se permiten nuevos usos o actividades que degraden o alteren los hábitats naturales así como su patrón ecológico, sus valores culturales y/o paisajísticos, o supongan un menoscabo de su calidad visual.
2. Como normas particulares de protección se contemplan las siguientes:

Tipo A. Protección Completa. Incluye:

- a) En la Unidad de Paisaje Sierra de Benejúzar, en el Recurso paisajístico Santuario de Nuestra Señora del Pilar y en el Recurso paisajístico Cauce del Río Segura únicamente se permitirá aquellos usos y actividades que potencien sus valores ecológicos, geomorfológicos o paisajísticos y los recogidos en el Artículo 17. Normas de Integración paisajística en los suelos no urbanizables con protección ambiental.

- b) En el Barranco de Mojón las actividades permitidas serán las que tengan como finalidad conservar y mejorar el estado ecológico de los cauces sin perjuicio de lo recogido en su legislación específica.
- c) En los Canales de riego de la huerta tradicional. (Acequia de la Alquibla, Acequia Vieja de Almoradi y Azarbe Mayayo) las actividades permitidas serán las que tengan como finalidad conservar y mejorar su estado ecológico, siempre y cuando no sea incompatible con su funcionalidad agrícola y sin perjuicio de lo recogido en su legislación específica
- d) En las Vías Pecuarias aquellas actividades que permitan compatibilizar sus usos tradicionales con los recreativos y de disfrute de la naturaleza sin perjuicio de lo recogido por su legislación específica.

Tipo B. Protección de la Huerta Tradicional del Segura

- **Huerta tradicional del Segura entre la CV-920 y las zonas urbanas**

Su uso predominante es agrícola. Los usos compatibles serán dotaciones públicas de acuerdo al Anexo IV de la LOTUP

- **Huerta tradicional del Segura al norte de la CV-920**

Su uso es predominantemente agrícola. Se establece esta clase de suelo como zona mixta. Son admisibles, con sujeción a los procedimientos de autorización previa, o en su caso de DICs establecidos en la legislación vigente, los siguientes usos y edificaciones según lo establecido en el art. 197 de la LOTUP:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, tales como caseta de riego, cobertizo, almacén para aperos, suministros o cosechas, invernaderos u otras instalaciones productivas.
- Vivienda aislada y familiar
- Vivienda rural vinculada a explotación agrícola

- Extracción de recursos hidrológicos, y generación de energía renovable industriales y productivas
- Actividades terciarias o de servicios y actividades terciarias o productivas de necesario emplazamiento en medio rural.
- Dotaciones públicas de acuerdo al Anexo IV de la LOTUP.

En ambas zonas, se excluyen la posibilidad de tramitar para este suelo Planes Parciales reclasificatorios a suelo urbanizable. Sin embargo, podrán tramitarse durante la vigencia del Plan expedientes de minimización del impacto territorial a los que se refiere los art 210, 211 y 212 de la LOTUP.

Tipo C. Zonas verdes en suelo urbano

Afectará a las nuevas zonas verdes a construir en el municipio. El ajardinamiento de las zonas verdes será mediante el empleo de especies arbóreas y arbustivas propias de la zona, de manera que se consiga una integración en el entorno y un ahorro en su mantenimiento al estar adaptadas a las condiciones climáticas.

SUBCAPÍTULO 5.6.- CATALOGO DE PAISAJES.

Artículo 49.- Catálogo de Paisaje.

El Catálogo de Paisajes incluirá las Unidades de Paisaje o Recursos Paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de protección de Espacios Naturales, los entornos de los bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como bien de interés cultural conforme a la legislación de patrimonio cultural y las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto en el Estudio de Paisaje.

Artículo 50.- Espacios incluidos en el Catalogo de Paisaje.

En el Catalogo de Paisaje de Benejuzar se incluyen:

- **Unidad de Paisaje Sierra de Benejúzar**, por sus valores ambientales y por su relevancia social.
- **Las diferentes vías pecuarias del término municipales** al estar protegidas por legislación sectorial.
- **Recurso paisajístico Cauce del Río Segura**, y la franja de protección incluida en el Corredor Verde del Río Segura

Artículo 51.- Grados de protección.

Todos los espacios incluidos en el Catalogo de Paisaje gozarán de la máxima protección permitiéndose únicamente aquellos usos y actividades que potencien sus valores ecológicos y/o paisajísticos y los recogidos en el Artículo 17. Normas de Integración paisajística en los suelos no urbanizables con protección ambiental

CAPITULO 6: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 52.- Clasificación del suelo contenida en el Plan General.

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 7, 19, 21, y 25 al 28 de la Ley 5/2014 (LOTUP), y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de Benjúzar, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.

Artículo 53.- Suelos clasificados como urbanos en el Plan General.

El Plan General clasifica como suelo urbano los siguientes suelos, zonificados como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de la Ley 5/2014 LOTUP:

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL:

- Zona ZUR-RE1, residencial de media densidad (IEB 0,61 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE2, residencial de media densidad (IEB 0,64 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE3, residencial de media densidad (IEB 1,04 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE4, residencial de media densidad (IEB 1,36 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE5, residencial de media densidad (IEB 0,63 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.

- Zona ZUR-RE6, residencial de media densidad (IEB 0,92 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE7, residencial de media densidad (IEB 0,73 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE8, residencial de media densidad (IEB 1,32 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE9, residencial de baja densidad (IEB 0,21 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-RE10, residencial de media densidad (IEB 0,88 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.

USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL:

- Zona ZUR-INI1, industrial (IEB 0,53 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-INI2, industrial (IEB 0,64 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-INI3, industrial (IEB 0,66 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-INI4, industrial (IEB 0,53 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.
- Zona ZUR-INI5, terciario (IEB 0,48 m²t/m²s), clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior.

EQUIPAMIENTO-DOTACIONAL:

- ZUR-Dotacional Zona Verde Estructural, con una superficie aprox. de 9.421 m² ubicada al Sur del casco urbano.
- ZUR-Dotacional Equipamiento Deportivo-Recreativo, con una superficie aprox. de 30.567,91 m² ubicada al Sur del casco urbano.
- ZUR-Dotacional Equipamiento Infraestructura Servicio Urbano: Depósito de agua, con una superficie aprox. de 2.012,23 m² ubicada al Sur del casco urbano.
- ZUR-Dotacional Equipamiento Educativo-Cultural: I.E.S., con una superficie aprox. de 17.420,16 m² ubicada al Sur del casco urbano.
- ZUR-Dotacional Equipamiento Sanitario-Asistencial: Geriátrico-Cementerio, con una superficie aprox. de 25.708,88 m² ubicada al Sur del casco urbano.
- ZUR-Dotacional Equipamiento Administrativo Institucional, con una superficie aprox. de 2.365,38 m² ubicada al Sur del casco urbano.

Artículo 54.- Régimen del suelo urbano.

1.- La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.

2.- Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.

3.- Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.

4.- En el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas o en planes de reforma interior, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo. Se exceptúan de esta regla los ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en los que el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración actuante será del cinco por cien respecto del incremento del aprovechamiento tipo. En este caso, la cesión podrá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público, o, en su defecto, mediante cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

5.- En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.

6.- Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:

- a) Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
- b) Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.
- c) Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas

colindantes vacantes o con edificación ruinoso o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.

Artículo 55.- Suelos clasificados como urbanizables en el Plan General.

1.- La clasificación del suelo urbanizable comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que estando ya clasificados por el planeamiento anterior, el presente Plan General los asume en su planeamiento. Además se clasifican conforme al artículo 28.4 Clasificación del suelo de la Ley 5/2014, LOTUP, los terrenos que el Plan General zonifica como Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, lo que supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

2.- Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales ZND-RE e industriales-terciarios ZND-IN, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo o que ya disponen de pormenorización en el Plan General y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación.

SECTORES PROCEDENTES DEL PLAN GENERAL ANTERIOR (“Planeamiento Asumido”):

- Sector ZND-RE-UEi, uso característico residencial (IEB 0,93 m²/m²s), con una superficie de 7.407,31 m².
- Sector ZND-RE-UEd, uso característico residencial (IEB 0,58 m²/m²s), con una superficie de 17.151,80 m².
- Sector ZND-IN-UEe, uso característico industrial, con una superficie de 24.038 m².

ZONAS DE NUEVO DESARROLLO:

- ZND-RE-SR1, uso residencial de media densidad (IEB 0,80 m²/m²s – IEB residencial 0,60 m²/m²s), con una superficie de 135.456,12 m². Zona ubicada al Sur del casco urbano. Su función es la de completar el tejido urbano generando el crecimiento compacto de la zona residencial actual.
- ZND-RE-SR2, uso residencial de media densidad (IEB 0,80 m²/m²s – IEB residencial 0,60 m²/m²s), con una superficie de 93.842,74 m². Zona ubicada al Sur del casco urbano, contigua al ZND-RE-SR1. Su función es la de completar el tejido urbano generando el crecimiento compacto de la zona residencial actual.
- ZND-RE-SR3, uso residencial de media densidad (IEB 0,80 m²/m²s – IEB residencial 0,60 m²/m²s), con una superficie de 65.118,14 m². Zona ubicada al Sur del casco urbano, contigua al ZND-RE-SR2. Su función es la de completar el tejido urbano generando el crecimiento compacto de la zona residencial actual.
- ZND-IN-TR1, uso industrial (IEB 0,50 m²/m²s), con una superficie de 31.850,47 m². Zona ubicada al Este del casco urbano. Su función es ampliar la zona industrial de de la población.

- ZND-IN-TR2, uso industrial (IEB 0,50 m²t/m²s), con una superficie de 21.837 m². Zona ubicada al Este del casco urbano. Su función es ampliar la zona industrial de de la población.
- ZND-IN-TR3, uso industrial (IEB 0,50 m²t/m²s), con una superficie de 43.607,84 m². Zona ubicada al Este del casco urbano. Su función es ampliar la zona industrial de de la población.
- ZND-IN-TR4, uso industrial (IEB 0,50 m²t/m²s), con una superficie de 58.542 m². Zona ubicada al Este del casco urbano. Su función es ampliar la zona industrial de de la población.

Artículo 55.- Régimen del suelo urbanizable.

1.- La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.

2.- El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

- a) Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios;
- b) Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares;
- c) Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

3.- La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación establecido en los artículos 208 y 209 de la Ley 5/22014 LOTUP.

4.- Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.

5.- La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.

6.- En el suelo urbanizable previsto en el Plan General Estructural, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del diez por cien del aprovechamiento tipo.

En los sectores de planeamiento parcial que se desarrollen sin estar previstos en el Plan General Estructural, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del quine por cien del aprovechamiento tipo. En este caso un diez por cien será para la administración actuante, y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad de destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde.

Artículo 56.- Régimen urbanístico para los suelos urbanizables sin programa aprobado

1.- Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las limitaciones indicadas en el artículo 208 de la LOTUP, además de las aplicables en virtud de otras Leyes.

2.- De acuerdo a lo previsto en el artículo 209 de la LOTUP, tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previsto en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con el artículo 216 de la LOTUP.

Artículo 57.- Suelos clasificados como no urbanizables en el Plan General.

1.- El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).

2.- Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP).

3.- De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común ZRC y el de protección especial ZRP, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.

4.- El Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:

- a) Zona rural común ZRC-Agropecuaria. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer Declaraciones de Interés Comunitario de acuerdo a la legislación vigente.
- b) Zona rural común ZRC-Usos Restringidos. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, cuyo uso deberá ser el agropecuario o Dotacional público de acuerdo al anexo IV de la LOTUP.
- c) Zona rural común ZRC-Reserva Equipamiento Estructural: Sanitario-Asistencial (PQD). Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, cuyo destino se ha previsto para reserva de equipamiento público.
- d) Zona rural común ZRC-Reserva Equipamiento Estructural: Infraestructura-Servicio Urbano (PQI). Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, cuyo destino se ha previsto para reserva de equipamiento público.
- e) Zona rural común ZRC-Reserva Equipamiento Estructural: Deportivo-Recreativo y Educativo-Cultural (PQD-PQE). Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, cuyo destino se ha previsto para reserva de equipamiento público.
- f) Zona rural común ZRC-Reserva Equipamiento Estructural: Deportivo-Recreativo (PQD). Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, cuyo destino se ha previsto para reserva de equipamiento público.
- g) Zona rural común ZRC-Reserva Zona Verde Estructural. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, cuyo destino se ha previsto para reserva de zona verde estructural.
- h) Zona rural común ZRC-Reserva Red Viaria Estructural. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, cuyo destino se ha previsto para reserva de red viaria estructural.

5.- EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:

- a) Zona rural protegida ZRP-Natural Cauce. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
- b) Zona rural protegida ZRP-Paisajística. Terrenos con uso forestal y con protecciones y restricciones incluidos en normativa ambiental que acompaña al Plan General.
- c) Zona rural protegida ZRP-Afección Vía Pecuaria. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

6.- La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

Artículo 58.- Régimen del suelo no urbanizable.

1.- La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas, y su adscripción a las distintas zonas que delimita el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad. EL régimen del suelo no urbanizable, así como el del suelo urbanizable sin programación queda definido en el Título IV de la Ley 5/2014 LOTUP.

2.- Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico y se regulen en la Regulación de las zonas de Ordenación de estas Normas Urbanísticas.

3.- A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.

4.- En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

5.- Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

6.- El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley.

7.- Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:

- a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.
- b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.
- c) Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales

conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.

- d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.
- e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizada por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.
- f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.
- g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
- h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.

CAPITULO 7: REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

SUBCAPITULO 7.1.- GENERALIDADES.

Artículo 59.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

1.- El Plan General Estructural divide el territorio municipal en zonas diferenciadas por su uso global o dominante.

2.- Las zonas primarias, en función de uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:

- a) Uso residencial, que podrá tener alta, media o baja densidad.
- b) Uso terciario, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, o servicios o mixto.
- c) Uso industrial, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.

3.- La zona residencial se subdivide, en razón a la intensidad edificatoria en:

- Alta densidad, con mayor a 60 viviendas por hectárea.
- Media densidad, entre 35 y 60 viviendas por hectárea.
- Baja densidad, con menor de 35 viviendas por hectárea.

Artículo 60.- Tipologías de edificación.

La ordenación física de la edificación se regula de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta uniformidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas piezas urbanas. A tal fin, se definen las siguientes tipologías básicas de edificación:

- a) Edificación según Alineación de Vial. Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta con el frontal a vía pública de la parcela, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle, permitiéndose los pequeños retranqueos propios de la composición de la Edificación y de la resolución de accesos y, salvo que se prohíban expresamente en la normativa particular, y también patios abiertos a fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación Cerrada Densa: cuando la Edificación puede ocupar la totalidad de la parcela, si bien puede limitarse la ocupación, porcentualmente o por retranqueos específicos, para la totalidad o parte de las alturas que se autoricen.
- Edificación Cerrada Limitada: cuando se define una fachada interior, bien por definición de una alineación interior, bien por determinación de un fondo máximo edificable.
- Edificación Semicerrada: cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana, o, con referencia a la parcela, no alcanza uno de los linderos laterales.
- Edificación Retranqueada: cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo, que puede ser diferente para las diversas plantas del edificio, obligatorio, o en su caso mínimo, para la fachada de la edificación respecto al frontal de la parcela.

- b) Edificación Abierta: Corresponde a la que está exenta en el interior de la parcela, sin que, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella; si bien, excepcionalmente, la normativa particular puede autorizar que alguno, con las condiciones que se regulen, los alcancen. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos, cada uno de los cuales se destina con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, se denomina vivienda pareada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación Aislada: cuando normalmente ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.
 - Edificación Agrupada: cuando cada edificación alberga en su interior un sólo local, se sitúa sobre una parte de parcela de utilización privativa vinculada al local, y se adosa a otra u otras vecinas sitas en la misma parcela.
- c) Edificación de Volumetría Específica: cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, sino que se dispone de modo particular para cada sector, área, conjunto o parcela, a través de una composición de volúmenes, flexible o no, contenida y pormenorizada en un instrumento de ordenación, normalmente Estudio de Detalle.

Artículo 61.- Condiciones de los usos residenciales.

Artículo 61. 1 Concepto y clases de usos residenciales

1 Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas.

2 Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser

- a) Vivienda familiar (R.V*): corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.
- b) Residencia comunitaria (R.C): alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3 Según la configuración de la edificación, unifamiliar (R.VU) o agrupación residencial (R.VA).

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un sólo local que se sitúa en parcela independiente, con tipología de edificio aislado, o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libres de parcela acondicionados para tal función.

Es agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda y/o locales destinados a otros usos, configurando normalmente una edificación con elementos construidos comunes de circulación, que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4 Se consideran usos complementarios las actividades terciarias, tipo oficinas y servicios personales, e industriales, tipo taller artesanal o de reparación, desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma

de la superficie de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior al 20% de la superficie total del local.

Artículo 66.2 Condiciones de los usos residenciales

1 Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas en el DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell así como la ORDEN 19/2010, de 7 de septiembre de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas: Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza por vivienda, salvo especificación diferente en las Normas Particulares.

2 A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie a aquel uso no sobrepasa los 600 m², y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o de alojamiento temporal en caso contrario.

3 En construcciones en que se pueda prever que sus necesidades eléctricas superen los 100 kW, se reservará un local para la instalación en el mismo de un Centro de Transformación, con acceso independiente y directo desde la calle.

Artículo 67.- Condiciones de los usos terciarios.

Artículo 67.1 Concepto y clases de usos terciarios

1 Los usos terciarios, son aquellos cuya actividad consiste, en general, en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.

2 A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en:

- a) Servicios de Hostelería (T.AT),
- b) Comercio (T.CO),
- c) Oficinas (T.OF),
- d) Actividades de Reunión (T.AR). y,
- e) Producción y venta de energía eléctrica fotovoltaica en régimen especial (T.EL)

Artículo 67.2 Uso de Hostelería.

1 Comprende los usos destinados a actividades de la restauración, es decir, a locales de comidas y bebidas para consumir en el local, así como los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal o uso hotelero.

2 Como usos complementarios del alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo, y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie de las piezas en que se desarrollen estos usos complementarios sea inferior al 20% de la total.

Artículo 67.3 Comercio: Concepto y clases

1 El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada de todo tipo de artículos y mercancías, es decir, el comercio minorista en sentido estricto. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios personales, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2 A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad:

1. uso comercial propiamente dicho: productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios, y
2. servicios personales: peluquerías, tintorerías, videoclubs, etc.

b) Por sus características mercantiles:

1. local comercial, y
2. agrupación comercial, cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a éste uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial.

c) Por su tamaño:

- 1) Pequeños comercios, cuando la superficie destinada a la venta de establecimientos sea hasta 600 m² inclusive.
- 2) Medianos comercios, cuando la superficie destinada a la venta de los establecimientos superen los 600 m² y no alcancen los 2.500 m².

- 3) Grandes establecimientos comerciales, cuando la superficie destinada a la venta alcance o supere los 2.500 m².

3 Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie del establecimiento.

4 Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en los sectores industriales con compatibilidad terciaria, y en aquellos sectores residenciales que la ordenación pormenorizada disponga.

En todo caso su autorización por el planeamiento no exime de la exigencia de la autorización autonómica prevista en el art. 1.2. del Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano.

Artículo 67.4 Oficinas

1 El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.

2 Se admite como usos complementarios los restantes terciarios, siempre que la superficie afecta sea inferior al 20% de la total.

Artículo 67.5 Actividades de reunión

- 1 Corresponde a las actividades que implican acumulación de personas, tales como templos religiosos, espectáculos, casinos, discotecas, bingos y similares.
- 2 Como usos complementarios se admite el comercio y oficinas, integrados en el propio local, limitada su superficie al 20% del total.

Artículo 67.6 Producción y venta de energía eléctrica fotovoltaica en régimen especial.

- 1 Comprende los usos destinados a producción y venta total o parcial, de energía eléctrica en régimen especial, de tipo fotovoltaico.
- 2 El tipo de instalaciones serán aquellas que estén ubicadas en cubiertas o fachadas de construcciones fijas, cerradas, hechas de materiales resistentes. También están incluidas aquellas que estén ubicadas sobre estructuras fijas de soporte que tengan por objeto un uso de cubierta de aparcamiento o de sombreamiento.
- 3 Se considera uso terciario de la energía eléctrica fotovoltaica en régimen especial, el utilizar instalaciones autorizadas del tipo descrito en el párrafo previo y obtener retribución, mediante uno de los dos sistemas:
 - a. Cesión de la electricidad al sistema a través de la red de transporte o distribución, percibiendo por ella una tarifa regulada.
 - b. Venta de la electricidad en el mercado de producción de energía eléctrica, a precio de mercado o negociado libremente.

Artículo 68.- Condiciones de los usos industriales.

Artículo 68.1 Concepto y clasificación de los usos industriales

1 Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2 Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

- a. Producción industrial (I.PI): la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, almacenaje y distribución de los productos que intervienen en el proceso.
- b. Almacenaje y comercio mayorista (I.AC): actividades de guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.
- c. Talleres de reparación (I.TR): actividades cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.
- d. Producción artesanal (I.PA): actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.

3 Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:

- a. Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.
- b. Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.

4 Se consideran usos complementarios del industrial, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

5 Las instalaciones industriales que conecten con la red de alcantarillado deberán cumplir lo especificado para las mismas en el artículo 8 del RD 509/1996 (de desarrollo del RD 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas) sobre el vertido de las aguas residuales industriales a la red de alcantarillado.

Las aguas residuales industriales deberán cumplir los límites establecidos en las Ordenanzas Municipales de vertidos a la red de alcantarillado, o en su defecto al modelo de ordenanza de vertido a la red de alcantarillado municipal, disponiendo de una arqueta previa a su conexión a la red, según el modelo de la ordenanza precitada.

Artículo 69.- Condiciones del uso aparcamiento.

Artículo 69.1 Concepto y clases

1 Los aparcamientos son espacios, cerrados o no, reservados y acondicionados para el estacionamiento temporal de vehículos automóviles autorizados a circular normalmente por las vías públicas.

2 Se distingue:

- a. Aparcamiento anexo o en la red viaria pública.
- b. Aparcamiento público
- c. Aparcamiento / Dotación

Artículo 69.2 Condiciones específicas y dotación de aparcamientos en parcela privada con uso residencial.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento será de 1 plaza por vivienda. Ésta podrá hacerse en planta baja o sótano. La exigencia del número de plazas de aparcamiento no excederá de la reserva de una sola planta completa.

Estarán exentos de reserva de plazas de aparcamiento aquellos solares de superficie inferior a 200 m² o cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 14 metros de diámetro. No podrán realizarse actos de segregación de parcelas cuyo fin presumible sea la exención de reserva de plazas de aparcamiento.

Artículo 69.3 Condiciones específicas de los aparcamientos

1 Sus características serán las propias de la red viaria, especificados en el artículo siguiente.

No obstante el Ayuntamiento podrá, sin que suponga alteración del planeamiento, destinar otros enclaves de la red viaria a aparcamiento, e incluso, inversamente, destinar las anteriores reservas a otros usos propios de la red viaria.

2 Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones de los aparcamientos, públicos o como dotación de usos, y de los vados para su acceso desde la red viaria pública.

Artículo 70.- Condiciones de los usos dotacionales públicos.

Artículo 70.1 Concepto y clases de los usos dotacionales públicos

1 Los usos dotacionales públicos son aquellos, realizados directa o indirectamente por la Administración Pública, cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su relación, educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar servicios técnicos necesarios propios de las aglomeraciones urbanas.

2 Los usos dotacionales se dividen en:

- a. espacios libres,
- b. red viaria:
 - vías, propiamente dichas,
 - aparcamientos públicos integrados en las vías, y
 - áreas peatonales,
- c. equipamientos:
 - deportivo-recreativo,
 - educativo-cultural, y
 - asistencial
- d) servicios administrativos, y
- e) servicios urbanos/infraestructuras.

Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental urbana y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Los servicios administrativos son actividades terciarias, clase oficinas, prestadas por la Administración.

Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones destinadas a la provisión de diversos servicios y suministros públicos a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas.

Las infraestructuras comprenden aquellas instalaciones destinadas a servir de soporte técnico a las actividades urbanas: red viaria, abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de evacuación de aguas, etc.

La red viaria está constituida por los espacios acondicionados para la circulación rodada de vehículos y el tránsito de las personas e incluso animales.

3 Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación.

4 La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones, en función de su calificación urbanística determinada por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo:

- a) Si la parcela está calificada para ser destinada a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento.
- b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en ella.

Artículo 70.2 Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos

1 Las características de las edificaciones y de las obras de acondicionamiento del terreno de los usos dotacionales serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función a que se destine, y cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Si se emplazan en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada determinada por ese Plan General o por el planeamiento de desarrollo: las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentre, excepto si no estuviere incluido en zona alguna, en cuyo caso serán:

a.1 Si no ocupan la totalidad de la manzana, la del resto no dotacional, de esta. Si fueren varios, el, o cualquiera de los, contiguos.

a.2 Si ocupan la totalidad de la manzana: libres.

Si estas condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse cumpliendo los siguientes requisitos:

1) Ordenación mediante Estudio de Detalle, que:

a) su ámbito será el de la manzana en que se emplace.

b) no sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última. Si la edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona.

2) Acondicionamiento de las medianerías de los edificios lindantes que resulten vistos por la nueva ordenación por cuenta del titular del edificio dotacional.

b) Si se emplaza en suelo no urbanizable las condiciones de la clase de suelo: libres.

2 Los parámetros urbanísticos exigidos para todas las nuevas parcelas escolares reservadas no serán más desfavorables que los siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Coeficiente de ocupación de parcela $\geq 50\%$.
- Distancias a lindes o fachadas: sin limitación alguna.
- Número de plantas ≥ 3 .
- Altura de cornisa ≥ 12 metros.
- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.
- N° de plazas de aparcamiento = N° de unidades docentes.

3 Las características de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán de manera que resalten su carácter estructurador del medio urbano o rural en que se emplacen.

4 Respecto a las condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos exigida en el artículo 6 de la LOTPP, para las zonas clasificadas en el presente Plan General como Urbanas, se cumplirán todas las condiciones de la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, en materia de accesibilidad en el medio urbano, así como las prescripciones del propio Ayuntamiento de Benjúzar. En cualquier caso se cumplirán estas condiciones en el caso de espacios públicos y edificios de pública concurrencia.,

Artículo 70.3 Condiciones específicas para los espacios libres y zonas verdes.

1 Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina el arbolado y la vegetación o el estado natural del terreno, sobre la urbanización, y cuya función principal es la de ocio y reposo de la población.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 2% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse libremente. Además de los usos complementarios reseñados en el 1.5.8.1-3 anterior se admiten equipamientos y servicios urbanos.

2 Las zonas verdes son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y al ornato del medio urbano.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 5% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

3 Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positivamente para la calificación como solar a la parcela servida.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de la fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos con carácter general en las presentes Normas.

4 Respecto a las condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos exigida en el artículo 6 de la LOTPP, para las zonas clasificadas en el presente Plan General como Urbanas, se cumplirán todas las condiciones de la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, en materia de accesibilidad en el medio urbano, así como las prescripciones del propio Ayuntamiento de Benejúzar. En cualquier caso se cumplirán estas condiciones en el caso de espacios públicos y edificios de pública concurrencia.

Artículo 70.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras

1 En materia de Residuos Sólidos Urbanos, se estará a lo dispuesto en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (Decreto 317/97, de 24 de diciembre, de la Generalitat Valenciana).

2 Queda limitada, para el caso de líneas eléctricas aéreas, la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección, conforme a la normativa vigente en materia energética.

3 El Excmo. Ayuntamiento de Benejúzar deberá ejecutar en una parcela urbana con uso equipamiento un Ecoparque acorde al número de habitantes a que deba dar servicio.

Artículo 70.5 Condiciones específicas para los equipamientos.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Benejúzar reservará de la totalidad de los equipamientos existentes y generados por los sectores urbanizables, aquellas áreas que sean precisas para la gestión de los residuos, de acuerdo a la previsión de la legislación vigente.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Benejúzar reservará de la totalidad de los equipamientos existentes y generados por los sectores urbanizables, aquellas áreas que sean precisas para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de contaminación lumínica, acústica y atmosférica, de acuerdo a la legislación vigente.

Se ha reservado en el presente Plan General una zona de servidumbre de Protección de 25 metros de anchura, grafiada en planos alrededor de la parcela en que se encontraba la Estación Depuradora de Aguas Residuales, en que se consideran usos prohibidos los residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

SUBCAPITULO 7.2.- ZONAS EN SUELO URBANO.

Artículo 71.- Zonas de ordenación urbanística en suelo urbano.

Para el suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:

- Uso Residencial:

- Densidad Media:

Zonas ZUR-RE1-2-3-4-5-6-7-8-10

- Densidad Baja:

Zona ZUR-RE-9.

- Uso Industrial-Terciaria:

Zonas ZUR-IN1-2-3-4-5.

Artículo 72.- Zona urbana residencial media densidad.

1.- El ámbito definido como Residencial de Media Densidad se corresponde con las zonas entre 35 y 60 viviendas por hectárea. Está constituido por 9 zonas (ZUR-RE1-2-3-4-5-6-7-8-10) grafías con esa identificación en el “Plano de Zona de Ordenación Estructural: Casco urbano” del Plan General.

2.- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

**Plan General Estructural de Benjúzar (Alicante).
Normas Urbanísticas**

ZONA	USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
ZUR-RE1	Residencial	Terciario (en Planta Baja o en edificación exclusiva) Aparcamiento Dotacional	Los restantes
ZUR-RE2	Residencial	Terciario Industrial (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) Aparcamiento Dotacional	Los restantes
ZUR-RE3	Residencial	Terciario Industrial (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) Aparcamiento Dotacional	Los restantes
ZUR-RE4	Planta Baja: Terciario Resto de Plantas: Residencial	Planta Baja: -Industrial (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) - Aparcamiento - Dotacional Resto de Plantas: - Residencial - Terciario - Dotacional	Los restantes
ZUR-RE5	Planta Baja: Terciario Resto de Plantas: Residencial	Planta Baja: -Ninguno Resto de Plantas: - Terciario - Dotacional	Los restantes
ZUR-RE6	Residencial	Terciario Industrial (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) Aparcamiento Dotacional	Los restantes
ZUR-RE7	Residencial		Los restantes
ZUR-RE8	Residencial	Terciario (Comercio) Industrial (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) Aparcamiento Dotacional	Los restantes
ZUR-RE10	Residencial	Terciario Industrial (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) Aparcamiento Dotacional	Los restantes

3.- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado para cada zona son:

ZONA	IEB (m2t/m2s)	Viviendas	Hab. Prev.
ZUR-RE1	0,61	456	1.020
ZUR-RE2	0,64	14	33
ZUR-RE3	1,04	2.016	4.708
ZUR-RE4	1,36	579	1.390
ZUR-RE5	0,63	66	158
ZUR-RE6	0,92	247	593
ZUR-RE7	0,73	64	154
ZUR-RE8	1,32	25	60
ZUR-RE10	0,21	32	77

Artículo 73.- Zona urbana residencial baja densidad.

1.- El ámbito definido como Residencial de Baja Densidad se corresponde con la zona menor de 35 viviendas por hectárea. Está constituido por 1 zona (ZUR-9) grafiada con esa identificación en el Plano de “Zonas de Ordenación Estructural: Casco urbano” del Plan General.

2.- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

ZONA	USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
ZUR-RE9	Residencial	Terciario Industrial (Talleres de reparación y Producción Artesanal). Aparcamiento. Dotacional	Los restantes

3.- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado para cada zona son:

ZONA	IEB (m2t/m2s)	Viviendas	Hab. Prev.
ZUR-RE9	0,88	102	245

Artículo 74.- Zona urbana industrial-terciaria.

1.- El ámbito definido como industrial-terciaria está constituido por 4 zonas (ZIU-IN1-2-3-4-5) grafiadas con esa identificación en el Plano de "Zonas de Ordenación Estructural: Casco urbano" del Plan General.

2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los contenidos en el cuadro siguiente:

Plan General Estructural de Benjúzar (Alicante).
Normas Urbanísticas

ZONA	USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
ZUR-IN1	Industrial	Terciario Dotacional(Servicios urbanos/Infraestructuras) Otros (en manzana exclusiva)	Los restantes
ZUR-IN2	Industrial	Terciario Dotacional(Servicios urbanos/Infraestructuras) Otros (en manzana exclusiva)	Los restantes
ZUR-IN3	Industrial	Terciario Otros (en manzana exclusiva)	Los restantes
ZUR-IN4	Industrial	Terciario Otros Otros (en manzana exclusiva)	Los restantes
ZUR-IN5	Terciario	Residencial según condiciones indicadas en Ordenanzas Generales y Particulares de Ficha de Zona	Los restantes

3.- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB para cada zona son:

ZONA	IEB (m ² t/m ² s)
ZUR-IN1	0,53
ZUR-IN2	0,64
ZUR-IN3	0,66
ZUR-IN4	0,53
ZUR-IN5	0,48

SUBCAPITULO 7.3.- ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 75.- Zonas de ordenación urbanística en suelo urbanizable.

1.- Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana, ZND, se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:

- Uso Residencial:

- Densidad Media:

Zonas ZND-RE-SR1-2-3, ZND-RE-UEi y ZND-RE-UEd

- Uso Industrial:

Zonas ZND-IN-TR1-2-3-4 y ZND-IN-UEe

2.- Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, se definen los parámetros de edificabilidad y aprovechamientos en el título correspondiente.

Artículo 76.- Zonas nuevo desarrollo residencial media densidad.

1.- El ámbito definido como Residencial de Media Densidad se corresponde con las zonas entre 35 y 60 viviendas por hectárea. Está constituido por 3 zonas de nuevo desarrollo (ZND-RE-SR1-2-3, ZND-RE-UEi y ZND-RE-UEd) grafiadas con esa identificación en el Plano de “Zonas de Ordenación Estructural” del Plan General.

2.- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

ZONA	USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
ZND-RE-SR1	Residencial	Terciarios Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro.	Los restantes
ZND-RE-SR2	Residencial	Terciarios Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro.	Los restantes
ZND-RE-SR3	Residencial	Terciarios Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro.	Los restantes
ZND-RE-Uei	Residencial	Terciario (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) Aparcamiento Dotacional	Los restantes
ZND-RE-UEd	Residencial	Terciario (Comercio) Industrial (Almacenaje y comercio mayorista y Producción Artesanal) Aparcamiento Dotacional	Los restantes

3.- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB e índices de Edificabilidad Residencial máxima IER máx. de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado para cada zona son:

ZONA	IEB (m2t/m2s)	Viviendas	Hab. Prev.
ZND-RE-SR1	0,80	813	2.032
ZND-RE-SR2	0,80	563	1.048
ZND-RE-SR3	0,80	391	977
ZND-RE-Uei	0,93	69	172
ZND-RE-UEd	0,58	99	247

Artículo 77.- Zona nuevo desarrollo industrial-teciaria.

1.- El ámbito definido como industrial-terciaria está constituido por 4 zonas (ZND-IN-TR1-2-3-4 y ZND-IN-UEe) grafiadas con esa identificación en el Plano de "Zonas de Ordenación Estructural" del Plan General.

2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los contenidos en el cuadro siguiente:

ZONA	USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
ZND-IN-TR1	Industrial	Terciario	Los restantes
ZND-IN-TR2	Industrial	Terciario	Los restantes
ZND-IN-TR3	Industrial	Terciario	Los restantes
ZND-IN-TR4	Industrial	Terciario	Los restantes
ZND-IN-Ue	Industrial	Terciario Dotacional(Servicios urbanos/Infraestructuras) Otros (en manzana exclusiva)	Los restantes

3.- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB para cada zona son:

ZONA	IEB (m2t/m2s)
ZND-IN-TR1	0,50
ZND-IN-TR2	0,50
ZND-IN-TR3	0,50
ZND-IN-TR4	0,50
ZND-IN-Ue	0,43

SUBCAPITULO 7.4.- ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 78.- Normas de aplicación directa en suelo no urbanizable.

Son normas de aplicación directa en el Suelo No Urbanizable, las descritas en los artículos 196 a 207 (ambos inclusive) que constituyen el Capítulo I. Normas Generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable, del Título IV Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación del Libro II de la Ley 5/2014 LOTUP.

Artículo 79.- Zonas de ordenación urbanística del suelo no urbanizable.

1.- El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).

2.- Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP).

3.- De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común ZRC y el de protección especial ZRP, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.

4.- El Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:

- a) Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG). Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario.

- b) Zona Rural Común Agropecuaria: Usos Restringidos (ZRC-AG Usos Restringidos). Terrenos que presentan uso característico agropecuario, que pueden ser gestionados para su transformación en uso Dotacional Público de acuerdo a lo previsto en el apartado siguiente.
- c) Zona Rural Común Agropecuaria: Reserva Equipamiento Estructural Infraestructura-Asistencial (ZRC-AG Reserva Equipamiento Estructural Sanitario-Asistencial). Terrenos que presentan uso característico agropecuario, que pueden ser gestionados para su transformación en uso Equipamiento Público Estructural Sanitario-Asistencial.
- d) Zona Rural Común Agropecuaria: Reserva Equipamiento Estructural Infraestructura-Servicio Urbano (ZRC-AG Reserva Equipamiento Estructural Infraestructura-Servicio Urbano). Terrenos que presentan uso característico agropecuario que pueden ser gestionados para su transformación en uso Equipamiento Público Estructural Infraestructura- Servicio Urbano.
- e) Zona Rural Común Agropecuaria: Reserva Equipamiento Estructural Deportivo Recreativo-Educativo Cultural (ZRC-AG Reserva Equipamiento Estructural Deportivo Recreativo-Educativo Cultural). Terrenos que presentan uso característico agropecuario que pueden ser gestionados para su transformación en uso Equipamiento Público Estructural Deportivo Recreativo-Educativo Cultural.
- f) Zona Rural Común Agropecuaria: Reserva Equipamiento Estructural Deportivo Recreativo-Servicio Urbano (ZRC-AG Reserva Equipamiento Estructural Deportivo Recreativo- Servicio Urbano). Terrenos que presentan uso característico agropecuario que pueden ser gestionados para su transformación en uso Equipamiento Público Estructural Deportivo Recreativo- Servicio Urbano.
- g) Zona Rural Común Agropecuaria: Reserva Equipamiento Estructural Deportivo Recreativo (ZRC-AG Reserva Equipamiento Estructural Deportivo Recreativo). Terrenos que presentan uso característico agropecuario que pueden ser gestionados para su transformación en uso Equipamiento Público Estructural Deportivo Recreativo.

- h) Zona Rural Común Agropecuaria: Reserva Zona Verde Estructural (ZRC-AG Reserva Zona Verde Estructural). Terrenos que presentan uso característico agropecuario que pueden ser gestionados para su transformación en zona verde de la red estructural.
- i) Zona Rural Común Agropecuaria: Reserva Red Viaria Estructural (ZRC-AG Reserva Red Viaria Estructural). Terrenos que presentan uso característico agropecuario que pueden ser gestionados para su transformación en red viaria de la red estructural.

5.- El Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:

- a) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos ZRP-Paisajística. Terrenos con valores paisajísticos, que se deben conservar, recuperar y/o mejorar, porque así lo recoge el plan general estructural y/o declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- b) Zona rural protegida natural Vías Pecuarias ZRP-Afección Vía Pecuaria. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- c) Zona rural protegida natural Cauce ZRP-Natural Cauce. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.

SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN

Artículo 80.- Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG)

1.- Corresponde a los suelos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial.

2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los descritos a continuación:

USO DOMINANTE:

Explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

USOS COMPATIBLES:

Se establece esta clase de suelo como zona mixta. Son admisibles, con sujeción a los procedimientos de autorización previa, o en su caso de DICs establecidos en la legislación vigente, los siguientes usos y edificaciones según lo establecido en el art. 197 de la LOTUP:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
- b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los requisitos incluidos en Ordenanzas Generales y Particulares.
- c) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

- d) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural.
- e) Actividades terciarias o de servicios (permitiéndose la implantación de las siguientes actividades):
- Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.
 - Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.
 - Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

- Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.
- Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.
- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

f) Dotacional público de acuerdo al anexo IV de la LOTUP:

Comunicaciones:

- Red viaria (CV)
- Aparcamientos (CA)

Zonas verdes:

- Parques (VP)
- Jardines (JV)
- Áreas de juego (VA)

Equipamientos:

- Deportivo-recreativo (QD)
- Educativo-cultural (QE)
- Sanitario-asistencial (QS)
- Administrativo-institucional (QA)
- Infraestructura-servicio urbano (QI)
- Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

USOS INCOMPATIBLES:

Explotación de canteras, extracción de áridos y tierras no vinculadas al uso autorizado.

3.- Los parámetros generales para los usos característico y compatibles serán los descritos a continuación.

Construcciones autorizadas:

- a) Ocupación máxima para almacenes vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales: 1% de la superficie de la parcela.
- b) Retranqueo de la edificación a linderos: doble del desnivel, en cada punto, y no menor de 3 metros.
- c) Altura máxima de la edificación: 2 plantas y siete metros, excepto las instalaciones que por su uso requieran mayor altura, o cuando así se prevea expresamente en la Declaración de Interés Comunitario.
- d) Ocupación y Edificabilidad máximas para usos terciarios e industriales:
 - Ocupación: 20% de la superficie de la parcela.
 - Edificabilidad: 0,2 m²útil/m²parcela

4.- Condiciones particulares para cada uno de los usos permitidos:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que

se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

- Parcela mínima: Unidad Mínima de Cultivo, regulada por la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, eximiéndose de este requisito las obras en parcela de menor superficie, mediante informe favorable de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

- Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

- Otros condicionantes establecidos en el art. 197 de la LOTUP.

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los requisitos:

- Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

- La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica

sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

- La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.
 - Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.
 - La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.
 - Parcela mínima: 10.000 m² (una sola vivienda por parcela).
 - Otros condicionantes establecidos en el art. 197 de la LOTUP.
- c) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo puede autorizarse la implantación de las actividades recogidas en el apartado e) del artículo 197 de la LOTUP:
- La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
 - Otros condicionantes establecidos en el art. 197 de la LOTUP.

d) Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

- La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
- Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.
- Otros condicionantes establecidos en el art. 197 de la LOTUP.

Artículo 81.- Zona Rural Común Agropecuaria Usos Restringidos (ZRC-AG Usos Restringidos)

1.- Corresponde suelos que no presentan valores ambientales, naturales paisajísticos, etc., correspondiendo actualmente a uso agrícola y como consecuencia de su disposición e idoneidad, se reservan para espacios dotacionales públicos según Anexo IV de la LOTUP.

2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los descritos a continuación:

USO DOMINANTE:

Explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

USOS COMPATIBLES:

Dotacional público de acuerdo al anexo IV de la LOTUP:

- a) Comunicaciones:
 - Red viaria (CV)
 - Aparcamientos (CA)

- b) Zonas verdes:
 - Parques (VP)
 - Jardines (JV)
 - Áreas de juego (VA)

- c) Equipamientos:
 - Deportivo-recreativo (QD)
 - Educativo-cultural (QE)
 - Sanitario-asistencial (QS)
 - Administrativo-institucional (QA)
 - Infraestructura-servicio urbano (QI)
 - Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

Artículo 82.- Zona Rural Común Reserva Viaria, Equipamientos o Zona Verde.

1.- Corresponde suelos que no presentan valores ambientales, naturales paisajísticos, etc., correspondiendo actualmente a uso agrícola y como consecuencia de su disposición e idoneidad, se reservan para reserva de futuros equipamientos, viales o zonas verdes de la red estructural.

2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los descritos a continuación:

USO DOMINANTE:

Explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

USOS COMPATIBLES:

En cada caso, solo será compatible la implantación de los usos concretos para los que se reserva el suelo (equipamiento estructural, red viaria estructural o zona verde estructural, según el caso).

SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA

Artículo 83.- Zona Rural Protegida Paisajística (ZRC-Paisajística)

- 1.- Corresponde suelos que presentan valores ambientales, naturales, paisajísticos, etc.
- 2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los descritos a continuación:

USO DOMINANTE Y COMPATIBLE:

No se permite uso alguno, debiendo mantenerse los terrenos en su estado natural, excepto los dotacionales.

CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS:

No se permiten, excepto las vinculadas a los usos dotacionales permitidos.

Artículo 84.- Zona Rural Protegida Afección Vía Pecuaria (ZRC-Afección Vía Pecuaria)

- 1.- Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- 2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los descritos a continuación:

USO DOMINANTE:

Vía Pecuaria: tránsito ganadero.

USOS COMPATIBLES:

Senda o vía rural no motorizada.

Se cumplirá lo regulado por la Ley 3/2014 de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

Al respecto de los vallados de parcelas colindantes a vía pecuaria, su ejecución deberá permitir el acceso por la vía pecuaria a vehículos de protección civil, bomberos o ambulancias, en caso de ser necesario.

Artículo 85.- Zona Rural Protegida Natural Cauce (ZRC-Natural Cauce)

- 1.- Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
- 2.- Los Usos que se establecen para estas zonas son los descritos a continuación:

USO DOMINANTE:

No se permite uso alguno que no sea el de permitir el adecuado drenaje, incluso su regulación para riego y consumo, de las aguas de escorrentía superficial, y, complementariamente los usos dotacionales derivados de la utilización de los márgenes y cauces para el esparcimiento y ocio personal.

Construcciones autorizadas:

No se permiten, excepto las vinculadas a los usos permitidos

USOS COMPATIBLES:

Pasillos de redes eléctricas de alta tensión previstos en los instrumentos de ordenación territorial, declarados de interés general de la Comunidad Valenciana por el Consell de la Generalitat, respetando las servidumbres contempladas en la normativa eléctrica vigente.

CAPITULO 8: CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

Artículo 86.- Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la LOTUP, el Plan General Estructural establece los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial.

- Para los sectores ZND-RE-UEd, ZND-IN-UEe y ZND-RE-UEi, por provenir su clasificación y ordenación del anterior Plan General, se asume el planeamiento anterior, de forma que cada uno de ellos constituirá su propia área de reparto.
- En cuanto a los sectores urbanizables de uso industrial-terciario, ZND-IN-TR1, ZND-IN-TR2, ZND-IN-TR3 y ZND-IN-TR4, constituirán cada uno su propia área de reparto. En las fichas de gestión se prevé el desarrollo de estos sectores con una secuencia lógica de desarrollo coherente con el límite de los cuatro sectores previstos, según la cual la gestión del sector ZND-IN-TR4 será posterior a la del sector colindante ZND-IN-TR3.

Para dotar de mayor flexibilidad al modelo urbanístico se considera válido el desarrollo del sector ZND-IN-TR3 de forma previa al sector ZND-IN-TR2. En el caso de que el sector ZND-IN-TR3 se desarrolle de forma previa al sector ZND-IN-TR2, éste deberá ejecutar a su cargo la “Avda. Rubes”, modificándose por tanto el Área de Reparto de ambos sectores. Esta modificación del Área de Reparto se considerará de ordenación pormenorizada.

- En cuanto a los sectores urbanizables de uso residencial, ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3, indicar lo siguiente:

ZND-RE-SR1:

El sector conforma una única área de reparto en la que se considera incluida:

- Red viaria estructural inscrita en el interior del sector de superficie 23.534,81 m².
- Red viaria estructural adscrita (PCV) al Norte del casco urbano de superficie 1.938,28 m².
- Parque de la Red Primaria adscrita (PVP) al Norte del casco urbano de superficie 17.682,16 m².

ZND-RE-SR2:

El sector conforma una única área de reparto en la que se considera incluida:

- Red viaria estructural inscrita en el interior del sector de superficie 13.655,44 m².
- Red viaria estructural adscrita (PCV) al Norte del casco urbano de superficie 865,93 m².
- Parque de la Red Primaria adscrita (PVP) al Norte del casco urbano de superficie 7.318,12 m².
- Parque de la Red Primaria adscrita (PVP) al Sur del casco urbano de superficie 5.408,81 m².

ZND-RE-SR3:

El sector conforma una única área de reparto en la que se considera incluida:

- Red viaria estructural inscrita en el interior del sector de superficie 3.375,43 m².

- Parque de la Red Primaria adscrita (PVP) al Sur del casco urbano de superficie 9.432,17 m².

En las fichas de gestión se prevé el desarrollo de estos sectores con una secuencia lógica de desarrollo coherente con el límite de los cuatro sectores previstos, según la cual la gestión del sector ZND-RE-SR2 será posterior a la del sector colindante ZND-RE-SR1 y la del sector ZND-RE-SR3 será posterior a la del sector colindante ZND-RE-SR2.

En la ficha correspondiente de cada sector se establece las cesiones de suelo de red primaria que debe asumir cada sector. Salvo indicación contraria, se entiende que todos los elementos de la red primaria incluidos dentro de los sectores se ceden y ejecutan a cargo de la actuación, y se entiende que los elementos de la red primaria adscrita se ceden a uso público, concretándose en el Programa de Actuación Integrada de cada sector cuales deberán ser ejecutados o no a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento.

El Plan de Ordenación Pormenorizada, o el Plan de desarrollo que complete y defina la ordenación pormenorizada podrá efectuar ajustes en la delimitación del Área de Reparto, con los siguientes condicionantes:

- Podrán ajustarse, modificando la delimitación de los sectores para una mejor adecuación a los condicionantes topográficos o al cumplimiento de exigencias sectoriales para su desarrollo, o modificando elementos de la Red Primaria de dotaciones adscritos, siempre que suponga la sustitución de elementos de red primaria no vinculados funcionalmente, por otros análogos, justificando el cambio por necesidades de la administración pública.
- Ser motivados a la mayor conveniencia de la modificación de su delimitación, como consecuencia de un mejor trazado de elementos de la Red Primaria que se adscriben a los sectores que conforman el Área de Reparto, o requerir la ejecución de un elemento de red primaria al que se encuentre vinculado su desarrollo.

- La redelimitación del Área de Reparto deberá ajustarse a elementos de la red primaria, y no dejar espacios residuales carentes de gestión independiente. En ningún caso se podrán modificar los usos característicos de los sectores.

El aprovechamiento tipo se obtiene a partir del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en una misma área de reparto homogeneizado por la aplicación de coeficientes correctores de uso justificados según estudio de mercado, incluyendo las superficies exteriores que sean adscritas para la obtención de los elementos de red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo que consten obtenidas de forma onerosa por la administración.

Los planes pormenorizados determinarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto y se concretará en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por metro cuadrado de suelo.

En el caso de definir nuevas áreas de reparto en la ordenación pormenorizada, se deberán delimitar nuevos sectores preferentemente haciendo coincidir el sector con el área de reparto o sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de ser residencial, del mismo rango de densidad que los existentes en su entorno. La adscripción de red primaria a las áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa. No podrá haber una diferencia superior al 30% respecto del menor valor entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango

Artículo 87.- Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano.

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

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto al plan anterior, como mínimo se mantendrá la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea, y como máximo las establecidas en el artículo 36 de la LOTUP. Estas cesiones dotacionales se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos solares que sean susceptibles de desarrollo mediante actuaciones aisladas.

Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada uno de ellos un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia en más o menos un 15%, respecto del aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

CAPITULO 9: CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 88.- Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.

Artículo 88.1.- Criterios de aplicación para la determinación de la reserva de vivienda protegida.

En relación al cumplimiento de los objetivos de cohesión social, y para la redacción del Plan General Estructural, en lo referente a reserva de viviendas sometidas al régimen de protección pública, existen en el momento de redacción del Plan General Estructural diversos criterios, cuya vigencia y caducidad ha ido variando en función de diversos factores socioeconómicos en los últimos años en la Comunidad Valenciana. Así se tiene:

1.- Lo previsto en el **artículo 33 de la LOTUP**, conforme a la legislación estatal del suelo, indica la **necesidad** de previsión de suelo para promover **viviendas sometidas a algún régimen de protección pública** con un **mínimo del treinta por cien (30%) en los suelos urbanizables** y del **diez por cien (10%) del incremento de edificabilidad residencial en el suelo urbano**.

2.- Por otro lado, en el momento de redactar el presente Plan General Estructural resulta vigente la **Disposición Adicional Sexta de la LOTUP** sobre **suspensión de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida** en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana que deja en suspenso **hasta el 28 de junio de 2017** la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda prevista en la legislación urbanística.

3.- También se ha tenido en cuenta el procedimiento de cálculo previsto en la **Orden de 28 de julio de 2008**, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por el que

se implanta el **sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública**. De acuerdo a esta Orden, con la aplicación del artículo 4 se tiene:

“La reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública, se calculará atendiendo a los siguientes criterios:

1. En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2 Ppt]$$

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Pp.: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.”

Para el supuesto del Plan General de Benejúzar, tenemos:

$$R = ITD \times (P + 2 Ppt)$$

Siendo:

Área de Estudio 10: ITD = 1,732 m² techo protegido/habitante

Población del municipio del último padrón actualizado: P = 5.398 habitantes

Máxima población prevista por el PG en suelo urbano: 8.540 habitantes

Máxima población prevista por el PG en suelo urbanizable: 4.836 habitantes

Población máxima Total del Municipio prevista por el Plan General:

$$\text{Ppt} = 13.376 \text{ habitantes.}$$

Por tanto, aplicando la fórmula citada, la necesidad de superficie destinada a **vivienda sujeta a algún tipo de protección pública**, en Benejúzar es:

$$R = 1,732 \times (5.398 + 2 \times 13.376) = \mathbf{55.684 \text{ m}^2 \text{ con destino vivienda de protección}}$$

Si comparamos dicha superficie con la prevista en los suelos urbanizables (193.490 m²), así como la existente en los suelos urbanos vacantes (de acuerdo a los cálculos realizados se puede considerar vacante un ((8540 hab -5.398 hab) / 8.540 hab) 36.79% del total de techo urbano, o sea 216.333 m²), obtendríamos que el porcentaje medio destinado a vivienda protegida debería ser del orden de:

$$55.684 / (193.490 + 216.333) = \mathbf{13.6 \% \text{ de los desarrollos que se planteen en suelo urbano o urbanizable}}$$

Artículo 88.2.- Reserva a prever para vivienda de protección pública en el Plan General de Benejúzar.

Cada uno de los sectores a desarrollar, tanto en suelo urbano (áreas sujetas a PRI) como en suelo urbanizable (sectores ordenados en el Plan General Pormenorizado y mediante Plan Parcial), deberá prever la reserva legal mínima correspondiente a vivienda de protección pública aplicable según la legislación vigente en el momento de desarrollo de su Programa de Actuación Integrada, siendo ésta:

- De un mínimo del treinta por cien (30%) en los suelos urbanizables y del diez por cien (10%) del incremento de edificabilidad residencial en el suelo urbano para el caso de que en el momento de desarrollo del Programa de Actuación Integrada

del sector en cuestión sea vigente (sin existir suspensión al respecto) el artículo 33 de la LOTUP.

- La aplicación de los porcentajes anteriores de reserva de vivienda de protección pública quedará suspendida en el desarrollo de los Programas de Actuación Integrada de cada sector, en el caso de que existiera en el momento de su desarrollo algún precepto legal de aplicación que permitiera esa suspensión. En ese caso en la documentación del PAI se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones legales de aplicación al respecto.
- Para el caso de que en el momento de desarrollo del Programa de Actuación Integrada de cada sector, la legislación vigente permitiera el ajuste de la reserva de vivienda de protección pública al resultado de un estudio actualizado de demanda real de este tipo de vivienda en ese momento, el desarrollo de los sectores deberá prever:
 - Un mínimo del 13.60 % de su edificabilidad con destino vivienda de protección pública.
 - O justificar la aplicación de un porcentaje distinto del anterior mediante estudio de demanda de vivienda redactado exproceso para el sector, que deberá ser informado favorablemente por la administración autonómica.

CAPITULO 10: INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 89.- Instrumentos de ordenación pormenorizada.

En aplicación del artículo 19 de la LOTUP, la ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por la LOTUP y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.

La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las determinaciones establecidas en el artículo 35 de la LOTUP.

Artículo 89.1.- Plan de ordenación pormenorizada.

Las funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada se regulan en el artículo 38 de la LOTUP y su documentación en el artículo 39.

Son función del plan de ordenación pormenorizada:

- Regular las ordenanzas generales de edificación.
- Ordenar el suelo urbano.

Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable.

Artículo 89.2.- Planes parciales y planes de reforma interior.

Vienen regulados por lo previsto en el artículo 40 de la LOTUP.

Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable.

Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación, y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de la LOTUP y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Los planes parciales se desarrollarán en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y la LOTUP, y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

La documentación de estos planes está regulada en el apartado 3 del artículo 40 de la LOTUP.

Artículo 89.3.- Estudios de detalle.

Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen de ordenación ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Benejúzar, Diciembre de 2016
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Enmanuel Esquiva Bailén
Clgdo.: 15.588