

**PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
BENEJÚZAR (ALICANTE)**

**TOMO II:**

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

BENEJÚZAR, MARZO DE 2010  
C.I.: BE0401

CAUCE PROYECTOS Y OBRAS S.A.

Avda. El Bañet, 2

03160 ALMORADÍ (Alicante)

Tfno: 965701987 Fax:: 966782301

E. Mail: cauce@cauce.es

ENMANUEL ESQUIVA BAILÉN

ING. DE CAMINOS, C. Y P.

COLEGIADO Nº 15.588

**ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO CON EFICACIA  
NORMATIVA.**

**A.-Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y  
de ocupación del territorio.**

**B.-Normas Urbanísticas.**

**C.-Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.**

## **A.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.**

<b><u>1</u></b>	<b><u>CONSIDERACIONES PREVIAS.</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	INTRODUCCIÓN.	4
2.2	OBJETIVOS FUNDAMENTALES PERSEGUIDOS CON EL DESARROLLO DEL PGOU: ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN.	5
2.3	MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.	7
2.3.1	OBJETIVOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.	7
2.3.2	CONCRECIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.	9
2.4	CONDICIONES OBJETIVAS EN QUE RESULTA POSIBLE LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.	10
<b><u>3</u></b>	<b><u>DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.</u></b>	<b><u>11</u></b>
3.1	RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.	11
3.2	RELATIVAS AL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.	12
3.3	RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.	12
3.4	RELATIVAS A LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.	15
3.5	RELATIVAS A LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.	15
3.6	RELATIVAS A LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.	15
<b><u>4</u></b>	<b><u>DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.</u></b>	<b><u>17</u></b>
4.1	RELATIVAS A LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.	17
4.2	RELATIVAS AL TRANSPORTE URBANO.	19
4.3	RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.	19
4.4	RELATIVAS AL ACCESO A LA VIVIENDA.	20

## 1 CONSIDERACIONES PREVIAS.

La transformación de usos del territorio generalmente resulta irreversible a la escala temporal que es usual en la planificación territorial. Por ello, la gestión de los usos del suelo deberá ser en extremo cuidadosa y netamente conservadora de los recursos naturales.

Esta afirmación es especialmente cierta en el caso de la Comunidad Valenciana, sometida a una intensa actividad urbanizadora, que produce una enorme presión sobre el medio ambiente.

Asimismo, y acompasado al crecimiento del nivel de vida, se ha generado una creciente sensibilidad sobre a la temática ambiental, considerada como uno de los factores que forman parte de lo que suele denominarse como calidad de vida.

Es en este contexto en el que adquiere un significado especial el examen de las alternativas posibles en la planificación territorial a largo y corto-medio plazo.

A largo plazo se deben establecer los criterios a seguir para favorecer el aprovechamiento coherente de los recursos de todo tipo de que dispone el municipio.

A corto-medio plazo se deben concretar los anteriores criterios en actuaciones a realizar desde el momento de la vigencia del planeamiento. Básicamente nos referimos aquí a los siguientes aspectos:

- Delimitación del suelo urbano.
- Posibles suelos urbanizables.
- Caracterización urbanística de los diferentes suelos.
- Asignación de usos.
- Infraestructuras.
- Protección especial de ciertos suelos.
- Gestión que se realiza de las dotaciones y los servicios, especialmente en lo referente a los residuos sólidos y a las aguas residuales.

Las alternativas respecto a los posibles suelos urbanizables se ven fuertemente condicionadas por aspectos socio-económicos y técnicos, por lo que su localización no

siempre se encuentra guiada por los criterios objetivos que emanan de un estudio de alternativas coherente, y que tenga en cuenta los aspectos ambientales.

Por ello, estos suelos se encuentran condicionados en alto grado por factores aleatorios, como son los de necesidad de nuevos suelos urbanizables y su oportunidad, la propiedad del terreno, la disponibilidad y solvencia económica del promotor (si es el caso), etc.

Asimismo, las infraestructuras previstas en un Plan General muchas veces vienen determinadas por actuaciones que ya se han realizado o que están realizándose. En algunos casos se trata de actuaciones sobre las que no recaen grandes competencias municipales, como son por ejemplo, las vías de comunicación, depuradoras, esto es más notable aún en los municipios que, por su tamaño, no disponen de recursos para acometer las grandes obras de infraestructura, cuya influencia en la estructuración territorial es más notable.

Las dotaciones y los servicios se encuentran también fuertemente condicionados por la gestión que se realiza antes de la elaboración del Plan General y por las inevitables limitaciones que tienen los municipios modestos de disponibilidad económica y capacidad de gestión.

## **2 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.**

### **2.1 Introducción.**

Estas determinaciones 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 Benezúzar.

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.

## **2.2 Objetivos fundamentales perseguidos con el desarrollo del PGOU: estrategia de evolución.**

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 deben tender a:

- Por un lado 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.
- Prever las ampliaciones residenciales del casco urbano consolidado, evitando que la falta de oferta de suelo provoque movimientos emigratorios de población.
- 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.
- Para posibilitar este desarrollo residencial, y por ende económico, resulta fundamental 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, y también el prever una red estructural de viario que comunique el casco urbano de Benejúzar con las zonas de equipamientos situadas al sur del término, y la prolongación de esta vía para “abrir el término municipal a la segunda línea de playa” y los sectores residenciales previstos por los PGOU en tramitación de Orihuela y Jacarilla.
- Generar suelos con destino industrial y terciario, cuya ubicación permita el cómodo acceso a los habitantes del municipio y también a nivel supramunicipal,

**Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio**

---

generando así un foco de atracción de trabajadores e inversión, lo que repercutirá en el beneficio económico y social del municipio.

- Regenar y proteger ambientalmente la zona de los Montes de Benejúzar.

## **2.3 Modelo de ocupación territorial.**

### **2.3.1 Objetivos del 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 zonas residenciales se preverán preferentemente al sur del cauce del río Segura, evitando ubicar las mismas en las zonas de mayor riesgo de inundabilidad.
- Ligado al aumento de la superficie destinada a suelo residencial, 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 implantar un gran sector de este uso al norte del término municipal, aprovechando la atracción de tráfico que se producirá con la prolongación de la carretera CV-91 hasta Orihuela.
- 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 comunican distintas partes del casco urbano con la Ronda de Benejúzar.
  - El mejorar el acceso desde el casco urbano consolidado a las zonas dotacionales situadas al sur del mismo, prolongando también esta vía estructural hasta el límite del término municipal, con la intención de comunicar el casco urbano con los nuevos sectores residenciales que se están previendo en los términos municipales de Orihuela y Jacarilla.
- 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, encumbrando al municipio al escalafón de “municipio de referencia cultural y medioambiental” del sur de la provincia de Alicante. Para ello se definirán y ubicarán las redes estructurales a gestionar por los nuevos sectores urbanizables que se proponen.

### 2.3.2 Concreción del modelo de ocupación territorial.

El modelo territorial se ha concretado de la siguiente forma:

- Se propone la ampliación del casco urbano de Benejúzar, clasificando suelos con destino urbanizable residencial al Norte, Este y Sur del suelo urbano, apoyándose en las redes estructurales actualmente existentes y de nueva definición.
- Al Noreste se prevé una dotación de suelo urbanizable industrial terciario, que estará limitado al Norte por la Carretera CV-920. Además, se prevé otra zona de estas características al Norte del Término Municipal, concretamente al Este del cruce entre las Carreteras CV-91 y CV-914. Estos sectores tienen la superficie adecuada para posibilitar el desarrollo económico del municipio, presentando la ventaja de que se encuentran perfectamente comunicadas a nivel supramunicipal.
- Por su valor medioambiental, se considerará a la Sierra de Benejúzar como suelo no urbanizable de protección ecológica.
- 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, desde el casco urbano a la zona dotacional situada al sur, y también desde el casco urbano en los sectores residenciales que se están previendo en los términos municipales de Orihuela y Jacarilla al sur del término municipal de Benejúzar.

## **2.4 Condiciones objetivas en que resulta posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.**

Se establece como posible la reclasificación como suelo urbanizable del suelo clasificado como **SNUC-2** (suelo no urbanizable sujeto a estrategias públicas y directrices de evolución urbana que posibilitan bajo determinadas condiciones previas su desarrollo urbanístico con destino residencial, terciario, o dotacional), en su totalidad o parte del mismo, sin que ello implique la nueva redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Benejúzar, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- ✓ Previo al inicio del preceptivo expediente de reclasificación de suelo (de suelo no urbanizable a urbanizable), deben estar aprobados con carácter definitivo los programas de actuación integrada de al menos el 75 % de la superficie de suelo urbanizable previsto en el PGOU.
- ✓ Con la intención de evitar que el modelo de desarrollo se genere de forma discontinua, como condición complementaria se establece:
  - La necesidad de que el sector UR2 cuente con programa de actuación integrada aprobado definitivamente.
  - La necesidad de que el sector UR3 cuente con programa de actuación integrada aprobado definitivamente.
- ✓ El destino de los suelos reclasificados será uso residencial, terciario o dotacional público (zonas verdes o equipamientos), siendo incompatible el uso industrial.
- ✓ Sin perjuicio de que los estándares dotacionales impliquen la necesidad de dejar una mayor superficie, con la pormenorización de estos suelos se deberá destinar una superficie a red primaria zona verde, en cuantía suficiente según marque la legislación.

Para la clasificación como urbanizables del resto de suelos no urbanizables común (SNUC), o suelos no urbanizables protegidos (SNUP), será preceptivo la revisión del presente PGOU.

### **3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.**

#### **3.1 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 propuesto es el de ciudad compacta. Así los suelos urbanizables de destino residencial se aglutinan entorno al suelo urbano consolidado, previendo la ampliación del mismo al norte, este y sur (no siendo posible al oeste dado que el suelo urbano alcanza el límite del término municipal).

En cuanto a las ampliaciones de suelos de destino industrial-terciario, igualmente se ha propuesto el modelo de ciudad compacta, previendo la ampliación del polígono industrial “La Alquibla” con el sector SUI-2, en lo que será la consolidación de un gran área de destino industrial-terciario aledaña al casco urbano, en el que de una forma ordenada poder implantar instalaciones de estos usos con carácter de proximidad al suelo urbano.

Como excepción a este modelo compacto, en este caso referido a los usos industriales-terciarios, tenemos la previsión del sector SUI-1. Este sector se emplaza al norte del término municipal, en el nudo de la carretera CV-914, con la carretera CV-91. Resulta evidente que los sectores urbanos de destino industrial-terciario (y su ampliación con el previsto sector SUI-2), por su proximidad al casco urbano consolidado, e implicación con la trama urbana aledaña, tienen un carácter de “proximidad” que impide la implantación de industrias de gran envergadura que precisen mayores superficies para su asentamiento, comunicaciones rápidas, usos menos tolerables con la cercanía de suelos urbanos (por generación de ruidos, tráfico de pesados, etc.). Esta carencia histórica del municipio de Benejúzar se ha intentado paliar con la generación de un sector industrial, que por su propia naturaleza interesa no se halle compacto con la trama residencial, y se localiza en un punto de óptimas comunicaciones. De todo ello resulta como emplazamiento adecuado el previsto para el SUI-1, quedando así justificado la existencia de este sector discontinuo respecto al resto.

La sectorización prevista del total de estos suelos urbanizables hace innecesario el regular una secuencia de desarrollo de los mismos, manteniéndose independientemente de la secuencia prevista, la compacidad del suelo urbano que resulte gestionado.

En cuanto a la posibilidad de reclasificación de suelos no urbanizables a urbanizables, éste aspecto ha sido tratado en un apartado específico de las directrices relativas a la ordenación, fijando las condiciones oportunas para el desarrollo de determinadas áreas, y la imposibilidad de reclasificación del resto de suelos no urbanizables.

### **3.2 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 el porcentaje de la red común de agua potable y saneamiento que debe ser sufragado por cada actuación a fin de asegurar la ejecución de las infraestructuras precisas para asegurar el uso eficiente de los recursos hídricos, y la protección de su calidad.

### **3.3 Relativas a la protección del medio natural.**

Tal y como se ha indicado, para la delimitación de los suelos urbanizables se ha tenido en cuenta la generación de un modelo de desarrollo compacto, solamente distorsionado por dos sectores, uno residencial y otro industrial, cuya oportunidad y necesidad de desarrollo ya ha sido justificado en apartados precedentes.

Para la definición de este modelo y delimitación de sectores se ha colaborado estrechamente con el equipo redactor del estudio de impacto, a fin de cumplir con los objetivos marcados con el PGOU, sin producir menoscabo al medio natural.

Así se ha estimado 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.

Un hecho también reseñable es que se ha eliminado la protección vinculada a la red de drenaje del territorio de una parte de la “Rambla de Rubes”, en base al criterio que a continuación se indica. La Rambla de Rubes discurre de Sur a Norte del término municipal, por un cauce definido en la zona orográficamente más abrupta, pero que se difumina al perder pendiente el terreno, en la zona anexa al casco urbano consolidado. Los redactores del PGOU anterior tuvieron a bien el preservar y proteger una zona del posible futuro proceso de urbanización, con la intención de dejar un corredor infraestructural por el que fuera posible restituir el cauce del barranco, hoy no identificable sobre el terreno, vertiendo las aguas por él recogidas al río Segura. Estas zonas clasificadas como no urbanizable protegido se correspondían con suelos de titularidad privada, de muy difícil obtención, lo que ha provocado que en la fecha de redacción del actual PGOU, su ámbito esté protegido, pero su objetivo (prolongación del cauce existente hasta el río Segura) no se haya gestionado. Este entuerto ha sido resuelto con el presente PGOU, el cual ha previsto clasificar estos suelos inicialmente “protegidos” como suelos urbanizables vinculados al sector residencial aledaño, a los que se les impone la condición de ser destinados obligatoriamente a equipamiento infraestructural, cuyo uso permita la prolongación del cauce del barranco hasta el río Segura (así se les fija con carácter obligatorio un uso regulado por una normativa idéntica a la que tenían estos suelos en el PGOU anterior, con idénticos usos permitidos, tolerables y prohibidos). Por tanto, lo realizado no es en sí la desprotección de una zona inicialmente protegida, sino que se ha respetado el objetivo de la protección del PGOU anterior (normativa de aplicación a estos suelos), previendo un forma de gestión para ese suelo que permita la consecución del objetivo final que es la prolongación del cauce del barranco, aunque la fórmula adoptada (vinculación a un sector urbanizable con uso dirigido equipamiento infraestructural para prolongación del barranco) ha sido distinta que en el PGOU anterior (protección de suelo para la red de drenaje pero no previsión de la forma de gestión para consecución del objetivo).

Además del suelo con protección de la red de drenaje del territorio, dentro de las grandes directrices del PGOU se incluye la protección de las zonas de especial valor ambiental del término municipal como la Sierra de Benejúzar, en cumplimiento de los

objetivos de clasificación como suelo no urbanizable de la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana del Suelo No Urbanizable.

Dentro del suelo no urbanizable, la Sierra de Benejúzar, se califica como suelo no urbanizable protegido, por darse en la misma parte de los supuestos contemplados en el art. 4.1. de la Ley 10/2004. 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 infrestructurales y no infraestructurales precisas, puedan ser desprotegidas, y por tanto incorporadas al proceso de desarrollo urbanístico. Recaltar 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, que se han clasificado en dos categorías, a fin de discernir entre aquellos que bajo determinados condicionantes podrían ser incorporados al proceso de desarrollo urbanístico sin comportar ello la necesaria redefinición del PGOU, y el resto de suelos no urbanizables comunes, cuya reclasificación implicaría ineludiblemente la nueva definición del PGOU municipal en su conjunto.

### **3.4 Relativas a la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.**

A juicio del equipo redactor del presente PGOU, resulta de carácter fundamental el predefinir el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de forma simultánea a la redacción del PGOU, para así fijar en el mismo documento 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.

### **3.5 Relativas a la revitalización del patrimonio rural.**

En los tiempos recientes se están generando desde las administraciones autonómica y estatal, planes de acción territorial, legislación, figuras de protección, etc., tendentes a la revitalización del medio rural en las zonas de huerta tradicional, como la de Benejúzar.

Desde el presente PGOU se consideran las medidas impuestas desde estas administraciones de carácter superior adecuadas para la revitalización del patrimonio rural municipal, supeditándonos 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.

### **3.6 Relativas a la prevención de riesgos naturales o inducidos.**

Los distintos riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal han sido expuestos en la memoria informativa del presente PGOU, redactando y acompañando el presente PGOU con carácter vinculante un Estudio de Inundabilidad en

### **Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio**

---

el que se definen las medidas infraestructurales y no infraestructurales a tomar para minimizar los riesgos de inundación existentes en el municipio, y un Estudio de Impacto Ambiental y de Paisaje en el que se contemplan las medidas a tomar para minimizar las afecciones al medio natural generadas por el desarrollo del PGOU.

Complementariamente al necesario cumplimiento de las medidas definidas en estos estudios, se deberán cumplir con la legislación aplicable para esta zona al respecto de sismo, protección de acuíferos, etc.

## **4 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.**

### **4.1 Relativas a la mejora de los entornos urbanos.**

Uno de los objetivos del presente PGOU ha sido propiciar la mejora del entorno urbano municipal, para lo cual con el presente PGOU se han marcado los siguientes objetivos:

- ✓ Se ha previsto la mejora de la trama urbana prevista en los accesos al casco urbano, procediendo a una renovación de usos de aquellos suelos urbanizables cuyos desarrollos no se han producido al abrigo del PGOU anterior, por la inexistencia de iniciativa privada, y por tanto de demanda, de estos suelos en estas zonas, lo cual ha provocado que estas zonas “de fachada” noble del municipio (no en vano constituyen los accesos al casco urbano), actualmente presenten un aspecto de aparente desinterés urbanístico y abandono. Así se ha previsto:
  - En la entrada al casco urbano por el Oeste desde la carretera CV-920, se ha previsto el cambio de uso de la anterior UE-h, respetando su límite, dotándola de uso característico residencial, y pormenorizando la misma desde el PGOU, convirtiéndola para ello en suelo urbano supeditando su desarrollo a la redacción de un Programa de Actuación Integrada (identificable en planos como UE-1).
  - En la entrada al casco urbano por el Norte desde la carretera CV-920, se ha previsto el cambio de uso de la anterior UE-e, respetando su límite, clasificando la misma como un suelo urbanizable de uso característico residencial denominado UR-4.
  - 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 previsión de implantar áticos en determinadas zonas del municipio en que las anchuras de los viales permiten estos aumentos de altura sin pérdida de calidad urbanística.
  - La previsión de implantar áticos y destino obligatorio terciario en las plantas bajas de las manzanas de entorno a la plaza Mayor, dinamizando el centro del casco urbano para que los futuros desarrollos del municipio no provoquen la pérdida de peso de la tradicional “plaza central” del municipio.
  - 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 los solares destinados a equipamientos, y que no han sido desarrollados de acuerdo al anterior PGOU, constituyendo hoy eriales en medio de la trama urbana, se ha pretendido su renovación a fin de mejorar sus condiciones y destino para posibilitar su futuro desarrollo. Así se han redefinido los límites de las parcelas dotacionales de la zona VIII (al oeste del casco 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, sobre todo en las expansiones al norte y al sur, dado que la expansión al este puede ser algo más “rupturista” por el hecho de tener que “salvar” la barrera sociológica que supone la “Rambla del Rubes”
- Los desarrollos al sur del denominado UR-2 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.

## **4.2 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 tanto supramunicipal como local, 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.

## **4.3 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.

#### **4.4 Relativas al acceso a la vivienda.**

En cumplimiento del estudio de demanda de vivienda de promoción pública redactado junto con este PGOU, en las ampliaciones residenciales planteadas se han reservado un número de viviendas mínimo destinado a vivienda de promoción pública, que garantiza en el horizonte de validez de este PGOU, la satisfacción de este tipo de demanda en el municipio de Banejuzar.

Esta obligación de reservar un número mínimo de viviendas de promoción pública se ha concretado para cada sector en sus fichas de planeamiento y gestión.

## **B.- Normas Urbanísticas.**

## **B.-NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **ÍNDICE**

#### **1 NORMAS GENERALES**

##### **1.1 GENERALIDADES**

1.1.0.1	Objeto	1
1.1.0.2	Ámbito de aplicación	1
1.1.0.3	Vigencia	2
1.1.0.4	Carácter	2
1.1.0.5	Interpretación	3
1.1.0.6	Efectos	3

##### **1.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

###### **1.2.1 GENERALIDADES**

1.2.1.1	Actuaciones	6
1.2.1.2	Impulso y Control	6
1.2.1.3	Adecuación	7

###### **1.2.2 ACTUACIONES DE ORDENACIÓN**

1.2.2.1	Planeamiento de desarrollo y/o modificativo	8
---------	---	---

###### **1.2.3 ACTUACIONES DE GESTIÓN**

1.2.3.1	Objeto y Clases	10
1.2.3.2	Actuaciones sistemáticas	10
1.2.3.3	Actuaciones asistemáticas	11

###### **1.2.4 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN**

1.2.4.1	Tipos de Actuaciones de Ejecución	12
1.2.4.2	Actuaciones de Parcelación	12
1.2.4.3	Actuaciones de Urbanización	13
1.2.4.4	Actuaciones de Edificación	14
1.2.4.5	Instalación de Actividades	16
1.2.4.6	Otras actuaciones urbanísticas	17

###### **1.2.5 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN**

1.2.5.1	Plazos para la edificación	19
---------	----------------------------	----

**1.3 RÉGIMEN DEL SUELO**

1.3.1 GENERALIDADES

1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	20
1.3.1.2 Divisiones urbanísticas	20

1.3.2 ESPECIFICACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO

1.3.2.1 Especificaciones para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable	25
1.3.2.2 Especificaciones para el Suelo No Urbanizable	26

1.3.3 CONSERVACIÓN DE INMUEBLES E INSTALACIONES

1.3.3.1 Generalidades	27
1.3.3.2 Estado ruinoso de las edificaciones	27

**1.4 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

1.4.1 GENERALIDADES

1.6.1.1 Concepto, alcance y clases	29
------------------------------------	----

1.4.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

1.4.2.1 Parcela	30
1.4.2.2 Ordenación de la edificación	31
1.4.2.3 Ocupación	36
1.4.2.4 Edificabilidad	38
1.4.2.5 Alzado	38

1.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS, DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN

1.4.3.1 Norma general	42
-----------------------	----

**1.5 CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS**

1.5.1 GENERALIDADES

1.5.1.1 Concepto y alcance	43
----------------------------	----

1.5.2 CONDICIONES GENERALES

1.5.2.1 Condiciones Generales	44
-------------------------------	----

1.5.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

1.5.3.1 Clasificación	44
-----------------------	----

1.5.4 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

1.5.4.1 Concepto y clases de usos residenciales	45
1.5.4.2 Condiciones de los usos residenciales	46

1.5.5	CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS	
1.5.5.1	Concepto y clases de usos terciarios	47
1.5.5.2	Uso de Hostelería	47
1.5.5.3	Comercio: Concepto y clases	47
1.5.5.4	Oficinas	49
1.5.5.5	Actividades de reunión	49
1.5.5.6	Producción y venta de energía eléctrica fotovoltaica en régimen especial.	50
1.5.6	CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES	
1.5.6.1	Concepto y clasificación de los usos industriales	50
1.5.7	CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO	
1.5.7.1	Concepto y clases	51
1.7.7.2	Condiciones específicas y dotación de los aparcamientos en parcela privada con uso residencial	53
1.7.7.3	Condiciones específicas de los aparcamientos	53
1.5.8	CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS	
1.5.8.1	Concepto y clases de los usos dotacionales públicos	54
1.5.8.2	Condiciones específicas de los usos dotacionales públicos	55
1.5.8.3	Condiciones específicas para los espacios libres	57
1.5.8.4	Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras	58
1.5.8.5	Condiciones específicas para los equipamientos	59
<b>2</b>	<b>NORMAS PARTICULARES</b>	
<b>2.1</b>	<b>SUELO URBANO</b>	
2.1.1	Suelo Urbano Gestionado	60
2.1.1.1	Suelo Urbano Gestionado de Uso Característico Residencial	62
2.1.1.2	Suelo Urbano Gestionado de Uso Característico Industrial	63
2.1.1.3	Suelo Urbano de Uso Característico Terciario	64
2.1.2	Suelo Urbano Pormenorizado de Uso Característico Residencial cuyo desarrollo queda supeditado a la redacción de un Programa de Actuación Integrada	65
<b>2.2</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
2.2.1	Suelo Urbanizable de Uso Característico Residencial	66
2.2.2	Suelo Urbanizable de Uso Característico Industrial	67
2.2.3	Suelo Urbanizable Pormenorizado de Uso Característico Residencial (Proveniente del PGOU anterior)	68
<b>2.3</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	69
2.3.1	Generalidades.	69
2.3.2	Especificaciones particulares para cada categoría y tipo de Suelo No Urbanizable.	70

## **B.-NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **1 NORMAS GENERALES**

#### **1.1. GENERALIDADES**

##### **1.1.0.1 Objeto**

1 Las presentes Normas Urbanísticas<sup>1</sup> (en adelante NN.UU.) se componen de estas Normas Generales (en adelante NN.GG.) y las siguientes Normas Particulares (en adelante NN.PP.) y, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General, y los instrumentos de planeamiento que se aprueben en su desarrollo, - de conformidad y aunadamente con la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU) y la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV) ambas de la Generalitat Valenciana, el Real Decreto Legislativo 1/1992, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana modificado por el R.D. Ley 5/1996 (en adelante LS), del Estado, y demás normativa estatal y autonómica aplicable- determinan la ordenación y regulan la Gestión, Ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Benejúzar

##### **1.1.0.2 Ámbito de aplicación**

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

---

<sup>1</sup> Las notas a pie de página, como la presente, no constituye especificación propiamente dicha, sino tan sólo aclaración complementaria, sin valor normativo.

### **1.1.0.3 Vigencia**

- 1 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, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento atendiendo a lo dispuesto en el art. 108 de la LUV.
- 2 La revisión de este Plan consiste 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 los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.
- 3 Modificaciones de éste 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 en la forma señalada en el 1.2.2.1 siguiente.

### **1.1.0.4 Carácter**

- 1 Las determinaciones del presente Plan General pueden ser:
  - 1) De Ordenación Estructural, por tratarse de las especificaciones o determinaciones a que se refieren los art. 48 a 56 de la LUV.
  - 2) De Ordenación Pormenorizada, por tratarse de las previstas en los art. 57 a 60 de la LUV, y son las que especifican, en desarrollo y complemento de las anteriores de Ordenación Estructural, la ordenación detallada de la Edificación y de los usos en el suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario y que puede ser desarrollado pormenorizadamente, bien por provenir del PGOU vigente, bien por estar en tramitación según la LRAU.

También se entenderán determinaciones de ordenación pormenorizada las de los planeamientos anteriormente aprobados que la especifiquen para ámbitos concretos y a las que este Plan General se remita.

- 2 Las determinaciones de Ordenación Pormenorizada y de la Ordenación Estructural se definen en los art. 36 y 37 respectivamente.

#### **1.1.0.5 Interpretación**

- 1 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).
- 2 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 Benejúzar. 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.

#### **1.1.0.6 Efectos**

- 1 La vigencia de éste Plan produce los efectos previstos en los art. 107 a 111 de la Ley Urbanística Valenciana ambos inclusive.
- 2 Construcciones preexistentes:
  - 2.1 Sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere materialmente separable la parte que correspondiere, que se encuentren en las situaciones siguientes:
    - a) las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de

desarrollo determinen expresamente la compatibilidad en su uso, situación y dimensiones.

- b) las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

2.2 Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva Edificación contenidos en éste Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de Edificación Fuera de Ordenación y no es obstáculo para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios e incluso de las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de nueva planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte objeto de Ampliación se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigida para aquellos.

2.3 La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos,
- b) las estrictamente precisas para eliminar una o mas de las causas de la situación de fuera de ordenación, y
- c) las de consolidación o reparación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizar.

- 2.4 La situación como fuera de ordenación 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.

## **1.2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **1.2.1 GENERALIDADES**

#### **1.2.1.1 Actuaciones**

El desarrollo de éste Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante las siguientes Actuaciones:

- a) de Ordenación,
- b) de Gestión, y
- c) de Ejecución.

#### **1.2.1.2 Impulso y Control**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.

### **1.2.1.3 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.

## 1.2.2 ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

### 1.2.2.1 Planeamiento de desarrollo y/o modificativo

- 1 La determinación de la ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable, se determinará mediante Plan Parcial, según las determinaciones marcadas en la LUV. 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 los Planes Generales, según art. 65.2 de la LUV. 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 Benjúzar formular cualquiera otra para las finalidades y con los límites explicitados en el art. 42 de la LUV.
  - 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, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.
- 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.

### **1.2.3 ACTUACIONES DE GESTIÓN**

#### **1.2.3.1 Objeto y Clases**

- 1 Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de las áreas delimitadas, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.
  
- 2 Las Actuaciones de Gestión pueden ser:
  - a) sistemáticas, o
  - b) asistemáticas.
  
- 3 La Gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo, al que se refiere el Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares, y, a tal fin, éste Plan General delimita expresamente, en el plano de Ordenación Estructural nº 7, o indirectamente, por aplicación al art. 55 de la LUV, las áreas de Reparto en que se dividen estos suelos, y especifica, para cada una de ellas, expresamente en el citado, o indirectamente, por aplicación del art. 56 de la LUV, el Aprovechamiento Tipo que les corresponde.

#### **1.2.3.2 Actuaciones sistemáticas**

- 1 La Gestión sistemática del planeamiento requiere la delimitación de las Unidades de Ejecución, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio, y su distribución equitativa entre los afectados.
  
- 2 Los instrumentos de Gestión sistemática constituyen la expresión documental de estas actuaciones, y comprenden:

- a) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: Regulan el proceso de ejecución de estas, fijan sus plazos, especifican su alcance y modalidad, designan al urbanizador y concretan sus compromisos.
- b) Proyecto de Reparcelación Forzosa: Constituye la propuesta técnica básica de distribución de beneficios y cargas de la totalidad o parte de Unidad de Ejecución que se desarrolle mediante un Programa, con regularización las parcelas para su Edificación y su asignación a cada propietario en proporción a su derecho, determinación de los terrenos dotacionales y edificables a ceder al Ayuntamiento de Benejúzar y, en su caso, retribución al urbanizador.
- c) Proyecto de Expropiación: Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística sistemática.

### **1.2.3.3 Actuaciones asistemáticas**

- 1 Las actuaciones de Gestión asistemáticas son:
  - a) Transferencias de Aprovechamiento (art. 185 de la LUV),
  - b) Reservas de Aprovechamiento (art. 186 de la LUV), y
  - c) Expropiaciones asistemáticas.
  
- 2 Todas estas Actuaciones requieren su formalización mediante proyecto técnico, con las determinaciones, documentos y complementos exigidos por la Ordenanza y la legislación.

## **1.2.4 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN**

### **1.2.4.1 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

### **1.2.4.2 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.

#### **1.2.4.3 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.

#### **1.2.4.4 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.

#### **1.2.4.5 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.

#### **1.2.4.6 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.

## **1.2.5 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN**

### **1.2.5.1 Plazos para la edificación**

- 1 El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano es el de un año desde la vigencia de este Plan General.  
El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en Suelo Urbanizable es de un año desde la recepción de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Programa.
- 2 Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o en su defecto el marcado en la legislación vigente.
- 3 El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos, a tal efecto, en la ley.

## **1.3 RÉGIMEN DEL SUELO**

### **1.3.1 GENERALIDADES**

#### **1.3.1.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo**

- 1 El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización.
  
- 2 El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley, y, por remisión legislativa, concretado en cada clase de suelo y situación por este Plan General, mediante las diferentes divisiones Urbanísticas que especifica, y por los planeamientos que lo desarrollen y completen.

#### **1.3.1.2 Divisiones Urbanísticas**

- 1 Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar, bien de forma aislada bien de forma conjunta, la obra urbanizadora que sea en cada caso necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto según la ordenación, ese Plan divide el suelo del Término municipal de Benjúzar según la siguiente sistematización básica.

##### **A) CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

- 1) Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General se distingue:
  - a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que estén totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

- b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta de la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas.
  
- c) Suelo No Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para proteger sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales o, excepcionalmente, privados, y finalmente, por no ser necesaria su ocupación por usos urbanos para la consecución de los objetivos de este Plan General.

## B) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- 1) Mediante la calificación del suelo este Plan General realiza la asignación de usos urbanísticos y las condiciones para su implantación, configuradoras de su intensidad y modalidad; asignación que, por este Plan General, se hace:
  - a) de forma global para todas las clases de suelo.
  - b) de forma detallada o pormenorizada para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable que proviene del PGOU vigente, o bien, se encuentra en tramitación según la LRAU.

- 2) Son usos globales:
  - a) Dotacionales:
    - Espacios libres públicos para Parques y Jardines
    - Equipamientos: Deportivo - Recreativo, Educativo - Cultural, Asistencial, Servicio Administrativo-Institucional, Servicios urbanos e Infraestructuras.
    - Red viaria
  - b) Particulares:
    - Residenciales
    - Industriales
    - Terciarios
    - Rústicos
- 3) Los usos, bien Dotacionales o Particulares, se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada.
- 4) Las condiciones generales de los usos se regulan en 1.5 siguiente.
- 5) La asignación global de usos se contiene en el plano de Ordenación Estructural nº 2, coordinadamente con las presentes Normas, y en especial:
  - a) Suelo Urbano: Normas Particulares, y plano de ordenación estructural nº 6
  - b) Suelo Urbanizable y No Urbanizable: Normas Particulares y planos de ordenación estructural nº 8.
- 6) La asignación detallada de usos y sus condiciones de implantación se determina en los planos de ordenación estructural nº 6 y 8.  
A los efectos de estas asignaciones y condiciones se tipifican los siguientes criterios y definiciones:

- a) Se determina para cada ámbito o parcela un uso característico, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en él, y al que se refieren los demás.
- b) Usos complementarios son los que, cumpliendo las limitaciones generales y específicas que en cada caso se señalen, coadyuvan al característico, por lo que caben siempre en presencia de éste.
- c) También se determinan en cada caso los usos compatibles, que son aquellos que pueden implantarse, en coexistencia o no con el característico, sin perder ninguno su carácter. Estos usos compatibles pueden resultar condicionados o no: lo serán, en cada caso, cuando su implantación resulta limitada de forma específica para el uso que se trate.
- d) Uso prohibido es aquel cuya presencia impide de forma manifiesta la consecución de los objetivos pretendidos por este Plan General para el ámbito a que se refiera, por lo que explícitamente no se permite su instalación en él. También se consideran prohibidos los no autorizados expresamente.

2 Para una justa y eficaz ejecución de la ordenación y de la obra urbanizadora se realizan además las siguientes divisiones y delimitaciones, complementarias de las anteriores.

### C) ÁREAS DE REPARTO

- 1) Este Plan General incluye, directa o indirectamente, a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en Áreas de Reparto y determina, directa o indirectamente, para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada Área les corresponda un

Aprovechamiento Subjetivo<sup>2</sup> idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo<sup>3</sup> que el Plan permita construir en sus fincas.

- 2) La delimitación de las áreas de reparto del Suelo Urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural nº 7 del presente Plan.

La asignación de Aprovechamiento Tipo se contiene en el correspondiente apartado de las Normas Particulares.

#### D) ACTUACIONES INTEGRADAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

- 1) Actuación Integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada sistemáticamente de una sola vez, o por fases, conforme a un único Programa; según se define éste en el art. 117 y concordantes de la LUV.
- 2) Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos, con ordenación pormenorizada, que corresponden al ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases.
- 3) Este Plan General, para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable, prevé varias Actuaciones Integradas diferenciadas.

Cuando se trate de suelo cuya ordenación pormenorizada se remite a Plan Parcial a formular en desarrollo de este General, cada uno de los diferentes sectores, más el suelo dotacional adscrito, constituye una Actuación Integrada independiente, que podrá ejecutarse en una o varias fases, según prevea el Plan Parcial correspondiente.

---

<sup>2</sup> O aprovechamiento susceptible de apropiación: cantidad de superficie edificable que expresa el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le corresponda.

<sup>3</sup> O aprovechamiento real: cantidad de superficie edificable de construcción de destino privado o dotacional particular cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

### **1.3.2 ESPECIFICACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO**

#### **1.3.2.1 Especificaciones para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable**

- 1 El régimen de estas clases de suelo es el establecido en las leyes, en particular en el art. 10, para el suelo urbano y en el art. 12, para el suelo urbanizable de la LUV.
- 2 El aprovechamiento subjetivo es en el suelo urbano el 100% del aprovechamiento tipo de la correspondiente área de reparto, y en el suelo urbanizable el 90 %.
- 3 Este Plan General divide a estas clases de suelo en diferentes zonas de ordenación urbanística, correspondiéndole a cada una de una Norma Particular específica, que regula:
  - a) con carácter de ordenación estructural: las condiciones básicas que debe satisfacer su ordenación pormenorizada, y
  - b) con carácter de ordenación pormenorizada: las condiciones detalladas de parcelación, Edificación, uso y requisitos de urbanización, de los terrenos edificables que en cada una se emplazan, en conjunción con las presentes Normas Generales y demás normativa aplicable.
- 4 Los terrenos urbanos no incluidos en estos ámbitos son, junto con otros también dotacionales, constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas y se rigen por las presentes Normas Generales, en general por las 1.4 (Condiciones Generales de la Edificación) y 1.5 (Condiciones Generales y Específicas de los Usos).
- 5 Los terrenos dotacionales propios de cada zona, y que no formen parte de la Red Primaria de Dotaciones se rigen, como los anteriores, por las citadas Condiciones Generales 1.4 y 1.5 de estas NN.UU.

#### **1.3.2.2 Especificaciones para Suelo No Urbanizable.**

Las características y condicionantes de este tipo de suelo se concretarán en las Normas Particulares de este PGOU.

### **1.3.3 CONSERVACIÓN DE INMUEBLES E INSTALACIONES**

#### **1.3.3.1 Generalidades**

- 1 Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos exigidos por la legislación aplicable.
- 2 El Ayuntamiento de Benejúzar formulará una Ordenanza Urbanística para regular las condiciones técnicas de conservación de los terrenos, construcciones, edificios e instalaciones y la Inspección periódica de Edificaciones establecida por el art. 207 de la LUV.

#### **1.3.3.2 Estado ruinoso de las edificaciones**

- 1 Procederá la declaración de ruina cuando se den las circunstancias prevista en el art. 210 de la LUV.
- 2 La declaración de una edificación en estado legal de ruina se adoptará en expediente que será instruido por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los legítimos ocupantes, a los titulares que consten en los registros públicos y a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico, y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Declaración del Inmueble en Estado de Ruina Total, ordenando su demolición.
  - b) Declaración de Inmueble en Estado de Ruina Parcial (de parte del inmueble) cuando fuere esto posible por resultar separable independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de la parte ruinoso.
  - c) Declaración Negativa de Estado de Ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes y concretas, destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

- 3 La mera incoación del expediente contradictorio de ruina no impide:
- a) en los supuestos previstos en el art. 183.4 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de las ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo, y
  - b) la adopción de Órdenes de Ejecución tendentes a hacer cumplir el deber de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

## **1.4 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **1.4.1 GENERALIDADES**

#### **1.4.1.1 Concepto, alcance y clases**

- 1 Las presentes Condiciones Generales de la Edificación regulan las características generales que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.
- 2 Según los aspectos que regulan estas condiciones se dividen en:
  - a) Condiciones de Volumen.
  - b) Condiciones Estéticas, de Seguridad, Salubridad y Dotación.
- 3 Son de aplicación a las Obras de Nueva Edificación y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío de sus objetivos.
- 4 Estas condiciones se complementan con las establecidas en las Normas Particulares (NN.PP.) de este Plan General, de aplicación a un ámbito específico; si bien, si las Normas Particulares establecieran alguna determinación más específica para un ámbito concreto, prevalecerá sobre estas generales.

Las normas Urbanísticas generales de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General deberán observarlas.

## 1.4.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

### 1.4.2.1 Parcela

- 1 Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
  
- 2 Se distingue entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin relacionarse con las determinaciones impuestas por la ordenación urbanística, y parcela neta, que ha sido sometida, real o hipotéticamente, a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que esté destinada por el planeamiento, y, concretamente, a la segregación de las partes destinadas por la ordenación a usos dotacionales, como viarios, etc. Mientras no se indique lo contrario toda referencia a parcela ha de entenderse a parcela neta.
  
- 3 Las NN.PP, en las condiciones relativas a las Actuaciones de Ejecución, especifican para cada zona, o división de ésta, los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela neta, relativos a superficie y longitud de fachada o frontal, distinguiéndose, normalmente, entre parcelas existentes y nuevas parcelas, a los efectos de permitir o no la edificación e instalación de nuevos usos en ellas así como de regular las actuaciones de Parcelación y Reparcelación. Las primeras son las que de hecho estén individualizadas y ostentan una realidad física y jurídica; también se consideran así las que resulten de la Agrupación simple de las anteriores o de operaciones de Regularización de Linderos. Las segundas son las nuevas parcelas derivadas de operaciones de Segregación o Parcelación de una parcela previa o de operaciones de Reparcelación.  

Cuando se determinen las condiciones de las parcelas, bien existentes bien nuevas, como libres significa que se admite cualquier parcela, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

  - a) Presente frontal a la vía pública determinada por la ordenación pormenorizada, y

- b) Pueda emplazarse una edificación destinada al uso característico o a alguno de los compatibles, cumpliendo las condiciones especificadas.

La no admisibilidad de parcelas existentes implica la Reparcelación del ámbito a que se refiera. La no admisibilidad de nuevas parcelas, la prohibición de Actuaciones de Segregación y/o Parcelación, e incluso Reparcelación.

#### **1.4.2.2 Ordenación de la edificación**

- 1 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. Esta regulación se contiene en las NN.PP. correspondientes a cada una de las zonas.

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.

- 2 Para determinar la posición concreta de la edificación, según corresponda a las tipologías descritas en el apartado anterior, se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.
- 3 Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición en planta del edificio. Son los siguientes:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Según la posición cabe distinguir: lindero frontal, o simplemente frontal, que es el lindero con la vía pública; testero, que es el lindero opuesto al frontal en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular; y laterales, que son el resto de los linderos.
- b) Alineación Exterior: es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales de las parcelas edificables. Este Plan General determina en el suelo urbano y urbanizable pormenorizado en tramitación según la LRAU y en urbanizable pormenorizado proveniente del PGOU anterior estas alineaciones, pudiendo reajustarse mediante Estudio de Detalle. En este señalamiento se distinguen dos casos: Alineación Actual que está materializada en la realidad física, o que se deriva de ésta de forma simple sin replanteos topográficos complejos, y que se mantiene por este Plan General; y Alineación Nueva determinada ahora, y que, por contra, no está materializada y sí exige la práctica de operaciones de campo complejas con intervención de técnico especializado.
- c) Alineación Interior: es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la Edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la totalidad o a parte de la altura autorizada.
- d) Retranqueos: son las separaciones, normalmente mínimas o, en su caso, fijas, que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias planimétricas, como el eje de una vía, las diferentes alineaciones, edificaciones próximas sitas o no en la misma parcela, linderos, etc. Cuando la separación entre la construcción y el elemento se dé en función de la altura de aquella, debe cumplirse que la distancia en proyección horizontal entre un punto cualquiera -o el específico que se indique- de la edificación referida y cualquiera otro -si no se indica lo contrario- del elemento de referencia ha de ser superior a la función que se determine aplicada al desnivel o diferencia de cota en altura que presenten ambos puntos entre sí.

e) Cuerpos volados: se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, pudiendo ser tanto abiertos (balcones, miradores, terrazas o similares) como cerrados, para su determinación se seguirán las siguientes determinaciones:

- i) La anchura máxima de los cuerpos volados (abiertos y cerrados) será de 1,00 m o el 10% del ancho de la calle sobre la que vuelan, siendo de aplicación la dimensión que sea menor. Dicha anchura será medida desde el plano de fachada de la edificación, no pudiéndose sobrepasar en ningún caso la anchura de la acera sobre la que vuelan dichos cuerpos.
- ii) No se permiten cuerpos volados sobre las zonas de retranqueos.
- iii) No se permiten vuelos a menos de 3,60 metros de altura sobre la rasante.
- iv) Cuando en una esquina converjan dos calles de ancho distinto, se tomará como valor de vuelo, en el frente del chaflán, el que corresponda a la vía más ancha.
- v) Los cuerpos volados se retranquearán de las medianeras una dimensión igual al ancho del cuerpo o una dimensión igual a 60 cm, siendo de aplicación la que resulte menor.

4 Los elementos de referencia altimétricos se utilizan para la determinación de la posición en altura o nivel de todo o parte del edificio; son los siguientes:

- a) Rasante: es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. Al igual que con la alineación se distingue entre Rasante Actual y Nueva Rasante.
- b) Cota: es la altura a que se encuentra un punto determinado del terreno. Cabe distinguir entre cota natural y cota artificial, que es el resultado de la urbanización realizada.

- c) Plano de Referencia de la Planta Baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa.. Cabe distinguir:
- 1) Cuando se trate de Edificación según Alineación de Vial la posición del plano de referencia de la planta se encuentra sobre la cota de la acera en el punto medio del frontal de la parcela, salvo si el desnivel de la rasante a lo largo de dicho frontal, forme o no esquina, excede de un metro, en cuyo caso se dividirá en tramos adyacentes, cumpliéndose las condición de que en cada tramo el desnivel sea inferior al señalado, correspondiéndole a cada uno un plano de referencia individualizado, según la definición anterior, dividiéndose hipotéticamente la parcela en partes y asignándose a cada parte una altura de cornisa con arreglo a las siguientes condiciones:
    - i) La división no sea artificiosa, sino derivada de la aplicación llana del fondo edificable, si este está determinado, o, en su defecto, que la superficie de cada parte, en relación con las restantes, sea proporcional a la longitud del frontal correspondiente, y
    - ii) Cada parte sea adyacente al tramo de alineación correspondiente al plano

Cuando una parcela presente varios frontales independientes se considerará, también hipotéticamente, y a estos únicos efectos, dividida en tantas parcelas como frontales independientes con arreglo a las condiciones 1 y 2 anteriores, aplicándose en cada una la regla anterior, incluso las citadas condiciones, para la determinación de los planos de referencia.

- 2) Cuando se trate de Edificación Abierta o Aislada la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del piso de la planta baja, y si es variable a cada parte le corresponde un plano diferente.
- 3) Cuando se trate de Edificación regulada por Volumetría Específica la posición del plano de referencia de la planta baja la especifica el instrumento de ordenación que determina la composición de volúmenes correspondiente.

- 5 Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:
- a) Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos.
  - b) Plano de fachada: es el plano normalmente vertical que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.
  - c) Línea de Edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.
  - d) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios.

#### **1.4.2.3 Ocupación**

- 1 La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada, y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada, pudiéndose diferenciar la ocupación por plantas, por usos, etc.

Si no se indica lo contrario la determinación de ocupación se refiere a la totalidad de la Edificación principal, excluida la parte subterránea.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela de la planta o conjunto de plantas en que se encuentren, ni los elementos salientes dispuestos sobre la vía pública, ni las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela.

- 2 Las formas en que puede determinarse en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar pueden ser:
- a) Directamente mediante el señalamiento de un coeficiente o relación porcentual entre la superficie ocupable por la Edificación y la superficie total de la parcela neta.

- b) Indirectamente mediante el señalamiento de separaciones de la Edificación a elementos de referencia planimétricos.

Si se da el caso de que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta, y hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerán los que supongan una menor superficie ocupada.

3 Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos al aire libre, o exteriores, y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o de implantación de instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas: podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada o a linderos si las Normas Particulares así lo imponen.
- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la Edificación, pero no de la actividad.
- c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela. los frontones y análogos al aire libre, en zonas en que el tipo de Edificación regulada por la ordenanza correspondiente sea el de Edificación aislada o abierta, o en las de cerrada, si se sitúan fuera del área ocupable, se retranquearán de los linderos una distancia no menor que la altura del paramento, salvo autorización del colindante.
- d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.
- e) Caseta de portería.
- f) En las parcelas calificadas para vivienda unifamiliar aislada se admite una pequeña construcción de hasta 2,50 m de altura y 20 m<sup>2</sup> de superficie ocupada, para usos complementarios, que podrá adosarse a lindero pero no al frontal.

#### **1.4.2.4 Edificabilidad**

- 1 La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la Edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela.
  
- 2 La asignación de la edificabilidad en las Normas Particulares o en los instrumentos de ordenación que desarrollen este Plan General puede revestir las siguientes modalidades:
  - a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta, o, bien de una cuantía total para un ámbito determinado.
  - b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

#### **1.4.2.5 Alzado**

- 1 Las condiciones de alzado definen el perfil de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desarrollo de los usos a ubicar en la misma.
  
- 2 Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:
  - a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si su altura libre no excede de 1,50 m.
  - b) Plantas de sótano o subterráneas: En Edificación según Alineación a Vial son las situadas por debajo de la planta baja. En Edificación Abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y que sobresalen de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m, contado desde dicha rasante hasta el trasdós del techo.  
  
Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros. La altura libre máxima de las

plantas subterráneas es de 2,20 m, excepto en aquellos casos en que la instalación concreta que albergue requiriese mayor altura.

- c) Planta baja: en Edificación según Alineación a Vial es aquella cuyo pavimento está situado a un nivel igual o inferior a un metro sobre la rasante de la acera y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano situado a la cota especificada sobre la cota de la acera. En Edificación Abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.
- d) Entreplanta: salvo que las Normas Particulares lo impidan, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro de su volumen, con acceso desde él y formando a todos los efectos parte del mismo local. La superficie de la entreplanta no podrá exceder del tercio de la superficie del local a nivel de planta baja estricta, y la altura libre mínima es de 2,20 m, o más si el uso lo requiere.
- e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.
- f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.
- g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. Se utiliza en el sistema de ordenación de la Edificación por volumetría específica.
- h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, ente la cota de referencia de la planta baja y el intradós del techo o arranque de cerchas de cubierta de la planta más elevada. Expresada en número de plantas, la altura de la edificación comprende las plantas de piso más la planta baja.
- i) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

- j) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima absoluta es de 2,20 m, si se trata de piezas habitables es de 2,40 m; en planta baja de 3,20 m si se trata de edificación alineada a calle. La altura libre máxima de planta baja es de 3,50 m y la de pisos de 3,00 m excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura. En naves industriales no rigen estas limitaciones.
  - k) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota del Plano de Referencia de la Planta Baja.
- 3 En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.
- 4 En la asignación de alturas de edificación que se realiza en las Normas Particulares para cada zona, se indica normalmente:
- a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.
- 5 Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las construcciones que expresamente se autoricen en las Ordenanza Municipal, y en tanto ésta no se formule o no lo regule:
- a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 30 % y en cubiertas de azotea transitable antepechos de 1,50 metros
  - b) Caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, antenas y otras instalaciones de los servicios necesarios de inmueble, no pudiendo exceder de 4,20 metros por encima de la altura máxima, salvo las antenas y los pararrayos.

- c) Sobre la última planta, se permiten espacios no habitables, vinculados a viviendas, destinados a trasteros, retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 3 metros, y con las siguientes limitaciones:
1. La superficie máxima por trastero será de 6 m<sup>2</sup>.
  2. No podrán ser anexionados a viviendas, debiendo tener acceso desde zonas comunes.
  3. Podrá realizarse un máximo de un trastero por vivienda o local.
- 6 Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de uno.

### **1.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS, DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN**

#### **1.4.3.1 Norma general**

- 1 Se regularán, con carácter general, mediante Ordenanza Municipal.  
Se asumirán y harán efectivas todas las medidas establecidas al efecto en la Normativa de Construcción Sismorresistente vigente, para el Término Municipal de Benejúzar. 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.
  
- 2 Las Normas Particulares pueden detallar ciertas condiciones de la obra de urbanización exigida en cada zona o ámbito específico.

## **1.5 CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS**

### **1.5.1 GENERALIDADES**

#### **1.5.1.1 Concepto y alcance**

- 1 Son las que, con carácter general, se imponen a las construcciones y a sus instalaciones, y a las actividades, en conjunción con la normativa sectorial de aplicación para cada uso o conjunto de usos, y de las Normas Particulares para que de su utilización y funcionamiento no se deriven agresiones intolerables al medio natural o urbano, y a los usos vecinos.
  
- 2 Son de aplicación a las Obras de Nueva Planta, las de primer Acondicionamiento y Reestructuración y a las restantes Obras en los Edificios, que no supongan desvío en sus objetivos, y también a la Instalación de Actividades.
  
- 3.- Estas Condiciones se agrupan en:
  - a) Condiciones Generales, aplicables a la totalidad de los usos.
  - b) Condiciones Específicas de cada uso o grupos de usos.

## **1.5.2. CONDICIONES GENERALES**

### **1.5.2.1 Condiciones Generales**

Se regularán mediante Ordenanza Municipal.

## **1.5.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS**

### **1.5.3.1 Clasificación**

- 1 Se consideran los siguientes usos:
  - a) Residenciales (R.\*\*)
  - b) Terciarios (T.\*\*)
  - c) Industriales (I.\*\*)
  - d) Aparcamiento (A)
  - e) Dotacionales (D.\*\*)
- 2 Para cada uso, o grupo de ellos, se detallan las condiciones específicas que han de satisfacer. También se especifican que usos se consideran complementarios a nivel de local, o edificio o parcela.
- 3 Estas condiciones se complementarán, en su caso, por otras reguladas por Ordenanza Municipal.

## 1.5.4 CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

### 1.5.4.1 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.

#### **1.5.4.2 Condiciones de los usos residenciales**

- 1 Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valencia (HD-91), con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:
  - a) Dispondrán de un tendedero de al menos 2 m<sup>2</sup>.
  - b) 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 m<sup>2</sup>, y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o de alojamiento temporal en caso contrario.

## **1.5.5 CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS**

### **1.5.5.1 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)

### **1.5.5.2 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 estas usos complementarios sea inferior al 20% de la total.

### **1.5.5.3 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 y medianos establecimientos, y
  - 2) grandes establecimientos comerciales, cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la definida en el art. 2.3 Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano<sup>4</sup>, excede de 600 o de 1.000 m<sup>2</sup>, según se trate e municipios con población de hasta o superior a 40.000 hb. , respectivamente.

3 Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio

---

<sup>4</sup> Superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

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.

#### **1.5.5.4 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.

#### **1.5.5.5 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.

**1.5.5.6 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.

## 1.5.6 CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

### 1.5.6.1 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.

## **1.5.7 CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO**

### **1.5.7.1 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

### **1.5.7.2 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 m<sup>2</sup> 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.

### **1.5.7.3 Condiciones específicas de los aparcamientos**

- 1 Sus características serán las propias de la red viaria, especificados en 1.5.8 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.

## 1.5.8 CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

### 1.5.8.1 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.

#### **1.5.8.2 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.

d) 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  $\geq 3$ .
- Altura de cornisa  $\geq 12$  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 Benejúzar. En cualquier caso se cumplirán estas condiciones en el caso de espacios públicos y edificios de pública concurrencia.,

### **1.5.8.3 Condiciones específicas para los espacios libres**

- 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 áreas ajardinadas 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 20% 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.

#### **1.5.8.4 Condiciones específicas para los servicios urbanos e infraestructuras**

- 1 Por Ordenanza Municipal se regularán las condiciones a que han de sujetarse las obras de urbanización.
- 2 Las fichas contenidas en las NN.PP. especifican, en su caso, determinadas características de las obras de urbanización de estas que habrán de ser observadas en todo caso.
- 3 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).

Se deberá proceder al trámite de legalización de los vertederos propuestos de Residuos Sólidos Urbanos y de Residuos Inertes, siguiendo el procedimiento correspondiente de Evaluación de Impacto Ambiental.

**1.5.8.5 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 al artículo 51 del ROGTU.

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 al artículo 52 del ROGTU.

## **2 NORMAS PARTICULARES**

### **2.1 SUELO URBANO.**

#### **2.1.1 SUELO URBANO GESTIONADO.**

##### ***Condicionantes de Ordenación.***

Estos condicionantes tienen por objeto especificar las características y directrices básicas, o de Ordenación pormenorizada del suelo urbano gestionado.

Por razones de claridad expositiva éstos se presentan de forma conjunta con los condicionantes de ejecución, bajo el formato de ficha que para cada ámbito detalla las diferentes zonas de ordenación pormenorizada que la integran.

##### ***Condicionantes de Ejecución.***

Estos condicionantes regulan, para los suelos urbanos gestionados con ordenación pormenorizada especificada por este Plan General, las condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento en una zona concreta, han de observar las actuaciones de Ejecución, concretamente las de Parcelación, Urbanización, edificación y de Instalación de Actividades, a fin de conseguir y/o mantener una ordenación de la edificación y de los usos característica, diferenciada, nítida, y congruente.

##### **Aplicación**

Su aplicación, así mismo, se ajustará a las siguientes:

- a) Cuando las condiciones de parcelación relativas a las parcelas existentes se especifican como libres significa que se admiten éstas, cualquiera que sea su superficie, longitud del frontal y configuración, con las únicas condiciones de:
  - 1) Permitir la ubicación, cumpliendo las condiciones generales y particulares, de una edificación destinada al uso característico, o a alguno compatible, excepto infraestructural o dotacional.
  - 2) Presentar un frontal al viario público de al menos 3 m de longitud.
- b) Cuando las condiciones de parcelación relativas a Nuevas Parcelas especifican su no permisibilidad (= NO, en las fichas o cuadros) significa que tan sólo se permiten las divisiones derivadas de las diferentes calificaciones o

clasificaciones de suelo que puedan afectarla, o de las expropiaciones que se aprueben.

- c) Cuando la ocupación y/o la edificabilidad se especifican como libres o simplemente no se limitan, no significa que su cuantía sea ilimitada, sino derivada de las restantes condiciones de volumen.
- d) El uso infraestructural se admite en todos los casos a nivel de planta baja, inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su especificación en cada norma.
- e) En una parcela podrá edificarse una o varias construcciones, si las condiciones particulares no lo prohíben; análogamente, cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos permitidos; si no está prohibido, podrán adosarse entre sí.
- f) Si un uso se autoriza en régimen de edificación exclusiva podrá coexistir, a nivel de parcela, con otro u otros usos admitidos, pero estos habrán de emplazarse en otra edificación; si el régimen fuere de en parcela exclusiva no se admiten estos otros usos.

Inversamente la instalación del uso requiere la erradicación de los no admitidos en la presencia de este, que estuvieren implantados.

Esta regla no afecta a los usos complementarios, que siempre podrán instalarse cumpliendo la regulación especificada en las Normas Generales.

- g) La instalación de placas fotovoltaicas en cubierta, fachada o sombreado de vehículos, con uso terciario *producción y venta de energía eléctrica fotovoltaica en régimen especial*, será considerado uso compatible en todos los casos.

### **2.1.1.1 SUELO URBANO GESTIONADO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.**

En suelo Urbano Gestionado con uso característico residencial se localizan nueve clases distintas de zonas, de las cuales se adjuntan, a continuación, las fichas en las que se definen todos los parámetros urbanísticos que las caracterizan.

-Zona Residencial Urbana de Clase 1 (clave ZRU-1).

-Zona Residencial Urbana de Clase 2 (clave ZRU-2).

-Zona Residencial Urbana de Clase 3 (clave ZRU-3).

-Zona Residencial Urbana de Clase 4 (clave ZRU-4).

-Zona Residencial Urbana de Clase 5 (clave ZRU-5).

-Zona Residencial Urbana de Clase 6 (clave ZRU-6).

-Zona Residencial Urbana de Clase 7 (clave ZRU-7).

-Zona Residencial Urbana de Clase 8 (clave ZRU-8).

-Zona Residencial Urbana de Clase 9 (clave ZRU-9)

-Zona Residencial Urbana de Clase 10 (clave ZRU-10)

A continuación, se adjuntan las fichas en las que se desarrollan y especifican los condicionantes de ordenación y ejecución de cada una de las zonas residenciales pertenecientes a suelo urbano gestionado.

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 1 (clave ZRU-1)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ámbito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada limitada y abierta		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	6	
		Superficie neta (m2)	90	
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	EDIFICACIÓN RETRANQUEADA		
		ABIERTA (1)		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal	3 m en P.BAJA y 1º 6 m en P. 2º	
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja		
		Plantas de Piso		
Edificabilidad (m2t/m2s)		vendrá definida por el resto de parámetros		
Ocupación (%):				
Altura máxima: metros		Edificación Abierta: 9,10 Edificación Retranqueada: 10,10		
nº plantas	3 (PB+2)			
Altura mínima				
Plantas subterráneas	ADMITIDAS (2)			
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	RESIDENCIAL		
	Usos Compatibles	T.** (3)		
		A		
		D.**		
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

**Notas:**

(1) Se admite la edificación abierta, con arreglo a:

- a) Ámbito mínimo: una manzana completa: porción de suelo edificable delimitada por suelos dotacionales.
- b) Ordenación de la edificación y de la parcelación por Estudio de Detalle, que observará los límites de edificabilidad, altura máxima y retranqueos de 3 m al frontal en los tramos viarios en que se exige.

(2) Salvo indicación contraria del Estudio de Inundabilidad.

(3) En planta baja o en edificación exclusiva.

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 2 (clave ZRU-2)</b>			
<b>Ordenación</b>	<b>Ámbito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6	
	<b>Tipología</b>	Edificación abierta	
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE
		Superficie neta (m2)	LIBRE
		Otras	
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	NO
		Superficie neta (m2)	NO
		Otras	
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS	
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	ABIERTA	
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):	
		Al frontal	3
		A linderos	2
		Pacios abiertos a fachada	
		Fondo Edificable (m):	
		Planta Baja	
		Plantas de Piso	
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros
		Ocupación (%):	50
		Altura máxima (m):	6,10
		Nº de plantas:	2 (PB+1)
		Plantas subterráneas	ADMITIDAS (1)
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	R.VU	
	Usos Compatibles	T.**	
		I.**: AC, PA	
		A	
		D.**	
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales		

**Notas:**

(1) Salvo indicación contraria del Estudio de Inundabilidad.

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 3 (clave ZRU-3)</b>			
<b>Ordenación</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6	
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada	
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE
		Superficie neta (m2)	LIBRE
		Otras	
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	8
		Superficie neta (m2)	120
		Otras	
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS	
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA	
	<b>Condiciones de Volumen</b>	<b>Retranqueos (m):</b>	
		Al frontal	NO
		A linderos	
		Patios abiertos a fachada	
		<b>Fondo Edificable (m):</b>	
		Planta Baja	LIBRE
		Plantas de Piso	LIBRE
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros
		<b>Ocupación (%):</b>	
		Altura máxima: metros	10,10
		nº plantas	3 (PB+2)
		Altura mínima	
Plantas subterráneas		ADMITIDAS (1)	
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	R.**	
	Usos Compatibles	T.**	
		I.**: AC, PA	
		A	
		D.**	
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales		

**Notas:**

(1) No se autorizan en los casos que defina el Estudio de Inundabilidad.

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 4 (clave ZRU-4)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ámbito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	8	
		Superficie neta (m2)	120	
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal (Planta Ático)		ver nota (1)
		Al frontal (Resto de Plantas)		NO
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja		LIBRE
		Plantas de Piso		LIBRE
		Edificabilidad (m2t/m2s)		vendrá definida por el resto de parámetros
		Ocupación (%):		
		Altura máxima: metros		13,10
nº plantas		4 (PB+2+Ático)		
Altura mínima				
Plantas subterráneas		ADMITIDAS (2)		
<b>Instalación de Actividades</b>	Planta Baja	Uso Característico	T.**	
		Uso Compatible	I.**: AC, PA	
			A	
			D.**	
	Resto de Plantas	Uso Característico	R.** (3)	
		Uso Compatible	R.**	
			T.**	
			D.**	
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

**Notas:**

- (1) En planta ático el retranqueo vendrá definido por la línea de 45º trazada desde la cornisa de la planta tercera. Fuera de la zona definida por esta línea de 45º y la cara superior del forjado de la planta tercera, solo estarán permitidos elementos tales como barandillas o elementos de cubrición que no supongan una obra fija ( toldos, etc...)
- (2) No se autorizan en los casos que defina el Estudio de Inundabilidad.
- (3) Solo compatible para parcelas, donde para el total de la parcela solo se ejecuta una vivienda unifamiliar.

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 5 (clave ZRU-5)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ámbito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	8	
		Superficie neta (m2)	120	
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal (Planta Ático)		ver nota (1)
		Al frontal (Resto de Plantas)		NO
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja		LIBRE
		Plantas de Piso		LIBRE
		Edificabilidad (m2t/m2s)		vendrá definida por el resto de parámetros
		Ocupación (%):		
		Altura máxima: metros		13,10
		nº plantas		4 (PB+2+Ático)
		Altura mínima		
Plantas subterráneas		ADMITIDAS (2)		
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico excepto en P.BAJA		R.**	
	Usos Compatibles excepto en P.BAJA		T.**	
			D.**	
	Uso Característico en P.BAJA		T.** (3)	
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

**Notas:**

- (1) En planta ático el retranqueo vendrá definido por la línea de 45º trazada desde la cornisa de la planta tercera. Fuera de la zona definida por esta línea de 45º y la cara superior del forjado de la planta tercera, sólo estarán permitidos elementos tales como barandillas o elementos de cubrición que no supongan una obra fija (toldos, etc...)
- (2) No se autorizan en los casos que defina el Estudio de Inundabilidad.
- (3) En PLANTA BAJA sólo se admite como uso el característico, no se admite ningún uso compatible, salvo la apertura de puertas para acceso de personas al edificio y para acceso de vehículos a aparcamientos subterráneos.

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 6 (clave ZRU-6)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ámbito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada compacta .		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	5	
		Superficie neta (m2)	100	
Otras				
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA COMPACTA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal	NO	
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja	LIBRE	
		Plantas de Piso	LIBRE	
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros	
		Ocupación (%):		
		Altura máxima: metros	7,10	
		nº plantas	2 (PB+1)	
Altura mínima				
Plantas subterráneas	NO			
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	R.V*		
	Usos Compatibles	T.**		
		I.**: PA, AC		
		A		
		D.**		
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 7 (clave ZRU-7)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada compacta		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	8	
		Superficie neta (m2)		
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	8	
		Superficie neta (m2)		
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>			
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA COMPACTA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal	NO	
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m)		
		Planta Baja	LIBRE	
		Plantas de Piso	LIBRE	
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros	
		Ocupación (%):		
		Altura máxima: metros	7,10	
		nº plantas	2 (PB+1)	
		Altura mínima		
		Plantas subterráneas	NO	
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	R.V*		
	Usos Compatibles			
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 8 (clave ZRU-8)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación Cerrada		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	20	
		Superficie neta (m2)	400	
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal	SI	
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):	12	
		Planta Baja		
		Plantas de Piso		
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros	
		Ocupación (%):		
		Altura máxima (m):	13,10	
		metros		
		nº de plantas	PB+3	
Altura mínima:		3 plantas		
Plantas subterráneas	NO			
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	RESIDENCIAL		
	Usos Compatibles	T.CO		
		I.**: PA, AC		
		A		
		D.**		
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 9 (clave ZRU-9)</b>			
<b>Ordenación (*)</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6	
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada densa y abierta	
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE
		Superficie neta (m2)	LIBRE
		Otras	
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	10
		Superficie neta (m2)	LIBRE
		Otras	
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	OE.**	
		D.** (1)	
		NE.** (2)	
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):	
		Al frontal	LIBRE
		A linderos	LIBRE
		Patios abiertos a fachada	LIBRE
		Fondo Edificable (m):	
		Planta Baja	LIBRE
		Plantas de Piso	LIBRE
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros
		Ocupación (%):	
		Altura máxima (m): metros	2,80
		nº de plantas	1 (PB)
Altura mínima:			
Plantas subterráneas	NO		
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	RESIDENCIAL (3)	
	Usos Compatibles	T.**	
		I.**: TR, PA	
		A	
		D.**	
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales		

**Notas:**

- (\*) Se mantendrá la densidad que presenta la pieza, limitando el crecimiento en cuanto a nº de viviendas a la edificación de solares o al supuesto de no estar instalado este uso en la parcela.
- (1) Cuando no sea técnicamente reparable.
- (2) Sobre parcela vacante o en la que no esté implantado el uso característico. También se admiten las obras de ampliación.
- (3) Vivienda familiar en parcela exclusiva.

<b>Zona Residencial Urbana de Clase 10 (clave ZRU-10)</b>			
<b>Ordenación</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6	
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada compacta .	
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE
		Superficie neta (m2)	LIBRE
		Otras	
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	5
		Superficie neta (m2)	100
		Otras	
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS	
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA COMPACTA	
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):	
		Al frontal	NO
		A linderos	
		Patios abiertos a fachada	
		Fondo Edificable (m):	
		Planta Baja	LIBRE
		Plantas de Piso	LIBRE
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros
		Ocupación (%):	
		Altura máxima:	
		metros	7,10
		nº plantas	2 (PB+1)
		Altura mínima	
Plantas subterráneas	NO		
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	R.V*	
	Usos Compatibles	T.**	
		I.**: PA, AC	
		A	
		D.**	
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales		
<b>Nota:</b>			
<p>1.-En el sector que se grafía en planos se permitirá la redacción de un Plan de Reforma Interior cuyo objetivo sea la remodelación de la trama urbana actual.</p> <p>2.- Para ello el Ayuntamiento, en el periodo de vigencia del PGOU podrá iniciar el procedimiento concursal para la presentación de programas de actuaciones integradas para este ámbito, recogiendo en las bases del concurso las características concretas de la remodelación a plantear.</p> <p>3.- En ningún caso se plantearán áreas residenciales de altura mayor a PB+4.</p>			

### **2.1.1.2 SUELO URBANO GESTIONADO DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.**

En suelo Urbano Gestionado con uso característico industria se localizan cuatro clases distintas de zonas, de las cuales se adjuntan, a continuación, las fichas en las que se definen todos los parámetros urbanísticos que las caracterizan.

-Zona Industrial Urbana de Clase 1 (clave ZIU-1).

-Zona Industrial Urbana de Clase 2 (clave ZIU-2).

-Zona Industrial Urbana de Clase 3 (clave ZIU-3).

-Zona Industrial Urbana de Clase 4 (clave ZIU-4).

A continuación, se adjuntan las fichas en las que se desarrollan y especifican los condicionantes de ordenación y ejecución de cada una de las zonas industriales pertenecientes a suelo urbano gestionado.

<b>Zona Industrial Urbana de Clase 1 (clave ZIU-1)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	20	
		Superficie neta (m2)	400	
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):	NO	
		Al frontal		
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja		
		Plantas de Piso		
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros	
		Ocupación (%):		
		Altura máxima: metros	6,00	
		nº plantas	1 (PB)	
		Altura mínima		
Plantas subterráneas				
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	INDUSTRIAL		
	Usos Compatibles	T.**		
		D.**. SU, I		
		OTROS (1)		
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

**Nota:**

(1) En manzana exclusiva

<b>Zona Industrial Urbana de Clase 2 (clave ZIU-2)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ámbito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación cerrada		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	20	
		Superficie neta (m2)	400	
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	CERRADA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):	NO	
		Al frontal		
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja		
		Plantas de Piso		
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros	
		Ocupación (%):	100	
		Altura máxima (m):	6,50	
		nº de plantas máximas:	2 (PB+1) (2)	
Altura mínima:				
Plantas subterráneas				
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso característico	INDUSTRIAL		
	Usos compatibles	T**		
		R** (1)		
		D** :SU,I		
		OTROS (1)		
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

**Condicionantes Urbanísticos para el Uso Plenamente Compatible Residencial:**

- 1.- La zona ZIU-2 sólo podrá desarrollar el uso residencial cuando el sector UR-4 se encuentre con Plan Parcial aprobado
- 2.- La tipología edificatoria, junto a todos los parámetros que la caracterizan, irán en total consonancia con la tipología adoptada por el correspondiente Plan Parcial para el sector UR-4, asegurándose así un total maclado estético y urbanístico entre ambas unidades.
- 3.- La zona ZIU-2, en caso de desarrollar el uso residencial, estará obligada a ceder el 10 % del aprovechamiento generado a favor del Excmo Ayuntamiento de Benejúzar.
- 4.- Previa a la obtención de la licencia de obras de edificación se presentará ante los servicios técnicos del Ayuntamiento para su aprobación, el correspondiente Proyecto de Obra Pública, en el que se asegure la obtención de todos aquellos servicios necesarios para la correcta gestión y desarrollo del uso residencial. Igualmente, se comprobará que la solución edificatoria adoptada para la zona es totalmente concordante con la definida para el sector UR-4 por su Plan Parcial.

<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales
---------------------	------------------------

**Notas:**

- (1) En manzana exclusiva
- (2) Estos parámetros podrán ser modificados mediante estudio de detalle para la implantación del uso compatible residencial con el objeto expresado el 2º condicionante urbanístico para el uso plenamente compatible residencial con la limitación de que el Índice de Edificabilidad Neta sea inferior o igual a 2,00 m2t/m2s.

**Zona Industrial Urbana de Clase 3 (clave ZIU-3)**

<b>Ordenación</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6	
	<b>Tipología</b>	Edificación abierta	
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	NO
		Superficie neta (m2)	NO
		Otras	
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	15
		Superficie neta (m2)	800
		Otras	
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS	
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	ABIERTA	
	<b>Condiciones de Volumen</b>	<b>Retranqueos (m):</b>	
		Al frontal	5
		A linderos	3,5
		Patios abiertos a fachada	5
		<b>Fondo Edificable (m):</b>	
		Planta Baja	
		Plantas de Piso	
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros
		Ocupación (%):	65
		Altura máxima: metros	8,00
		nº plantas	2 (PB+1)
Altura mínima			
Plantas subterráneas			
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	INDUSTRIAL	
	Usos Compatibles	T.** OTROS (1)	
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales		

**Nota:**

(1) En manzana exclusiva

<b>Zona Industrial Urbana de Clase 4 (clave ZIU-4)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ámbito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación abierta		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	NO	
		Superficie neta (m2)	NO	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	10	
		Superficie neta (m2)	320	
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	ABIERTA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal	5	
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada	3	
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja		
		Plantas de Piso		
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros	
		Ocupación (%):	80	
		Altura máxima: metros	8,00	
		nº plantas	2 (PB+1)	
Altura mínima				
Plantas subterráneas				
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	INDUSTRIAL		
	Usos Compatibles	T.**		
		OTROS (1)		
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

**Notas:**

(1) En manzana exclusiva

### **2.1.1.3 SUELO URBANO DE USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO.**

En suelo Urbano con uso característico terciario se localiza una única zona de la cuales se adjunta, a continuación, la ficha en la que se definen todos los parámetros urbanísticos que la caracterizan.

-Zona Terciaria Urbana (clave ZTU).

<b>Zona Terciaria Urbana (Clave ZTU)</b>				
<b>Ordenación</b>	<b>Ambito</b>	Ver plano de ordenación estructural nº 6		
	<b>Tipología</b>	Edificación abierta		
<b>Parcelación</b>	<b>Parcelas Existentes</b>	Longitud del frontal (m)	LIBRE	
		Superficie neta (m2)	LIBRE	
		Otras		
	<b>Nuevas Parcelas</b>	Longitud del frontal (m)	35	
		Superficie neta (m2)		
		Otras		
<b>Edificación</b>	<b>Tipología de Obras Autorizadas</b>	TODAS		
	<b>Tipología de Nueva Edificación</b>	ABIERTA		
	<b>Condiciones de Volumen</b>	Retranqueos (m):		
		Al frontal		
		A linderos		
		Patios abiertos a fachada		
		Fondo Edificable (m):		
		Planta Baja		
		Plantas de Piso		
		Edificabilidad (m2t/m2s)	vendrá definida por el resto de parámetros	
		Ocupación (%):	50	
		Altura máxima (m):	5,00	
		nº de plantas	1 (PB)	
		Altura mínima:		
Plantas subterráneas		ADMITIDAS (1)		
<b>Instalación de Actividades</b>	Uso Característico	T.CO (2)		
	Usos Compatibles			
<b>Urbanización</b>	Según Normas Generales			

**Notas:**

(1) Salvo indicación contraria del Estudio de Inundabilidad

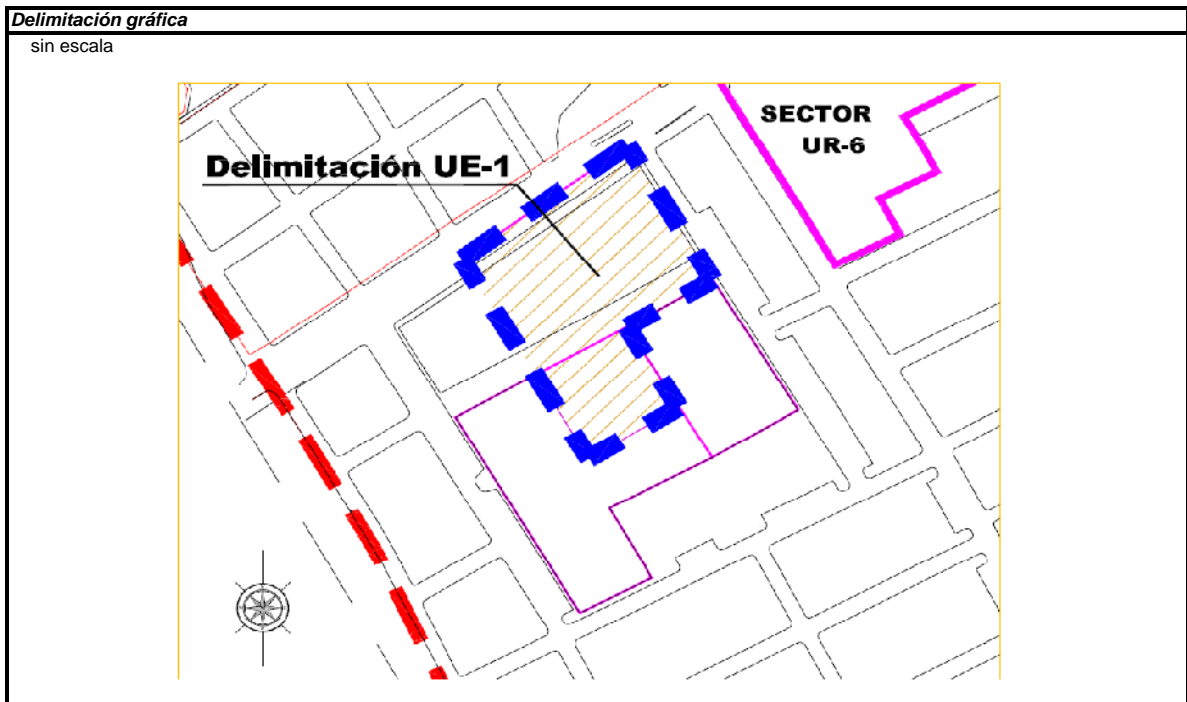
(2) Se admiten Grandes Establecimientos Comerciales

**2.1.2 SUELO URBANO PORMENORIZADO DE USO CARACTERÍSTICO  
RESIDENCIAL CUYO DESARROLLO QUEDA SUPEDITADO A LA  
REDACCIÓN DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA..**

Dentro de este tipo de suelo se enmarca la Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1) y la Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2)

A continuación, se adjuntan las fichas en las que se caracterizan a ambas unidades.

<b>SUELO URBANO PORMENORIZADO SUPEDITADO SU DESARROLLO A LA REDACCIÓN DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 (UE-1)</b>	
<b>Area de reparto</b>	Delimitada por la propia UE-1 Ver plano de ordenación estructural nº 7.3: <i>Delimitación de áreas de reparto</i>
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbano Pormenorizado cuyo desarrollo queda supeditado a la redacción de un Programa de Actuación Integrada
<b>Calificación del suelo</b>	Residencial
<b>Planeamiento de desarrollo</b>	Programa de Actuación Integrada

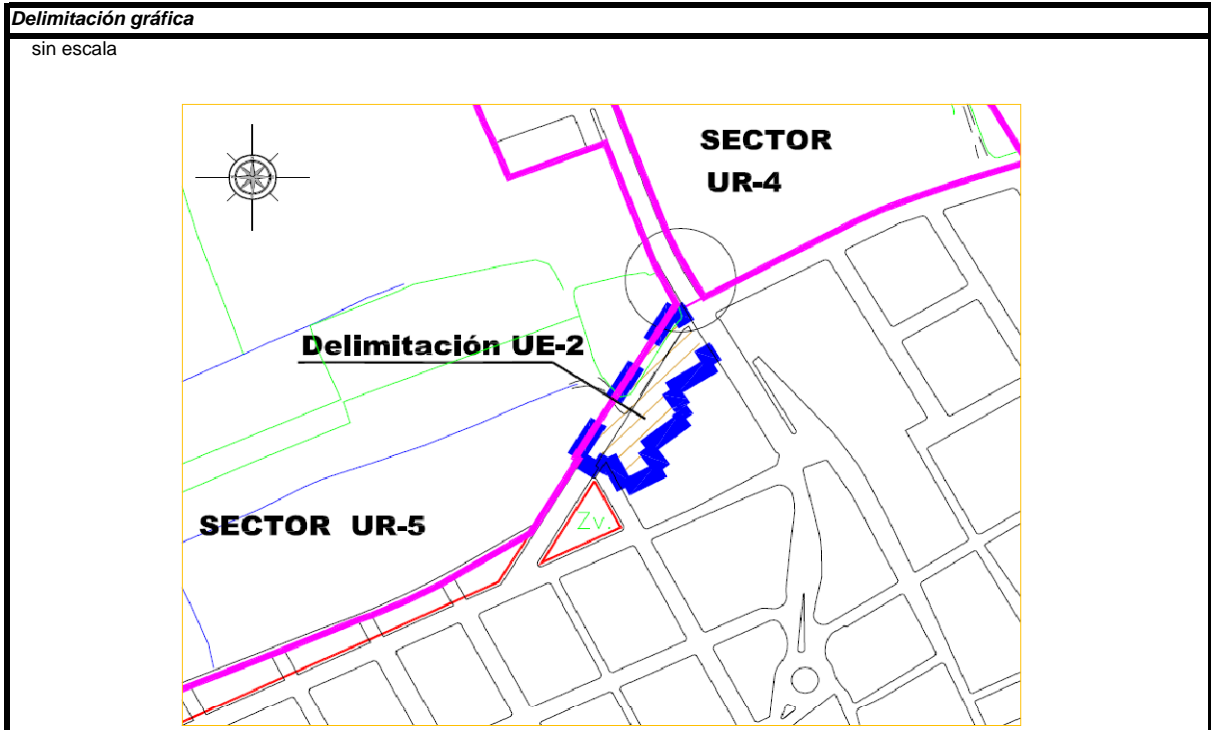


<b>Superficies (m2):</b>	Superficie Unidad de Ejecución -1	6.897,00
	Superficie Área de Reparto (AR)	6.897,00

**Condicionantes Urbanísticos y de Desarrollo:**

- 1.- El desarrollo de la UE-1 se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente Programa de Actuación Integrada, según el cual se ejecutará la pormenorización definida en el plano de ordenación estructural nº 6.
- 2.- Las características edificatorias de las manzanas edificables resultantes de la pormenorización descrita estarán regidas por la normativa de suelo urbano que regula las zonas residenciales urbanas de clase 1 (clave ZRU-1) que se describen en el apartado 2.1.1.1 de estas normas urbanísticas.
- 3.- La unidad de ejecución-1 participará en un porcentaje del 0,44397 % en los gastos totales comunes correspondientes a la renovación de la red de saneamiento y en un 0,44397 % en los gastos correspondientes a la red de agua potable, siendo tales infraestructuras necesarias para el total desarrollo de los suelos tanto urbanizables como urbanos no gestionados previstos.
- 4.- La UE-1 estará obligada a ceder el 10% de su Aprovechamiento a favor del Excmo. Ayto. de Benejúcar.
- 5.- La Unidad de Ejecución-1 deberá ejecutar y desarrollar aquellas infraestructuras o dotaciones que aunque estando fuera de su delimitación den continuidad y aseguren la integración de la citada unidad con su entorno.
- 6.- Los m2 de techo a desarrollar por la UE-1 y, por tanto, el Aprovechamiento Tipo y el Índice de Edificabilidad Bruta vendrán definidos por la aplicación de la normativa ZRU-1 a las manzanas resultantes.

<b>SUELO URBANO PORMENORIZADO SUPEDITADO SU DESARROLLO A LA REDACCIÓN DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b>	
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (UE-2)</b>	
<b>Area de reparto</b>	Delimitada por la propia UE-2 Ver plano de ordenación estructural nº 7.2: <i>Delimitación de áreas de reparto</i>
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbano Pormenorizado cuyo desarrollo queda supeditado a la redacción de un Programa de Actuación
<b>Calificación del suelo</b>	Residencial
<b>Planeamiento de desarrollo</b>	Programa de Actuación Integrada



<b>Superficies (m2):</b>	Superficie Unidad de Ejecución -2 (m2)	1.986,04
	Superficie Área de Reparto (AR) (m2)	1.986,04

- Condicionantes Urbanísticos y de Desarrollo:**
- 1.- El desarrollo de la UE-2 se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente Programa de Actuación Integrada, según el cual se ejecutará la pormenorización definida en el plano de ordenación estructural nº 6.
  - 2.- La gestión y desarrollo de la UE-2 deberá ser previa o simultánea a la del sector urbanizable con uso característico residencial UR-5.
  - 3.- La UE-2 estará obligada a ceder el 10% de su Aprovechamiento a favor del Excmo. Ayto. de Benejúzar.
  - 4.- Las características edificatorias de las manzanas edificables resultantes de la pormenorización descrita estarán regidas por la normativa de suelo urbano que regula las zonas residenciales urbanas de clase 3 (clave ZRU-3) que se describen en el apartado 2.1.1.1 de estas normas urbanísticas.
  - 5.- La unidad de ejecución-2 participará en un porcentaje del 0,27484% en los gastos totales comunes correspondientes a la renovación de la red de saneamiento y en un 0,27484% en los gastos correspondientes a la red de agua potable, siendo tales infraestructuras necesarias para el total desarrollo de los suelos tanto urbanizables como urbanos no gestionados previstos.
  - 6.- Los m2 de techo a desarrollar por la UE-2 y, por tanto, el Aprovechamiento Tipo y el Índice de Edificabilidad Bruta vendrán definidos por la aplicación de la normativa ZRU-3 a las manzanas resultantes.
  - 7.- La Unidad de Ejecución-2 deberá ejecutar y desarrollar aquellas infraestructuras o dotaciones que aunque estando fuera de su delimitación den continuidad y aseguren la integración de la citada unidad con su entorno.

## **2.2 SUELO URBANIZABLE.**

Los Aprovechamientos Tipo de los distintos sectores son provisionales, en los términos establecidos en el Artículo 151 del R.O.G.T.U.

### **2.2.1 SUELO URBANIZABLE DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.**

*Sectores:*

-Sector UR-2 de Uso Característico Residencial.

Sector UR-3 de Uso Característico Residencial.

-Sector UR-4 de Uso Característico Residencial.

-Sector UR-5 de Uso Característico Residencial.

Los parámetros y los criterios de planeamiento y gestión para el desarrollo de estos suelos se reflejan en las **Fichas de Planeamiento y Gestión** correspondientes, y que se adjuntan a continuación.

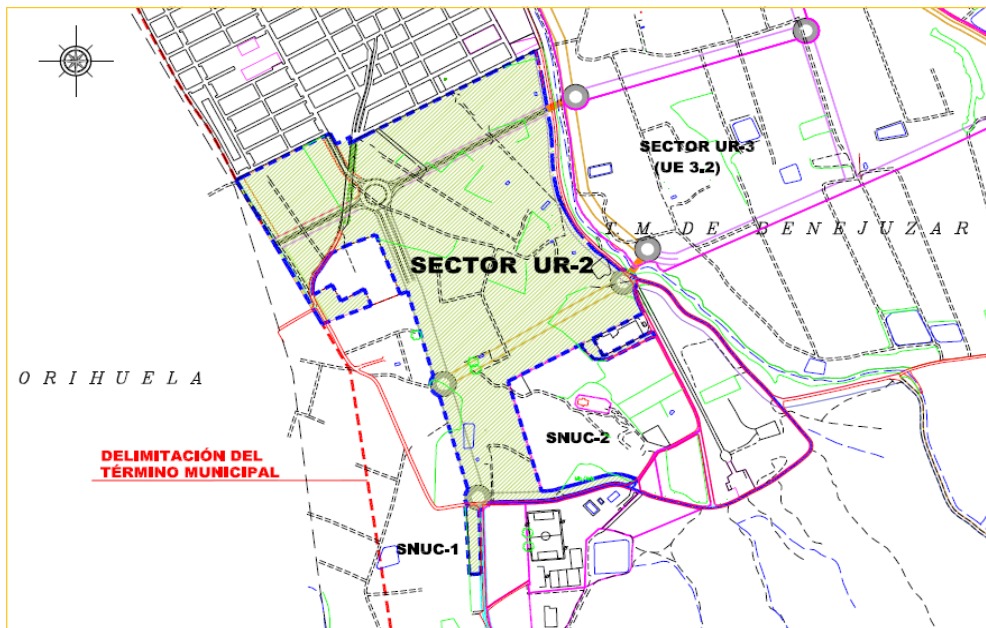
**Ficha de planeamiento.**

**Sector UR-2**

<b>Sector</b>	Sector UR-2 del PGOU de Benejúzar
<b>Area de reparto</b>	Delimitada por el propio Sector UR-2 Ver plano de ordenación estructural nº 7.3: <i>Delimitación de áreas de reparto</i>
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbanizable
<b>Calificación del suelo</b>	Residencial

**Delimitación gráfica**

sin escala



<b>Superficies (m2)</b>	Superficie del sector	363.098,62
	Superficie del Área de Reparto (AR)	363.098,62
	Superficie de Zona Verde Primaria incluida en el Sector	27.343,78
<b>Usos característicos</b>	Residencial	
<b>Usos compatibles</b>	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro	
<b>Usos prohibidos</b>	El resto	
<b>Tipologías</b>	Edificación según Alineación de Vial o en edificación abierta: a concretar en el correspondiente Plan Parcial una u otra	

<b>Aprovechamiento Tipo (AT)</b>	0,75 m2/m2s
<b>m2 de techo a desarrollar en el Sector (AR x AT)</b>	272.323,97

<b>Índices de edificabilidad</b>	
<b>IEB</b>	0,75 m2/m2s

<b>Número mínimo de viviendas de protección pública a prever en el Sector</b>	238
---	-----

**Notas: (De a) hasta h)**

- a) El IEB coincide con el AT dado que el Sector no tiene red primaria adscrita, siendo toda ella reservada en el interior del mismo.
- b) La Red Primaria de Viario computará al 100% a efectos de cumplimiento de los estándares de la red secundaria.
- c) Del total de techo a prever en el sector, en el correspondiente Plan Parcial se fijará la proporción mínima a destinar a uso terciario.
- d) El Sector se encuentra afectado por el trazado de dos vías pecuarias, corresponde al Plan Parcial coordinar el futuro planeamiento del sector con el trazado actual de dichas vías pecuarias; pudiéndose variar alguna de sus características definidas por este PGOU tras informe favorable de la administración competente.
- e) El Sector deberá destinar una parcela de 12.000 m2 en el interior del sector con destino para colegio de educación Infantil y Primaria.
- f) El planeamiento en los alrededores del cementerio (equipamiento ID según plano correspondiente) quedará sujeto a lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por el decreto 39/2005 y concretamente cumpliendo con las condiciones siguientes:
  - 1.- Se establece un perímetro de protección del suelo destinado a equipamiento (cementerio) de 25 metros, en el que el único uso a implantar será el dotacional público ( Art. 42.2.1 del citado Reglamento)
  - 2.- A partir del perímetro de esta primera zona de protección se ha de establecer una segunda zona de terreno de 225 metros (anchura total 250 metros), en la que únicamente se podrán autorizar : (Art. 42.2.2 del citado Reglamento)
    - Instalaciones de carácter industrial no alimentarias o de servicios técnicos para las infraestructuras urbanísticas y de equipamiento comunitario.
    - Viviendas unifamiliares.
    - Explotaciones agropecuarias.
  - 3.- Se podrá autorizar la ampliación de un cementerio hasta un mínimo de 50 metros respecto de las viviendas unifamiliares existentes. (Art. 44.1 del citado Reglamento).
- g) La localización del equipamiento interior al sector ubicado en las proximidades del Cementerio, tal y como se refleja en el plano de ordenación estructural nº 3 , no podrá ser modificada por el Plan Parcial que desarrolle el sector. Dicha superficie computará en el cumplimiento de los estándares de la red secundaria.
- h) La vía pecuaria ubicada al oeste, cuyos límites y superficie serán justificados mediante medición de precisión, no forma parte del Área de Reparto del sector, dado que se considera clasificada como Suelo No Urbanizable.

**Ficha de gestión: SECTOR UR-2**

***A. Secuencia lógica de desarrollo:***

Sin condiciones previas.

***B. Condiciones de integración y conexión:***

**Viario:**

*Conexiones:*

El Sector UR-2 se conectará adecuadamente al entorno municipal mediante la red primaria de viario definida e interior a la delimitación del sector y con los consiguientes accesos que se definen para adecuada conexión del sector a la red primaria de viario. Se permite el acceso a la red secundaria del Sector desde los viales de la red primaria.

*Gestión:*

Será obligatoria la previa ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitación del Sector así como de las glorietas que se definen sobre estos viales para la adecuada ordenación de accesos del sector.

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

En el caso de que el Sector se desarrolle en más de una Unidad de Ejecución, la primera de ellas que se programe, deberá gestionar y ejecutar el vial de la red primaria de anchura total 30 metros, que conecta el casco urbano con la zona de equipamientos del instituto. La anchura de este vial, en la zona externa a la Unidad de Ejecución programada, podrá minorarse hasta los 12 metros, de forma que quede asegurada la correcta conexión peatonal y rodada entre el casco urbano y los equipamientos del Sur del término municipal, previéndose la urbanización del vial de 30 metros de anchura para el momento en que se gestione el total del sector UR-2.

Con cargo al desarrollo del sector se deberá ejecutar la urbanización del “Camino de la sierra”, de 12 metros de anchura que conecta la glorieta situada al Sur del Sector, con el límite del término municipal y que discurre por el entorno de la EDAR. El proyecto constructivo de la citada ejecución deberá ser presentado junto con el proyecto de urbanización del Sector para su aprobación municipal. En el caso en que el desarrollo del Sector se prevea en varias Unidades de ejecución, la citada ejecución del vial se repartirá proporcionalmente entre todas ellas.

### **Agua potable y saneamiento.**

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

La conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, según Informes favorables emitidos por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR), y por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS). Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, en el caso de que se indique por parte de este organismo y según convenio entre Entidad de Saneamiento de Aguas y Ayuntamiento de Benejúzar.

La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales. Siendo completamente estanca y conectada a la red en servicio del municipio, como ya indicamos en puntos anteriores.

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes (red de agua potable y red de saneamiento) que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU presente, siendo tales porcentajes los que, a continuación, se marcan:

-Red de agua potable: 25,93710 %

-Red de saneamiento: 25,93710 %

### **Otros.**

El PQL-2 incluido en el sector, con la superficie estipulada en tablas, y situado junto al cementerio, se desarrollará, a cargo del mismo, tal y como se indica en el apartado C de ésta ficha de gestión.

En el programa de actuación integrada se deberá justificar la posible afectación de la actuación a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés. En su caso, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolos en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito con idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características

En el Desarrollo y Ejecución del sector, se deberá cumplir con lo estipulado en el Decreto 39/2005 del 25 de Febrero, por el que se aprueba el reglamento que regula las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

El Sector participará con un 69,54 % de los costes de ejecución de los colectores de pluviales para drenaje del casco urbano, de acuerdo al proyecto preparado a tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Benejúzar.

#### ***C. Delimitación de unidades de ejecución:***

El sector se podrá desarrollar en :

- Una Unidad de Ejecución, ó
- Dos Unidades de Ejecución, ó
- Tres Unidades de Ejecución.

Será el Plan Parcial, que desarrolle el Sector, el que determine el número final de Unidades de Ejecución, su delimitación debiendo en cualquier caso cumplirse con:

- El desarrollo de U.E. debe ser secuencial de Norte a Sur, de forma que la primera que se desarrolle sea anexa al suelo urbano y la última sea anexa a la zona de equipamientos del Instituto.
- El desarrollo de Unidades debe realizarse de forma que la expansión del suelo urbano sea compacta, no dejándose en ninguna fase crear urbanizaciones aisladas del resto de suelo urbano.
- El PQL-2 interior al sector deberá ser gestionado proporcionalmente por cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.
- La superficie mínima de cada una de las Unidades de Ejecución será de 100.000 m<sup>2</sup>.

***D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:***

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es  $AT= 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

***E. Otras Condiciones:***

- 1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- 2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.- El Proyecto de urbanización incorporará un Proyecto de alumbrado público que garantice la no generación de contaminación lumínica ni la afección al espacio protegido de la Sierra de Benejúzar.

5.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

6.- Con cargo al desarrollo del Sector está previsto ejecutar la urbanización de un camino que se ampliará a 12 metros de anchura, que conecta la glorieta situada al Sur del Sector, con el límite del término municipal y que discurre por el entorno de la EDAR. Junto con el Proyecto Constructivo, a presentar junto con el Proyecto de Urbanización del Sector para su aprobación municipal, se deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental, un Estudio de Integración Paisajística y un estudio de Impacto Acústico para evaluar las repercusiones ambientales del Proyecto y lograr su integración ambiental en el entorno protegido de la Sierra de Benejúzar. Los documentos se realizarán de acuerdo a la legislación sectorial para carreteras de nuevo trazado de aplicación en la Comunidad Valenciana.

7.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Antes del punto de conexión, se deberá disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo citado, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

8.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad.

9.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental y de Paisaje.

10.- En el programa de actuación integrada que desarrolle el sector se deberá justificar las condiciones que deben reunir los espacios públicos y edificios de pública concurrencia, de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la

accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, de acuerdo a las instrucciones y normas vigentes para el municipio de Banejuzar.

11.- Este Sector no precisa materializar la cesión gratuita a que se refiere el artículo 13.6 de la LOTPP en los términos establecidos en el artículo 52.2.b) de la LUV y concordantes.

12.- Se realizará un estudio de la movilidad y del transporte público para el presente sector, según las condiciones exigidas en el artículo 7 de la LOTPP. Las conclusiones del citado estudio se reflejarán en la ordenación pormenorizada del sector, de forma justificada, proponiendo recorridos peatonales o no motorizados, que permitan el acceso a los equipamientos y dotaciones dentro del sector y resolviendo las conexiones no motorizadas interurbanas. En el viario de la red primaria se materializará la disposición de paradas para el transporte público necesarias.

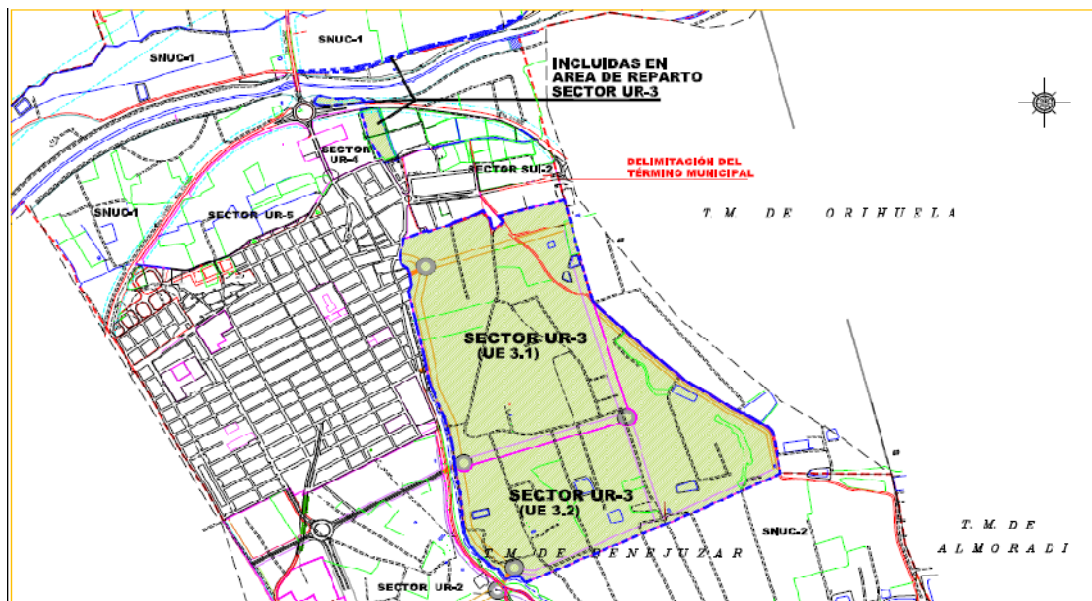
**Ficha de planeamiento.**

**Sector UR-3**

<b>Sector</b>	Sector UR-3 del PGOU de Benejúzar
<b>Area de reparto</b>	Delimitada por el propio sector y dos superficies discontinuas destinadas a equipamientos de la red secundaria  Ver planos de ordenación estructural nº 7.1: <i>Delimitación de áreas de reparto</i>
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbanizable
<b>Calificación del suelo</b>	Residencial

**Delimitación gráfica**

sin escala



<b>Superficies (m2)</b>	Superficie del Sector	762.679,55
	Superficie del Área de Reparto (AR)	762.679,55
	Superficie Red Primaria de Zona Verde incluida en el Sector	62.076,46
<b>Usos característicos</b>	Residencial	
<b>Usos compatibles</b>	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.	
<b>Usos prohibidos</b>	El resto	
<b>Tipologías</b>	Edificación según Alineación de Vial o en edificación abierta: a concretar en el correspondiente Plan Parcial una u otra tipología para todo el sector, pudiendo mezclarlas por manzanas completas justificando, para ello, la adecuada trama urbana resultante.	

<b>Aprovechamiento Tipo (AT)</b>	0,65 m2/m2s
<b>m2 de techo a desarrollar en el Sector (AR x AT)</b>	495.741,71

<b>Índices de edificabilidad</b>	
<b>IEB</b>	0,65 m2/m2s
<b>IER</b>	0,65 m2/m2s

<b>Número mínimo de viviendas de protección pública a prever en el Sector</b>	434
---	-----

**Desarrollo del Sector**

1. El Sector se ha previsto desarrollar en dos Unidades de Ejecución, delimitadas según se indica en el plano nº 3 de ordenación est.
2. Los parámetros que rigen el desarrollo de las Unidades de Ejecución serán los especificados en la siguiente tabla:

**Tabla de Parámetros de las Unidades de Ejecución en las que se desarrolla el sector UR-3**

Unidades de Ejecución	Superficie	PQL interior a U.E.	Nº viviendas VPO
UE-3.1	397.031,35	27.716,68	226
UE-3.2	365.648,20	34.359,78	208

**Notas: (De a) hasta f)**

- a) El IEB coincide con el AT dado que el Sector no tiene red primaria adscrita, siendo toda ella reservada en el interior del mismo.
- b) La Red Primaria de Viario computará al 100% a efectos de cumplimiento de los estándares de la red secundaria.
- c) Del total de techo a prever en el sector, en el correspondiente Plan Parcial se fijará la proporción mínima a destinar a uso terciario.
- d) La localización de la zona dotacional de la red secundaria interna al Área de Reparto del Sector UR-3 (zona de destino obligatorio dotacional de la red secundaria, ver plano ordenación estructural nº 2 ), no podrá ser modificada.  
el uso que se dé a este suelo dotacional debe permitir el adecuado drenaje, incluso su regulación para riego y consumo, de las aguas de escorrentía superficial asegurando su conexión con el Río Segura, y complementariamente los usos dotacionales derivados de la utilización de los márgenes y cauces para el espaciamiento y ocio personal.
- e) El Sector deberá destinar una parcela de 10.000 m2 en el interior de la Unidad de ejecución 1 con destino para un colegio de educación Infantil-Primaria.
- f) El Sector deberá destinar una parcela de 18.000 m2 en el interior de la Unida de Ejecución 2 con destino para un Instituto de educación Secundaria.

**Ficha de gestión: SECTOR UR-3**

***A. Secuencia lógica de desarrollo:***

Sin condiciones previas.

***B. Condiciones de integración y conexión:***

**Viario:**

*Conexiones:*

El Sector UR-3 se conectará adecuadamente al entorno municipal mediante la red primaria de viario definida e interior a la delimitación del sector, y por los consiguientes accesos que se definen para adecuada conexión del sector a la red primaria de viario. Se permite el acceso a la red secundaria del Sector desde los viales de la red primaria.

*Gestión:*

Será obligatoria la previa ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitación del Sector así como de las glorietas que se definen sobre estos viales para la adecuada ordenación de accesos del sector.

De la misma forma, será obligatoria la ejecución, con cargo al sector, de la solución constructiva (obras de fábrica, etc) que haga factible la conexión de las redes primarias internas al sector, en su linde oeste, con las situadas en el núcleo urbano principal, permitiéndose la adecuada permeabilidad de movimientos así:

- Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 ( UE 3.1) será obligatoria la ejecución a su cargo de las obras de fábrica precisas para la conexión viaria sobre la rambla:  
OF 1, OF2 y OF3.
- Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 ( UE 3.2) será obligatoria la ejecución a su cargo de las obras de fábrica precisas para la conexión viaria sobre la rambla:  
OF 4 y OF5.

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

### **Agua potable y saneamiento.**

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

La conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, según Informes favorables emitidos por la Entitat de Sanejament D'Aigües (EPSAR), y por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS). Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, en el caso de que se indique por parte de este organismo y según convenio entre Entidad de Saneamiento de Aguas y Ayuntamiento de Benejúzar.

La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales. Siendo completamente estanca y conectada a la red en servicio del municipio, como ya indicamos en puntos anteriores.

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes (red de agua potable y red de saneamiento) que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU presente, siendo tales porcentajes totales los que, a continuación, se marcan:

-Red de agua potable: 47,21649 %

-Red de saneamiento: 47,21649 %

Siendo para cada Unidad de Ejecución el porcentaje es el siguiente:

-UE 3.1 : Red de agua potable 24,57969 %

Red de saneamiento 24,57969 %

-UE 3.2 : Red de agua potable 22,63680 %

Red de saneamiento 22,63680 %

### **Otros.**

El PQL3.1 incluido en el interior de la Unidad de Ejecución 1(UE 3.1) del Sector UR-3, con la superficie estipulada en tablas, se desarrollará a cargo de la UE 3.1.

El PQL3.2 incluido en el interior de la Unidad de Ejecución 1(UE 3.2) del Sector UR-3, con la superficie estipulada en tablas, se desarrollará a cargo de la UE 3.2.

En el programa de actuación integrada se deberá justificar la posible afectación de la actuación a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés. En su caso, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolos en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito con idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características

### ***C. Delimitación de unidades de ejecución:***

Para el desarrollo del Sector se establecen 2 Unidades de Ejecución delimitadas según se puede ver en el documento de planos de ordenación.

La UE 3.1 se deberá programar previamente a la UE 3.2 para asegurar el crecimiento compacto del municipio.

### ***D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:***

El área de reparto del sector se muestra en el planos de ordenación estructural nº 7 Delimitación de áreas de reparto, cuyo aprovechamiento tipo es  $AT= 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

### **E. Otras Condiciones:**

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- 2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- 4- El Proyecto de urbanización incorporará un Proyecto de alumbrado público que garantice la no generación de contaminación lumínica ni la intrusión lumínica en los suelos clasificados como SNUC-2.
- 5.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- 6.- Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Antes del punto de conexión, se deberá disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo citado, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
- 7.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad.
- 8.- En la línea límite de edificación del río Segura quedan prohibidos los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyen el flujo de avenidas ni requieren estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

9.- El programa de actuación integrada que desarrolle el sector delimitará mediante topografía de precisión el dominio público hidráulico de la Rambla de la Pilarica colindante, debiendo quedar este dominio público hidráulico fuera del límite del sector. Esta delimitación tendrá en cuenta aspectos topográficos y geomorfológicos del cauce, en las condiciones actuales de la rambla y deberá ser validada por CHS. Además, con la ordenación del sector se deberán respetar las bandas de afección de la rambla definidas por la legislación vigente.

10.- El programa de actuación integrada que desarrolle el sector deberá incorporar un estudio del régimen de corrientes y proyecto de ejecución del encauzamiento de la Rambla de la Pilarica, y su vertido al cauce del río Segura, así como Estudio de Inundabilidad, una vez definido el proyecto. Se justificará la ausencia de afecciones o dificultades de vigilancia, control y mantenimiento del cauce, aguas arriba y aguas abajo de la rambla de la Pilarica. El proyecto de ejecución del encauzamiento deberá obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura previo a su ejecución.

11.- El PP del sector UR-3 incluirá un Estudio de Integración Paisajística que defina la integración paisajística y visual del encauzamiento de la rambla, incluyendo su desembocadura al río Segura, y las obras de fábrica precisas para la conexión viaria sobre la rambla que permitan la conexión del nuevo sector con el casco urbano. Se tramitará y obtendrá Autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura de las obras de fábrica citadas.

12.- Para el caso en que la UE 3.1 del sector se desarrolle temporalmente desacoplada de la UE 3.2, La totalidad de los trabajos vinculados al encauzamiento de la rambla deberán ser desarrollados por el agente urbanizador de la UE 3.1, si bien el agente urbanizador de la UE 3.2 quedará gravado con su parte proporcional de estos gastos, debiendo hacerlo efectivo en el momento en que se gestione el PAI de la UE 3.2.

13.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental y de Paisaje.

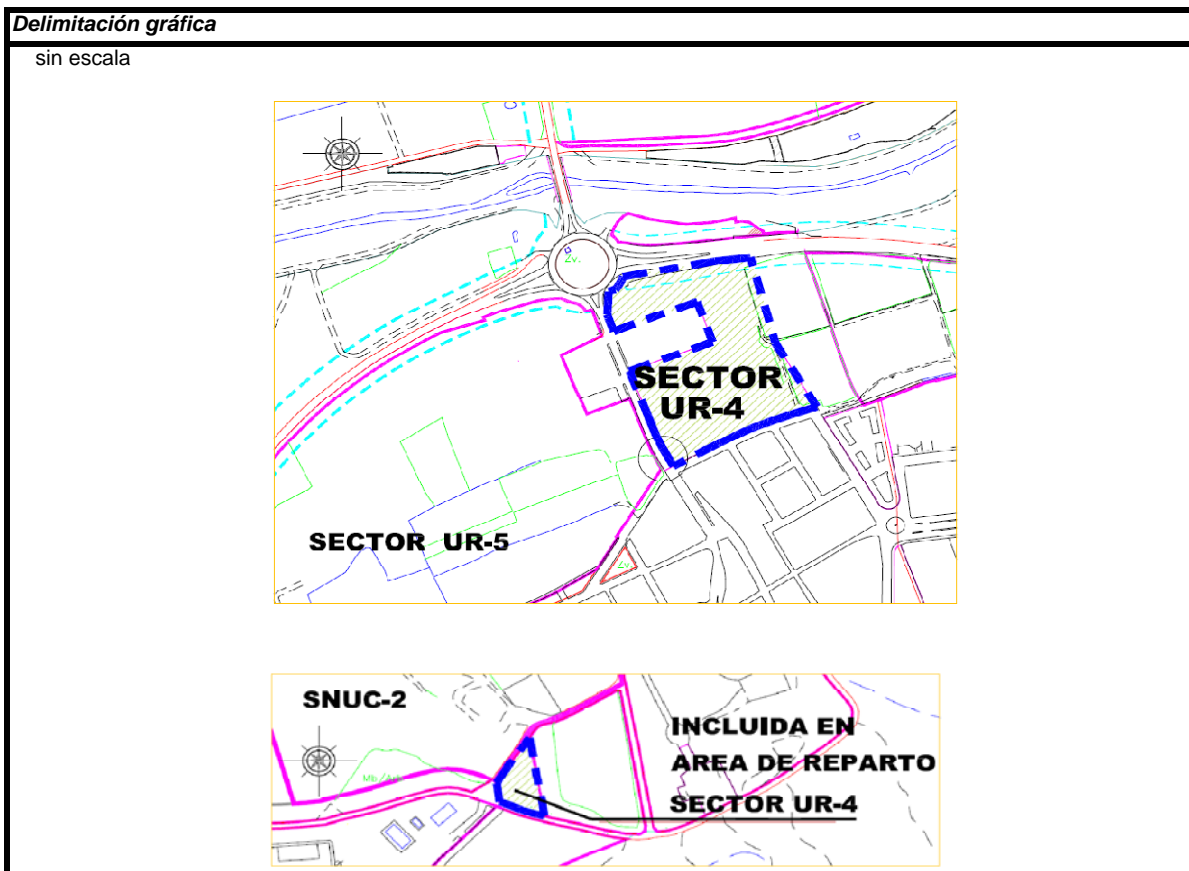
14.-En el programa de actuación integrada que desarrolle el sector se deberá justificar las condiciones que deben reunir los espacios públicos y edificios de pública concurrencia, de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la

accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, de acuerdo a las instrucciones y normas vigentes para el municipio de Banejuzar.

15.- Este Sector no precisa materializar la cesión gratuita a que se refiere el artículo 13.6 de la LOTPP en los términos establecidos en el artículo 52.2.b) de la LUV y concordantes.

16.- Se realizará un estudio de la movilidad y del transporte público para el presente sector, según las condiciones exigidas en el artículo 7 de la LOTPP. Las conclusiones del citado estudio se reflejarán en la ordenación pormenorizada del sector, de forma justificada, proponiendo recorridos peatonales o no motorizados, que permitan el acceso a los equipamientos y dotaciones dentro del sector y resolviendo las conexiones no motorizadas interurbanas. En el viario de la red primaria se materializará la disposición de paradas para el transporte público necesarias.

<b>Ficha de planeamiento.</b>	
<b>Sector UR-4</b>	
<b>Sector</b>	Sector UR-4 del PGOU de Bnejúzar
<b>Area de reparto</b>	Delimitada por el propio sector más la red primaria adscrita al mismo Ver plano de ordenación estructural nº 7.2: <i>Delimitación de áreas de reparto</i>
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbanizable
<b>Calificación del suelo</b>	Residencial



<b>Superficies (m2)</b>	Superficie del Sector	23.889,98
	Superficie del Área de Reparto (AR)	26.166,89
	Superficie Red Primaria de Zona Verde adscrita al Sector	2.276,91
<b>Usos característicos</b>	Residencial	
<b>Usos compatibles</b>	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos.	
<b>Usos prohibidos</b>	El resto	
<b>Tipologías</b>	Edificación según Alineación de Vial o en edificación abierta: a concretar en el	

<b>Aprovechamiento Tipo (AT)</b>	0,70 m2t/m2s
<b>m2 de techo a desarrollar en el Sector (AR x AT)</b>	18.316,82

<b>índices de edificabilidad</b>	
<b>IEB</b>	0,766715 m2t/m2s

<b>Número mínimo de viviendas de protección pública a prever en el Sector</b>	16
---	----

<b>Notas:(De a) hasta d))</b>	
a) El IEB no coincide con el AT dado que el Sector tiene red primaria adscrita al mismo.	
b) En caso de ajuste de precisión del límite del Área de Reparto durante la redacción del preceptivo plan parcial, prevalecerá el AT sobre el IEB, recalculando este último según las superficies resultantes del proceso de ajuste.	
c) La Red Primaria de Viario computará al 100% a efectos de cumplimiento de los estándares de la red secundaria.	
d) Del total de techo a prever en el sector, en el correspondiente Plan Parcial se fijará la proporción mínima a destinar a uso terciario.	

**Ficha de gestión: SECTOR UR-4**

***A. Secuencia lógica de desarrollo:***

Sin condiciones.

***B. Condiciones de integración y conexión:***

Viario:

*Conexiones:*

Se observa que el sector UR-4 quedará totalmente integrado en el municipio al encontrarse en un entorno con unas características estructurales suficientes y adecuadas para su conexión municipal y supramunicipal. Por un lado, su linde oeste limita con una red primaria de viario, lo que asegura su conexión municipal y supramunicipal; por otro lado, su linde sur limita con suelo urbano consolidado, asegurando, mediante la red secundaria de viario del sector, su conexión al ámbito municipal.

*Gestión:*

Caso de que en el momento de desarrollar el Sector, la glorieta de la red primaria prevista en el límite Suroeste del sector no se encuentre ejecutada, el Sector deberá gestionar y ejecutar los suelos de la mencionada glorieta a su cargo, sin perjuicio de que el 84,65 % de los costes derivados de la misma queden cargados al programa para el desarrollo del sector UR -5.

**Agua potable y saneamiento.**

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

La conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del

incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, según Informes favorables emitidos por la Entitat de Sanejament D'Aigües (EPSAR), y por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS). Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, en el caso de que se indique por parte de este organismo y según convenio entre Entidad de Saneamiento de Aguas y Ayuntamiento de Benejúzar.

La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales. Siendo completamente estanca y conectada a la red en servicio del municipio, como ya indicamos en puntos anteriores.

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes (red de agua potable y red de saneamiento) que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU presente, siendo tales porcentajes los que, a continuación, se marcan:

-Red de agua potable: 1,74607 %

-Red de saneamiento: 1,74607 %

### **Otros.**

El Sector participará con un 4,68 % de los costes de la ejecución de los colectores de pluviales para drenaje del casco urbano de acuerdo al proyecto preparado a tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Benejúzar.

En el programa de actuación integrada se deberá justificar la posible afectación de la actuación a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés. En su caso, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolos en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito con idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características

### ***C. Delimitación de unidades de ejecución:***

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

#### ***D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:***

El área de reparto del sector se muestra en los plano de ordenación estructural nº 7: Delimitación de áreas de reparto, cuyo aprovechamiento tipo es  $AT= 0,70 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

#### ***E. Otras Condiciones:***

- 1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- 2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- 4- El Proyecto de urbanización incorporará un Proyecto de alumbrado público que garantice la no generación de contaminación lumínica ni la intrusión lumínica en los suelos clasificados como SNUC-1 ni en el Corredor Verde del Río Segura.
- 5.- El PP del sector incluirá un Estudio Acústico para evaluar las limitaciones impuestas y las medidas correctoras a aplicar dada su proximidad a la CV-920 y a la zona industrial prevista en el SUI-2.
- 6.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sena necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- 7.- Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat

Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Antes del punto de conexión, se deberá disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo citado, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

8.- Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posibles inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad.

9.- En la línea límite de edificación del río Segura quedan prohibidos los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyen el flujo de avenidas ni requieren estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

10.- El programa de actuación integrada que desarrolle el sector delimitará con concreción el dominio público hidráulico de la Rambla de la Pilarica colindante, debiendo quedar este dominio público hidráulico fuera del límite del sector. Además con la ordenación del sector se deberán respetar las bandas de afección de la rambla definidas por la legislación vigente.

11.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental y de Paisaje.

12.- En el programa de actuación integrada que desarrolle el sector se deberá justificar las condiciones que deben reunir los espacios públicos y edificios de pública concurrencia, de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, de acuerdo a las instrucciones y normas vigentes para el municipio de Benejúzar.

13.- Este Sector no precisa materializar la cesión gratuita a que se refiere el artículo 13.6 de la LOTPP en los términos establecidos en el artículo 52.2.b) de la LUV y concordantes.

14.- Se realizará un estudio de la movilidad y del transporte público para el presente sector, según las condiciones exigidas en el artículo 7 de la LOTPP. Las conclusiones del citado estudio se reflejarán en la ordenación pormenorizada del sector, de forma justificada, proponiendo recorridos peatonales o no motorizados, que permitan el acceso a los

equipamientos y dotaciones dentro del sector y resolviendo las conexiones no motorizadas interurbanas. En el viario de la red primaria se materializará la disposición de paradas para el transporte público necesarias.



**Ficha de gestión: SECTOR UR-5**

***A. Secuencia lógica de desarrollo:***

Su desarrollo deberá ser posterior o simultáneo al de la Unidad de Ejecución n° 2 (UE-2).

***B. Condiciones de integración y conexión:***

**Viario:**

*Conexiones:*

El Sector UR-5 se conectará adecuadamente al entorno municipal mediante la red primaria de viario definida e interior a la delimitación del sector, y por los consiguientes accesos que se definen para adecuada conexión del sector a la red primaria de viario. Se permite el acceso a la red secundaria del Sector desde los viales de la red primaria.

La pormenorización del sector preverá conexiones al sur del sector con el casco urbano, integrando y conectando el sector con el suelo urbano ya consolidado.

*Gestión:*

Caso de que en el momento de desarrollar el Sector, la glorieta de la red primaria prevista en el límite Sureste del sector no se encuentre ejecutada, el Sector deberá gestionar y ejecutar los suelos de la mencionada glorieta a su cargo, sin perjuicio de que el 15,35 % de los costes derivados de la misma queden cargados al programa para el desarrollo del sector UR -4.

Será obligatoria la previa ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitación del Sector.

**Agua potable y saneamiento.**

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

La conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, según Informes favorables emitidos por la Entitat de Sanejament D'Aigües (EPSAR), y por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS). Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, en el caso de que se indique por parte de este organismo y según convenio entre Entidad de Saneamiento de Aguas y Ayuntamiento de Benejúzar.

La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales. Siendo completamente estanca y conectada a la red en servicio del municipio, como ya indicamos en puntos anteriores.

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes (red de agua potable y red de saneamiento) que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU presente, siendo tales porcentajes los que, a continuación, se marcan:

-Red de agua potable: 9,61473 %

-Red de saneamiento: 9,61473 %

### **Otros.**

En el programa de actuación integrada se deberá justificar la posible afectación de la actuación a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés. En su caso, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolos en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito con idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

El Sector participará con un 25,78 % de los costes de la realización de los colectores de pluviales para drenaje del casco urbano de acuerdo al proyecto preparado a tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Benejúzar.

### ***C. Delimitación de unidades de ejecución:***

Se permite la delimitación de una o dos unidades de ejecución para el desarrollo del sector. En la delimitación de las posibles unidades de ejecución se atenderá a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana.

### ***D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:***

El área de reparto del sector se muestra en los plano de ordenación estructural nº 7: Delimitación de áreas de reparto , cuyo aprovechamiento tipo es  $AT= 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

### ***E. Otras Condiciones:***

- 1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- 2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- 4- El Proyecto de urbanización incorporará un Proyecto de alumbrado público que garantice la no generación de contaminación lumínica ni la intrusión lumínica en los suelos clasificados como SNUC-1 ni en el Corredor Verde del Río Segura.
- 5.- El PP del sector incluirá un Estudio Acústico para evaluar las limitaciones impuestas y las medidas correctoras a aplicar dada su proximidad a la CV-920 y el elevado tráfico que esta soporta.

6.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sena necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

7.- Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Antes del punto de conexión, se deberá disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo citado, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

8.-Como medidas corretoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad.

9.-En la línea límite de edificación del río Segura quedan prohibidos los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyen el flujo de avenidas ni requieren estructuras, terraplenes, o almacenamiento permanente de bienes y equipos y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

10.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental y de Paisaje.

11.-En el programa de actuación integrada que desarrolle el sector se deberá justificar las condiciones que deben reunir los espacios públicos y edificios de pública concurrencia, de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, de acuerdo a las instrucciones y normas vigentes para el municipio de Benejúzar.

12.- Este Sector no precisa materializar la cesión gratuita a que se refiere el artículo 13.6 de la LOTPP en los términos establecidos en el artículo 52.2.b) de la LUV y concordantes.

13.- Se realizará un estudio de la movilidad y del transporte público para el presente sector, según las condiciones exigidas en el artículo 7 de la LOTPP. Las conclusiones del citado estudio se reflejarán en la ordenación pormenorizada del sector, de forma justificada,

proponiendo recorridos peatonales o no motorizados, que permitan el acceso a los equipamientos y dotaciones dentro del sector y resolviendo las conexiones no motorizadas interurbanas. En el viario de la red primaria se materializará la disposición de paradas para el transporte público necesarias.

### **2.2.2 SUELO URBANIZABLE DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.**

**Sectores:**

-Sector SUI-1 de Uso Característico Industrial.

-Sector SUI-2 de Uso Característico Industrial.

Los parámetros y los criterios de planeamiento y gestión para el desarrollo de estos suelos se reflejan en las **Fichas de Planeamiento y Gestión** correspondientes, y que se adjuntan a continuación.

**Ficha de gestión: SECTOR SUI-1**

***A. Secuencia lógica de desarrollo:***

Sin condiciones.

***B. Condiciones de integración y conexión:***

**Viario:**

*Conexiones:*

El acceso del sector SUI-1 se realizará desde los viales de la red primaria del entorno del mismo.

*Gestión:*

Será obligatoria la ejecución de los viales y accesos que aseguren la plena conexión e integración del sector.

**Agua potable y saneamiento.**

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

La conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, según Informes favorables emitidos por la Entitat de Sanejament D'Aigües (EPSAR), y por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS). Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras

efectuado, en el caso de que se indique por parte de este organismo y según convenio entre Entidad de Saneamiento de Aguas y Ayuntamiento de Benejúzar.

La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales. Siendo completamente estanca y conectada a la red en servicio del municipio, como ya indicamos en puntos anteriores.

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes (red de agua potable y red de saneamiento) que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU presente, siendo tales porcentajes los que, a continuación, se marcan:

-Red de agua potable: 11,20936 %

-Red de saneamiento: 11,20936 %

### **Otros.**

En el programa de actuación integrada se deberá justificar la posible afectación de la actuación a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés. En su caso, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolos en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito con idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

#### ***C. Delimitación de unidades de ejecución:***

El total del Sector se desarrollará en dos Unidades de Ejecución, no pudiéndose iniciar la 2ª hasta haberse consolidado más del 50 % de los solares de la primera.

La superficie mínima de cada Unidad de Ejecución será de 100.000 m<sup>2</sup>.

#### ***D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:***

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es  $AT = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

### ***E. Otras Condiciones:***

- 1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- 2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- 4- El Proyecto de urbanización incorporará un Proyecto de alumbrado público que garantice la no generación de contaminación lumínica ni la intrusión lumínica en los suelos clasificados como SNUC-1 ni en el Corredor Verde del Río Segura.
- 5.- El PP del sector incluirá un Estudio Acústico para evaluar las limitaciones impuestas y las medidas correctoras a aplicar dada su proximidad a la CV-914 y la CV-91.
- 6.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sena necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- 7.- Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Antes del punto de conexión, se deberá disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo citado, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta

que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, según modelo de caseta de inspección para desarrollos urbanísticos industriales de la EPSAR.

8.- Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posibles inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad.

9.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental y de Paisaje.

10.- En el programa de actuación integrada que desarrolle el sector se deberá justificar las condiciones que deben reunir los espacios públicos y edificios de pública concurrencia, de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, de acuerdo a las instrucciones y normas vigentes para el municipio de Benejúzar.

11.- Este Sector no precisa materializar la cesión gratuita a que se refiere el artículo 13.6 de la LOTPP en los términos establecidos en el artículo 52.2.b) de la LUV y concordantes.

12.- Se realizará un estudio de la movilidad y del transporte público para el presente sector, según las condiciones exigidas en el artículo 7 de la LOTPP. Las conclusiones del citado estudio se reflejarán en la ordenación pormenorizada del sector, de forma justificada, proponiendo recorridos peatonales o no motorizados, que permitan el acceso a los equipamientos y dotaciones dentro del sector y resolviendo las conexiones no motorizadas interurbanas. En el viario de la red primaria se materializará la disposición de paradas para el transporte público necesarias.

13.- El PP del sector SUI-1 incluirá un Estudio de Integración Paisajística que integre tanto paisajística como visualmente la zona industrial programada en la unidad de paisaje de Huerta del Segura. Este Estudio de Integración Paisajística deberá contemplar e incluir en la normativa:

- **Para una correcta conexión física y funcional con el entorno.** Se potenciará la conexión funcional y física con el entorno mediante:

- Localización de las zonas verdes en las áreas perimetrales del nuevo suelo industrial. El sector generará unas zonas verdes de como mínimo el 10% de su superficie. Como mínimo el 50 % de estas nuevas zonas verdes se localizará de forma periférica junto a la CV-91, en la zona Este del sector y frente a la rotonda de acceso a Benejuzar. Estas zonas verdes se distribuirán en manchas aisladas de una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> y en franjas de un anchura mínima de 25 m. El objetivo es crear pequeñas masas de vegetación y/o pantallas vegetales que rompan la visión monótona de la zona industrial desde el principal eje de comunicaciones de la zona (CV-91), desde el acceso a Benejuzar y en menor medida, desde la ronda de Benejuzar. Todas las zonas verdes se deberán incorporar al Sistema de Espacios Abiertos.
- Las zonas de reserva de protección de carreteras deberán llevar un tratamiento vegetal, compatible con su función, y que permitan una integración visual con el entorno con plantaciones arbustivas y arbolado disperso o bien, manteniendo las especies características de los cultivos de la zona.
- Dentro de la filosofía general de minimizar el espacio ocupado y aumentar las zonas verdes, se justificará de manera adecuada las dimensiones de los viales de acceso e interiores en función del tráfico a soportar, colocando arbolado en los viales principales.
- En las plantaciones se utilizarán especies y variedades autóctonas, escogidas entre las especies que constituyen las formaciones y comunidades vegetales existentes en la actualidad así como de la vegetación potencial de la zona. Se evitará el uso de especies exóticas y/o invasoras. Con la elección de las especies se pretende potenciar aquellas especies que tradicionalmente se han usado en la huerta en la separación de bancales y en las casas de campo. A continuación se presenta una tabla con especies recomendadas.

ESPECIE		TAMAÑO	PRESENTACIÓN
<b>ÁRBOLES</b>			
<i>Phoenix dactylifera</i>	Palmera datilera	3-4 m	Contenedor
<i>Pinus halepensis</i>	Pino carrasco	1-1,5 m	Contenedor
<i>Celtis australis</i>	Almez	8-10 cm .perímetro tronco	Contenedor
<i>Morus alba</i>	Morera	8-10 cm .perímetro tronco	Contenedor
<b>ÁRBOLES PEQUEÑO PORTE</b>			
<i>Punica granatum</i>	Granado	1-1,5 m	Contenedor
<i>Ziziphus jujuba</i>	Jinjolero	1-1,5 m	Contenedor
<b>ARBUSTOS</b>			
<i>Chamaerops humilis</i>	Palmito	30-40 cm	Contenedor
<i>Pistacia lentiscus</i>	Lentisco	30-40 cm	Contenedor
<i>Ephedra fragilis</i>	Trompetera	30-40 cm	Contenedor
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romero	20-30 cm	Contenedor
<i>Anthyllis cytisoides</i>	Albaida	20-30 cm	Contenedor
<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	Bocha blanca	20-30 cm	Contenedor
<i>Helichrysum stoechas</i>	Siempreviva	20-30 cm	Contenedor
<i>Atriplex halimus</i>	Salado blanco	20-30 cm	Contenedor
<i>Tamarix boveana</i>	Taray	40-60 cm	Contenedor
<i>Salvia officinalis</i>	Salvia real	20-30 cm	Contenedor
<i>Lavandula latifolia</i>	Alhucema	20-30 cm	Contenedor
<i>Teucrium fruticans</i>	Olivilla blanca	20-30 cm	Contenedor
<i>Nerium oleander</i>	Adelfa	40-60 cm	Contenedor
<i>Retama sphaerocarpa</i>	Retama común	40-60 cm	Contenedor

- **Para una mejor integración visual del espacio industrial en el entorno.** Se potenciará la integración visual del nuevo espacio industrial en su entorno mediante
  - Distribución de volúmenes. Se realizará en el Plan Parcial una distribución detallada de volúmenes finales de manera que no ocupen grandes longitudes, y en caso contrario, se interpondrán masas de vegetación arbórea para reducir la alteración de las vistas, sobre todo desde la CV-91, desde la rotonda de acceso a Benejuzar y desde el límite este del sector. La fachada sobre la CV-914 tendrá un tratamiento más urbano. La filosofía general de integración visual no se basará tanto en la ocultación de volúmenes como en su integración armónica.

- Ordenación del sector industrial considerando factores de visibilidad. En el diseño de la ordenación del sector, en el diseño de las edificaciones y en la distribución de los espacios libres y privados, se tendrá presente la visibilidad de cada zona. De manera general, la localización de la gran y mediana industria se realizará en las zonas más visibles ya que están formadas por tipología aislada y edificación única. Los edificios “representativos” de las empresas se localizarán en las zonas de mayor visibilidad. Las pequeñas industrias, que suelen formar una imagen más fragmentada, se localizarán en los espacios menos visibles (zonas interiores). En los casos en edificaciones en hilera, la normativa urbanística del PP proveerá criterios unitarios para dar coherencia global al conjunto.
- De forma general, las zonas de almacenaje y aquellas actividades visualmente más impactantes, se localizarán en las zonas menos visibles de las parcelas.
- Las plantaciones vegetales de las parcelas privadas son un elemento de gran importancia para la integración visual como para la valoración de su calidad visual. De manera general, se utilizarán especies y variedades autóctonas, escogidas entre las especies que constituyen las formaciones y comunidades vegetales existentes en la actualidad en las zonas de huerta, así como de la vegetación potencial de la zona. El uso de especies exóticas será puntual y justificado. (ver tabla punto anterior).
- Control de la presencia excesiva de elementos publicitarios. Se deberá regular los tamaños, localización y materiales de los carteles publicitarios, compatibilizando la necesaria promoción de las empresas con su integración visual, de manera que se aumente su integración en el entorno y se ofrezca una imagen de paisaje industrial de calidad.
- Utilizar el cromatismo para aligerar la presencia de edificaciones. El cromatismo de las edificaciones tiene una gran importancia en la percepción volumétrica de las edificaciones. Los volúmenes oscuros y opacos son más pesados que los claros y semitransparentes. El PP fijará en su normativa urbanística los requerimientos cromáticos en función de la localización de la empresa dentro de la zona industrial.

- **Para favorecer las conexiones con el entorno no creando espacios aislados.**
  - Favorecer las conexiones no motorizadas con los núcleos urbanos más próximos, Benejuzar y Almoradi principalmente. Hay que garantizar la movilidad peatonal dentro del espacio industrial así como con el entorno tanto con aceras de dimensiones adecuadas como con carriles bici.
  - Los aparcamientos serán preferentemente en cordón, para reducir espacios, vinculados a los accesos no motorizados e incorporarán arbolado para asegurar una mayor cobertura vegetal.
  - Criterios unitarios en el uso de elementos de urbanización, para ofrecer una imagen coherente del conjunto de viales. Se instalarán pavimentos mixtos o denantes en las zonas de aparcamiento, en las zonas para peatones y allí donde su uso lo permita.
  
- **Para una correcta iluminación que favorezca la integración en el entorno del paisaje industrial**
  - Adaptar la iluminación a los diferentes espacios. El PP especificará las normas de iluminación, tipos de luminarias, dimensiones, ... de los diferentes espacios de la zona industrial tomando como referencia la legislación vigente y en su ausencia, las recomendaciones de centros de investigación de reconocido prestigio, como por ejemplo el Instituto de Astrofísica de Canarias.
  - El PP regulará la iluminación publicitaria, evitando la iluminación indiscriminada como reclamo publicitario.

**Ficha de gestión: SECTOR SUI-2**

***A. Secuencia lógica de desarrollo:***

Sin condiciones.

***B. Condiciones de integración y conexión:***

**Viario:**

*Conexiones:*

El acceso del sector SUI-2 se realizará desde los viales de la red primaria del entorno del mismo.

*Gestión:*

Será obligatoria la ejecución de los viales y accesos que aseguren la plena conexión e integración del sector.

**Agua potable y saneamiento.**

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno, demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

La conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, según Informes favorables emitidos por la Entitat de Sanejament D'Aigües (EPSAR), y por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS). Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras

efectuado, en el caso de que se indique por parte de este organismo y según convenio entre Entidad de Saneamiento de Aguas y Ayuntamiento de Benejúzar.

La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales. Siendo completamente estanca y conectada a la red en servicio del municipio, como ya indicamos en puntos anteriores.

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes (red de agua potable y red de saneamiento) que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU presente, siendo tales porcentajes los que, a continuación, se marcan:

-Red de agua potable: 3,21953 %

-Red de saneamiento: 3,21953 %

### **Otros.**

En el programa de actuación integrada se deberá justificar la posible afectación de la actuación a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés. En su caso, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolos en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito con idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y característica.

#### ***C. Delimitación de unidades de ejecución:***

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

#### ***D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:***

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es  $AT = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

### ***E. Otras Condiciones:***

- 1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- 2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- 4- El Proyecto de urbanización incorporará un Proyecto de alumbrado público que garantice la no generación de contaminación lumínica ni la intrusión lumínica en los suelos clasificados como SNUC-1 ni en el Corredor Verde del Río Segura.
- 5.- El PP del sector incluirá un Estudio Acústico para evaluar las limitaciones impuestas dada su proximidad a la CV-920, así como para analizar la posible influencia de este sector sobre las áreas residenciales colindantes, implementando las medidas correctoras necesarias a aplicar.
- 6.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- 7.- Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Antes del punto de conexión, se deberá disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo citado, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta

que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, según modelo de caseta de inspección para desarrollos urbanísticos industriales de la EPSAR.

8.- Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posibles inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad.

9.- El PP del sector SUI-1 incluirá un Estudio de Integración Paisajística que defina la integración visual y paisajística en los bordes del sector con el UR-4 y el UR-3.1 y con el término municipal de Orihuela.

10.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental y de Paisaje.

11.- En el programa de actuación integrada que desarrolle el sector se deberá justificar las condiciones que deben reunir los espacios públicos y edificios de pública concurrencia, de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, de acuerdo a las instrucciones y normas vigentes para el municipio de Benejúzar.

12.- Este Sector no precisa materializar la cesión gratuita a que se refiere el artículo 13.6 de la LOTPP en los términos establecidos en el artículo 52.2.b) de la LUV y concordantes.

13.- Se realizará un estudio de la movilidad y del transporte público para el presente sector, según las condiciones exigidas en el artículo 7 de la LOTPP. Las conclusiones del citado estudio se reflejarán en la ordenación pormenorizada del sector, de forma justificada, proponiendo recorridos peatonales o no motorizados, que permitan el acceso a los equipamientos y dotaciones dentro del sector y resolviendo las conexiones no motorizadas interurbanas. En el viario de la red primaria se materializará la disposición de paradas para el transporte público necesarias.

**2.2.3 SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL (PROVENIENTE DEL PGOU ANTERIOR).**

***Sectores:***

-Sector UR-6 de Uso Característico Residencial.

A continuación, se adjunta ficha con características urbanísticas y condicionantes de desarrollo y planeamiento.

## **2.3 SUELO NO URBANIZABLE.**

### **2.3.1.- Generalidades:**

Además de los terrenos que en el plano de ordenación estructural nº 1 de este Plan General se delimitan como tales, también se considerarán incluidos en esta clase de suelo los que, por omisión, no lo estén en el suelo urbano o en el urbanizable.

Este Plan General ordena esta clase de suelo mediante su división en categorías y la asignación a cada una de las diversas especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales, según Ley 10/2004 de Suelo No Urbanizable.

Las diferentes categorías son:

a) Suelo No Urbanizable Común (SNUC)

En este tipo de suelo se diferencian los siguientes tipos:

a.1 Suelo No Urbanizable Común (SNUC-1), distinguiendo por:

a.1.1 Suelo No Urbanizable Común genérico.

a.1.2 Suelo No Urbanizable Común con destino Equipamiento.

a.1.3 Suelo No Urbanizable Común con destino Zona Verde  
Primaria Gestionada

a.2 Suelo No Urbanizable Común sujeto a estrategias públicas y directrices de evolución urbana que posibilitan bajo determinadas condiciones previas su desarrollo urbanístico con destino urbanizable residencial-terciario y dotacional (SNUC-2)

b) Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)

A su vez, éste último, se integra por los siguientes tipos:

- b.1 Suelo No Urbanizable de Protección para el Drenaje del Territorio (SNUP-1)
- b.2 SNUP Parque Natural de la Red Primaria (PNL).

La delimitación de los terrenos adscritos a cada categoría y tipo se muestra en el plano de ordenación estructural nº 4.

**2.3.2.- Especificaciones particulares para cada categoría y tipo de Suelo No Urbanizable.**

*2.3.2.1.- Suelo No Urbanizable Común (SNUC).*

El régimen de esta categoría de suelo es el definido en la Ley 10/2004 de Suelo No Urbanizable.

No se consideran de aplicación las limitaciones incluidas en el artículo 22.2 de la normativa del PATRICOVA, dado que se dan las excepciones previstas en el artículo 22.5 del PATRICOVA.

2.3.2.1.1.- Suelo No Urbanizable Común(SNUC-1):

2.3.2.1.1.1.- Suelo No Urbanizable Común genérico (SNUC-1):

Se corresponde con los suelos con trama blanca en suelo no urbanizable, tal y como distingue el cajetín del plano de ordenación estructural nº 4 *Calificación del Suelo* de este Plan General.

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 Declaración de Interés

Comunitario establecidos en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, los siguientes usos y edificaciones:

1. 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, según vienen regladas en el artículo 20 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- 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.
- Ocupación: Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación y construcción y mantenerse su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Retranqueos mínimos: altura máxima y no menor de 3 metros.
- Altura máxima: 7 m (PB+1).
- Otros condicionantes: los establecidos en el art. 20 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

2. Vivienda aislada y familiar según disposiciones del artículo 21 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- Uso: Residencial unitario.
- Edificación: Aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (una sola vivienda por parcela).
- Ocupación máxima: 2%. El resto de la parcela habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias.
- Retranqueo a fachada: 10 m
- Retranqueo a linderos: altura máxima o no menor a 3 m.
- Altura máxima: 7 metros (PB+1).
- Otros Condicionantes:

-Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y 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 propietario de la vivienda aislada y familiar.

-La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

-La construcción no formará núcleo de población.

-Restantes condicionantes establecidos en el art. 21 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

3. Vivienda rural vinculada a explotación agrícola según disposiciones del artículo 22 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

A la implantación de viviendas rurales aisladas y vinculadas a las explotaciones agrícolas le serán de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para la vivienda aislada y familiar, así como el resto de condicionantes establecidos en el art. 22 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

4. Extracción de recursos hidrológicos, y generación de energía renovable según disposiciones del artículo 24 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.
5. Actividades industriales y productivas (artículos 25 y 26 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable).

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- Ocupación: Al menos el 50% de la parcela debe quedar libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso en su estado natural primitivo.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7 m (PB+1).
- Retranqueo mínimo: altura máxima y no menor a 3m.
- Otros condicionantes: los establecidos en los artículos 25 y 26 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

6. Actividades terciarias o de servicios (artículos 25 y 27 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable).

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- Ocupación: Al menos el 50% de la parcela debe quedar libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso en su estado natural primitivo.
- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 7 m (PB+1).
- Retranqueo mínimo: altura máxima y no menor a 3 m.
- Otros condicionantes: los establecidos en los artículos 25 y 27 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

2.3.2.1.1.2.- Suelo No Urbanizable Común con destino Equipamiento:

Se corresponde con los suelos con trama azul en suelo no urbanizable, tal y como distingue el cajetín del plano de ordenación estructural nº 4 *Calificación del Suelo* de este Plan General.

Se regulará de forma genérica según el apartado 2.3.2.1.1.1 de estas Normas Urbanísticas.

Con carácter excepcional, se permitirá el uso para Equipamiento, conforme al plano de ordenación estructural nº 4 *Calificación del Suelo* de este Plan General, distinguiendo entre las siguientes calificaciones por tipos de equipamiento:

- ED: Educativo Cultural.
- RD: Recreativo-Deportivo.
- TD: Asistencial.
- ER: Religioso.
- ID: Infraestructuras-Servicios Urbanos.

2.3.2.1.1.3.- Suelo No Urbanizable Común con destino Zona Verde Primaria gestionada:

Se corresponde con los suelos con trama verde en suelo no urbanizable, tal y como distingue el cajetín del plano de ordenación estructural nº 4 *Calificación del Suelo* de este Plan General.

Se regulará de forma genérica según el apartado 2.3.2.1.1.1 de estas Normas Urbanísticas.

Con carácter excepcional, se permitirá el uso para Zona Verde Primaria gestionada, conforme al plano de ordenación estructural nº 4 *Calificación del Suelo de este Plan General*.

2.3.2.1.2.- Suelo No Urbanizable Común sujeto a estrategias públicas y directrices de evolución urbana que posibilitan, bajo determinadas condiciones previas, su desarrollo urbanístico con destino urbanizable residencial-terciario y dotacional. (SNUC-2).

El carácter de este suelo es el de No Urbanizable Común, pero debido a su ubicación cercana a una zona de gran interés social, se considera una estrategia pública fundamental para el adecuado desarrollo del municipio, el dotar a este suelo de unas condiciones de protección y uso adaptadas a sus características presentes y futuras potencialidades.

Desde este PGOU se quiere preservar este suelo para necesidades dotacionales, y/o usos vinculados al mayor disfrute de estos usos dotacionales, que puedan ser necesarias por la futura evolución y crecimiento urbano. Teniéndose en cuenta, las características especiales de la zona, en la que se aprecia una gran potencialidad orientada al disfrute del medio natural y del paisaje. Por todo ello, se quiere dotar a este suelo de unas especificaciones de protección y uso que hagan posible su reserva como suelo dotacional y que permita la futura implantación de usos residenciales, hoteleros, y servicios de calidad que hagan realidad el desarrollo del turismo rural de interior, lo que favorecería tanto al desarrollo económico como a la conservación del patrimonio natural del municipio.

En tanto en cuanto no se materialice un posible cambio de uso de estos suelos, para lo cual, previamente, se deberán dar las condiciones fijadas en las directrices de evolución urbana del presente PGOU, la normativa aplicable sobre estos suelos será la misma vigente para el suelos no urbanizables común genérico (SNUC-1) y que se puede consultar en el apartado anterior.

2.3.2.2.- *Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).*

El régimen de ésta categoría de suelo es el establecido en el art. 4 y concordantes de la LSNU, con las siguientes particularidades, derivadas de los valores que se desea proteger:

a) SNU de Protección para el Drenaje del Territorio (SNUP-1):

Usos autorizados: 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: las que se precisen para la adecuada funcionalidad de los usos autorizados.

b) SNUP Parque Natural de la Red Primaria (PNL):

Usos autorizados: Se permite el uso como dotación de parque público natural, debiendo mantenerse los terrenos en su estado natural, permitiendo aquellos usos que logren un mayor disfrute del entorno ecológico, cumpliendo en todo caso con la legislación vigente. En ese sentido, están permitidos los siguientes usos:

-Generación de albergues, áreas de acampada, cabañas de madera o similares, etc.

-Caminos.

-Aparcamientos vinculados los usos permitidos.

-Todo uso que implique un mayor disfrute del entorno y patrimonio natural sin generar efectos negativos ni menoscabo alguno del ecosistema.

En caso de encontrarse dentro de la superficie delimitada en Catálogo como **Yacimiento Arqueológico**, los usos serán los siguientes:

Usos autorizados: Realización de sondeos arqueológicos con el objeto de determinar la existencia o no de niveles arqueológicos o de cualquier otro tipo de estructuras, así como cualquier actividad necesaria para la realización de seguimiento arqueológico.

No se permite uso alguno, debiendo mantenerse los terrenos en su estado natural, permitiendo:

- Caminos.
- Aparcamientos vinculados los usos permitidos.
- Todo uso que implique un mayor disfrute del entorno y patrimonio natural sin generar efectos negativos ni menoscabo alguno del ecosistema ni el patrimonio catalogado.

Construcciones autorizadas: No se permiten, excepto las vinculadas a los usos permitidos.

## **C.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.**

## **C.-Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Este PGOU ha extendido la figura de protección de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos a dos edificaciones y a tres espacios de protección arqueológica, existentes en su Término Municipal.

### **2. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:**

El **estado de conservación** de los inmuebles se define según las siguientes variables:

**Excelente:** Se conservan habitados y en uso, de lo que se desprende un mantenimiento constante.

**Bueno:** Conserva íntegra la cubierta, al igual que los alzados de las paredes maestras. Puede presentar grietas en su estructura propias de la edad de la construcción y faltarle elementos muebles, caso de accesorios, ventanas, etc.

**Regular:** A pesar de cumplir varias de las condiciones de la condición “Bueno”, y de conservar en un alto grado su estructura completa, presenta ciertos elementos de deterioro que, en caso de no poner remedio a corto o medio plazo, pueden llevar a poner en peligro la estabilidad de la construcción, caso de grietas de gran desarrollo, desplomes importantes en paredes o cubiertas, etc.

**Malo:** Presenta un estado de deterioro con pérdida de gran parte de la cubierta y/o de los forjados interiores.

**En ruinas:** No se conservan las cubiertas, los forjados tampoco existen, los alzados de las paredes han desaparecido. El estado de la construcción no permite la realización de una fácil lectura de su estructura y disposición interna.

En cuanto a los **Grados de Protección**:

1<sup>er</sup> grado.- Protección **Ambiental**: integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

Se permitirá intervenir en ellos con obras tendentes a reponer sus elementos propios o el volumen preexistente siempre que se respete el entorno y los caracteres originarios de la construcción.

2<sup>o</sup> grado.- Protección **Parcial**: incluye las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

Se permiten obras de consolidación y reposición de partes importantes, así como la demolición de obras anejas que no estén catalogadas o sean de escaso valor para la estructura o composición espacial del conjunto.

3<sup>er</sup> grado.- Protección **Integral**: incluye las construcciones o recintos que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

Solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o instalaciones

del inmueble o elemento protegido. Asimismo, las demoliciones de cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica o artística original.

Este PGOU establece la figura de protección como Bien de Relevancia Local a las edificaciones de mayor singularidad y tipismo dentro del Término Municipal siendo éstas: la Iglesia (Parroquia de nuestra Señora del Rosario) y el Santuario de la Virgen del Pilar (La Pilarica).

El terremoto de 1829 que sufrió Benejúzar destruyó la práctica totalidad de la trama urbana existente entonces. Al ser por tanto de reciente creación y al no existir verdadera concepción de núcleo tradicional, no se ha incluido ninguna parte del casco urbano como Bien de Relevancia Local en Catálogo.

A continuación se acompañan las dos fichas de las edificaciones citadas, describiendo los elementos catalogados:

**A) Iglesia (Parroquia de nuestra señora del Rosario)**

Ubicación: Plaza de España, 20.

Propietario Edificación: Arzobispado de Orihuela.

Referencia catastral: 9769401XH8196N0001BY

Uso actual y propuesto: Público-privado

La iglesia de Benejúzar se considera la edificación más relevante dentro del Término Municipal y, para la cual, se establecen unos condicionantes de protección adecuados a su singularidad arquitectónica y valor social.

Año construcción: 1.900

Estado de conservación: Bueno.

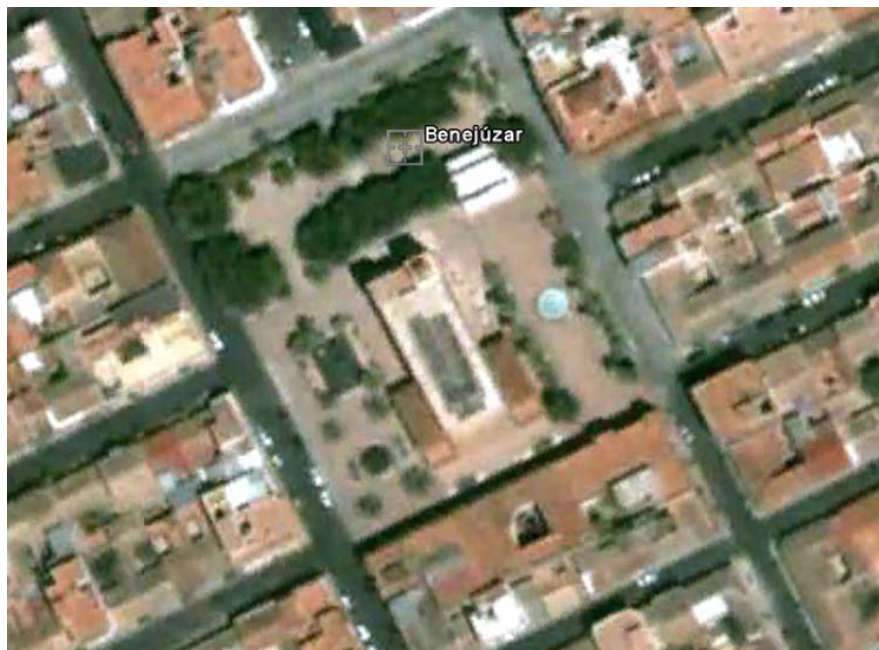
Nivel de Protección: Parcial.

Se autorizan en ella las obras:

- a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto fiel de reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del edificio protegido.
- c) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

Seguidamente, se adjunta información gráfica que haga más sencilla la identificación de la edificación y de sus distintas peculiaridades.

PLANO Y ORTOFOTO DE SITUACIÓN



**INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA.**

Fachada Norte



Fachada Oeste



Fachada Este



Fachada Sur



**B) Santuario de la Virgen del Pilar (La Pilarica)**

Se trata de una edificación de gran singularidad, cargada de un gran significado religioso, cultural y social. Su emplazamiento, a pie de la Sierra de Benejúzar, le confiere un valor añadido dando como resultado un conjunto de considerable belleza.

Ubicación: Ar. Zval. 10, Dotacional 2.

Coordenadas UTM: (690.460;4.215.525)

Referencia catastral: 0555102XH9105S0001XL

Uso actual y propuesto: Público-privado

Año construcción: 1.942

Estado de conservación: Bueno

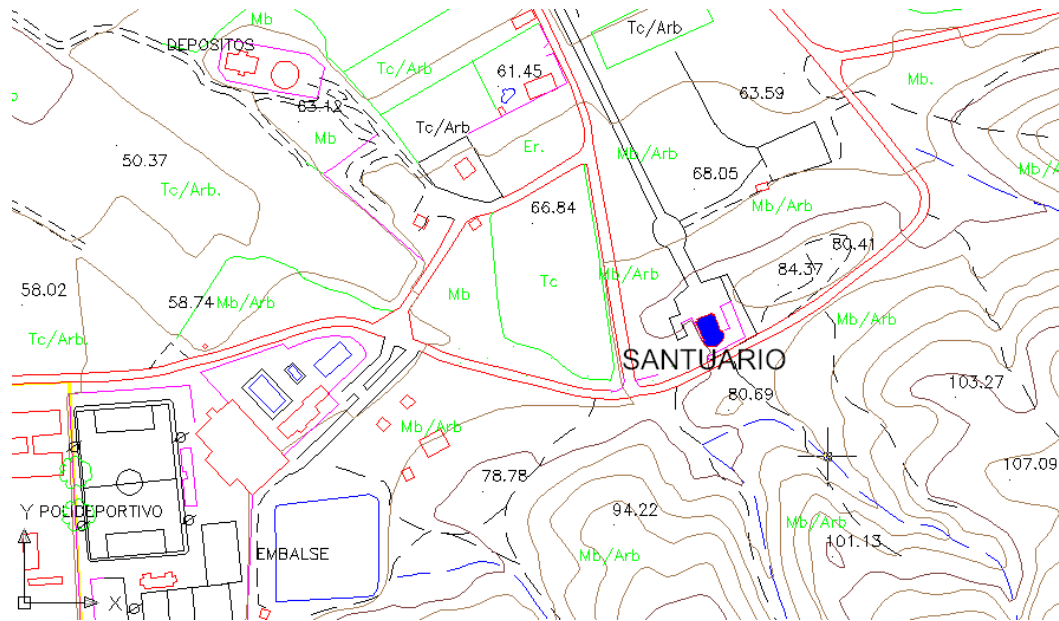
Nivel de Protección: Parcial.

Se autorizan en ella las obras:

- d) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- e) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del edificio protegido.
- f) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

Seguidamente, se adjunta información gráfica que haga más sencilla la identificación de la edificación y de sus distintas peculiaridades.

PLANO Y ORTOFOTO DE SITUACIÓN



**INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA.**

*Fachada Norte*



*Fachada Oeste*



*Fachada Este*



*Fachada Sur*



### 3. ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:

Este PGOU establece esta figura de protección en tres espacios: Cabezo Quinache, Cabezo Mojón y Cabezo del Rosario.

Se define como **Zona “B” de protección**, aquella a la que será necesaria la realización de sondeos arqueológicos con el objeto de determinar la existencia o no de niveles arqueológicos o de cualquier otro tipo de estructuras.

Se define como **Zona “C” de protección**, aquella a la que será necesaria la realización de seguimiento arqueológico.

Seguidamente se describirán en las fichas la ubicación de los yacimientos y se establecerán los niveles de protección para cada espacio.

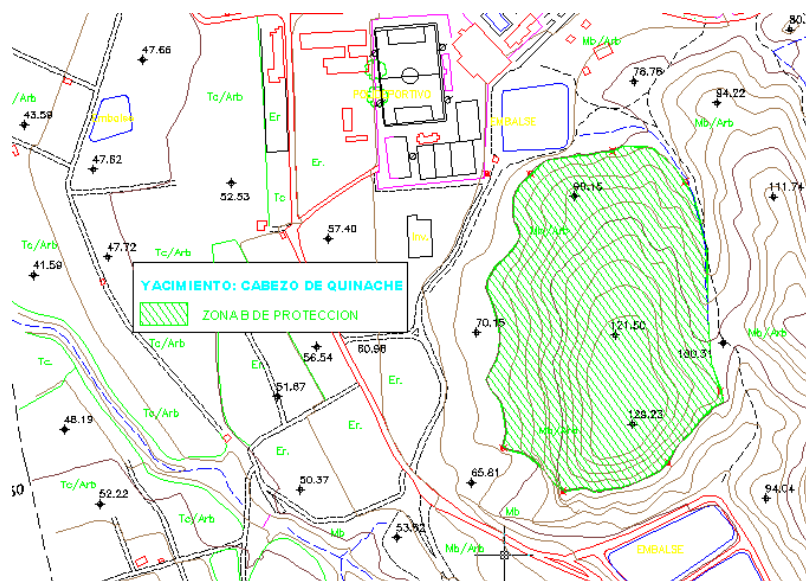
**A) Cabezo Quinache**

El yacimiento ocupa la ladera nororiental y la totalidad de la cima hasta la altura de 129 metros, de la parcela 92 del polígono 004 del término municipal de Benjúzar.

Se clasifica como Zona “B” de protección. El perímetro de protección que delimita la zona en el que debe excluirse cualquier remoción de tierras sin que previamente se realicen sondeos arqueológicos es el definido por las siguientes coordenadas:

1. 690189; 4215308.
2. 690141; 4215182.
3. 690159; 4215008.
4. 690225; 4214961.
5. 690340; 4214992.
6. 690397; 4215070.
7. 690359; 4215299.
8. 690279; 4215333.

Se adjunta información gráfica que haga más sencilla la ubicación del yacimiento:



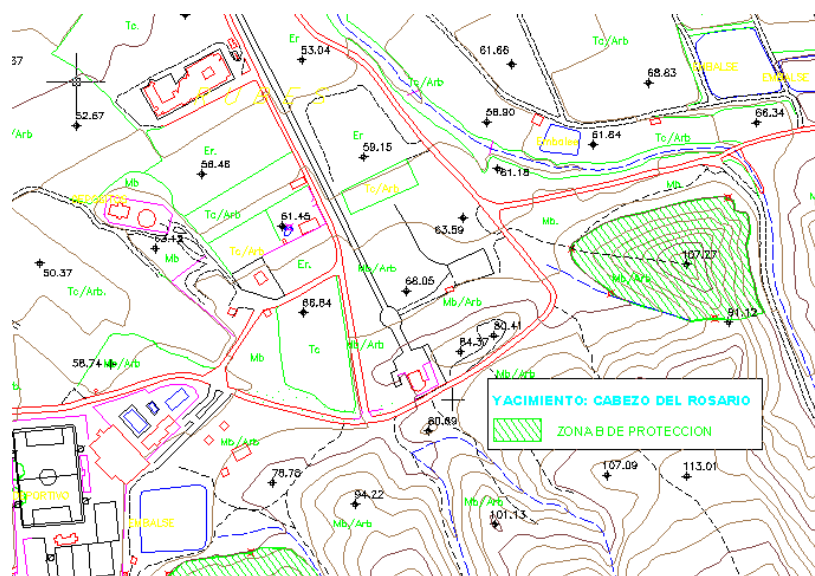
**B) Cabezo Mojón**

El yacimiento es un poblado de la Edad de Bronce, que se sitúa en un cabezo de unos 167 metros de altura sobre el nivel del mar, de fácil defensa y difícil acceso por tener todas las laderas con fuerte pendiente. Se encuentra en la parcela 92 del polígono 004 del término municipal de Benejúzar.

Se clasifica como Zona “C” de protección. El perímetro de protección que delimita la zona en el que debe excluirse cualquier remoción de tierras sin que previamente se realice seguimiento arqueológico, es el definido por las siguientes coordenadas:

1. 691725; 4215171.
2. 691520; 4215853.
3. 691924; 4215666.
4. 691133; 4215496.
5. 691050; 4215427.
6. 691285; 4215137.
7. 691467; 4215189.

Se adjunta información gráfica que haga más sencilla la ubicación del yacimiento:



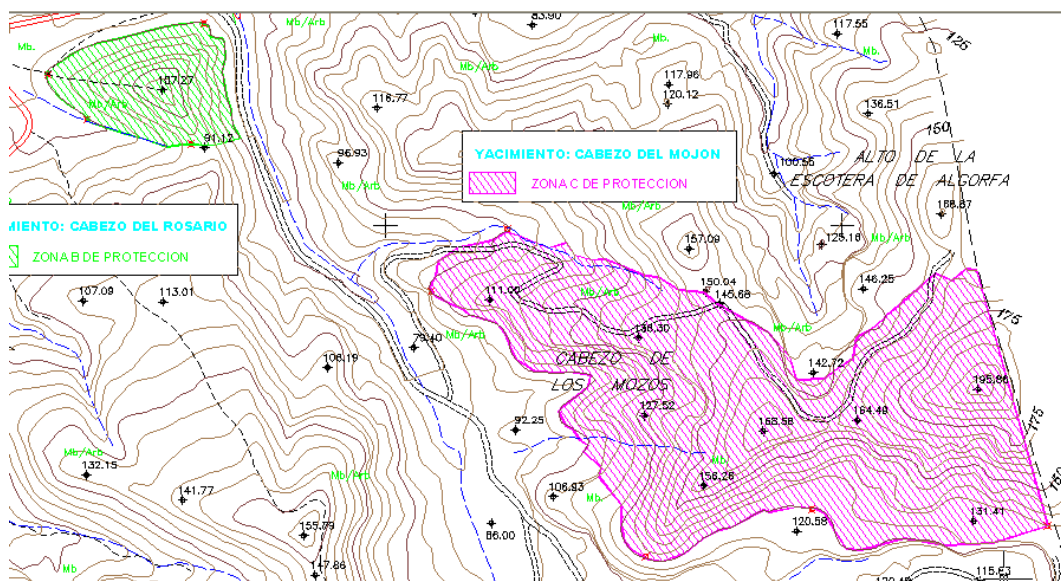
**C) Cabezo del Rosario**

El yacimiento se trata de un pequeño cabezo aislado, de forma cónica, con una altura de 107 metros sobre el nivel del mar. Las laderas presentan fuerte pendiente y difícil acceso; sobre todo la pendiente que mira a levante socavada por el barranco del Mojón. Ocupa la totalidad de la cima del Cabezo del Rosario, en la parcela 92 del polígono 4 del término municipal de Benejúzar.

Se clasifica como Zona “B” de protección. El perímetro de protección que delimita la zona en el que debe excluirse cualquier remoción de tierras sin que previamente se realice seguimiento arqueológico, es el que ocupa la totalidad de la superficie del cerro y que está definido por las siguientes coordenadas:

1. 690630; 4215665.
2. 690801; 4215721.
3. 690833; 4215605.
4. 690787; 4215589.
5. 690673; 4215616.

Se adjunta información gráfica que haga más sencilla la ubicación del yacimiento:



**4. NORMATIVA**

### **Artículo 1. Objetivo general.**

La presente normativa tiene por objeto la gestión, protección, conservación, difusión, el fomento, la investigación y el acercamiento de los bienes, muebles e inmuebles, de naturaleza histórica, artística, arqueológica, etnológica y paleontológica existentes en el término municipal de Benejúzar.

### **Artículo 2. Objetivos específicos.**

1.- La gestión y documentación sistemática de las áreas consideradas arqueológicas o paleontológicas. Documentación a realizar, mediante técnicas científicas específicas, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

2.- La recuperación y conservación adecuada de los bienes muebles obtenidos en las excavaciones arqueológicas o paleontológicas, mediante su depósito en el centro de investigación designado por el órgano competente en materia de patrimonio de la Generalitat Valenciana.

3.- La valoración de la importancia arqueológica o paleontológica de los hallazgos, que permita bien la prosecución normal de las obras, una vez aplicado el contenido de los puntos 1 y 2 del presente artículo, bien la conservación in situ, si de forma excepcional las estructuras y restos aparecidos fueran considerados de interés extraordinario, mediante la aplicación de soluciones adecuadas a cada caso. Todo ello con la autorización del organismo autonómico competente.

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

1.- El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas será el término municipal de Benejúzar, indistintamente de la clasificación del suelo estipulada en el instrumento de planeamiento vigente en el tiempo o en el espacio.

2.- Por estricta jerarquía jurídica, la presente ordenanza municipal para la gestión del patrimonio histórico de Benejúzar queda supeditada en todos sus aspectos a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano;

en la Ley 7/2004, de 19 de octubre de 2004, de modificación de la Ley 4/1998; y en la Ley 5/2007, de 9 de febrero de 2007, de modificación de la Ley 4/98; así como a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, del Urbanismo Valenciano y al Decreto 6+7/2006, de 19 de mayo, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

#### **Artículo 4. Definición.**

1.- Forman parte del patrimonio histórico de Benejúzar los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, bienes inmuebles y muebles y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos; tanto se localicen en la superficie como en el subsuelo. También forman parte del patrimonio histórico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

2.- De conformidad con lo preceptuado en la Ley 4/1998, de la Generalidad Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, considerados como espacios de protección, gozarán de la calificación de Bienes de Relevancia Local, debiendo ser incluidos como tales en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, inscribiéndose en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, pudiendo, así mismo, ser declarados Bien de Interés Cultural, como Zona Arqueológica.

3.- Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos contenidos en el Catálogo de Bienes Históricos Protegidos de Benejúzar podrán gozar del estatus legal de “Espacios de Protección Arqueológica y Paleontológica”, tras su aprobación por órgano competente de la Generalitat Valenciana. En caso de ser aprobadas, pasarán a ser consideradas como tales, incluyéndose a continuación en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

#### **Artículo 5. Actuaciones arqueológicas y paleontológicas.**

A efectos de la legislación vigente se consideran actuaciones arqueológicas y paleontológicas:

a) Las prospecciones arqueológicas y paleontológicas, entendiéndose por tales las exploraciones superficiales y subterráneas, sin remoción del terreno, dirigidas al

descubrimiento, estudio e investigación de toda clase de restos históricos, así como de los elementos geológicos con ellos relacionados.

b) Las excavaciones arqueológicas y paleontológicas, es decir las remociones en la superficie y en el subsuelo realizadas con los fines señalados en el apartado anterior.

c) Los estudios realizados directos de arte rupestre, constituidos por los trabajos de campo orientados al descubrimiento, estudio, documentación gráfica y reproducción de esta clase de vestigios humanos, así como otras manifestaciones como la musivaria o la epigrafía.

#### **Artículo 6. Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local.**

1.- En la categoría de Bienes de Interés Cultural tienen cabida aquellos bienes, muebles e inmuebles, que poseyendo tal calificación ya sea de forma genérica, ya específica, gozan de la máxima figura de protección del ordenamiento jurídico español.

2.- En la categoría de Bienes de Relevancia Local se integran todos aquellos bienes muebles e inmuebles que, no reuniendo los valores propios que justifiquen su declaración como Bien de Interés Cultural, tienen, no obstante, significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico o etnológico.

a. Los Bienes de Relevancia Local quedan sujetos a las normas de protección contenidas en el correspondiente catálogo de bienes y espacios protegidos y a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto a los bienes catalogados.

b. Respecto a los proyectos de intervención en los Bienes de Relevancia Local será de aplicación obligada lo dispuesto en el artículo 35.4 de la Ley 5/2007.

c. Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos gozan de la categoría de Bien de Relevancia Local, en aplicación del artículo 50.3 de la Ley 5/2007.

d. Cuando por cualquier circunstancia resultare destruida una construcción, yacimiento o edificio que gozaba de la categoría de Bien de Relevancia Local será de aplicación, en cuanto al régimen del terreno subyacente y el aprovechamiento subjetivo del propietario, lo dispuesto en la legislación urbanística en relación con la pérdida o destrucción de elementos catalogados.

**Artículo 7. Bienes históricos-culturales especialmente protegidos.**

1.- Tendrán la consideración de bienes históricos-culturales especialmente protegidos, con independencia de su localización, los recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos del Plan General.

En el caso de edificaciones destinadas a ser viviendas la protección afectará a las fachadas y a la estructura general de la construcción, en el resto de elementos a la totalidad del mismo.

2.- En el caso de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, clasificados en el Plan General como Espacios de Protección Arqueológica y Paleontológica, se establecen los siguientes usos compatibles e incompatibles:

a) Usos compatibles.

- Todos aquellos que ayuden a su conservación y difusión entre la población, como lo establece la Constitución Española en su título I y el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana en su título III.

- Aquellos practicados tradicionalmente y que no dañen ni perjudiquen de ninguna manera a este patrimonio.

b) Usos incompatibles.

- Son usos incompatibles todos aquellos que puedan dañar la conservación de este patrimonio, y especialmente los siguientes:

- Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico, paleontológico o histórico artístico.

- No se permiten las excavaciones arqueológicas ni paleontológicas, salvo las promovidas por los órganos competentes y con autorización municipal.

4.- El Ayuntamiento de Benejúzar, en colaboración con otras administraciones, instituciones, públicas o privadas, y/o particulares velará por la conservación y difusión de este patrimonio y promoverá cuantas acciones sean necesarias para ello.

### **Artículo 8. Autorizaciones de actuaciones.**

1.- Toda actuación arqueológica o paleontológica deberá ser autorizada expresamente por órgano competente en materia de patrimonio de la Generalitat Valenciana, previo cumplimiento de los requisitos técnicos y administrativos establecidos en el artículo 60 de la Ley 5/2007.

2.- Las autorizaciones concedidas para desarrollar cualquier tipo de actuación arqueológica o paleontológica en el término municipal de Benejúzar deberán ser comunicadas al Ayuntamiento por el arqueólogo director de los trabajos designados por el órgano autonómico competente.

3.- La comunicación de inicio de los trabajos se realizará con una antelación de, al menos, siete días antes del inicio de los mismos, y dentro de un plazo de menos de siete días la fecha de finalización de los trabajos.

4.- Será ilícita toda actuación arqueológica o paleontológica que se realice sin la correspondiente autorización, o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos o paleontológicos que no hubiere sido comunicado inmediatamente a la administración competente.

### **Artículo 9. Ámbito municipal de aplicación.**

Queda sujetas a informe arqueológico o paleontológico previo todas aquellas actuaciones realizadas en los yacimientos o áreas de protección arqueológica y paleontológica conocidas e incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y que supongan la realización de excavaciones, transformaciones agrícolas, labores de urbanización, desmonte, reparcelación, repoblación forestal, apertura y ampliación de viales, tendido de canalizaciones y conducciones de cualquier índole ya sea subterránea o aérea, ajardinamiento, abancalamiento, vallados, perforaciones subterráneas y todas aquellas actividades que supongan la remoción o alteración del terreno.

### **Artículo 10. Financiación de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas.**

- 1.- La financiación completa de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas correrá a cargo del promotor de las obras que se pretendan desarrollar sobre Área de Protección Arqueológica o Paleontológica, o sobre un yacimiento, tal y como establece la legislación autonómica.
- 2.- El promotor de las obras generadoras de la intervención arqueológica o paleontológica propondrá, a su libre elección, al técnico o equipo técnico cualificado para hacerse cargo de la dirección de la intervención.
- 3.- El Ayuntamiento asumirá, salvo acuerdo pactado, los costos de financiación de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas en sus propiedades; pudiendo asumirlos de forma excepcional en el caso de aquellos particulares con circunstancias muy específicas y que el organismo local considere relevantes.

**Artículo 11. Ejecución de actuaciones arqueológicas y paleontológicas por la Administración.**

El Ayuntamiento de Benejúzar podrá realizar actuaciones arqueológicas o paleontológicas en cualquier lugar en que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, ajustándose al principio del menor perjuicio para los particulares.

**Artículo 12. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras.**

- 1.- Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en áreas de protección arqueológica o paleontológica, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio arqueológico o paleontológico previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente.
- 2.- El Ayuntamiento, previo al otorgamiento de la licencia municipal correspondiente remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior al órgano autonómico competente, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación

arqueológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de la Ley 5/2007. Una vez realizada la intervención, el órgano autonómico competente determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar.

3.- El Ayuntamiento no concederá licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionadas en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.

4.- Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 54/2007 y la legislación administrativa y urbanística.

### **Artículo 13. Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas.**

1.- Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles y suelo no comprendidos en áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

2.- La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

**Artículo 14. Tramitación de licencias.**

1.- A la presentación en los servicios técnicos municipales de cualquier proyecto que implique una de las acciones recogidas en la presente normativa, y que suponga cualquier afección sobre las zonas arqueológicas o paleontológicas delimitadas previamente en el Catálogo Bienes y Espacios Protegidos, y previamente a la concesión de la licencia correspondiente, el Ayuntamiento pondrá este hecho en conocimiento del órgano autonómico competente, quien procederá a la valoración del posible riesgo que pudiere ocasionar a los restos arqueológicos o paleontológicos existentes, del que se emitirá por escrito el correspondiente informe técnico. De estimarse que tal riesgo existe, se determinará la actuación que correspondiere de acuerdo con la clasificación propuesta de la zona.

2.- Una vez concluida la intervención de salvamento, el órgano autonómico competente estimará la necesidad o no de conservar in situ las estructuras exhumadas.

3.- En caso negativo, dejará de existir impedimento legal alguno de índole arqueológica que condicione la concesión de la correspondiente licencia de obras.

**Artículo 15. Nuevos yacimientos arqueológicos o paleontológicos y hallazgos casuales.**

1.- En el supuesto del descubrimiento de restos arqueológicos o paleontológicos por azar, excavaciones, remociones de tierra u otras obras de cualquier índole en zonas situadas fuera de las contempladas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el hallazgo deberá ponerse en conocimiento de la autoridad municipal o autonómica competente por parte del descubridor en un plazo máximo de 48 horas, y entregar los objetos hallados al órgano autonómico competente o al Ayuntamiento, tal como prescribe el artículo 65.3 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano. El Ayuntamiento, por su parte, dará cuenta del hallazgo a los Servicios Territoriales del órgano autonómico competente dentro de los dos días hábiles siguientes, que adoptarán las medidas oportunas para su protección y conservación. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados al centro o museo que designe órgano autonómico competente, el descubridor quedará sujeto a las normas del depósito necesario, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, salvo que los entregue a un museo público.

2.- En cualquier caso, deberá facilitarse la recogida de la totalidad de los restos arqueológicos exhumados, por parte de un arqueólogo o paleontólogo, que los depositará en el Museo o centro de investigación designado al efecto por el organismo autonómico competente.

3.- Se exceptúan de la obligación de entrega por parte de los descubridores de aquellos objetos cuya extracción requiera remoción de tierras, que quedarán en el lugar donde se hallen hasta que órgano autonómico competente acuerde lo procedente.

4.- El descubrimiento de un nuevo yacimiento arqueológico o paleontológico conllevará per se la adquisición, por el mismo, del rango de Bien de Relevancia Local, procediendo a su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, según los mecanismo establecidos al efecto. Instrumentos de planificación que deberán, mantenerse actualizados mediante la incorporación de los nuevos descubrimientos, que serán catalogados mediante el correspondiente informe técnico.

#### **Artículo 16. Titularidad y destino de las actuaciones arqueológicas o paleontológicas.**

1.- Los bienes, que de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español tienen la consideración de dominio público y son descubiertos en la Comunidad Valenciana, se integran en el patrimonio de la Generalitat Valenciana.

2.- La autorización de cualquier clase de actuaciones arqueológicas o paleontológicas determinará para los beneficiarios la obligación de comunicar sus descubrimientos al órgano autonómico competente en el plazo de treinta días y a entregar los objetos al museo o institución que señale el propio órgano autonómico competente, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca.

3.- En el caso del descubrimiento de manifestaciones de arte rupestre, deberá ser comunicado al órgano autonómico competente y al Ayuntamiento en los mismos plazos y con igual obligación de reserva que los establecidos en el artículo 37 de esta normativa.

**Artículo 17. De la infracción administrativa y su sanción.**

1.- Serán consideradas infracciones administrativas en materia de Patrimonio Arqueológico y Paleontológico todos los supuestos expresados en el artículo 97 de la Ley 7/2004. Infracciones sancionadas con arreglo a lo establecido en el artículo 99 de la misma Ley; sin perjuicio de las responsabilidades personales a que hubiere lugar, según lo estipulado en el artículo 98 de la Ley 4/1998.

2.- Del mismo modo, el incumplimiento de la presente ordenanza conllevará las oportunas sanciones por infracción urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

Benejúzar, Marzo de 2009

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Enmanuel Esquiva Bailén

Colegiado nº 15. 588