

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/05519 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Beniarjó. Expediente: 3364368.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 18 de diciembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 9 de mayo de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme

EXPTE. 3364368 RM/CA  
BENIARJÓ  
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
**Publicación acuerdo CTU**

En referencia al Plan General Estructural de Beniarjó, que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** La versión preliminar del Plan General (en adelante, PG), con toda la documentación que lo integra, estudio de paisaje, informe de sostenibilidad ambiental, minimización de impactos en suelo no urbanizable, catálogo de bienes y espacios protegidos y de ordenanzas, fueron sometidos a información pública mediante anuncios publicados en el DOCV núm. 5714 de 29 de febrero de 2008, y en el diario Levante de 27 de febrero de 2008. Se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Beniarjó, en sesión celebrada en fecha 31 de julio de 2008, acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Beniarjó.

El Pleno del Ayuntamiento de Beniarjó, en sesión celebrada en fecha 1 de junio de 2017, acordó someter a información pública la versión inicial y subsanaciones del Plan General de Beniarjó, publicándose anuncios en el DOCV núm. 8086 de 18 de julio de 2017, y en el diario Levante de 23 de junio de 2017. Se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Beniarjó, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 13 de noviembre de 2018, acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Beniarjó.

El Pleno del Ayuntamiento de Beniarjó, en sesión ordinaria celebrada en fecha 4 de diciembre de 2019, volvió a aprobar el documento, ratificando las modificaciones introducidas en la documentación del Plan General.

La Comisión de Evaluación Ambiental de 9 de febrero de 2023 emitió la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante, DATE) del PG, debiendo incorporarse al Plan las determinaciones finales señaladas. No se tiene constancia de la publicación de la DATE en el DOGV.

El Pleno del Ayuntamiento de Beniarjó, en sesión ordinaria celebrada en fecha 28 de septiembre de 2023, acordó aprobar provisionalmente el PG.

En fecha 5 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de Beniarjó presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud de aprobación definitiva del PG. Posteriormente, en fecha 24 de enero de 2024, presentada de nuevo la documentación correctamente organizada y con la última versión de cada documento.





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

**SEGUNDO.** El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos:

- a) Documentos sin eficacia normativa:
  - Memoria informativa
  - Planos de información
  - Memoria justificativa
- b) Documentos con eficacia normativa:
  - Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio
  - Normas Urbanísticas de ordenación estructural
  - Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada
  - Fichas de zonas
  - Fichas de gestión
  - Planos de ordenación estructural
  - Planos de ordenación pormenorizada
  - Catálogo de bienes y espacios protegidos
- c) Estudios complementarios de:
  - Necesidades de vivienda
  - Tráfico y Movilidad
  - Inundabilidad
  - De recursos hídricos
  - Separata de educación
- d) Estudios ambientales:
  - Informe de sostenibilidad ambiental
  - Anexo de ruido
  - Anexo informe de sostenibilidad económica
  - Memoria de viabilidad económica
- e) Estudio de paisaje

**TERCERO.** El termino de Beniarjó se localiza en la comarca de la Safor, a 73 km de València y a escasos 5 km de la costa. Su extensión es de 2,8 km<sup>2</sup>. Limita con los municipios de Palma de Gandia, Real de Gandia, Almoines, Beniflá y Rafelcofer. Su población es de 1.746 habitantes (dato del IVE del año 2018).

El relieve es totalmente llano, se encuentra sobre la llanura aluvial cuaternaria constituyente de la casi totalidad de la huerta de Gandia, a excepción del límite oeste del municipio donde se encuentra el área con mayor cota del municipio en la muela del Tossal de les Botes.



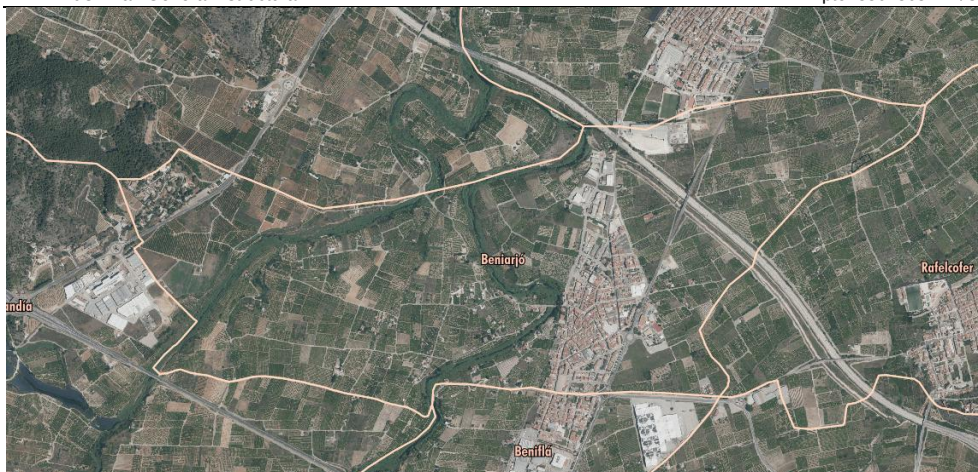


Figura 1. Ortofoto del término municipal de Beniarjó.

El municipio cuenta con tres cauces, el río Serpis (considerado como Paisaje Protegido), el río Vernisa y el barranco de Estruch, circunstancia que condiciona la ordenación debido al riesgo de inundación existente.

Los accesos al municipio se producen por la CV-680 que conecta con la CV-60 por el sur y con la N-332 por el norte (ambas conexiones fuera del término). Por el oeste circula la CV-686 que da acceso a la urbanización Tossal. La AP-7 discurre por la zona norte fraccionando el término municipal.

La actividad económica depende de la agricultura de regadío y de algunas industrias. El municipio se ha convertido, prácticamente, en una población dormitorio de Gandía.

### 1. MODELO URBANÍSTICO

El modelo urbanístico propuesto responde al modelo de compacidad de la ciudad mediterránea. Se plantea la consolidación de los huecos existentes en la trama urbana y su crecimiento en los vacíos existentes a su alrededor hasta los límites de las afecciones de las vías de comunicación AP-7 en el norte y CV-680, en el este, quedando limitado por el sur con el casco urbano del municipio de Beniflá.

Se establecen Índices de Edificabilidad Bruta (IEB) y Neta (IEN), similares al suelo urbano tradicional del centro histórico y ensanche, para que el entorno urbano, reclasificado como Suelo Urbanizable Residencial SUZ- R.1, sea suficiente para absorber la totalidad del crecimiento necesario, conforme a las proyecciones de población y vivienda.

Se plantean suelos urbanizables de nuevo desarrollo, de uso industrial (ZND-IND) en ámbitos lindantes con los términos municipales de Almoinés y Palma de Gandía.







## Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

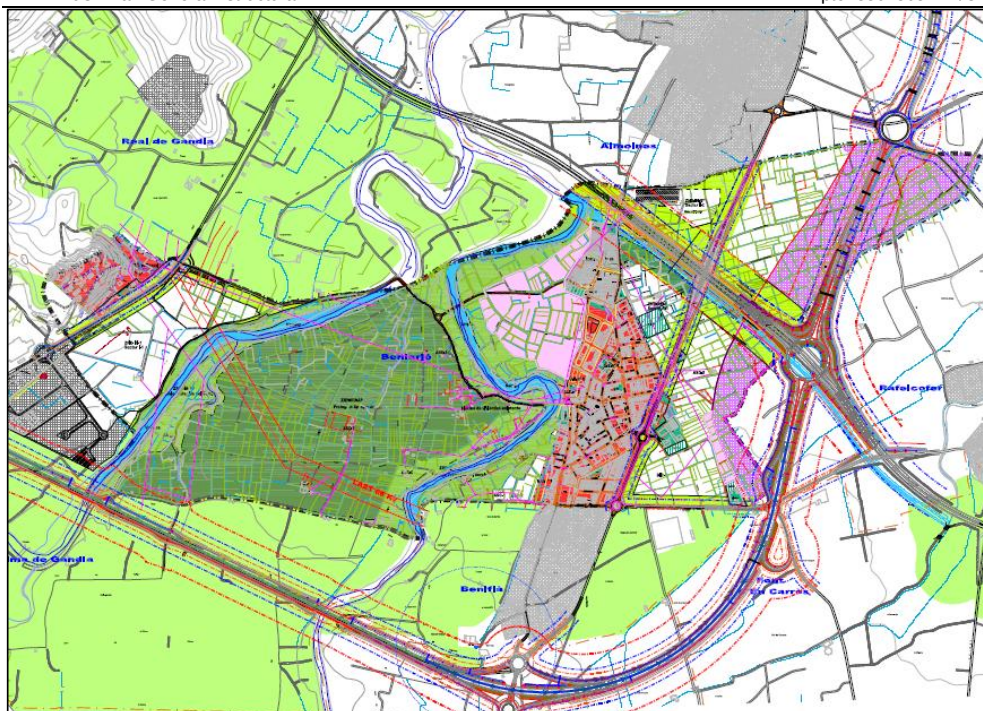


Figura 2. Plano OE-1 Infraestrutura Verde.

En el Suelo No Urbanizable, se establecen las protecciones establecidas por la normativa aplicable, y, como consecuencia del Estudio del Paisaje, se incluye el paraje paisajístico agropecuario de L'Alfàs, y el del río Vernisa, equiparándolo en protección al del Paisaje Protegido del Serpis.

Se establece una zona dentro del suelo no urbanizable común y de la zona ZRC-AG, donde se pueden implantar Declaraciones de Interés Comunitario (DIC): se sitúa entre las carreteras CV-680, CV-683 y el Camino del Cementerio, para la ubicación de servicios de carácter asistencial, docente, sanitario, etc., que puedan prestar ese tipo de servicios a la población.

También se prevén ámbitos de áreas semiconsolidadas que configuran núcleos de vivienda. Una zona denominada NV, de núcleo de viviendas existentes en las zonas ZRP-MU-AP y ZRP-NA-PJ; y una zona denominada ASC, de viviendas aisladas semiconsolidadas en zonas ZRC y ZRP. El resto del municipio queda clasificado como suelo no urbanizable común (ZRC).



BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

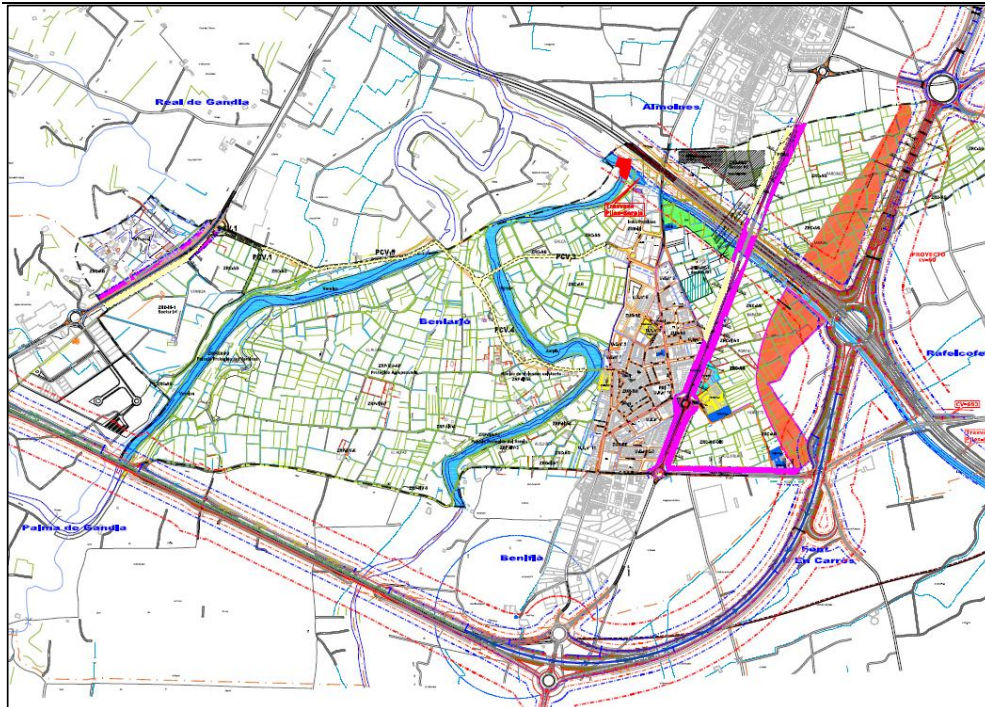


Figura 3. Plano OE-5 Red Primaria-Dotaciones

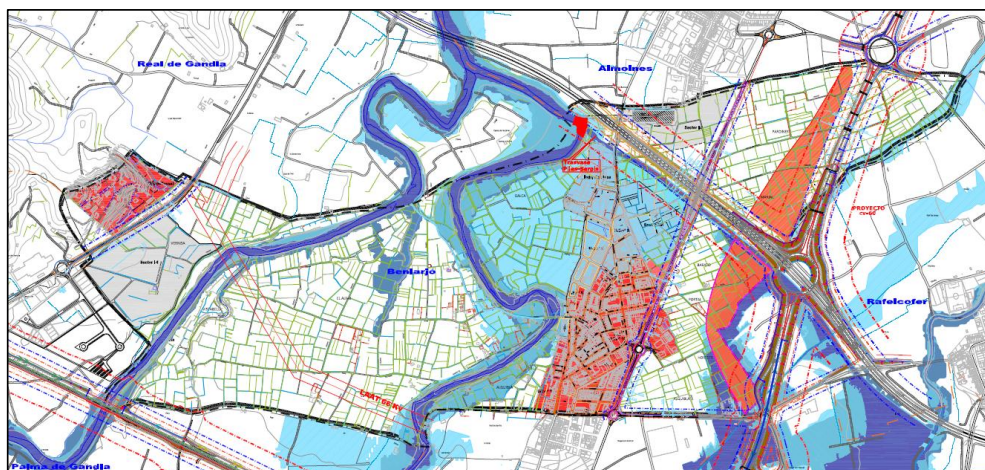


Figura 4. Plano OE-6 Riesgos de inundación





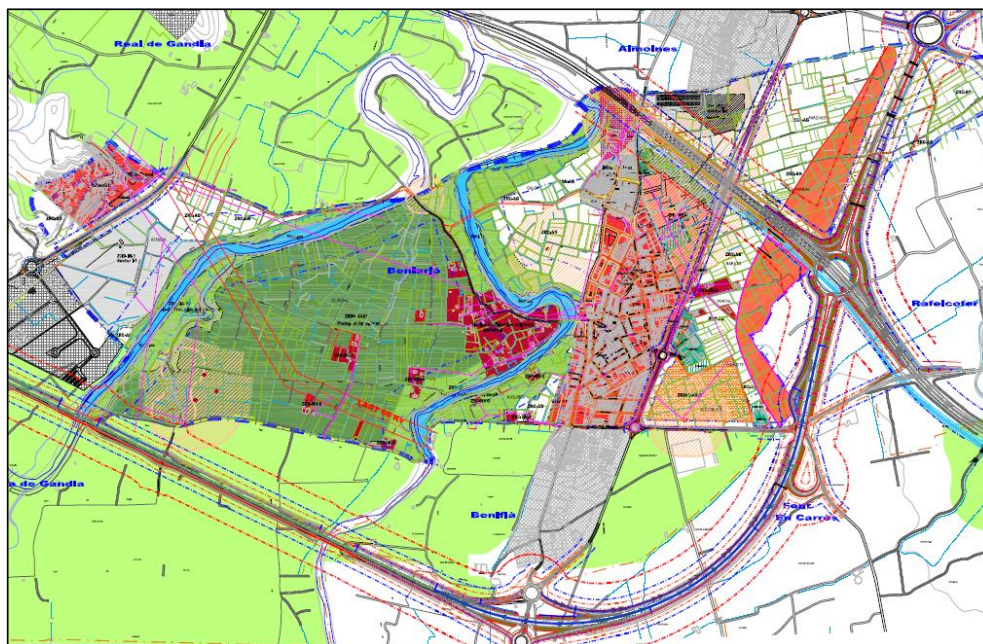


Figura 5. Plano OE-3 Clasificación del suelo

En el modelo urbanístico de Beniarjó, que está estructurado por las infraestructuras existentes y la futura CV-680, y por los Suelos No Urbanizables Protegidos por la legislación sectorial, podemos determinar los siguientes ámbitos o zonas que configuran los suelos urbanos y urbanizables:

**SUELO URBANO:**

Se mantienen los núcleos urbanos existentes, que están constituidos por:

- a) Casco urbano de Beniarjó.
- b) Urbanización "Tossal", con Plan Parcial aprobado.

**SUELO URBANIZABLE:**

Se plantean varios ámbitos de suelo urbanizable, como crecimiento compacto y plurifuncional de los núcleos urbanos existentes:

- a) Ampliación del casco urbano de Beniarjó, con el Sector R-1, Residencial, que ocupa la parte vacante entre el Suelo clasificado actualmente como urbano por las vigentes Normas Subsidiarias de 1987 y la carretera CV-680, y regenera el borde urbano este del casco urbano, que da frente a la citada carretera.
- b) Establecimiento del suelo industrial necesario, no solo para el término municipal de Beniarjó, sino formando parte del Centro de Polaridad





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

Principal de la Safor, colindante con el suelo industrial de Palma de Gandia, para el desarrollo de sinergias, formando parte del ámbito de oferta industrial y terciaria estratégica del acceso oeste a la capital de la Safor.

c) Solución de desarrollo de la zona industrial ocupada por la empresa Ferrosafor, mediante la delimitación del ámbito comprendido entre la AP-7, la CV-680, la carretera local entre los cascos urbanos de Almoines y Beniarjó, y el límite municipal.

Se establecen las condiciones del informe en materia de paisaje respecto a los corredores visuales de las infraestructuras viarias, y se obtiene la conexión viaria a la CV-680, para los suelos industriales, independiente del tráfico residencial.

La previsión de crecimiento **poblacional** supone una población potencial del plan de 3.107 habitantes en el año 2036.

## 2. INFRAESTRUCTURA VERDE

El PGE tiene como objetivo consolidar la **infraestructura verde**, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio. En este sentido, se plantea:

- Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
  - Corredor fluvial de los ríos Serpis y Vernisa.
- Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor.
  - Regeneración Paisajística del río Serpis.
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural.
  - Vía Verde del Serpis.
  - Recuperación del patrimonio histórico-cultural, mediante programas de puesta en valor.
  - Programas de Mejora Urbana del patrimonio cultural edificado.

En esta materia, cabe destacar el Paisaje Protegido del Serpis, que fue declarado por el Decreto 39/2007, de 13 de abril, del Consell.

## 3. EQUIPAMIENTOS

Beniarjó dispone de nuevas construcciones que dan respuesta a los equipamientos administrativo y cultural, ubicado en la parcela de las antiguas Escuelas, y dispone de equipamiento sanitario: Dispensario Médico, con carácter céntrico en el casco urbano de Beniarjó.

También dispone de equipamiento deportivo y docente, al este de la CV-680, con acceso peatonal a través de un paso subterráneo.





#### 4. ZONIFICACIÓN

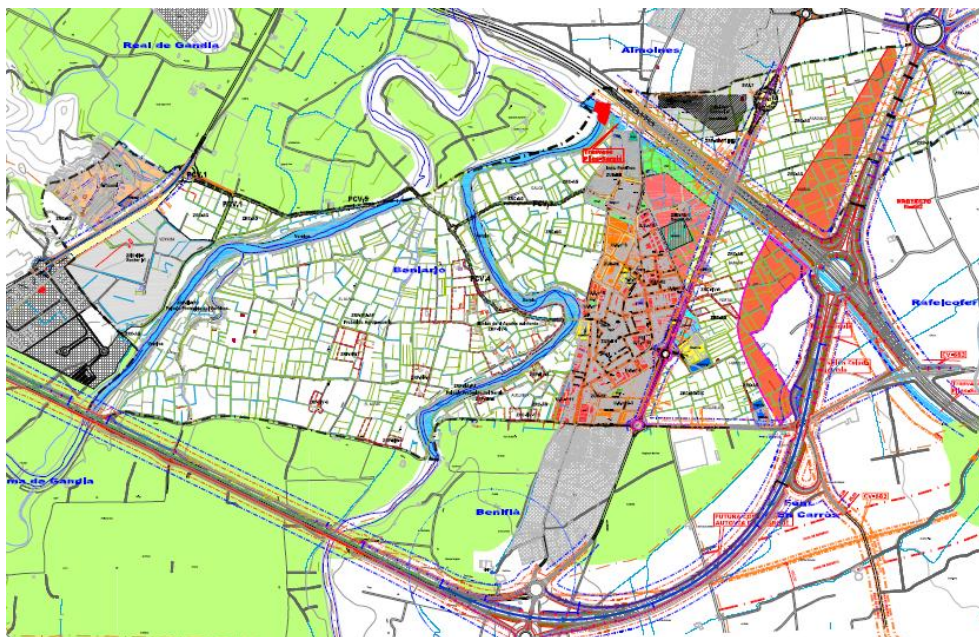


Figura 6. Plano OE-4 Calificación

En el suelo urbano se califican las siguientes zonas:

- Núcleo histórico (ZUR-NH)
- Residencial ensanche (ZUR-RE-EN)
- Residencial de baja densidad (ZUR-RE-BD)
- Residencial extensivo (ZUR-RE-EX)
- Industrial (ZUR-IN)

En suelo urbanizable:

- Residencial de media densidad (ZND-RE-MD)
- Industrial-terciario (ZND-IN)

En suelo no urbanizable:

- Suelo no Urbanizable Común, ZRC
  - ZRC-AG, con compatibilidad del uso de vivienda aislada.
  - Dentro de esta zona se establecen dos ámbitos en los que se permite la ubicación de Declaraciones de Interés Comunitario de una tipología específica: Terciario-Talleres, en la zona norte de la AP-7 y oeste de la CV-680, y para actividades de carácter social: Educativo, Asistencial, Sanitario, etc., correspondiendo a Equipamientos





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

Privados, en la zona delimitada por las CV-680, CV-683, y Camino del Cementerio.

- ZRC-DOT, Dotaciones en suelo no urbanizable.
- Suelo no urbanizable común VIARIOS, Carreteras locales.

– Suelo no Urbanizable Protegido (SNUP), ZRP

- ZRP-NA-PJ: terrenos incluidos en el Paisaje Protegido del río Serpis, y su ampliación con el entorno del río Vernisa, y que disponen de valores paisajísticos para su conservación.
- ZRP-MU-AP: el suelo que conserva la parcelación agropecuaria y el sistema tradicional de riegos, sin disponer de ninguna característica especial de productividad de sus cultivos.
- ZRP-AF-CA: cauces; suelo perteneciente al dominio público hidráulico que incluye, además, las franjas de servidumbre de paso.
- ZRP-AF-CV: suelos afectados por la legislación sectorial de carreteras, y que configura las áreas de reserva viaria estructural supramunicipal.
- ZRP-AF-DP: se trata de bienes de dominio público cuya protección se extiende a lo largo de todo su trazado y ancho legal, según el proyecto de clasificación de vías pecuarias del municipio.
- ZRP-AF-PT: terrenos que albergan bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio, especialmente las zonas de prospección arqueológica; corresponde al ámbito de afectación de la normativa sectorial de protección, sin que cambie la clasificación urbanística del suelo en la que se encuentra.
- ZRP-AF-LE: afectación de líneas aéreas de alta tensión; corresponde al ámbito de afectación de la normativa sectorial de protección, sin que cambie la clasificación urbanística del suelo en la que se encuentra.
- ZRP-AF-PO: relativo al ámbito de afectación de 300 m desde la perforación del pozo para abastecimiento de consumo humano; corresponde al ámbito de afectación de la normativa sectorial de protección, sin que cambie la clasificación urbanística del suelo en la que se encuentra.
- ZRP-RI-IN: ámbitos con riesgo de inundación, y que, dependiendo de su clasificación como suelo no urbanizable, quedará protegido, sin posibilidad de edificar; y en el suelo urbano o suelo urbanizable dispondrá de los condicionantes para la eliminación o minimización del riesgo.

También existen ámbitos de viviendas susceptibles de minimización de impactos, que se grafían en los planos y se tienen en cuenta en las fichas de zona, con la nomenclatura ZRC-NV (núcleo de viviendas) y otras como ZRC-ASC (viviendas aisladas semiconsolidadas).





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

## 5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Los criterios generales de delimitación de áreas de reparto y de establecimiento de los aprovechamientos tipo se resumen en la conformación de áreas de reparto de cada sector de suelo urbanizable, con determinados ámbitos de red primaria adscrita, que se concretan en las Fichas de Gestión. Y en el suelo urbano se plantean áreas de reparto uniparcelarias, excepto las unidades de ejecución UE-10 y EU-11, que conformarán, cada una de ellas, su propia área de reparto.

## 6. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO

En suelo urbano se prevén las siguientes figuras de desarrollo: UE 11 y PRI-UE 10.

En suelo urbanizable se prevén los siguientes sectores de desarrollo:

El Sector de Uso Residencial **R-1 "Pardines"**, con el objetivo de su inmediato desarrollo, con la finalidad de conformar las fachadas del casco urbano de Beniarjó, como zonas degradadas, y con la finalidad de disponer de suelo suficiente para la edificación de viviendas sujetas a cualquier tipo de protección oficial.

El Sector Industrial Terciario **I-1 "Lepeyre"**, que da frente a la CV-686, dispone de un alto interés de desarrollo, que ya ha venido motivado por el establecimiento de Convenio entre el promotor y el Ayuntamiento de Beniarjó. Es consecuente con un desarrollo secuencial lógico de los sectores de Palma de Gandia y Real de Gandia, dando frente a la CV-686, y como continuidad del Polígono de Palma de Gandia, colindante en su límite sur.

El Sector Industrial Terciario **I-2 "Ferosafor"**, que da frente a la CV-680, dispone de un alto interés de desarrollo, dado que requiere la ampliación de las instalaciones existentes, y exigiendo el desarrollo del sector, planteado como alternativa viable, una vez desestimada la solicitud de una DIC.

Respecto a la secuencia lógica de desarrollo territorial, no se incorpora prelación entre la UE-11, el PRI y los Planes Parciales contemplados en el plan. Se considera que, dado que cada sector de suelo urbanizable dispone de uso predominante y finalidad distinta, cada cual puede ser desarrollado con independencia del otro.

## 7. POLÍTICA DE VIVIENDA

En el sector de suelo urbanizable de uso residencial (R-1) se establece una reserva de vivienda de protección pública del 30 % de la edificabilidad residencial, lo que supone un total de 152 viviendas de protección pública.

## 8. CATÁLOGO DE PROTECCIONES

La sección cultural del Catálogo de Protecciones, en cuanto a la ordenación estructural, no incluye ningún Bien de Interés Cultural e incluye los siguientes Bienes de Relevancia Local:

- (BRL-PI-1) Pardines II Alfar romano
- (BRL-PI-2) Casa señorial Pairal de la familia March
- (BRL-PI-3) *Molí Capità*
- (BRL-PI-4) Núcleo histórico tradicional







Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

- (BRL-PI-5) Aljibe y cisterna de la casa de Ausias March
- (BRL-PA-6.1) Azulejos *Mare de Déu Verge dels Desamparats*
- (BRL-PA-6.2) Azulejos Placa calle Canónigo Lorente 10
- (BRL-PA-6.3) Azulejos Detalles de azulejos "Vía Crucis"
- (BRL-PA-7.1) Acueducto Vistabella
- (BRL-PA-7.2) Acueducto de *l'Illeta*

**CUARTO.** Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se indican a continuación, reflejando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- 26/08/2019: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
- 28/01/2022: informe favorable condicionado del **Ayuntamiento de Almoines**.
- 25/03/2024: informe favorable del **Servicio Territorial de Vivienda**, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda.
- 10/04/2024: informe favorable del **Servicio de Planificación**, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en materia de carreteras.
- 10/04/2024: informe favorable condicionado de la **Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana**. Se remite a condiciones expresadas en informes anteriores, que se refieren a condiciones de desarrollo del plan.
- 18/04/2024: informe favorable del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de adaptación a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- 05/07/2024: informe favorable de la **Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual**, del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública. El informe se condiciona a la corrección de la cuestión que se indica a continuación:

*"Las modificaciones introducidas hacen que las observaciones indicadas en el informe inicial se puedan considerar resueltas satisfactoriamente. No obstante, en lo referente a la redacción del artículo 36 debe ser condicionada a la supresión de la referencia a la necesidad de informe de esta Secretaría de Telecomunicaciones en la redacción "Estas soluciones deberán disponer del correspondiente Informe Favorable de la Secretaría de Telecomunicaciones...", dado que la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones, establece que esta Secretaría informe sobre el instrumento de planificación urbanística o territorial en cuestión respecto a su adecuación con dicha ley y la normativa sectorial de telecomunicaciones, así como de las necesidades de infraestructuras de telecomunicaciones en el ámbito requerido, pero no, si fuera el caso, sobre las soluciones que permitan el pertinente despliegue de dichas infraestructuras, las cuales deberían ser acordadas de forma coordinada, al margen de esta Secretaría, entre las partes afectadas".*

- 25/07/2024. Informe favorable del **Servicio de Infraestructuras Educativas**.
- 19/09/2024: informe favorable del **Servicio de Planificación y Expropiaciones, de la Diputación de Valencia**.





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

- 19/09/2024: informe favorable condicionado del **Servicio de Paisaje**, en el que el condicionado se refiere a:
  - *El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos debe incluir, en su apartado "F) Patrimonio Paisaje", el Catálogo de Paisaje elaborado en el Estudio de Paisaje, conforme a lo indicado en el informe justificativo aportado.*
  - *Se debe eliminar en los artículos 46.6 y 97.5 de la normativa urbanística las referencias a la zona de reserva para declaraciones de interés comunitario en el ámbito del sector industrial SUZ I-2.*
  - *Se debe establecer en la normativa urbanística la exigencia de estudios de integración paisajística para la implantación de instalaciones de generación de energía renovable en la infraestructura verde municipal".*
- 24/09/2024: informe favorable de la **Entidad de saneamiento de Aguas (EPSAR)**.
- 01/10/2024: informe favorable del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**, en materia de riesgo de inundación.
- 17/11/2024: informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**. En el informe se insta al Ayuntamiento de Beniarjó a corregir la ficha correspondiente al edificio de vivienda catalogado en la calle Juan Rivera, 1, en el sentido de sustituir la "protección ambiental" por la "protección parcial". El Ayuntamiento presenta el día 05/12/2024 esta ficha del Catálogo corregida según lo indicado.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe al Servicio de Movilidad Urbana, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, en fecha 06/02/2024 y se reiteró en fecha 06/03/2024. Hasta la fecha, no se ha emitido este informe.

**QUINTO.** Beniarjó cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de València el 24 de noviembre de 1987 y publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el BOP de 12 de enero de 1989.

**SEXTO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** Por las fechas de tramitación del expediente, resulta aplicable la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), puesto que la inserción del anuncio de información pública en el DOGV se realizó en fecha posterior al 1 de febrero de 2006 y anterior a 20 de agosto de 2014.





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

Sin embargo, el apartado A. *Análisis del proceso de evaluación* de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica de este instrumento, señala, según tenor literal, lo siguiente:

*"Por todo ello se considera que el ISA que se sometió a participación pública mediante anuncio del DOGV de 29.02.2008 no es válido y que por lo tanto debe considerarse que la primera vez que se sometió el documento ambiental a participación pública fue mediante anuncio del DOGV de 18.07.2017.*

*En consecuencia en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria 1.2 del TRLOTUP el procedimiento ambiental aplicable a este Plan es el contemplado en la Ley 21/2013 asimilándose el Documento de Referencia emitido al Documento de Alcance.*

*- Este argumento no es contrario a considerar que la legislación urbanística a aplicar al instrumento de planeamiento sea la que estuviese vigente el 29.02.2008 en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria 1.1 del TRLOTUP tal como manifiesta el promotor en su documentación.*

*En este caso serían aplicables la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP), la Ley 4/1992 de Suelo No Urbanizable (LSNU), la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV) y su reglamento del Decreto 67/2006 (ROGTU).*

*A pesar de que esta es la legislación aplicable, el promotor ha decidido que sus Normas Urbanísticas estén ya adaptadas a la legislación vigente, TRLOTUP, y en este sentido ha elaborado dos documentos, uno de Normas Urbanísticas Estructurales y otro de Normas Urbanísticas pormenorizadas.*

*A la hora de elaborar los Planos de Ordenación se ha procedido del mismo modo, distinguiendo entre los de ordenación estructural y los de ordenación pormenorizada. Lo mismo sucede con la división del suelo en zonas de ordenación, en donde su denominación se ha realizado adaptada al TRLOTUP".*

Asimismo, en las determinaciones finales de la DATE, se incluye, según tenor literal, lo siguiente:

*"Se recuerda que durante la fase de aprobación definitiva, el órgano sustantivo ya valorará si los contenidos del instrumento urbanístico se ajustan a la legislación urbanística aplicable".*

No obstante, el art.2 de las Normas Urbanísticas que:

*"1. Aunque el Plan General de Beniarjó, se ha desarrollado conforme a la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), se utiliza en la Normativa Urbanística la referencia a la Normativa Urbanística vigente en la Comunidad Valenciana, correspondiente a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, de modo que sea fácilmente aplicable."*

Y el art. 3 de las Normas Urbanísticas indica que:

*"2. La Normativa Urbanística, del Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP".*

Por tanto, las determinaciones del plan se analizan en función de la LUV, sin perjuicio de que las Normas Urbanísticas, los Planos de Ordenación y las Fichas de Zona y de Gestión se hayan adaptado a la LOTUP, para facilitar su aplicación.

**SEGUNDO.** La tramitación del plan ha sido correcta, de conformidad con el art. 81 y siguientes de la LUV. La documentación está completa, según el art. 64 de la LUV. Puesto que el Ayuntamiento de Beniarjó ha ido presentando diversos documentos de subsanación de informes sectoriales, se deberá elaborar un texto refundido final del Plan General, a





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Conviene aclarar que, por las fechas de tramitación del expediente, no es exigible el estudio de perspectiva de género, puesto que esta exigencia deriva de la aprobación del art. 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres, que se introdujo por el art. 45 de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, que entró en vigor el 1 de enero de 2017. El plan se sometió a información pública en el año 2008.

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa (que entró en vigor el día 10/12/2024), determina: *La nueva regulación de los informes sectoriales establecida en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, será también de aplicación en la valoración de los informes solicitados y no emitidos antes de la entrada en vigor de esta ley, así como a los solicitados con posterioridad, aunque la tramitación del plan se hubiera iniciado con anterioridad.* Y el apartado 1 del art. 60 del TRLOTUP determina: *El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo de emisión del informe se continuará con la tramitación del procedimiento.*

En el presente procedimiento, y según se ha detallado en el antecedente de hecho cuarto del presente documento, el plazo de un mes desde la solicitud de informe ha sido ampliamente superado en la solicitud de informe al Servicio de Movilidad Urbana el día 06/02/2024, y que se reiteró el día 06/03/2024. En consecuencia, se continúa con la tramitación del procedimiento.

**TERCERO.** Respecto del cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE de 9 de febrero de 2023, y teniendo en cuenta la documentación aportada por el Ayuntamiento el día 19 de septiembre de 2024, cabe destacar las siguientes consideraciones:

1.- *Tal como se ha descrito en el apartado B.1. el documento ambiental sometido a información pública resulta inadecuado (sus contenidos se encuentran dispersos en varios documentos del Plan, está incompleto y no se denomina adecuadamente) por ello se deberá elaborar un Estudio Ambiental y Territorial Estratégico con los epígrafes que se indican en el Anexo VII TRLOTUP. Para ello:*

*\* Se utilizará la información aportada distribuida en diversos documentos (el ISA, su anexo, la Memoria Informativa, la Memoria Justificativa, etc)*

*\* Se completará elaborando los apartados i) y k) del anexo VII TRLOTUP.*

*\* En el apartado j) de medidas de seguimiento, se incorporará la necesidad de elaborar los informes de seguimiento por parte de los técnicos municipales. El primer informe se elaborará cuando se apruebe definitivamente el Plan General y los siguientes al menos cada cuatro años (art.58.2 TRLOTUP).*

*Se recuerda que durante la fase de aprobación definitiva, el órgano sustantivo ya valorará si los contenidos del instrumento urbanístico se ajustan a la legislación urbanística aplicable".*







Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

Se ha presentado un documento final de Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) con el contenido refundido de los documentos de la evaluación ambiental.

*2.- Se deben revisar las denominaciones de las zonas del Suelo No Urbanizable para que sean coincidentes en la Memoria Justificativa, en las Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación (tanto en el texto del plano como en la leyenda). Además, se deben eliminar las zonas que no existan en el municipio de Beniarjó.*

Se ha aportado una documentación revisada y actualizada en la que se coordina la regulación de las zonas en suelo no urbanizable, entre la Memoria Justificativa, las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación.

*De las Normas urbanísticas se deben eliminar el art 68 y 112.3.b ya que se refiere a una versión anterior de la ordenación. Igualmente en los art. 111, 113 y 117 se describen zonas en el SNU que no coinciden con las grafadas en la cartografía por lo que deben ser revisados.*

Se detecta que el art. 68 se ha eliminado. No obstante, el art. 112.3b se mantiene porque el condicionante 3.7 de esta DATE exige su modificación.

Del art. 111, se eliminan las zonas ZRC-RS, ZRC-FO y ZRP-NA-AM. Por otro lado, se eliminan los art.113 y 117.

En consecuencia, se considera subsanado.

*Así mismo deben revisarse los cuadros de superficies para que estos se ajusten a la última propuesta que se elabore.*

Se ha aportado el cuadro de superficies actualizado a la última versión del documento.

3.- Respecto al Suelo No Urbanizable:

*3.1) Se añadirá una zona para contemplar los suelos afectados por riesgo de inundación (ZRP-RI) en los términos señalados en el apartado D.5. (ver plano Anexo). Estos suelos se incluirán en la infraestructura verde.*

En el plano OE6\_Riesgos, se delimita el ámbito de los terrenos afectados por peligrosidad de inundación. Dado que afectan a suelo urbano, a suelo urbanizable y a suelo no urbanizable, no se delimitan como una propia zona de ordenación urbanística, sino que se superpone a las indicadas clasificaciones y calificaciones de suelo. La normativa aplicable a estas zonas es la establecida en el PATRICOVA y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

*3.2) Se especificará que el uso de ganadería intensiva no está permitido en el municipio.*

En el art. 97.2 de las Normas Urbanísticas se especifica que se permitirá el uso ganadero no intensivo.

*3.3) Se debe eliminar el art.110 por resultar innecesario al no aportar ningún contenido diferente al expresado por la LOTUP.*

Se comprueba que se ha eliminado dicho artículo.

*3.4) Se debe cambiar la redacción del art. 112. ya que el término "preferiblemente" para definir si se permite un uso o no resulta impreciso y aleatorio.*

Se reemplaza este término por 'exclusivamente'.

*3.5) Las viviendas identificadas con el objeto de minimizar su impacto mantendrán la calificación del suelo no urbanizable de la zona en la que se localizan. El ámbito concreto del núcleo*





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

*de viviendas existente al oeste del Serpis se precisará en el instrumento urbanístico que se debe tramitar en un futuro conforme a la legislación vigente.*

Se comprueba que existe una delimitación de núcleos de viviendas, que se sitúan en suelo no urbanizable.

3.6) *Se debe concretar el régimen de usos en la zona ZRP-IV de afección visual.*

El régimen de usos de la zona ZRP-IV se regula en los artículos 80.1.d, 81.3 y 4.d, y 82.2 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural. Por otro lado, el régimen de usos de la Infraestructura verde es el mismo para todas las afecciones, y se encuentra concretado en los artículos 72 a 83 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural. Además, en el último informe en materia de infraestructura verde no se señala ninguna deficiencia en esta materia.

3.7) *En la zona ZRC-AG se prohibirán los nuevos usos industriales (art.112.3.b) y se regulará el de las actividades ya existentes que quedan fuera de ordenación.*

Se comprueba que se elimina el uso industrial, y los usos industriales que estuvieran legalmente implantados en este ámbito quedarán sujetos al régimen de fuera de ordenación.

3.8) *Se ampliará la zona de protección Paisajística Agropecuaria ZRP-MU-AP a los suelos situados al este de la CV-680, excepto los suelos situados entre la CV-683 y el dotacional escolar.*

En el último informe del Servicio de Paisaje, de fecha 19/09/2024 y de carácter favorable condicionado, ya no se recoge esta exigencia.

4.- *Respecto al equipamiento situado junto al cementerio, se debe concretar su destino, decidir como se desea tramitarlo y proceder en consecuencia. (ver apartado D.10)*

La parcela junto al Cementerio se califica como equipamiento de infraestructuras de servicios urbanos (PQI-SUR.2), calificación en la que está admitido el uso de cementerio.

5.- *El plano OE-6 se debe actualizar con la última cartografía del SNCZI relativo al riesgo inundación.*

En esta materia, constan informes favorables, en materia de riesgo de inundación, del Servicio de Ordenación del Territorio y de la Confederación Hidrográfica del Júcar. En todo caso, se comprueba que el plano OE-6 sí que recoge las zonas inundables cartografiadas en el SNCZI.

6.- *Deberán solventarse y completarse las deficiencias observadas en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas y en los Planos de Ordenación Pormenorizada descritos en el apartado D.2.*

En estas determinaciones, que pertenecen a la esfera de la ordenación pormenorizada, que es competencia del Ayuntamiento de Beniarjó, cabe remitirse a la justificación de su cumplimiento, que se recoge en la página 7 y siguientes del informe de respuesta al informe previo del STUV.

7.- *En la Ficha del sector R-1 se debe hacer constar la existencia del yacimiento arqueológico Pardines, la afección que genera y las medidas a adoptar. También se debe incluir en relación a la vía pecuaria la necesidad de que la ordenación pormenorizada sea informada por la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente.*

*Si finalmente no se ejecutan las medidas correctoras frente al riesgo de inundación el suelo deberá incluirse en la zona ZRP-RI.*





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

Se incluye en la ficha del Sector R-1 el condicionante de que la ordenación pormenorizada deberá ser informada por la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Respecto a la existencia del yacimiento arqueológico Pardines, hay que remitirse al Catálogo, que ya ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

9.- En la Ficha del Sector I-1 se introducirá que durante la tramitación del Plan Parcial se estudiará la afección (ruido, paisaje, fauna, vertidos, humos...) generada sobre el río Vernissa y sobre el suelo residencial colindante, estableciendo las medidas correctoras pertinentes y condicionando la ordenación pormenorizada si fuera necesario. Deberá concretarse la franja de afección visual en la carretera.

Se introducen las condiciones indicadas, en la Ficha de Gestión del Sector ZND-IN-1, como condiciones de ordenación para el Plan Parcial.

10.- El Sector I-2 podrá clasificarse como suelo urbanizable pero de su ámbito deberán excluirse las parcelas 130 y 156 del Polígono 4 según señala el Catálogo. En la Ficha del sector se deberá incluir los siguientes condicionantes:

\*Se situarán las zonas verdes junto a la manzana escolar y la piscina municipal de Almoines.

\* Una vez se complete el trazado de la variante de la CV-60 se estudiará la posibilidad de realizar un nuevo acceso al sector desde la CV-680 para lo cual será necesario la elaboración de un estudio de tráfico y el informe de la Diputación de Valencia.

\* Deberá estudiarse si es necesario realizar obras de mejora en la CV-6803 para acceder al sector.

En esta materia, que se refiere a la relación del Sector I-2 con la carretera CV-680, finalmente se ha emitido informe favorable por parte de la Diputación de Valencia.

11.- Deberá incluirse en la Ficha de todos los sectores la necesidad de obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre la disponibilidad de recurso hídrico cuando se tramite el Plan Parcial definidor de la ordenación pormenorizada.

Se comprueba que en las fichas de gestión de planeamiento de los sectores ZND-RE-R-1, ZND-IN-1 y ZND-IN-2 se indica lo siguiente:

"SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS:

En el momento en que en el desarrollo del Plan General propuesto los recursos necesarios sean superiores al derecho disponible, deberá tramitar la modificación de las características de la concesión que dispone que ampare la totalidad de la demanda requerida, por los cauces reglamentarios al servicio correspondiente del Área de Gestión del Dominio público Hidráulico".

12.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Dirección General de Cultura y Patrimonio y de la Dirección General de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, referentes a la afección paisajística, sobre el patrimonio cultural y las reservas de suelo dotacional escolar respectivamente".

Tal como se ha reflejado en el antecedente de hecho cuarto, se han emitido informes favorable en materia de paisaje, de cultura y de educación.

A la vista de todo lo analizado en este apartado, se consideran cumplidas las determinaciones finales establecidas en la DATE de 9 de febrero de 2023.

**CUARTO.** El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia emitió un informe previo, de fecha 13/06/2024, en el que se señalaban algunas observaciones que debían





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

subsanarse en el plan. En contestación a este informe, el Ayuntamiento de Beniarjó presentó, en fecha 19/09/2024, nueva documentación para subsanar esas deficiencias. Esta documentación se acompaña de un informe en el que se justifican las correcciones introducidas en el Plan General para subsanar las observaciones indicadas en el citado informe previo.

Con carácter general, cabe remitirse al citado informe aportado el 19/09/2024, en el que se justifican adecuadamente las correcciones introducidas en la documentación del plan para subsanar las observaciones formuladas, y merecen destacarse las siguientes cuestiones:

- Se aclara que la Unidad de Ejecución n.º 11 es la única que está pendiente de desarrollo; y que la Unidad de Ejecución n.º 10 será objeto de reordenación mediante un PRI previsto en el Plan General. Las restantes unidades de ejecución ya están desarrolladas.
- Se justifica que las protecciones de riesgo de inundación, líneas eléctricas y normativa de patrimonio cultural se superponen a la normativa del ámbito al que afectan, bien sea una zona ZRC o ZRP, debiendo cumplirse las limitaciones de la propia zona y de la protección que se superpone.

Por todo ello, se consideran subsanadas las deficiencias indicadas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 13/06/2024.

**QUINTO.** Se analiza a continuación el cumplimiento de las condiciones indicadas en varios informes sectoriales emitidos.

El Servicio de Paisaje emitió informe favorable, de fecha 19/09/2024, con varias condiciones, cuyo cumplimiento se analiza a continuación: se ha integrado el Catálogo de Paisaje en el Catálogo de Protecciones; se han eliminado las referencias a la zona ZND-IN-2 en los arts. 46.6 y 96.5 de las Normas Urbanísticas; y en el art. 79.4 de las Normas Urbanísticas se establece la exigencia de elaborar estudios de integración paisajística para la Implantación de instalaciones de generación de energía renovable. En consecuencia, se consideran cumplidas todas las condiciones del informe del Servicio de Paisaje.

En relación con las consideraciones finales del informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 01/10/2024, se trata de consideraciones relativas a la aplicación de la Normativa del PATRICOVA, que es una norma de general aplicación, por lo que no es imprescindible que se incorporen a las Normas Urbanísticas del Plan General.

En relación con el informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, de 04/07/2024, y de acuerdo con lo transcrito en el antecedente de hecho cuarto, el Ayuntamiento de Beniarjó ha presentado documentación subsanatoria, que consiste en la redacción modificada de los arts. 6.13 y 36 de las Normas Urbanísticas, en las que se ha eliminado la necesidad de informe de la Secretaría de Telecomunicaciones. Por tanto, se considera cumplida la condición del informe favorable del citado organismo.







Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural

Expte. 3364368-RM/CA

**SEXTO.** Debe valorarse que el Plan General de Beniarjó lleva tramitándose más de 16 años, en los que ha habido numerosos cambios legislativos que han hecho muy compleja la tramitación del plan. Finalmente, se obtiene un documento de Plan General que responde a las exigencias actuales de los planes urbanísticos municipales. Se define un modelo urbanístico contenido en cuanto a su desarrollo, los nuevos crecimientos se disponen en continuidad con los ya existentes, se adapta la ordenación a las afectaciones en materia de riesgo de inundación, según la normativa aplicable en esa materia, y se respeta el límite que constituye actualmente la carretera CV-680.

Por otra parte, y tras las emisiones de numerosos y reiterados informes sectoriales, el plan se ha adaptado a las importantes exigencias derivadas de afectaciones de diversa índole, destacando las paisajísticas derivadas de los ríos Serpis y Vernissa, las de riesgo de inundación y las de zonas de protección de carreteras.

El Plan General dispone un total de 18.090,01 m<sup>2</sup>s de zonas verdes de red primaria, que, respecto a la población potencial del plan, de 3.107 habitantes, representa un estándar de 5,82 m<sup>2</sup>/hab, superior al estándar mínimo legal de 5 m<sup>2</sup>/hab. Y el conjunto de zonas verdes de red primaria y de red secundaria es de 45.474,63 m<sup>2</sup>s, que representa un estándar de 14,64 m<sup>2</sup>/hab, superior al estándar mínimo legal, exigido en la LOTUP, de 10 m<sup>2</sup>/hab/viv.

Finalmente, se considera que las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural se consideran correctas desde el punto de vista de la política urbanística y territorial de la Generalitat.

**SÉPTIMO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que fijan la ordenación estructural, de conformidad con el art. 85 de la LUV, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan General Estructural de Beniarjó y requerir al Ayuntamiento de Beniarjó la elaboración de un texto refundido final del Plan General Estructural, a efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción





Comissió Territorial d'Urbanisme

BENIARJÓ. Plan General Estructural  
que se estime oportuno.”

Expte. 3364368-RM/CA

Así mismo a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Declaración Ambiental y Territorial Estratégica se emitió el 9 de febrero de 2023 y se publicó en el DOGV núm. 10096 de 28 de abril de 2025. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

[Expedientes anteriores al 54/2019/EAE - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana](#)

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de “Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP”

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/#/inicio)

- El Plan General de Ordenación Urbana de Beniarjò, ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46055-1000B.





## ÍNDICE GENERAL

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ÍNDICE GENERAL .....                                                                           | 1  |
| A. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....                                       | 7  |
| TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES .....                                                              | 8  |
| CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES .....                                                      | 8  |
| ARTÍCULO 1. OBJETO. ....                                                                       | 8  |
| ARTÍCULO 2. CONTENIDO.....                                                                     | 8  |
| ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.....                                                             | 8  |
| ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....                                                          | 9  |
| ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA .....                                     | 9  |
| ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.....                                           | 9  |
| ARTÍCULO 7. EFECTOS. ....                                                                      | 9  |
| ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD. ....                                                                   | 10 |
| ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.....                                                                 | 10 |
| ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL. ....        | 11 |
| ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN. ....                                                        | 11 |
| ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....                                                 | 12 |
| ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.....               | 12 |
| ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS..... | 12 |
| ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL. ....                      | 12 |
| ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS .....                                       | 13 |
| ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. ....                               | 13 |
| ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....               | 13 |
| ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....                    | 15 |
| TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO. ....      | 16 |
| CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES .....                                                      | 16 |
| ARTÍCULO 20. OBJETO. ....                                                                      | 16 |
| ARTÍCULO 21. CONTENIDO.....                                                                    | 16 |
| CAPÍTULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS.....                                                       | 18 |
| ARTÍCULO 22. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS. ....                                   | 18 |
| ARTÍCULO 23. LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....                                                     | 18 |
| ARTÍCULO 24. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS SOBRE EL TERRITORIO .....                                | 18 |
| ARTÍCULO 25. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS.....                                                  | 20 |
| ARTÍCULO 26. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....                                                   | 20 |



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

|                                                                                                 |                                                                                                                                                |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ARTÍCULO 27.                                                                                    | LA CIUDAD EN EL ENTORNO COMARCAL.....                                                                                                          | 21        |
| ARTÍCULO 28.                                                                                    | LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.....                                                                                                            | 21        |
| ARTÍCULO 29.                                                                                    | CRITERIOS PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE.....                                                                                                   | 21        |
| ARTÍCULO 30.                                                                                    | FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.<br>21                                                    |           |
| ARTÍCULO 31.                                                                                    | PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.....                                                                  | 22        |
| <b>CAPÍTULO III. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....</b>                |                                                                                                                                                | <b>23</b> |
| <b>SECCIÓN 1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....</b>                                |                                                                                                                                                | <b>23</b> |
| ARTÍCULO 32.                                                                                    | DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.....                                                                                                 | 23        |
| ARTÍCULO 33.                                                                                    | LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.....                                                                                                         | 23        |
| ARTÍCULO 34.                                                                                    | CRITERIOS DE OCUPACIÓN DE SUELO SOSTENIBLE.....                                                                                                | 24        |
| ARTÍCULO 35.                                                                                    | ÍNDICES MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....                                                                                                    | 24        |
| ARTÍCULO 36.                                                                                    | LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.....                                                                                  | 25        |
| ARTÍCULO 37.                                                                                    | CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.....                                                                  | 25        |
| ARTÍCULO 38.                                                                                    | SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO.....                                                                                                  | 25        |
| ARTÍCULO 39.                                                                                    | CRITERIOS DE PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR.....                                                                             | 26        |
| <b>SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.....</b> |                                                                                                                                                | <b>26</b> |
| ARTÍCULO 40.                                                                                    | EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.....                                                                   | 27        |
| ARTÍCULO 41.                                                                                    | LÍMITE POTENCIAL DEL SUMINISTRO DE AGUA EN EL MUNICIPIO DE BENIARJÓ.....                                                                       | 27        |
| ARTÍCULO 42.                                                                                    | CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA.....                                                  | 27        |
| ARTÍCULO 43.                                                                                    | RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.....                            | 28        |
| <b>SECCIÓN 3.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL. INFRAESTRUCTURA VERDE.....</b>                  |                                                                                                                                                | <b>28</b> |
| ARTÍCULO 44.                                                                                    | LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....                                                                                                           | 28        |
| ARTÍCULO 45.                                                                                    | ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE EN EL PLAN GENERAL.....                                                                | 28        |
| ARTÍCULO 46.                                                                                    | CRITERIOS DE PROTECCIÓN UTILIZADOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....                                                         | 29        |
| <b>SECCIÓN 4.- LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.....</b>               |                                                                                                                                                | <b>31</b> |
| ARTÍCULO 47.                                                                                    | CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO Y PARA LA DECLARACIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL Y LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS.....    | 32        |
| ARTÍCULO 48.                                                                                    | OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS ÁMBITOS DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....                             | 33        |
| <b>SECCIÓN 5.- LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.....</b>                                  |                                                                                                                                                | <b>33</b> |
| ARTÍCULO 49.                                                                                    | PATRIMONIO RURAL.....                                                                                                                          | 33        |
| ARTÍCULO 50.                                                                                    | CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN EL MEDIO RURAL Y LOS ASENTAMIENTOS DE EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE..... | 33        |
| ARTÍCULO 51.                                                                                    | OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.....                                                                       | 34        |
| <b>SECCIÓN 6.- LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.....</b>                          |                                                                                                                                                | <b>34</b> |





PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

|                                                                                                |                                                                                                                                     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ARTÍCULO 52.                                                                                   | CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. | 34        |
| <b>CAPITULO IV. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.</b>              |                                                                                                                                     | <b>35</b> |
| <b>SECCIÓN 1.- LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.</b>                                          |                                                                                                                                     | <b>35</b> |
| ARTÍCULO 53.                                                                                   | CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS.                                | 35        |
| ARTÍCULO 54.                                                                                   | CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESTUDIO DEL PAISAJE.                                                                         | 35        |
| ARTÍCULO 55.                                                                                   | ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES.                                                      | 36        |
| ARTÍCULO 56.                                                                                   | CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR.                                                             | 37        |
| <b>SECCIÓN 2.- TRANSPORTE PÚBLICO.</b>                                                         |                                                                                                                                     | <b>37</b> |
| ARTÍCULO 57.                                                                                   | OBJETIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO.                                                                               | 37        |
| ARTÍCULO 58.                                                                                   | CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LOS PLANES DE DESARROLLO.                                                        | 38        |
| <b>SECCIÓN 3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.</b>                                        |                                                                                                                                     | <b>38</b> |
| ARTÍCULO 59.                                                                                   | OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS.                                                                                    | 38        |
| ARTÍCULO 60.                                                                                   | ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS.                                        | 38        |
| ARTÍCULO 61.                                                                                   | CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA MEJOR UTILIZACIÓN Y MEJOR DISFRUTE DE LAS DOTACIONES.                                               | 39        |
| <b>SECCIÓN 4.- ACCESO A LA VIVIENDA.</b>                                                       |                                                                                                                                     | <b>39</b> |
| ARTÍCULO 62.                                                                                   | OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA.                                                                                                  | 39        |
| ARTÍCULO 63.                                                                                   | OBJETIVOS DE CUMPLIMIENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOMETIDA A PROTECCIÓN PÚBLICA.                                                  | 40        |
| <b>CAPITULO V. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.</b>                                      |                                                                                                                                     | <b>41</b> |
| <b>SECCIÓN 1.- CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.</b> |                                                                                                                                     | <b>41</b> |
| ARTÍCULO 64.                                                                                   | CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.                                                         | 41        |
| ARTÍCULO 65.                                                                                   | CRITERIOS DEL TRAZADO DE LA RED ESTRUCTURAL VIARIA.                                                                                 | 41        |
| ARTÍCULO 66.                                                                                   | CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.                                                            | 41        |
| ARTÍCULO 67.                                                                                   | CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.                                                                         | 42        |
| <b>CAPITULO VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.</b>            |                                                                                                                                     | <b>43</b> |
| ARTÍCULO 68.                                                                                   | PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD.                                                                                                   | 43        |
| ARTÍCULO 69.                                                                                   | PROYECTOS DE ACCIÓN LOCAL A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD.                                                                             | 43        |
| ARTÍCULO 70.                                                                                   | PROGRAMAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA.                                                                                     | 43        |
| ARTÍCULO 71.                                                                                   | PROGRAMAS DE PAISAJE.                                                                                                               | 44        |
| <b>TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.</b>                       |                                                                                                                                     | <b>46</b> |
| <b>CAPÍTULO I. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.</b>                                           |                                                                                                                                     | <b>46</b> |
| ARTÍCULO 72.                                                                                   | NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.                                                                                       | 46        |
| <b>SECCIÓN 1.- NORMATIVA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.</b>                                      |                                                                                                                                     | <b>47</b> |



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

|                                                                                |                                                                                                                     |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ARTÍCULO 73.                                                                   | NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....                                                      | 47        |
| ARTÍCULO 74.                                                                   | NORMATIVA DE CARÁCTER ESPECÍFICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE .....                                                  | 47        |
| <b>SECCIÓN 2.- NORMATIVA DE LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....</b> |                                                                                                                     | <b>48</b> |
| ARTÍCULO 75.                                                                   | ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS .....                                         | 48        |
| ARTÍCULO 76.                                                                   | NORMATIVA DE PAISAJE PARA LAS VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP). ....                                                      | 50        |
| ARTÍCULO 77.                                                                   | NORMATIVA DE PAISAJE PARA LOS CAMINOS RURALES PÚBLICOS (ZRP-NA-VP) .....                                            | 50        |
| ARTÍCULO 78.                                                                   | NORMATIVA DE PAISAJE PARA LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES PROTEGIDOS.....                                               | 51        |
| ARTÍCULO 79.                                                                   | CONDICIONANTES Y LIMITACIONES PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZONA RURAL COMÚN ZRC) ..... | 51        |
| <b>SECCIÓN 3.- NORMATIVA DE PAISAJE PARA NUEVAS ACTUACIONES. ....</b>          |                                                                                                                     | <b>52</b> |
| ARTÍCULO 80.                                                                   | CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES EN EL ENTORNO.....                                             | 52        |
| ARTÍCULO 81.                                                                   | CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL .....                                                              | 53        |
| ARTÍCULO 82.                                                                   | CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....                                                 | 55        |
| ARTÍCULO 83.                                                                   | NORMATIVA DE PAISAJE PARA LAS VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP) .....                                                      | 56        |
| <b>CAPÍTULO II. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN .....</b>                    |                                                                                                                     | <b>57</b> |
| ARTÍCULO 84.                                                                   | VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP) .....                                                                                    | 57        |
| ARTÍCULO 85.                                                                   | REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS .....                                                                   | 57        |
| ARTÍCULO 86.                                                                   | REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS.....                                                 | 57        |
| ARTÍCULO 87.                                                                   | REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE FERROCARRILES .....                                                                | 57        |
| ARTÍCULO 88.                                                                   | DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-CA) .....                                                                        | 57        |
| ARTÍCULO 89.                                                                   | LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-LE) .....                                                                                 | 58        |
| <b>TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....</b>                              |                                                                                                                     | <b>59</b> |
| <b>CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>            |                                                                                                                     | <b>59</b> |
| ARTÍCULO 90.                                                                   | CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL. ....                                                          | 59        |
| <b>CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO. ....</b>                                      |                                                                                                                     | <b>59</b> |
| ARTÍCULO 91.                                                                   | SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL. ....                                                           | 59        |
| ARTÍCULO 92.                                                                   | RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....                                                                                       | 59        |
| <b>CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.....</b>                                 |                                                                                                                     | <b>62</b> |
| ARTÍCULO 93.                                                                   | SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL. ....                                                      | 62        |
| ARTÍCULO 94.                                                                   | RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. ....                                                                                 | 63        |
| ARTÍCULO 95.                                                                   | RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE .....                                                         | 64        |
| <b>CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>                               |                                                                                                                     | <b>66</b> |
| ARTÍCULO 96.                                                                   | SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL. ....                                                   | 66        |
| ARTÍCULO 97.                                                                   | RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....                                                                              | 66        |
| <b>TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN. ....</b>                 |                                                                                                                     | <b>69</b> |



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.....</b>                                                     | <b>69</b> |
| ARTÍCULO 98. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....                                    | 69        |
| ARTÍCULO 99. USOS GLOBALES.....                                                                                  | 69        |
| ARTÍCULO 100. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....                                                              | 69        |
| <b>CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.....</b>                                                                   | <b>71</b> |
| ARTÍCULO 101. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO. ....                                              | 71        |
| ARTÍCULO 102. NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH) .....                                                                    | 72        |
| ARTÍCULO 103. RESIDENCIAL ENSANCHE. (ZUR-RE-EN) .....                                                            | 72        |
| ARTÍCULO 104. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-BD) .....                                                     | 73        |
| ARTÍCULO 105. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-EX) .....                                                     | 74        |
| ARTÍCULO 106. INDUSTRIAL (ZUR-IN).....                                                                           | 75        |
| <b>CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.....</b>                                                             | <b>77</b> |
| ARTÍCULO 107. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE .....                                         | 77        |
| ARTÍCULO 108. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-MD) .....                                                    | 77        |
| ARTÍCULO 109. INDUSTRIAL - TERCIARIO (ZND-IN).....                                                               | 78        |
| <b>CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....</b>                                                           | <b>79</b> |
| ARTÍCULO 110. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE .....                                     | 79        |
| <b>SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN.....</b>                                                                         | <b>80</b> |
| ARTÍCULO 111. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIO GENERAL (ZRC-AG) .....                                               | 80        |
| <b>SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL.....</b>                                                             | <b>82</b> |
| ARTÍCULO 112. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA) .....                                                        | 83        |
| ARTÍCULO 113. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PAISAJÍSTICO (ZRP-NA-PJ).....                                         | 83        |
| ARTÍCULO 114. ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL AGROPECUARIO PAISAJÍSTICO (ZRP-MU-AP) .....                         | 84        |
| <b>SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS. ....</b>                                                        | <b>84</b> |
| ARTÍCULO 115. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI).....                                                     | 84        |
| ARTÍCULO 116. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN) .....                                       | 85        |
| <b>SECCIÓN 4.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES. ....</b>                                                     | <b>86</b> |
| ARTÍCULO 117. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF) .....                                                 | 86        |
| ARTÍCULO 118. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CV) .....                                | 86        |
| ARTÍCULO 119. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA) .....                                    | 90        |
| ARTÍCULO 120. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES DOMINIO PECUARIO (ZRP-AF-DP) .....                                 | 91        |
| ARTÍCULO 121. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES (ZRP-AF-LE) ..... | 92        |
| ARTÍCULO 122. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (ZRP-AF-PT) .....                         | 94        |
| <b>TÍTULO V.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....</b>                                     | <b>95</b> |
| <b>CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.....</b>                             | <b>95</b> |



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                             |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ARTÍCULO 123.                                                                                                        | FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....                                                                                                                    | 95         |
| ARTÍCULO 124.                                                                                                        | DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.....                                                                                                        | 95         |
| <b>CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.....</b>                                                     |                                                                                                                                                             | <b>95</b>  |
| ARTÍCULO 125.                                                                                                        | DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.....                                                                                              | 95         |
| ARTÍCULO 126.                                                                                                        | DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.....                                                                                                       | 96         |
| ARTÍCULO 127.                                                                                                        | CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....                                                                                                                       | 97         |
| ARTÍCULO 128.                                                                                                        | CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.....                                                                                      | 97         |
| ARTÍCULO 129.                                                                                                        | CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.....                                                                                      | 98         |
| ARTÍCULO 130.                                                                                                        | COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....                                                                                                      | 100        |
| ARTÍCULO 131.                                                                                                        | APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.....                                                                                                                    | 100        |
| <b>TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....</b> |                                                                                                                                                             | <b>101</b> |
| ARTÍCULO 132.                                                                                                        | PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....                                                                          | 101        |
| <b>TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....</b>                         |                                                                                                                                                             | <b>102</b> |
| <b>CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.....</b>                                                                                |                                                                                                                                                             | <b>102</b> |
| ARTÍCULO 133.                                                                                                        | DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.....                                                 | 102        |
| <b>CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.....</b>                                                                             |                                                                                                                                                             | <b>102</b> |
| ARTÍCULO 134.                                                                                                        | DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.....                                                              | 102        |
| ARTÍCULO 135.                                                                                                        | DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD..... | 103        |
| <b>CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.....</b>                                                                  |                                                                                                                                                             | <b>104</b> |
| ARTÍCULO 136.                                                                                                        | DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR.....                                                                                                       | 104        |
| ARTÍCULO 137.                                                                                                        | DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.....       | 104        |
| ARTÍCULO 138.                                                                                                        | ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.....                                                                                                                 | 104        |
| <b>CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.....</b>                                                                        |                                                                                                                                                             | <b>105</b> |
| ARTÍCULO 139.                                                                                                        | ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.....                                                                                                                         | 105        |
| ARTÍCULO 140.                                                                                                        | OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....                                                                                                                      | 105        |



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

## A. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

7



Codi Validador: AFL9EDCGG5C7QJ4OPXK5BZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 105







## TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES

### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1. OBJETO.

1. Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de Beniarjó, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General Estructural, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida, así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.

#### ARTÍCULO 2. CONTENIDO.

1. Aunque el Plan General de Beniarjó, se ha tramitado conforme a la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), se utiliza en la Normativa Urbanística la referencia a la Normativa Urbanística vigente en la Comunidad Valenciana, correspondiente a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, de modo que sea fácilmente aplicable.
2. Conforme determina el Artículo 34.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las Normas Urbanísticas del Plan General en su contenido Estructural, forman parte de la documentación con eficacia normativa, y establecen las determinaciones de rango estructural.
3. El contenido de las normas urbanísticas de rango estructural se concreta en:
  1. Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.
  2. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.
  3. Clasificación del suelo.
  4. Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.
  5. Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.
  6. Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.
  7. Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

#### ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.

1. La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. La Normativa Urbanística, del Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP,



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

**ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. El ámbito de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación abarca la totalidad del término municipal de Beniarjó.
2. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

**ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA Y COMPLEMENTARIA**

1. En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.
2. Se relaciona a continuación la legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica, vigentes en la fecha de aprobación del documento:
  - **Legislación básica:**
    - REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana. (BOE 31.10.2015)
    - REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 09.11.2011)
    - LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental. (BOE 11.12.2013)
  - **Legislación Autonómica:**
    - LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014)

**ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.**

1. El planeamiento municipal tiene vigencia indefinida, su revisión, modificación o sustitución, procederá en los casos que queden regulados en el mismo, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a las nuevas circunstancias, conforme al artículo 67 LOTUP.
2. El planeamiento municipal puede suspender su vigencia, en situaciones excepcionales, por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan, conforme al artículo 44.6 LOTUP.

**ARTÍCULO 7. EFECTOS.**

1. El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.
2. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.
3. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

como por los particulares administrados. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

4. Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.
5. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación en la aplicación del Plan General o que se contuvieren en los Planes de Desarrollo u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

**ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD.**

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la LOTUP, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las Normas urbanísticas, los planos de ordenación y la declaración ambiental y estratégica.
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

**ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN.**

1. Cumpliendo al artículo 34 LOTUP, el Plan General está formado por los siguientes documentos:
  - a) Documentos de Análisis y Diagnóstico Territorial:
    - Memoria informativa.
    - Planos de información.
  - b) Documentación Justificativa:
    - Memoria Justificativa.
    - Documento de la evaluación ambiental y territorial (Memoria Ambiental, conforme a la tramitación de la Ley 9/2006 EAE). incluyendo los estudios que fueren necesarios por la aplicación de la normativa sectorial.
    - Estudio de Paisaje.
    - Informe de viabilidad económica.
    - Memoria de sostenibilidad económica.
    - Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución,
  - c) Documentos con eficacia normativa:
    - Planos de ordenación Estructural.
    - Normas Urbanísticas, de la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
    - Fichas de Zona



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- Fichas de Gestión
- Catálogo de protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, con el contenido del artículo 42 de esta ley 5/2014 LOTUP.

**ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
  - 1º) Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
  - 2º) Planos de ordenación.
  - 3º) Catálogo de bienes y espacios protegidos.
  - 4º) Memoria Justificativa
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
6. En cualquier caso, la interpretación del 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 Beniarjó. 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 preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
7. Las definiciones están referidas al Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

**ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN.**

1. Todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

**ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.**

1. Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en el artículo 196, de la Ley 5/2014, (LOTUP), así como las normas de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General, y de sus Instrumentos de Desarrollo.
2. Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que afectan a normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Cauces, Patrimonio, PATRICOVA, etc.
3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

**ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES.**

1. Conforme lo dispuesto en el artículo 27.3 de la LOTUP, se establece como zona diferenciada el núcleo histórico, a los efectos de preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.
2. Además de las normas de aplicación directa referenciadas a las edificaciones, construcciones, jardines, árboles y arbustos catalogados, serán de aplicación las normas particulares de la zona donde esté enclavada, así como las específicas de protección contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

**ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.**

1. En los mismos términos, y conforme lo dispuesto en el Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP, serán de directa aplicación respecto a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, la regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados contenida en el Reglamento y en las Normas particulares contenidas en el Catálogo para todos los inmuebles, elementos y espacios catalogados.

**ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

1. Conforme al artículo 216 de la Ley 5/2014 LOTUP, se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.
2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.





PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

**ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS**

1. Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.

**ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

1. Conforme al artículo 180 de la Ley 5/2014 LOTUP, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

**ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

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

**18.1.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

1. Se entenderá que una edificación queda fuera de ordenación cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:
  - a) Que ocupen el viario público, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.
  - b) Que ocupen los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
  - c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.
2. Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.
3. Podrán concederse excepcionalmente, "Licencia de usos y obras provisionales", en los términos fijados en las Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.
4. Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.

18.2.- EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA.

1. Son edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no están en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, conforme lo dispuesto en el apartado anterior.
2. Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.
3. En las edificaciones fuera de Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.
4. Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.
5. Las actuaciones posibles en Edificios "Fuera de Norma Urbanística (F.N.U.)", se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

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

Codi Validador: AFI9EDCGGSC7Q4OPXK5BZMD  
Verificació: https://beniarjo.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 14 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

| NORMA DE INCUMPLIMIENTO | ACTUACIONES AUTORIZADAS                                                        |                      |                                 |                                     |                                     |                       |                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------|
|                         | Conservación de la edificación                                                 | Ampliación en altura | Ampliación aumento de ocupación | Cambio de uso existente             | Cambio de actividad                 | Cambio de titularidad | Rehabilitación |
| Uso característico      | SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES | NO                   | NO                              | SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA | SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA | SI                    | SI             |
| Parcela mínima          | SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES | SI                   | SI                              | SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA | SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA | SI                    | SI             |

ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General.
2. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, y de la Ley 5/2014, LOTUP.
3. Sobre el suelo dotacional público, el planeamiento, podrá establecer derecho real de superficie, atribuyendo al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. El contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, se determinará para cada caso, conforme lo dispuesto en el Art. 40 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

## TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 20. OBJETO.

1. De conformidad con el artículo 22.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las directrices estratégicas de desarrollo del Plan General Estructural (en adelante PGE), atenderán los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 LOTUP.
2. La planificación urbanística y territorial clasifica el suelo urbano y suelo urbanizable en dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, justificadas mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. (Coeficientes IMOS e IMOSE de la ETCV).

#### ARTÍCULO 21. CONTENIDO.

1. Conforme al artículo 22 LOTUP, los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial, se establecen con referencia a tres escenarios con un horizonte de cuatro, diez y veinte años.
2. Se definen al menos los siguientes umbrales:
  - a) Proyección de población.
  - b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
  - c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.
3. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural, conforme a los principios generales de crecimiento territorial y urbano, desarrollados en el artículo 7 de la LOTUP, son:
  - a) Priorizar la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
  - b) Fomentar la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
  - c) Incorporar la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.
  - d) Optar de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
  - e) Ordenar la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

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



MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

17



Codi Validador: AFL9EDCGG5C7QJ4OPXK5DZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 17 de 105







## CAPITULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS

### ARTÍCULO 22. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS.

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, se formulan los objetivos prioritarios que se plantean en orden a resolver adecuadamente la problemática analizada.
2. Estos se concentran en los siguientes criterios básicos de desarrollo, en los que se relacionan los procedentes de la ETCV, que plantea como gran visión estratégica con el horizonte del 2030, "ser el territorio residencial de mayor calidad del arco mediterráneo europeo". Para ello, se plantea la prioridad del cumplimiento de los siguientes objetivos generales y específicos procedentes de la ETCV:

### ARTÍCULO 23. LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Consolidar una infraestructura verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.
  - o Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
    - Corredor fluvial de los Ríos Serpis y Vernisa.
  - o Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor.
    - Regeneración Paisajística del Río Serpis.
  - o Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural.
    - Vía Verde del Serpis.
    - Recuperación del patrimonio histórico-cultural, mediante programas de puesta en valor.
    - Programas de Mejora Urbana del patrimonio cultural edificado.

### ARTÍCULO 24. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS SOBRE EL TERRITORIO

1. Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población. Las actuaciones territoriales encuadradas en los objetivos específicos son:
  - o Proponer un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano.
    - Programas de mejora paisajística de accesos.
    - Delimitar los ámbitos de actuación de Programas de Mejora Urbana.
  - o Proponer un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio.
    - Espacios compactos plurifuncionales en el entorno de la CV-60 y la CV-686, como bulevar terciario comercial de la Safor.
  - o Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.
    - Respetando las zonas que presenten valores medioambientales dignos de especial protección.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- Imponiendo el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública que se estime suficiente y adecuado para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.
- o Reorientar la gestión de suelo urbano y urbanizable.
  - Adecuación a la vigente legislación urbanística y a los pronunciamientos judiciales producidos en los últimos años, garantizando simultáneamente la plena aplicación del principio de justa distribución de beneficios y cargas, mediante la delimitación de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución en suelo urbano, para su desarrollo con sometimiento al régimen de las Actuaciones Integradas, definiendo a tal efecto el orden básico de prioridades para su ejecución y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.
  - Definición de las zonas en las que su ejecución pueda desarrollarse mediante Actuaciones Aisladas, regulando las condiciones de urbanización y/o cesión que han de satisfacer para que sea posible su programación.
- o Ordenar la ocupación del suelo, motivada por la aptitud de los terrenos que permita su integración cumpliendo condiciones que lo conviertan en idóneo para su desarrollo, vinculado a la ejecución de infraestructuras y obras públicas y a la delimitación de nuevas reservas dotacionales; así como a la reserva de viviendas de protección pública (VPP) como resultado de las directriz de calidad de vida de los ciudadanos relativa al acceso a la vivienda, con los siguientes criterios:
  - Completar la ciudad incorporando al desarrollo urbano aquellos espacios periféricos, que quedan libres y no poseen un alto valor ambiental, que resultan marginales y fuertemente degradados que han perdido su capacidad productiva original.
  - Ser porciones de territorio que hayan sido segregadas del suelo rural de su entorno debido a la construcción de infraestructuras de transporte que lo delimiten claramente, lo que permitirá tener fácil acceso a al centro de la ciudad y disponer de buena comunicación con la comarca.
  - Estar situados junto a una trama urbana consolidada lo que permitirá una continuidad, tanto en lo económico como en lo social. Los nuevos desarrollos urbanos se producirán desde una lógica de continuidad de la trama urbana existente, con densidades adecuadas con el objeto de favorecer un aprovechamiento racional del territorio, debiéndose propiciar la convivencia de distintos usos en el territorio (siempre que sean compatibles) con el objeto de reducir desplazamientos no deseados.
  - Cubrir las demandas de nuevas dotaciones públicas, especialmente las referidas a la Red Primaria de Parques y Servicios urbanos que no tienen cabida en el consolidado urbano actual ni en los suelos urbanizables en desarrollo y ejecución.
  - Facilitar, la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública (VPP). La política de viviendas protegidas se debe coordinar con las de movilidad sostenible, las operaciones de rehabilitación urbana, las estrategias de dotaciones y de equipamientos, así como las de imagen y paisaje urbano.
  - Los criterios a tener en cuenta para preservar determinadas zonas del proceso urbanizador son aquellos que, aunque no reúnan valores merecedores de preservación o riesgos naturales, tengan por finalidad:
    - acotar la excesiva concentración/dispersión de los asentamientos urbanos



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- evitar conurbaciones no deseadas
- separar usos no compatibles
- limitar las expansiones excesivas del desarrollo urbano
- preservar ejes de comunicación interurbanos

**ARTÍCULO 25. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS**

1. Diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional.
  - o Proponer un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global del área funcional especialmente en Beniarjó como consecuencia de la especial ubicación en el área funcional.
    - Culminación de la autovía CV-60 entre Gandía y L'Olleria.
    - Definir y jerarquizar la Red Primaria de Comunicaciones, tanto de vertebración de la comunicación de Beniarjó con la Comarca, como funcionalmente dentro del municipio.
    - Los ejes viarios de entrada deben ser preferentes a la hora de establecer actuaciones de regeneración paisajística, por su carácter de recorrido escénico cotidiano de la imagen de la ciudad.
    - Se debe evitar el grado de fragmentación del territorio por las infraestructuras lineales y la actividad urbanizadora.
    - Se introducirán criterios de biodiversidad a la hora de diseñar los espacios libres urbanos y, en general, en el tratamiento de la vegetación urbana.
  - o Desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible.
    - Plan de movilidad sostenible del área urbana integrada de Gandía.
    - Definir las secciones viarias de la Red Estructural o Primaria de comunicaciones, que incluyan plataforma vía reservada para el transporte público, y carril bici.
    - Red Ciclista del Serpis.
  - o Definir un esquema de infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones para evitar la discriminación territorial respecto a la implantación de actividades económicas.
    - Abastecimiento de recursos hídricos de la Safor.
    - Extensión y generalización del acceso de la banda ancha.

**ARTÍCULO 26. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

1. Desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación, sobre la base del desarrollo turístico de Benidorm proyectado a la comarca, asociando la oferta con otras basadas en la puesta en valor de los recursos ambientales, paisajístico y culturales del territorio, remodelando los tejidos urbanos no consolidados, y de los urbanos tradicionales, con actividades innovadoras:
  - o Fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística.
    - Eje complementario interior – litoral.
    - Turismo espacios naturales y paisajísticos adaptados.
    - Centro de interpretación de personajes históricos: Ausias March
    - Ruta verde y cultural del Serpis.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- Ruta de los molinos del agua.
- o Proponer nuevas actividades económicas innovadoras basadas en los servicios:
  - Eje terciario de la CV-686.

**ARTÍCULO 27. LA CIUDAD EN EL ENTORNO COMARCAL.**

1. Se plantea el aprovechamiento de la situación estratégica de Beniarjó, como consecuencia de las infraestructuras viarias, para potenciar su posición dentro de la comarca de la Safor.
2. La situación de las nuevas infraestructuras viarias posibilita la generación de espacios para las actividades industrial y terciaria, como la situación de un polígono o equipamiento logístico que pueda caracterizar su posición dentro de la comarca.
3. Al mismo tiempo, la situación de las infraestructuras permite proyectar un desarrollo urbano residencial que mantenga las características identitarias del municipio de Beniarjó, volcando su crecimiento hacia sus orígenes: el río Serpis.

**ARTÍCULO 28. LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.**

1. Se deberá potenciar un transporte público metropolitano, para lo que se deberán prever recorridos urbanos con capacidad de transporte colectivo, paradas de bus, así como recorridos alternativos peatonales y carril bici.
2. Se deberá eliminar el efecto barrera de la CV-680, potenciando el tráfico transversal peatonal, y el uso de la zona este de la CV-680, para usos dotacionales o equipamientos tanto públicos como privados, para lo que se plantea su reconversión en viario local, y que el uso de la CV-680, pase a desarrollarlo la prolongación de la CV-60, cuando se desarrolle.

**ARTÍCULO 29. CRITERIOS PARA UN DESARROLLO SOSTENIBLE.**

1. Partiendo de la protección de los espacios naturales, y puesta en valor del Patrimonio Cultural y Paisajístico, en el que se encuentran tanto los entornos de los ríos Serpis y Vernisa, como el espacio agrícola de L'Alfàs, como mantenimiento de los valores de la agricultura tradicional, manteniendo los sistemas de riegos medievales, se potencia la implantación de los crecimientos necesarios exclusivamente, mediante la reutilización renovada de las tipologías tradicionales (alineación de fachada y alturas reducidas) y la compatibilidad de usos, como modelo de ciudad compacta, evitando el uso indiscriminado de suelo, y haciendo la ciudad más sostenible, al evitar el consumo innecesario de energía y de la movilidad inducida no necesaria.
2. Se establecen limitaciones al crecimiento, estableciendo un umbral máximo de 5.000 habitantes, y múltiples pautas de desarrollo, para que se produzca sin traumatismos sobre la ciudad actual y la sociedad que la habita.

**ARTÍCULO 30. FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.**

1. El análisis realizado para las diferentes áreas en las que se estructura el territorio, requiere establecer determinados criterios de carácter genérico, que puedan aplicarse al conjunto global del casco urbano, aun cuando se refieren al entorno inmediato a la vivienda, al espacio próximo, entendiendo como tal, aquel que aporta la imagen próxima por la que se obtiene la sensación de la "escena urbana" que identifica cada parte del casco urbano.
2. Se plantean como premisas básicas aplicables al conjunto de la ciudad, las siguientes:

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

21



Codi Validació: AFI9EDCQGG5C7Q4OPXK5DZMD  
Verificació: https://beniarjo.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 21 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- a) Aumento de las relaciones de proximidad entre "la vivienda" y las actividades básicas de mayor prelación, considerando que esta actúa como microcentro de los territorios urbanos y dispersos.
- b) Creación de puntos de referencia en cada área del suelo urbano que actúen como foco de centralidad periférica, aglutinando en estos puntos actividades de carácter terciario con sistemas públicos dotacionales, que potencien la convivencia vecinal sobre espacios públicos locales y eviten desplazamientos hacia otras áreas. Equilibrio en las Dotaciones, por sectores o barrios.
- c) Aumento de las intensidades en las zonas de baja densidad y moderación en las de mayor densidad, con recuperación de los espacios no consolidados para su transformación en suelo público destinado a Equipamientos. Evitar la dispersión.

**ARTÍCULO 31. PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

1. Las previsiones y expectativas de crecimiento poblacional, tiene que ir acompañadas con la potenciación de la ubicación de actividades, que generen ocupación y empleo, así como suficientes equipamientos y dotaciones públicas y privadas, ubicadas en el entorno del espacio residencial, para evitar la movilidad forzada.
2. Para ello se deberán imponer a los Programas de Actuación Integrada que se redacten, unas condiciones de reserva mínima de suelo lucrativo (del orden de un 30 % de la vivienda de carácter permanente) destinado a la construcción de Viviendas con algún tipo de Protección, de conformidad con los estudios específicos realizados, e incorporados a la Memoria Justificativa del Plan General, que se ubican en las zonas adecuadas de ensanche, de conformidad con las expectativas de promoción inmobiliaria local, siguiendo una tipología tradicional en la que sea posible el modelo de ciudad compacta con la compatibilidad de usos residenciales, comerciales y de actividad productiva y de servicios.
3. Asimismo se adscribirán a los sectores de nueva formulación, la totalidad de los elementos de carácter estructural que se definan en el presente Plan y no estén ejecutados, de manera que no solo se incorpore el suelo requerido al Área de Reparto, sino que además se impongan las condiciones de ejecución de las Dotaciones adscritas.
4. Se pretende de esta manera, evitar la derivación en el tiempo de la gestión para la obtención de aquellas Dotaciones que por su carácter Estructural resulten necesarias para la correcta ordenación del territorio, de su evolución urbana y ocupación del territorio.
5. La solución de las edificaciones irregulares de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable, se resuelve por la aplicación del Capítulo II del Libro II de Minimización de impactos ambientales generados por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, de la Ley 5/2014, LOTUP.







## CAPITULO III. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

### SECCIÓN 1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

#### ARTÍCULO 32. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.

1. La ciudad es, la mayor entidad capaz de abordar inicialmente los numerosos desequilibrios arquitectónicos, sociales, económicos, políticos, ambientales y de recursos naturales que afectan al mundo moderno y la unidad más pequeña en la que los problemas pueden ser debidamente resueltos de manera integrada y sostenible.
2. La sostenibilidad es un proceso creativo local en pos del equilibrio que se extiende a todos los ámbitos de la toma de decisiones en este nivel. Permite un retorno de información permanente sobre las actividades que impulsan el ecosistema urbano hacia el equilibrio y sobre aquéllas que lo alejan de él.
3. Mediante un proceso de este tipo, la ciudad y sus habitantes pueden elegir entre opciones con conocimiento de causa, creando un sistema de gestión propio basado en la sostenibilidad que permita tomar decisiones que no representen únicamente los intereses de las personas afectadas, sino también los de las generaciones futuras. Se trata de resolver las dificultades y desequilibrios en su propio ámbito y, en su caso con la ayuda de entidades regionales o nacionales. Este es el principio de la concertación, cuya aplicación dará a la ciudad una mayor libertad para definir la naturaleza de sus actividades.
4. En consecuencia, cabe establecer los medios de regulaciones de usos y los niveles de ocupación del suelo y las normas de gestión del agua a aplicar para alcanzar los objetivos de la citada Ley 5/2014, LOTUP. El desglose de los conceptos incorporados como Directrices relativas a la sostenibilidad han sido desarrollados en el Capítulo III, del Título I de la Ley 5/2014 (LOTUP).

#### ARTÍCULO 33. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.

1. El Modelo de Ordenación Territorial nace como consecuencia del análisis de la situación territorial y urbanística actual del municipio, y se encuentra muy condicionada por la existencia y por la futura construcción de numerosas infraestructuras y actuaciones de carácter supramunicipal, que condicionan sobremanera la futura evolución urbanística y territorial del municipio.
2. Siguiendo los criterios establecidos en el Capítulo III del Título I de la Ley 5/2014 LOTUP, de compacidad de la ciudad mediterránea, y las limitaciones establecidas por los Informes Sectoriales, se plantea la consolidación de los huecos existentes en la trama urbana de Beniarjó, y su crecimiento en los vacíos existentes a su alrededor hasta los límites de las afecciones de las vías de comunicación AP-7 en el norte y CV-680, en el este, quedando limitado por el sur con el casco urbano del municipio de Beniflá.
3. Se establecen Índices de Edificabilidad Bruta (IEB) y Neta (IEN), similares al suelo urbano tradicional del núcleo histórico y ensanche, para que los vacíos existentes en el entorno urbano, reclasificados como Suelo Urbanizable Residencial sean suficientes para absorber la totalidad del crecimiento necesario, conforme a las proyecciones de población y vivienda.
4. Las alturas permitidas responden: en el casco urbano, en el que se mantienen las alturas predominantes existentes, y en los nuevos suelos urbanizables, a los límites de alturas, consecuencia del Estudio de Paisaje, para mantener la silueta característica del municipio de Beniarjó.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

ARTÍCULO 34. CRITERIOS DE OCUPACIÓN DE SUELO SOSTENIBLE.

1. Siguiendo los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley 5/2014 LOTUP, de compacidad de la ciudad mediterránea, se plantea la consolidación de los huecos existentes en la trama urbana de Beniarjó, y su crecimiento en los vacíos existentes a su alrededor hasta los límites de un vial estructurante que organice los accesos a la población desde fuera hacia cada uno de los sectores.
2. Se establecen índices de Edificabilidad Bruta (IEB) y Neta (IEN), similares al suelo urbano tradicional del núcleo histórico y ensanche (ampliación de casco), para que los vacíos existentes en el entorno urbano, queden clasificados como Suelo Urbanizable Residencial, puesto que el modelo territorial de ocupación de Beniarjó con la consolidación de las III-IV alturas, deja mucha volumetría sin edificar, pero que son suficientes para absorber la totalidad del crecimiento necesario, conforme a las proyecciones de población y vivienda.
3. El Aprovechamiento Tipo, se obtendrá con el modelo definitivo que obtenga la Memoria Ambiental, adscribiendo a los suelos urbanizables, la totalidad de los suelos de la Red Primaria así como el Parque Natural Municipal propuesto.
4. Las alturas permitidas responden: en el casco urbano, en el que se mantienen las alturas predominantes existentes, y en los nuevos suelos urbanizables, a los límites de alturas, consecuencia del Estudio de Paisaje, para mantener la silueta característica del municipio de Beniarjó. (artículo 6 LOTUP)

ARTÍCULO 35. ÍNDICES MÁXIMOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

1. Los resultados de la ocupación del territorio de Beniarjó, viene marcados por dos parámetros distintos, por un lado la ocupación transformada e irreversible del territorio por la acción humana, mediante la edificación de los solares conforme a la normativa urbanística, los viales, y la edificación de los equipamientos, considerando la proporción o porcentaje de suelo ocupada del totalmente clasificado como urbano, y por otra la cantidad de suelo ocupado por habitante potencial.
2. El Modelo Territorial propuesto de la **Versión Final**, proveniente de las condiciones indicadas en la **Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE) e Informes Sectoriales**, se dispone de las siguientes superficies:

|                                                         |                                |               |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Suelo Urbano .....                                      | 333.623'83 m <sup>2</sup> ..   | (11'504 % TM) |
| Suelo Urbanizable .....                                 | 258.533'68 m <sup>2</sup> .... | (8'915 % TM)  |
| Equipamientos en Suelo No Urbanizable .....             | 24.893'49 m <sup>2</sup> ..... | (0'858 % TM)  |
| Suelo ocupado por las Infraestructuras: Carreteras..... | 300.529'86 m <sup>2</sup> ...  | (10'363 % TM) |
| Total ocupación actual del suelo .....                  | 917.580'87 m <sup>2</sup> ..   | (31'6421% TM) |

3. En el Suelo ocupado por las Infraestructuras, se encuentra incluida la Zona de Reserva Viaria para el desarrollo de la Variante N-332 (A-38), que supone una superficie de 105.252'99 m<sup>2</sup>, y que en el momento, que se desarrolle el proyecto, quedará reducida a la superficie realmente ocupada por la infraestructura,
4. Cabe considerar que en el Suelo Urbanizable Residencial R-1, se han incorporado las dotaciones de la Red Primaria del Suelo No Urbanizable a obtener en el casco urbano, que suponen unas superficies de: 1.300'16 m<sup>2</sup> para ampliación del Cementerio, 2.402'00 m<sup>2</sup>, para la ampliación del Equipamiento Educativo (CEIP), y de 18.090'01 m<sup>2</sup> de Parque, dentro del ámbito del sector, al ser colindante, por lo que cabría deducir dicha superficie, que podría ser considerada red Primaria Adscrita (exterior al sector) o Inscrita (como se plantea al ser colindante).

MAYO 2024



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

24



Codi Validació: AFL9EDCGGSC7QJ4OPXK59ZMD  
Verificació: https://beniarjo.seulectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 24 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

5. En tal caso la superficie propuesta como urbanizable es de 258.533'68 - 18.090'01 = 240.443'67 m<sup>2</sup>, que es sensiblemente equivalente a la superficie establecida como máxima por la ETCV, considerando que la parte destinada a actividades económicas corresponde a la consideración de un parque logístico terciario - industrial del Centro de Polaridad Principal, por lo que su repercusión excede a las propias del municipio.
6. Del mismo modo la delimitación viene marcada por las necesidades de ajustarse a los límites de las redes estructurales de comunicación: AP-7 y CV-680 en el Suelo Urbanizable Residencial, y a los límites de la CV-686, Paisaje del Vernisa, y zona de riesgo de inundación, y tener que prolongar el frente de fachada hasta la posible conexión con la futura rotonda en el límite entre los términos municipales de Beniarjó y Real de Gandía.

ARTÍCULO 36. LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO:

1. En este apartado procede evaluar cuál es la rentabilidad del recurso suelo para soportar el crecimiento necesario, para que sea sostenible, por lo que se evalúa el modelo de cada tipo de ocupación, y su repercusión por habitante potencial:

| SECTOR             | SUPERFICIES |            | EDIFIC.                    |                               | ACTUAL |       | Ocupación Suelo |        |                      |
|--------------------|-------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--------|-------|-----------------|--------|----------------------|
|                    | DELIMITADA  | SOLARES    | MÁXIMA<br>m <sup>2</sup> t | EDIFICADA<br>m <sup>2</sup> t | Viv    | Hab.  | Altura<br>media | Hab/Ha | M <sup>2</sup> /Hab. |
| NÚCLEO HISTÓRICO   | 30.385,05   | 24.567,85  | 61.701,46                  | 53.077,14                     | 181    | 395   | 2'16            | 130'00 | 76'92                |
| CASCO ANTIGUO      | 86.885,18   | 51.951,10  | 170.314,79                 | 120.199,71                    | 418    | 912   | 2'31            | 104'97 | 95'27                |
| UNIDADES EJECUCIÓN | 108.097,33  | 63.552,36  | 139.215,83                 | 94.083,31                     | 289    | 631   | 1'48            | 58'34  | 171'42               |
| URBANO RESIDENCIAL | 225.367,56  | 140.071,31 | 371.232,08                 | 267.360,16                    | 888    | 1.938 | 1'91            | 85'98  | 116'31               |

2. La ocupación de suelo varía entre los modelos del Núcleo Histórico Casco Antiguo y Unidades de Ejecución, con un consumo de recurso suelo por habitante del orden de 76'92 - 95'27 - 171'42 m<sup>2</sup>/hab. Se limita el consumo del recurso suelo a un límite de 100 m<sup>2</sup> de suelo bruto/hab, o 50 m<sup>2</sup> de solares/hab en usos residenciales.
3. El otro indicador supone la altura media sobre solares, lo que viene a indicar la ocupación de la parcela resultante o solar. Oscila entre los 1'48 a las 4'00 alturas en las zonas de edificación plurifamiliar en manzana. Se potencia la edificación en manzana compacta aumentando las alturas hasta el límite permitido por el Estudio de Paisaje, de 4-5 alturas.

ARTÍCULO 37. CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

1. Cabe plantear que el Modelo Territorial establecido en el municipio de Beniarjó, es consecuente con el Modelo de Ciudad Compacta y Sostenible, y que se establecen unos límites claros de crecimiento, marcados por delimitaciones naturales, y viarias.
2. Se ha dispuesto la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido a todos los espacios con algún valor natural, rural, patrimonial, paisajístico, afecciones sectoriales, etc., dejando como suelo no urbanizable común los que carecen de valores propios.

ARTÍCULO 38. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO.

1. Se procede a establecer la Secuencia Lógica de desarrollo, de modo que aunque el global de la superficie de la alternativa adoptada, (consecuencia de los condicionantes ambientales, sociales y económicos planteados), sea inferior al crecimiento establecido por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, para



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

el horizonte del año 2030, los desarrollos se adapten a las necesidades de suelo en cada momento puntual de vigencia del Plan General, sin que puedan producirse desarrollos que queden inacabados o desocupados.

2. Dado que cada uno de los sectores urbanizables viene a resolver la problemática particular de cada uno de los usos residencial y de actividades económicas, cada uno de ellos puede tener una gestión independiente, sin ser vinculantes entre sí.
3. El nivel de consolidación de los suelos urbanos es elevado disponiendo de niveles del orden del 70 %, en el suelo residencial, donde habitualmente sólo se ocupa la parte de la edificabilidad permitida que se adecua a las necesidades del usuario, dejando parte sin utilizar, pendiente de utilización futura, o por exceder de las necesidades o posibilidades de la propiedad.
4. Del mismo modo, el grado de consolidación del uso para actividades económicas es del 100 % de la edificabilidad permitida, con una ocupación del 84'92 % de los solares, consecuencia lógica de la necesaria disposición de zonas de aparcamiento, o de almacenamiento al aire libre, lo que justifica que exista un 15'08 % no ocupado por la edificación. En consecuencia, cabe considerar la plena ocupación del suelo para actividades económicas.
5. Existe una zona destinada a la posible tramitación de Declaraciones de Interés Comunitario DIC: se sitúa al lado este de la CV-680, junto a las instalaciones de deportivas y educativas del municipio, en el que se permita la instalación de actividades asistenciales, educativas, sanitarias, etc, que doten de servicios para la comunidad.

**ARTÍCULO 39. CRITERIOS DE PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR.**

1. El municipio de Beniarjó, dispone de varias zonas que se deben preservar del proceso urbanizador, y corresponden:
  - El entorno de los Ríos y Barrancos: cauces (SNUP-CA), ZRP-AF-CA, que dispone de importantes condiciones naturales.
  - Los suelos incluidos dentro del Paisaje Protegido del río Serpis y el del río Vernisa, que dispone de las mismas condiciones (SNUP-PJ) ZRP-NA-PJ.
  - El suelo que conserva la parcelación agropecuaria y el sistema tradicional de riegos, que sin disponer de ninguna característica especial de productividad de sus cultivos, se plantea su preservación por interés cultural y paisajísticos, estableciendo una protección de carácter municipal, en la que se exige el mantenimiento de su parcelación y sistema de regadío tradicional, clasificándolo como Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria Paisajística (SNUP-AP) ZRP-MU-AP
  - Las Vías Pecuarias, con la clasificación de (SNUP-VP) ZRP-AF-DP Vías Pecuarias.
  - Los conectores ecológicos entre las distintas zonas anteriores, que se clasifican como SNUC, limitando su uso respecto al régimen general previsto en la Ley 5/2014 para el Suelo No Urbanizable.
2. Sus valores conocidos establecen los criterios de preservación de dichos suelos del proceso urbanizador.
3. Si en el futuro, se disponen de nuevos conocimientos como consecuencia de la necesaria prospección arqueológica para nuevos desarrollos se obtuvieran nuevos aspectos que pusieran en valor otras zonas, se preservarían del proceso de urbanización, incorporándose al suelo no urbanizable protegido.

**SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.**

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

26



Codi Validador: AFL9EDCGGSC7QJ4OPXK5DZMD  
Verificació: <https://beniarjo.seulectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 26 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

**ARTÍCULO 40. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.**

1. Beniarjó, dispone de suministro de abastecimiento de agua potable procedente de desde la Arteria general que discurre paralela a la carretera CV-680, procedente de la "Mancomunidad de Municipis de la Safor", y de los aprovechamientos de aguas subterráneas de los pozos de "Lepeyre", y "Catorzena", con capacidad suficiente para las necesidades hídricas actuales y del crecimiento planificado en el Plan General.
2. Se plantea un crecimiento pautado y secuenciado, para que la transformación del municipio de Beniarjó no altere sus características identitarias, sólo cabe proceder a evaluar las actuaciones necesarias para garantizar la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, con la suficiente antelación a las previsiones de crecimiento poblacional.
3. Para ello, se procede en la separata de Necesidades de Recursos Hídricos (Memoria Justificativa), las infraestructuras necesarias, afectando cada desarrollo urbanístico a su contribución en la financiación de las infraestructuras necesarias. La contribución de las distintas zonas se produce mediante la aportación del excedente de aprovechamiento del 15%, correspondiente al límite establecido en la legislación vigente.

**ARTÍCULO 41. LÍMITE POTENCIAL DEL SUMINISTRO DE AGUA EN EL MUNICIPIO DE BENIARJÓ.**

1. El límite potencial del suministro de agua potable en un municipio, debe corresponder al límite necesario para el crecimiento tendencial existente, sin que se produzcan crecimientos desorbitados respecto a su crecimiento natural, y mediante una secuencia lógica.
2. En la separata correspondiente (Memoria Justificativa), se justifica el límite potencial del suministro de agua para el municipio de Beniarjó, así como la capacidad de las instalaciones necesarias para su depósito y distribución.
3. Por otra parte, se establecen las condiciones de reutilización de las aguas depuradas, así como la recogida de las aguas de lluvia en régimen separativo, para su posible reutilización para riego, mediante conexiones a la red de acequias, posibilitando la recuperación de las dotaciones de aguas de riego para el suministro humano de agua potable.

**ARTÍCULO 42. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA.**

1. Cabe plantear los siguientes criterios de reutilización del agua, de conformidad con las posibilidades de disponibilidad de agua no potable o depurada. Se establecen los siguientes criterios:
2. EN LAS EDIFICACIONES AISLADAS DEL NÚCLEO CONSOLIDADOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.- Dichas viviendas, en el proceso de minimización de impactos territoriales, deberán disponer de acometidas al alcantarillado o sistema de depuración de las aguas residuales. Dichas instalaciones deberán garantizar la depuración total de las aguas residuales a nivel terciario, de modo que el agua depurada pueda reutilizarse para riego de jardines y arboleda de la propia parcela, así como para el suministro independiente de los inodoros, (si es posible).
3. EN LAS NUEVAS URBANIZACIONES.- La realización de nuevas urbanizaciones, dispondrán de doble circuito de las redes de abastecimiento de agua, separando la red de abastecimiento de agua potable, y red de aguas depuradas o de riego (no potable), que suministrará a la red de riego de zonas verdes públicas y privadas, y red contra incendios.





#### ARTÍCULO 43. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.

1. Conforme al artículo 9.a) de la Ley 5/2014, LOTUP, se han de regular perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano. Estos terrenos deberán, en el Planeamiento propuesto, tratarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección o mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos o urbanizables.
2. Durante el reconocimiento de campo del presente estudio no se han detectado este tipo de captaciones en el término municipal, ni tampoco existen perímetros de afección de otras captaciones existentes fuera de él que afecten al municipio de Beniarjó.
3. Conforme al Estudio de Capacidad de Acogida del Territorio realizado, para el estudio del riesgo de vulnerabilidad de acuíferos, que sigue el criterio de COPUT (1998) para su estudio de Vulnerabilidad a la Contaminación de Aguas Subterráneas por Actividades Urbanísticas en la Comunidad Valenciana. En esta obra, el grado de vulnerabilidad a la contaminación depende de la sensibilidad (jerarquizada según unos valores patrón en el trabajo mencionado) de una zona a la permeabilidad, el espesor no saturado y la calidad de las aguas. En el municipio de Beniarjó podemos encontrar dos categorías: Vulnerabilidad Baja y Vulnerabilidad Media.

### SECCIÓN 3.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL. INFRAESTRUCTURA VERDE

#### ARTÍCULO 44. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

1. El artículo 5, Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, de la Ley 5/2014 LOTUP, define los espacios que forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana. Todos estos espacios han sido recogidos dentro de la Infraestructura Verde del Plan General de Beniarjó.
2. En el término municipal de Beniarjó, no se dispone de Parajes Naturales, Espacios Naturales o Microrreservas, o Montes de dominio y Utilidad Pública, a excepción del río Serpis y su entorno. Se dispone del Decreto 39/2007, de 13 de abril, del Consell, de Declaración del **Paisaje Protegido del Serpis**, (DOCV número 5.492 de 18 de abril de 2007).
3. En el Plan General de Beniarjó, se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido Zona Rural Protegida de carácter Natural ZRP-NA, los ámbitos de los elementos puntuales y los espacios de interconexión ambiental y de recorridos.
4. Los espacios que tienen una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporan a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se produce con la aprobación del presente Plan General, que los identifica, caracteriza y regula los usos y aprovechamientos compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura.

#### ARTÍCULO 45. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE EN EL PLAN GENERAL.

1. El Estudio del Paisaje, establece las Unidades de Paisaje introducidas dentro del Catálogo del Paisaje.
2. Los Objetivos de Calidad Paisajística, de dichos Paisajes, se incorporan como ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS dentro del Plan General, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje.





PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

3. En concreto, se incorporan los paisajes más valiosos dentro del Suelo No Urbanizable Protegido, como Zona Rural Protegida Natural de naturaleza Paisajística ZRP-NA-PJ, estableciendo las normas de conservación y valorización de estos paisajes, adoptan medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para los mismos, reflejadas en las fichas del Catálogo de Protecciones en la sección de Paisaje, conforme al artículo 42 y Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP.
4. El Núcleo Histórico de Beniarjó, no dispone de las características de protección, conforme a la legislación propia del Patrimonio Cultural Valenciano, reflejadas en las fichas del Catálogo de Protecciones en la sección de Patrimonio cultural, conforme al artículo 42 y Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP.
5. No obstante, dentro del casco urbano de Beniarjó cabe destacar como árboles singulares un ejemplar de "Cedrus libani" de porte considerable, sito en la propiedad privada denominada como "Villa desamparados", en la Calle del País Valencia, y un ejemplar de "Araucaria sp." de importante porte, en "Casa Duart", de la misma calle.
6. Este último árbol se sitúa en terreno que ha sido calificado como equipamiento público de la Red Primaria, y desarrollado un Convenio con su propietario por el que se le permuta su aprovechamiento con excedente de aprovechamiento del Sector de Suelo Urbanizable Industrial.

**ARTÍCULO 46. CRITERIOS DE PROTECCIÓN UTILIZADOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1. Conforme establece el artículo 5, Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, de la Ley 5/2014 LOTUP, forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana
2. Se han seguido los siguientes criterios fundamentales:
  - 2.1. Por un lado, la inclusión de todos los suelos con valores naturales, que bien por la declaración de su bien natural, ya se ha efectuado por la Generalitat Valenciana (Paisaje Protegido del Serpis), bien por las afecciones sectoriales, como los Cauces Públicos, por la Ley de Aguas, La Ley del Patrimonio Histórico Valenciano, respecto a los yacimientos arqueológicos, o las Vías Pecuarias, respecto a su legislación específica.
  - 2.2. Las legislaciones específicas de Carreteras especifican las zonas de dominio, y afecciones, clasificadas como suelo no urbanizable protegido.
  - 2.3. Por otro lado, el Estudio de Paisaje, ha determinado los ámbitos de protección del suelo no urbanizable por sus valores paisajísticos: Paisaje Agrícola de la Galca.
  - 2.4. Por último, el suelo carente de valores específicos, se ha dispuesto como suelo no urbanizable, distinguiendo entre los que pueden ser reclasificables, por ser compatibles y conformes con el Modelo Territorial establecido para el municipio de Beniarjó, y los no reclasificables, por ser incompatibles con el Modelo Territorial.
  - 2.5. El suelo residual, se ha considerado como Suelo No Urbanizable Común, sin vocación alguna, más que mantener el estado actual, pendiente de que una futura revisión del Plan General pueda establecer modificaciones al Modelo Territorial Propuesto.
3. El Plan General clasifica y ordena como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- a. Los que tienen la condición de bienes del dominio público hidráulico (Cauces), de conformidad con su legislación reguladora.
  - b. Los que albergan bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
  - c. Aquellos que están sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial. En este apartado se incluyen tanto los correspondientes a la legislación de carreteras, forestal, vías pecuarias, etc, como la normativa propia de los Espacios Naturales y Paisajes Protegidos.
  - d. Los que se quiere preservar la parcelación mantenimiento de la arquitectura del agua del sistema tradicional de riegos y su paisaje agropecuario.
4. El plan general clasifica como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales no se han incluido en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 26 de la Ley 5/2014 LOTUP y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquella.
5. El Plan General delimita el que debe ser objeto de protección de acuerdo con su legislación específica y con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, conforme a las siguientes categorías:
- a) Suelo no Urbanizable Común (**SNUC**) **ZRC**
  - b) Suelo no Urbanizable Protegido (**SNUP**) **ZRP**
6. El SNUC (ZRC), está integrado por los siguientes tipos:
- Suelo no urbanizable común GENERAL **SNUC, (ZRC-AG)**, con usos compatibles con usos residenciales de vivienda aislada (artículo 197.1.b de la Ley 5/2014 LOTUP), con uso agropecuario, y terciario-servicios (artículo 197.1.f, de la Ley 5/2014 LOTUP).  
Dentro de esta zona se establecen un único ámbito en los que se permite la ubicación de Declaraciones de Interés Comunitario, en la zona norte de la AP-7 y oeste de la CV-680, y para actividades de carácter social: Educativo, Asistencial, Sanitario, etc, correspondiendo a Equipamientos Privados, en la zona delimitada por las CV-680, CV-683, y Camino del Cementerio.
  - Dotaciones en Suelo no Urbanizable, **SNUC-DOT (ZRC-DOT)**
  - Suelo no urbanizable común **VIARIOS**, Caminos locales.
7. El SNUP, (ZRP) está integrado por los siguientes tipos:
- a. Suelo no urbanizable protegido PAISAJÍSTICO – **SNUP-PJ. (ZRP-NA-PJ)**. Terrenos incluidos en el Paisaje Protegido del río Serpis, y su ampliación del entorno del río Vernisa, y que disponen de valores paisajísticos para su conservación.
  - b. Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria Paisajística **SNUP-AP (ZRP-MU-AP)**. El suelo que conserva la parcelación agropecuaria y el sistema tradicional de riegos, sin disponer de ninguna característica especial de productividad de sus cultivos.
  - c. Suelo no urbanizable protegido CAUCES - **SNUP-CA. (ZRP-AF-CA)** Suelo perteneciente al dominio público hidráulico que incluye además las franjas de servidumbre de paso.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- d. Suelo no urbanizable protegido AFECCIONES DE CARRETERAS - **SNUP-RV. (ZRP-AF-CV)** Suelos afectados por la legislación sectorial de carreteras, y que configura las áreas de reserva viaria estructural supramunicipal: "Proyecto A-38".
- e. Suelo no urbanizable protegido VÍAS PECUARIAS - **SNUP-VP. (ZRP-AF-DP)** Se trata de bienes de dominio público cuya protección se extiende a lo largo de todo su trazado y ancho legal según el proyecto de clasificación de vías pecuarias del municipio.
- f. Suelo protegido PATRIMONIO - **SNUP-PT (ZRP-AF-PT)**. Terrenos que albergan bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio, especialmente las zonas de prospección arqueológica. Corresponde al ámbito de afección de la normativa sectorial de protección, sin que cambie la clasificación urbanística del suelo en la que se encuentra.
- g. Suelo protegido **SNUP-LE (ZRP-AF-LE)**, por Afección de Líneas Aéreas de Alta Tensión. Corresponde al ámbito de afección de la normativa sectorial de protección, sin que cambie la clasificación urbanística del suelo en la que se encuentra.
- h. Suelo protegido POZOS **SNUP-PO (ZRP-AF-PO)**, por corresponder al ámbito de afección de 300 m desde la perforación del pozo para abastecimiento de consumo humano. Corresponde al ámbito de afección de la normativa sectorial de protección, sin que cambie la clasificación urbanística del suelo en la que se encuentra.
- i. Suelo protegido por RIESGOS de Inundación **SNUP-RI (ZRP-RI-IN)**, por corresponder al ámbito con riesgo de inundación, y que dependiendo de su clasificación como Suelo No Urbanizable, quedará protegido, sin posibilidad de edificar, y en el Suelo Urbano o Urbanizable, dispondrá de los condicionantes para la eliminación o minimización del riesgo.
- Dentro de la Zona No Urbanizable, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, para el que se establecen las siguientes condicionantes de ejecución:
- La rasante del viario de la urbanización definida en la ordenación pormenorizada, dispondrá de cotas de rasante de modo que se eviten los riesgos de inundación.
  - Deberán incluirse dentro de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la zona, las condiciones que establece el artículo 18 de la normativa y el Anexo I del PATRICOVA, para las edificaciones, zonas de riesgo 6, y drenaje de las aguas pluviales.
  - Son de aplicación las limitaciones de usos de los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
  - Los proyectos que minimización Los proyectos que tramiten cada una de las minimizaciones afectadas por peligrosidad de inundación, deberán ser informados por el órgano competente en materia de inundabilidad.
8. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

#### SECCIÓN 4.- LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

31



Codi Validador: AFI9EDCGG5C7Q4OPXK59ZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

**ARTÍCULO 47. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO Y PARA LA DECLARACIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL Y LA DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS HISTÓRICOS.**

1. Se ha procedido a elaborar el Catálogo, en el que se establecen los Bienes de Relevancia Local del término municipal, incluyendo tanto los Inventariados por la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, como los analizados e inventariados por los Servicios Municipales, y el Equipo Redactor del Plan General.
2. La Dirección General de Patrimonio Arqueológico, ha aprobado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con las siguientes protecciones:

**BRL PROTECCIÓN INTEGRAL**

**A) PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO CON LA CATEGORÍA DE ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

- *Pardines II Alfar Romano*
- *Casa Señorial Pairal de la familia March*
- *Molí Capità*
- *Núcleo Histórico Tradicional*

**D) PATRIMONIO ETNOLÓGICO CON LA CATEGORÍA DE ESPACIOS ETNOLÓGICOS DE INTERÉS LOCAL**

- *Aljibe y cisterna de la casa de Ausias March*

**BRL PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**C) PATRIMONIO ETNOLÓGICO CON LA CATEGORÍA DE ESPACIOS ETNOLÓGICOS DE INTERÉS LOCAL**

**Azulejos:**

- *Mare de Déu dels Desamparats*
- *Plaça calle Canónigo Lorente*
- *Detalles de Azulejos "Vía Crucis"*

**BRL PROTECCIÓN RURAL**

**C) PATRIMONIO ETNOLÓGICO CON LA CATEGORÍA DE ESPACIOS ETNOLÓGICOS DE INTERÉS LOCAL**

**Acueductos:**

- *Acueducto Vistabella*
- *Acueducto de l'Illeta*

Se establecen varias zonas de prospección arqueológica, junto a los yacimientos arqueológicos determinados.

En segundo lugar se recoge toda la información bibliográfica existente con referencia a población y término municipal de Beniarjó, encontrándose las referencias bibliográficas utilizadas.

Se establece un único Núcleo Histórico, coincidente aproximadamente con el denominado por las vigentes Normas Subsidiarias, consecuencia del análisis histórico del enclave poblacional de municipio de Beniarjó, pero que dada su transformación, no requiere la condición de Bien de Relevancia Local BRL.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

**ARTÍCULO 48. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS ÁMBITOS DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

1. En coherencia con el artículo 42. Catálogo de Protecciones de la Ley 5/2014, LOTUP, se determina el catálogo del Patrimonio Cultural, en razón de su interés local y su incidencia urbanística.
2. Se dispone la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural. Se determinan sus valores en el Catálogo y se fijan las acciones a realizar en cada edificio y entorno.
3. Se definen las Áreas de Prospección Arqueológica, en las que se exige la prospección obligatoria previa a cualquier intervención, y siguiendo los ejemplos de las intervenciones realizadas, se plantea la exigencia de cesión incorporando la zona de mejor estado de conservación, como suelo calificado en el Sistema de Espacios Libres (zonas verdes), pendientes de desarrollo, posibilitando la reordenación de volúmenes, de modo que se mantengan los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución o sector.

**SECCIÓN 5.- LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.**

**ARTÍCULO 49. PATRIMONIO RURAL.**

1. En coherencia con el artículo 42. Catálogo de Protecciones de la Ley 5/2014, LOTUP, se determina el catálogo del Patrimonio Cultural Rural, en razón de su interés local y su incidencia urbanística.
2. Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural. Se determinan sus valores en el Catálogo y se fijan las acciones a realizar en cada edificio y entorno.
3. En el municipio de Beniarjó, se encuentran hasta distintas construcciones rurales que se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General: A partir de la información obtenida en la Dirección General de Patrimonio se realiza la catalogación de estos bienes, distinguiendo como BRL aquellos azulejos que por su antigüedad, anteriores a 1940, siguen lo establecido en la DA 5ª de la LPCV:

**BRL PROTECCIÓN RURAL**

**C) PATRIMONIO ETNOLÓGICO CON LA CATEGORÍA DE ESPACIOS ETNOLÓGICOS DE INTERÉS LOCAL**

**Acueductos:**

- Acueducto Vistabella
  - Acueducto de L'Illeta
4. Como criterios de revitalización y puesta en valor del patrimonio rural, se establecen criterios de gestión, mediante la realización de itinerarios culturales a través del término municipal vinculados a dichos elementos, puntos de observación, divulgación mediante talleres de información, trípticos, etc.

**ARTÍCULO 50. CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN EL MEDIO RURAL Y LOS ASENTAMIENTOS DE EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1. No existen núcleos históricos o tradicionales de asentamientos de carácter rural independientes del casco urbano de Beniarjó, pero sí que existen urbanizaciones que conforman asentamientos de carácter residencial independiente.
2. Las edificaciones rurales, son bastante recientes, y aunque inicialmente se encontraban vinculadas a la explotación agrícola, actualmente responden a edificaciones de primera o segunda residencia, apoyadas en la parcelación rústica.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

3. A los efectos de división de fincas en el medio rural, cabe considerar dos situaciones distintas:
  - Las edificaciones tanto agrícolas como residenciales ubicadas con condición de aisladas en el medio rural, y que de conformidad con el artículo 211 de la Ley 5/2014 LOTUP, que configuran Núcleos de Viviendas, en Suelo No Urbanizable Común. Estas parcelas de conformidad con dicho artículo resultan indivisibles.
  - El resto de parcelas en el medio rural, quedarán condicionadas a una parcela mínima de una hectárea, conforme el artículo 197 Ley 5/2014 LOTUP, pudiéndose efectuar divisiones inferiores, siempre que supongan la anexión con colindantes sin que resulte una parcela con superficie inferior a la mínima.

**ARTÍCULO 51. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.**

1. Existen diversas actuaciones para recuperar el patrimonio rural, entre los que cabe destacar el establecimiento de Senderos Tradicionales.
2. Se plantea el establecimiento de dichos senderos en el término de Beniarjó, vinculados a la estructura agrícola medieval y a la arquitectura del agua: acequias, azarbes y acueductos, balsas, márgenes de piedra seca.
3. Integrar la existencia del Paisaje Protegido, y de los otros hitos del patrimonio rural y cultural en circuitos de formación y divulgación.
4. Recuperar y restaurar las herramientas, objetos, indumentaria o maquinaria usada en las diferentes actividades rurales.
5. Favorecer la implantación de la agricultura ecológica en el municipio, como actividad económica complementaria ambientalmente sostenible.

**SECCIÓN 6.- LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.**

**ARTÍCULO 52. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.**

1. El Plan General recoge íntegramente las conclusiones del Informe del Servicio del Patricova de 18 de mayo de 2015, en el que se limita el crecimiento residencial al espacio vacante entre el caso urbano, y la carretera CV-680 de la Diputación Provincial de Valencia, y el suelo industrial dando frente a la CV-686.







## CAPITULO IV. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

### SECCIÓN 1.- LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.

#### ARTÍCULO 53. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS.

1. Obtenido en el Plan de Participación Pública, la alta valoración que establecen los ciudadanos y vecinos de Beniarjó, por su Núcleo Histórico, y la silueta de su casco urbano, como señas de identidad, cabe establecer los criterios, objetivos y estrategias de las intervenciones a desarrollar.
2. Se delimita el Núcleo Histórico, del casco urbano de Beniarjó, con el fin de poder acogerse a los Programas de Recuperación de Núcleos Históricos, que bajo la cobertura legal de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Valenciana, promueve temporalmente la Generalitat Valenciana, en la que se permite la financiación de actuaciones tendentes a recuperar los edificios catalogados a través de actuaciones directas de las administraciones públicas, y a las mejoras de habitabilidad y recuperaciones del espacio urbano: fachadas, de los edificios privados.
3. Se establecen los siguientes objetivos:
  - o Intervenciones en las áreas urbanas, especialmente en el Núcleo Histórico de Beniarjó, para revitalizar los edificios con actuaciones de habitabilidad y recuperación del edificio para su uso, como medio de conservación, sean con destino a equipamientos públicos o a uso privativo.
  - o Regenerar la morfología urbana tradicional, con la recuperación de la trama y configuración del ambiente urbano tradicional.
  - o Mejora de la calidad de los servicios urbanos: abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, sistema viario, previsión de plazas de aparcamiento público, e incremento de los espacios libres, zonas verdes y dotaciones, como revitalización del tejido urbano.
  - o Disminución del tráfico rodado, generando itinerarios peatonales accesibles, con lo que se mejora la sostenibilidad, disminuyendo la contaminación acústica y atmosférica.
  - o Organización de las actividades permitidas en el casco urbano, fomentando la convivencia de actividades compatibles y de distintas funciones sobre un mismo espacio urbano que responde al modelo de ciudad mediterránea.
  - o Preservación de condiciones de calidad en la conservación de los modelos tipológicos tradicionales y en la utilización de los materiales adecuados, para reforzar la calidad y mantenimiento del patrimonio urbano.
4. Todos estos objetivos, se concretan en las Normas Urbanísticas específicas del Núcleo Histórico, y de las edificaciones del entorno del citado núcleo en recorridos tradicionales del ensanche, delimitados en el Estudio del Paisaje urbano.

#### ARTÍCULO 54. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL ESTUDIO DEL PAISAJE.

1. En el término municipal de Beniarjó, existen varios Hitos importantes: geográficos, que configuran el fondo escénico del paisaje como el Serra Falconera, Círculo de la Safor, y Serra Gallinera, o las estribaciones de los ríos Serpis y Vernisa; o culturales, como el perfil tradicional del entorno del Campanario de la Iglesia Parroquial de Sant Joan Baptista, y Casco Urbano, que determinan el paisaje tradicional habitual, que hay que preservar y potenciar.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

2. Se establecen como objetivos prioritarios, a tener en cuenta en los Estudios del Paisaje (Estudios de Integración Paisajística) a realizar en el desarrollo del Plan los siguientes:
  - o Mantenimiento de las vistas prioritarias de la imagen tradicional del Campanario de la Iglesia Parroquial de Sant Joan Baptista - Núcleo Histórico del municipio de Beniarjó, para lo que se preservarán las vistas desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.
  - o Integración del paisaje periférico del casco urbano, articulando la transición entre el entorno urbano y el entorno rural. Continuidad del espacio rural, las zonas verdes urbanas, y recuperación paisajística urbana, mediante la integración de espacios vegetales autóctonos arbóreas en la sección viaria, como un mosaico urbano-rural de continuidad del Sistema de Espacios Abiertos.
  - o Gestión del entorno del Paisaje Protegido del río Serpis, especialmente en la franja de relación con el casco urbano y los nuevos suelos urbanizables.
  - o Ordenación de las fachadas del casco urbano, por recuperación de las áreas degradadas: Ferrosafor, fachada del Casco urbano a la CV-680, y al Paisaje Protegido del río Serpis.

**ARTÍCULO 55. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES.**

1. La planificación territorial, establecida en el Plan General, prevé los nuevos crecimientos urbanos, alrededor del casco urbano de Beniarjó, articulando los nuevos espacios dotacionales públicos.
2. La ubicación en las proximidades del casco urbano, responde a las estrategias de conseguir una mayor calidad de las instalaciones y mejor eficacia en la prestación de los servicios.
3. Se prevén las instalaciones correspondientes que forman parte de la Red Primaria de Instalaciones, y Dotaciones Públicas, siendo obtenida a través de las cesiones de los Estándares de la Red Secundaria, siendo cedido el suelo, y ejecutado a costa del Sector correspondiente.
4. Se establece la posibilidad de que a través de Convenios Urbanísticos, se obtengan mediante la Tránsito de Aprovechamiento, nuevos suelos dotacionales dentro de la trama consolidada del casco urbano para la implantación de servicios centralizados dentro del casco urbano, o para preservar, por su obtención para el dominio público de lugares con árboles monumentales o edificios significativos.
5. Las nuevas dotaciones se ejecutarán cumpliendo los requisitos de diseño de total accesibilidad, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.
6. Se establecen prioritariamente dos zonas infradotadas, correspondientes a:
  - o Zona ubicada al noreste del casco urbano de la población, comprendida entre los siguientes límites: al norte, con la autopista AP-7; al este, con la CV-680; y al sur y oeste, por traseras consolidadas del casco urbano (sectores residenciales consolidados el ensanche) de Beniarjó.
  - o Zona ubicada al suroeste del casco urbano de la población, comprendida entre los siguientes límites: al norte y este, por las traseras consolidadas del casco urbano por los sectores residenciales consolidados; al sur, por el límite con el término municipal de Beniflá, que coincide con el trazado de la vía pecuaria Alquibla; y oeste, por el paisaje protegido del Serpis.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

7. En la zona sureste, dada su escasa superficie, se ha desarrollado la Ordenación Pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE-11, con el objetivo de agilizar la tramitación y obtención de los suelos dotacionales correspondientes.
8. La zona noreste, corresponde al Sector R-1 SUZR, en el que el Plan Parcial que desarrolle, deberá tener en cuenta los criterios paisajísticos, en la definición de la ordenación pormenorizada.

**ARTÍCULO 56. CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES Y DE REFORMA INTERIOR.**

1. Las actuaciones de desarrollo de los suelos clasificados como Suelo Urbanizable (sin Ordenación Pormenorizada), o cualquier otro que se pudiera desarrollar, efectuarán Estudio de Integración Paisajística, en el que se estudien principalmente los siguientes apartados:
  - o Mantenimiento de las vistas prioritarias de la imagen tradicional del Campanario de la Iglesia Parroquial de Sant Joan Baptista – Perfil tradicional del municipio de Beniarjó, con preservación de las vistas y paisajes predominantes de las condiciones específicas del entorno urbano y de los hitos predominantes relevantes, desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.
  - o Establecimiento a través de las normas urbanísticas de normativa relativa a la composición formal y calidad de acabados, que armonicen con el entorno cultural, en particular, en cuanto a altura, volumen, color y pigmentación
  - o Establecimiento de parámetros de calidad de la Jardinería, con especial cuidado en la sostenibilidad de los jardines, con la utilización de especies autóctonas, y con alto rendimiento en el consumo de agua, soleamiento, etc....
  - o Establecimiento de medidas correctoras y compensadoras del impacto paisajístico, en el supuesto de que no sea posible evitarlos.
2. Los criterios a introducir en la ordenación, que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, que se deberán justificar, son los siguientes:
  - o Aumento de la superficie de zonas verdes o equipamientos.
  - o Accesibilidad. Peatonalización de los recorridos.
  - o Diversificación de usos compatibles, evitando los trayectos forzados.
  - o Disponibilidad de la proximidad del comercial de diario.
  - o Accesibilidad a los puntos de acceso al transporte público.

**SECCIÓN 2.- TRANSPORTE PÚBLICO.**

**ARTÍCULO 57. OBJETIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO.**

1. Se plantea la mejora de la accesibilidad, para mantener y/o mejorar el bienestar y los modos de vida urbanos a la vez que se reduce el transporte. Resulta indispensable para una ciudad viable reducir la movilidad forzada y dejar de fomentar el uso innecesario de los vehículos motorizados. Para ello se dará prioridad a los medios de transporte respetuosos del medio ambiente (en particular, los desplazamientos a pie, en bicicleta o mediante los transportes públicos). Los diversos medios de transporte urbanos motorizados deben tener la función subsidiaria de facilitar el acceso a los servicios locales y de mantener la actividad económica de las ciudades.
2. De conformidad con el artículo 24 de la Ley 5/2014, LOTUP, en el establecimiento del Modelo Territorial, se ha establecido una Red Estructural de Comunicaciones, formada



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

por la Red Vial Básica de la Comunidad Valenciana, y los viales estructurantes que se establecen como Vial Local alternativo, con secciones importantes de sección vial mínima, que permita la implantación de un transporte público: autobús de carácter metropolitano que comunicara el centro urbano con las urbanizaciones periféricas: Tossal, y con Gandía como centro comercial y de servicios comarcal.

3. Se dispone de un trazado vial alternativo al tráfico rodado, de carácter peatonal y carril bici, que comunique los principales destinos de trabajo, educación, sanidad, administrativo, y cultural, y el transporte público.

**ARTÍCULO 58. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO EN LOS PLANES DE DESARROLLO.**

1. Todos los nuevos desarrollos de suelos urbanizables, dispondrán de vial Estructurante dentro de la propia ordenación del Sector, que comunicando con la Red Estructural Básica, permita la implementación de secciones de vial suficiente para poder disponer de carril bici, en al menos una de las dos aceras, con continuidad, y del carril para transporte público, con reserva de los anchos de vial necesarios para la ubicación de las paradas de espera de los ciudadanos.

**SECCIÓN 3.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

**ARTÍCULO 59. OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

1. Beniarjó, dispone de nuevas construcciones que dan respuesta a los equipamientos administrativo y cultural, ubicado en la parcela de las antiguas Escuelas, y dispone de equipamiento sanitario: Dispensario Médico, con carácter céntrico en el casco urbano de Beniarjó.
2. Dispone de equipamiento deportivo y docente, al este de la CV-680, lo que exige atravesar dicho vial estructurante para acceder a los servicios. Su acceso peatonal se produce a través de un paso subterráneo.
3. Se dota de las superficies necesarias para cubrir las necesidades del equipamiento docente, y de ampliación del cementerio municipal, que requerirá en su caso, la elaboración de un Estudio Hidrogeológico.

**ARTÍCULO 60. ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS.**

1. Tiene la consideración de prestación mancomunada:
  - o La recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos,
  - o EL abastecimiento de agua potable a través de la arteria de abastecimiento mancomunado de los pozos de Villalonga.
  - o La depuración de las aguas residuales del término municipal de Beniarjó, a la depuradora Mancomunada de Gandía.
  - o Los Institutos de Enseñanza Secundaria, de Gandía, Bellreguard y Villalonga.
  - o El Hospital de Gandía,
2. Se requiere la implementación de Servicios mancomunados de Transporte Público, Atención Social, de la Tercera Edad, Juvenil, Discapacitados, etc.
3. Se requiere la intervención de los municipios que configuran la Safor, para la oferta mancomunada de la mayor parte de los servicios sanitarios, culturales, sociales, asistenciales, docentes, etc. Lo que requerirá la mayor integración del Ente Mancomunado Comarcal, en el desarrollo de dichos servicios.





#### ARTÍCULO 61. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA MEJOR UTILIZACIÓN Y MEJOR DISFRUTE DE LAS DOTACIONES.

1. Los criterios a aplicar en la ordenación de las dotaciones a implantar debe seguir los siguientes criterios, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 5/2014, LOTUP:
  - o Establecer el uso racional de los servicios e infraestructuras, de modo que se garantice la adecuada proporción del servicio con la población a la que den servicio, en condiciones de proximidad y eficacia.
  - o Identificar las necesidades de nuevos servicios a implementar, como consecuencia de los cambios poblacionales previstos, la modificación de la pirámide de edad, la acumulación de ciudadanos procedentes de la emigración o recepción de otros ciudadanos de la Unión Europea.
  - o La consideración de las necesidades de vivienda con cualquier tipo de protección, viviendas juveniles o en alquiler, para acoger a los nuevos ciudadanos con limitación de recursos económicos, y que son necesarios para el mantenimiento del nivel de calidad de vida actual.
  - o La consideración de criterios paisajísticos en la ordenación de las dotaciones públicas.
  - o La estimación de criterios de sostenibilidad, de gestión ambiental, energética, de residuos, de emisiones contaminantes, etc., en la ordenación, ubicación, proyecto y gestión de las dotaciones públicas.
2. Todos estos criterios, se han de tener en cuenta y son los criterios fundamentales de determinación de las dotaciones necesarias y su ubicación, y se consideran básicos a utilizar y justificar en las dotaciones a determinar en el desarrollo de los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada ZND.

#### SECCIÓN 4.- ACCESO A LA VIVIENDA.

#### ARTÍCULO 62. OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se exige en la ordenación del territorio y en el desarrollo urbanístico, en el que se incluyen los Planes Generales, la Previsión en las zonas de desarrollo urbano de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. El artículo 34.4.b).6º, de la Ley 5/2014, LOTUP, exigen el establecimiento de los criterios de distribución de las reservas de vivienda sometida al régimen de protección pública, para lo que se ha realizado un estudio de demanda, que se acompaña a la documentación del Plan General.
3. Debe referirse a todos los efectos a la exigencia determinada por el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, vigente y que establece una reserva mínima para vivienda de protección pública del treinta por cien de edificabilidad residencial prevista, para su aplicación en los planeamientos de ordenación urbanística. Esta limitación queda recogida en el artículo 33.1 de la Ley 5/2014 LOTUP.
4. Este apartado ha quedado justificado en el punto 2.1.5. Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, subapartado F. Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente sujeta a algún régimen de protección pública.
5. Por criterios de sostenibilidad, y bajo la premisa de que las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, va vinculada a personas con domicilio habitual en la citada vivienda, (como primera y única vivienda o residencia), cabe ubicar dichas



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

viviendas en las proximidades del casco urbano, con el objetivo de rentabilizar las dotaciones existentes o previstas de tipo sanitario, docente, administrativo, laboral, etc., evitando la movilidad inducida.

6. Se posibilita la actuación por medio de convenios para la edificación de las viviendas de cualquier tipo de protección pública por permuta en otras unidades de ejecución, con el objetivo de posibilitar la mayor distribución de las viviendas protegida, sin la formación de guetos o espacios específicos.
7. De acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2014 LOTUP, se propone la eliminación de la reserva prevista para vivienda de protección pública, al cumplir lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, puesto que corresponde a instrumento ordenación en tramitación que no ha sido aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2013, ni de la Ley 5/2014 LOTUP.

**ARTÍCULO 63. OBJETIVOS DE CUMPLIMIENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOMETIDA A PROTECCIÓN PÚBLICA.**

1. El Ayuntamiento de Beniarjó, pretende promover con la mayor celeridad posible, el desarrollo del Sector SUZ R-1, colindante con el Casco Urbano ZND-RE-MD, donde se ubiquen las promociones de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, en cuanto exista disponibilidad al respecto, mediante la asignación de un incremento de edificabilidad neta, con el objetivo de compensar los menores beneficios que comporta este tipo de vivienda para la promoción privada.







## CAPITULO V. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

### SECCIÓN 1.- CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

#### ARTÍCULO 64. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación del suelo no urbanizable se lleva a cabo atendiendo las determinaciones establecidas por el artículo 28.2 de la Ley 5/2.014 LOTUP.
2. En la categoría de suelo no urbanizable común Zona Rural Común ZRC, se incluyen los suelos que, según el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico realizado, y los Informes Sectoriales, tienen menor calidad ambiental.
3. Los suelos de mayor calidad ambiental, paisajística y natural, así como los arqueológicos, y cauces públicos, quedan clasificados como de protección especial ZRP-NA. La especial protección viene dada, por tanto, por la voluntad del planeamiento de preservar de la urbanización y de la implantación de cualquier tipo de actividad o instalación que no sean las previstas por las Normas Urbanísticas expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores de los suelos con mayor valor del municipio.
4. Los suelos no urbanizables de especial protección mantendrán ésta durante la vigencia del Plan General, salvo condicionamientos sobrevenidos derivados de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.
5. La pérdida o degradación significativa de los valores que desencadenaron la protección de un suelo no supondrá, en ningún caso, la desclasificación del mismo, sino la obligación de adoptar las medidas necesarias para recuperar y mejorar los valores iniciales.
6. Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo que haya sido objeto de incendio, de tala indiscriminada de arbolado, desbroce físico o químico, o cambio del uso agrícola del suelo sin autorización previa.

#### ARTÍCULO 65. CRITERIOS DEL TRAZADO DE LA RED ESTRUCTURAL VIARIA

1. La red viaria estructural queda definida en los planos de ordenación estructural (OE).
2. Como criterio y objetivo fundamental está el de interrelación entre las distintas zonas de ordenación y de éstas con la red básica de dotaciones. En todos los tramos comprendidos en suelos urbanos y urbanizables no tendrá carácter de vía de tráfico rápido.
3. No puede suprimirse, pero si modificarse siempre que se mantenga la conectabilidad y calidad de los trazados y su carácter ordenador y estructurante.
4. Los trazados de las vías de titularidad no municipal se deberán adaptar a los proyectos aprobados por los órganos competentes.

#### ARTÍCULO 66. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El suelo urbanizable Zonas de Nuevo Desarrollo o Ampliación ZND, clasificado por el Plan General, viene determinado por las previsiones de crecimiento previstas, para los distintos usos, adaptándose al viario estructural, cumpliendo éste su función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

2. Los aprovechamientos tipo de los suelos urbanizables se mantendrán y sólo serán modificables por el procedimiento y con el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 67. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

1. El Plan General de Beniarjó, surge con el compromiso de incorporación de la normativa ambiental y paisajística aplicable a un desarrollo urbano sostenible, reflejo de la voluntad de los poderes públicos municipales, y resultado del Plan de Participación Pública desarrollado.
2. Todos los planes, programas, obras públicas y privadas, así como las actuaciones urbanísticas que se realicen en el término municipal de Beniarjó, se acomodarán al cumplimiento de los siguientes objetivos:
  - o Tendrán como objetivos la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos con criterios de desarrollo sostenible, mediante la aplicación de la mejor tecnología disponible, económica y técnicamente viable, y cumpliendo la normativa ambiental aplicable.
  - o Mejorarán el entorno urbano y reducirán al mínimo posible el impacto sobre el paisaje y el medio ambiente, incluyendo medidas correctoras, entendiendo como paisaje no sólo el escenario físico, sino también como el soporte de procesos ecológicos.
  - o Permitirán la accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano, haciendo especial atención a personas con minusvalías.
  - o Posibilitará y fomentará el uso de transportes alternativos al automóvil: andando, bicicleta y transporte colectivo.
  - o Utilizará de manera racional el uso de los recursos naturales, optimizando el uso de la energía, utilizando en la medida de lo posible energías renovables producidas in situ, incluyendo criterios constructivos de bioclimatismo en la edificación, y minimizará la producción de residuos, fomentando y posibilitando el reciclaje.





## CAPITULO VI. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.

### ARTÍCULO 68. PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD.

1. Los Programas para la Sostenibilidad que definitivamente se determinen deberían incorporarse a un Programa para la sostenibilidad de las características de una Agenda Local 21. El Programa de acción local incluirá las siguientes etapas:
  - o Creación de un modelo de comunidad sostenible mediante un proceso participativo que incluya a todos los sectores de la comunidad.
  - o Localización sistemática de los problemas y de sus causas mediante extensas consultas públicas.
  - o Clasificación de las tareas por orden de prioridad para tratar los problemas detectados;
  - o Reconocimiento de los métodos de planificación y de los mecanismos financieros existentes, así como otros planes y programas;
  - o Consideración y evaluación de opciones estratégicas alternativas;
  - o Establecimiento de un plan de acción local a largo plazo en favor de un desarrollo sostenible que incluya objetivos mensurables;
  - o Programación de la aplicación del plan, incluida la preparación de un calendario y una declaración del reparto de responsabilidades entre los participantes;

### ARTÍCULO 69. PROYECTOS DE ACCIÓN LOCAL A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD.

1. Son Programas de Acción Local a favor de la Sostenibilidad, que se fijarán en el desarrollo de las distintas actuaciones previstas, las siguientes:
  - o Establecimiento de proyectos de separación de las aguas residuales de las pluviales.
  - o Recuperación de los excedentes de las aguas de riego de campos transformados para riego de zonas verdes y red contra incendios.
  - o Recuperación de las aguas pluviales para riego, recarga de acuíferos, ...
  - o Recuperación del paisaje natural, mediante procesos de reforestación con especies autóctonas, conservación y recuperación de los márgenes de piedra, y del sistema tradicional de riegos.
  - o Mejora del paisaje urbano, con la plantación de arboleda en los viales en los que sea posible, por su sección.
  - o Recuperación de los entornos del cauce de los ríos Serpis y Vernisa, para su conversión en espacios verdes del Sistema de Espacios Libres, que conformen la mejora de la habitabilidad del continuo urbano.
  - o Aplicación progresiva de energías limpias alternativas en el agua caliente sanitaria, inicialmente de los edificios públicos, y progresivamente a través de la combinación de exigencias normativas y aplicación de premios o subvenciones a la construcción, en edificios privados.

### ARTÍCULO 70. PROGRAMAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA.

1. Se plantean los siguientes Programas para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos a implementar en el municipio de Beniarjó, para lo que se han establecido las normativas y condiciones urbanísticas adecuadas:



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- o Mejora y puesta en servicio de las zonas verdes y espacios dotacionales.
- o Recuperación de espacios peatonales en el Núcleo histórico.
- o Recuperación del patrimonio arquitectónico, con proyectos de intervención en los elementos protegidos incluidos en el "Catálogo".
- o Acogimiento a los programas de rehabilitación de los Núcleos Históricos, y Áreas deprimidas, de la Generalitat Valenciana, para potenciar la recuperación y renovación de las fachadas.
- o Ampliación de los espacios destinados a aparcamientos en el Núcleo Histórico y alrededores.

**ARTÍCULO 71. PROGRAMAS DE PAISAJE.**

1. De conformidad con el artículo 6.4.c) de la Ley 5/2014 LOTUP, y su Anexo III, "*los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley*".
2. En este sentido, se recogen los Programas establecidos por el Estudio del Paisaje del Plan General de Beniarjó, que se clasifican en los siguientes grupos:
  - o Protección y preservación de los Paisajes Naturales del Paisaje Protegido del río Serpis y del río Vernisa, (con valores naturales equivalentes a los del paisaje protegido del Serpis). Su cumplimiento, responde a la cogobernanza de las distintas administraciones competentes en la materia: Confederación Hidrográfica del Júcar, como titular de los cauces y zonas de protección, Generalitat Valenciana, a través del organismo competente en Paisaje, y Ayuntamiento de Beniarjó.
  - o Programas de Imagen Urbana: Proyectos de mejora paisajística de los entornos históricos y arqueológicos. Mejora paisajística del Núcleo Histórico, (con actuaciones de proyectos de mejora de fachadas, viabilidad e itinerarios peatonales), de las periferias, (con la ordenación de las fachadas del municipio), de mejora de la imagen desde las vías de acceso. Su cumplimiento, viene a través de las Unidades de Ejecución, de las periferias del Núcleo Histórico, UE-10 y UE-11, con ejecución a cargo de la Gestión de dichas unidades de ejecución, y de la Ordenación y Ejecución de Los Sectores de Suelo Urbanizable.
  - o Programas de Restauración Paisajística: Puesta en valor del paisaje agrícola y de sus recursos, como la arquitectura del agua, con proyectos de mejora paisajística, divulgación y utilización turística, mediante el establecimiento de itinerarios paisajísticos. A través de los Programas de puesta en valor del Patrimonio rural, que viene desarrollando todos los años el Ayuntamiento de Beniarjó, con la señalización de rutas, ...
3. De entre los programas de paisaje de Imagen Urbana, podemos diferenciar:
  - o Las Zonas de Transición de Bordes Urbanos: son instrumentos que tienen por objeto redefinir los bordes urbanos de las traseras de casas, y espacios degradados, generando una transición entre los usos urbanos y los elementos destacables del paisaje de los terrenos agrícolas circundantes. Corresponde al Programa definido en el apartado 4.1.1, del Estudio de Paisaje.
  - o Los Programas de Imagen Urbana: son instrumentos de gestión del paisaje destinados a mejorar la calidad y el atractivo de los espacios de los núcleos urbanos y de su entorno inmediato en relación con su incidencia sobre el paisaje. Corresponde al Programa definido en el apartado 4.1.2, del Estudio de Paisaje.
4. De entre los programas de paisaje de Restauración Paisajística, podemos diferenciar:



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- o Los Programas de Restauración Paisajística: son instrumentos que tienen por objeto la restauración o rehabilitación de aquellos espacios cuyo paisaje ha sufrido un elevado grado de deterioro como consecuencia de las actividades humanas o de la falta de actuaciones para su mantenimiento. Corresponde al Programa definido en el apartado 4.2.1, del Estudio de Paisaje.
- o Son Programas cuyo Proyecto de Ejecución y coste será asumido por el Ayuntamiento de Beniarjó.



MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

45



Codi Validador: AFL9EDCGG5C7QJ4OPXK5BZMD  
Verificador: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 105





## TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.

### CAPÍTULO I. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

#### ARTÍCULO 72. NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Las Normas de Integración Paisajística definen los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir su integración paisajística.
2. Con carácter general, serán de aplicación, las normas de integración paisajísticas previstas en el Anexo I de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Aquellas normas que constituyen criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada se incluyen en las Fichas de Planeamiento previstas en la legislación urbanística vigente. Mientras que las que se refieran al tratamiento formal de los espacios públicos o de las edificaciones resultantes, pertenecientes a la ordenación estructural, se integrarán en las Normas Urbanísticas del plan al que acompañan.
4. Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen las siguientes Normas Generales de Integración Paisajística, para aplicar en cualquier intervención singular o desarrollo de la ordenación pormenorizada:
  - a. Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.
  - b. Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.
  - c. Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:
    1. Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.
    2. Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.
    3. Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.
  - d. Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.
  - e. Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.





PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- f. La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

## SECCIÓN 1.- NORMATIVA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

### ARTÍCULO 73. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:
  - a. Queda prohibida la edificación sobre rasante en todas las zonas incluidas en el Sistema de Espacios Abiertos, excepto las propias para el Interés Público y Social, y las autorizadas en el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, con las limitaciones específicas de cada una de las normativas de la zona urbanística.
  - b. Se mantendrá el arbolado existente, y se potenciarán las actuaciones de recuperación paisajística mediante la repoblación con arbolado autóctono y específico del ámbito en que se encuentre: Fluvial, Forestal, Cultivos, etc., generando un continuo de arbolado que actúe como corredores verdes ecológicos en todo el ámbito del Sistema de Espacios Abiertos.
  - c. En el entorno de las Vías de Comunicación, y aprovechando el espacio de la zona de servidumbre, establecida en el Plan General como de Reserva Viaria, (SNUP-RV), se procederá a la realización de una pantalla vegetal, formando un gradiente o catena de material arbustivo – arbóreo de función múltiple:
    1. Mejora paisajística del entorno.
    2. Recuperación de especies autóctonas.
    3. Corredor biológico.
    4. Dispondrá de la suficiente permeabilidad para favorecer el tránsito de la fauna terrestre.
    5. Atenuación de la contaminación acústica.
    6. Mejora por la reducción de la contaminación atmosférica, por la retención de partículas en suspensión producidas por el tráfico de vehículos, y emisión del CO<sub>2</sub>.
    7. Mejora del confort térmico, por la reducción de los efectos climáticos del viento.
  - d. Se dispondrán de las correspondientes especies para la repoblación y actuación vegetal:
    1. En el entorno fluvial.
    2. En entorno de las vías de comunicación.
    3. En las zonas urbanas: parques, jardines y calles con arbolado.

### ARTÍCULO 74. NORMATIVA DE CARÁCTER ESPECÍFICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:
2. Se incorpora la delimitación del Paisaje Protegido del Serpis, aprobado por Decreto 39/2007, de 13 de abril, del Consell, de Declaración del Paisaje Protegido del Serpis, (DOCV número 5.492 de 18 de abril de 2007), en el ámbito del término municipal de Beniarjó, incorporando su delimitación como Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Paisajístico, y con el sistema de gestión diferido a la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión, pero sujeto a las limitaciones impuestas en la definición de objetivos o



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

finalidades del Paisaje Protegido, del artículo 3.2 del Decreto de aprobación, que se reflejan dentro de los Objetivos de Calidad Paisajística de dicha Unidad de Paisaje dentro del correspondiente Estudio del Paisaje del Plan General de Beniarjó:

- a. Conservar, regenerar en su caso, de forma racional y con las técnicas adecuadas, e incrementar el valor ecológico, geomorfológico y paisajístico de los distintos hábitats naturales y seminaturales.
- b. Potenciar el carácter del valle fluvial como conector ecológico, paisajístico y territorial entre las sierras interiores y la costa.
- c. Conservar y mejorar los paisajes armónicos generados por la interacción histórica entre el medio natural y la actividad humana, con sus valores ecológicos y culturales asociados.
- d. De acuerdo con lo anterior, restaurar, proteger y conservar el patrimonio cultural, constituido por los elementos arqueológicos, paleontológicos, arquitectónicos, etnológicos e inmateriales que puedan estar presentes en la zona.
- e. Promover la gestión racional y el uso sostenible de los citados recursos ambientales y culturales, en el marco de una estrategia de desarrollo sostenible en los ámbitos económico, social y cultural.
- f. Fomentar el uso público del espacio protegido mediante el estudio, la enseñanza y el disfrute ordenado de los valores ambientales, paisajísticos y culturales. Garantizar un espacio protegido accesible a todas las personas. Potenciar específicamente la utilización de la antigua vía del ferrocarril Alcoy-Gandía como recurso de primer orden para dicho uso público ordenado, dado su carácter de eje vertebrador del conjunto.
- g. Integrar el ejercicio de los usos económicos y sociales del suelo y de los recursos naturales, tanto los presentes en la actualidad como aquellos que puedan derivarse de las finalidades del espacio protegido, con los objetivos de conservación de los hábitats, la biodiversidad, el paisaje y los valores culturales.
- h. Conseguir y mantener un adecuado nivel de cantidad y calidad de las aguas superficiales, tanto fluviales como procedentes de las fuentes y manantiales, evitando cualquier actuación que pueda ser causa de su degradación.
- i. Corregir progresivamente los impactos negativos existentes sobre los hábitats y el paisaje, mediante la regeneración de ambientes degradados y la intervención sobre los procesos artificiales susceptibles de provocarlos.
- j. Fomentar la participación de los distintos agentes socioeconómicos locales, tanto públicos como privados, en la ordenación y la gestión del espacio protegido.
- k. Fomentar la participación de las Universidades y centros de investigación en la realización de estudios sobre conservación, gestión y ordenación de los recursos naturales (flora, fauna, geología, hábitats y paisaje) del nuevo espacio protegido
- l. Fomentar asimismo la participación en dichas materias de las administraciones local y estatal, favoreciendo la coordinación y la concurrencia de iniciativas entre las distintas instancias administrativas con competencias en el espacio protegido.

## SECCIÓN 2.- NORMATIVA DE LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

### ARTÍCULO 75. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS

1. El principal Criterio, consiste en la preservación de los Espacios Protegidos, determinando dicho Suelo Clasificado como Paraje Natural Municipal, con el objetivo de que se obtenga su titularidad municipal, evitando la utilización irregular de dicho suelo. El principal Criterio, consiste en la preservación de los Espacios Protegidos, que



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

corresponden al Paisaje Protegido del Río Serpis, el incorporado por el Estudio de Paisaje de carácter fluvial: Paisaje Protegido Municipal del Río Vernissa, determinando dicho Suelo Calificado como Suelo No Urbanizable Protegido, evitando la utilización irregular de dicho suelo, disponiendo las condiciones de conservación.

2. No se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo aquellas que expresa y excepcionalmente sean necesarias para su mayor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, tales como puntos de observación, aulas de la naturaleza.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente en este suelo, se permitirán aquellos usos y obras cuyo fin sea la regeneración de los elementos naturales, tales como parque fluvial, montes, especies arbóreas, flora, etc.
4. En el caso de usos agrícolas serán compatibles siempre y cuando se desarrollen en áreas ya roturadas y en explotación.
5. En consecuencia, con lo anterior los usos y aprovechamientos en esta zona tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a. Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural y agrícola. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas.
  - b. Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Este uso también podrá ser desarrollado por particulares siempre que resulta compatible con los valores justificativos de su especial protección. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
  - c. Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través. Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.
  - d. En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras, que se deberán justificar por su régimen de gestión y funcionamiento. Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales en los términos que dispone para los edificios rurales incluidos en el Catálogo.
  - e. Repoblación forestal. se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del órgano autonómico con competencias en la materia.
6. El Paisaje Agropecuario de L'Alfàs, se dispone de un nivel de protección distinto a los Paisajes protegidos de carácter fluvial, dado que se requiere potenciar el uso tradicional agrícola, con el mantenimiento de la parcelación y estructura de regadío tradicional. Se posibilitan las mejoras, construcciones e instalaciones que supongan el incremento de la rentabilidad suficiente a la actividad agropecuaria, posibilitando su mantenimiento. Cabe potenciar el turismo de carácter patrimonial, y la reconversión de edificaciones existentes, para el uso terciario: casas rurales, restauración e incluso hostelería, conforme



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

a los condicionantes establecidos en la legislación urbanística vigente para el suelo no urbanizable.

**ARTÍCULO 76. NORMATIVA DE PAISAJE PARA LAS VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP).**

1. Según el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Beniarjó, las coladas, cuya valoración a nivel de impactos sobre la ordenación propuesta se describirá para cada una de ellas, son:
  - Colada Pla de Vernisa,
  - Colada de la Alquibla,
  - Colada de Pardines y,
  - Colada del Camino de Alcoi.
2. Estas vías pecuarias se consideran bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrán alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.
3. La normativa de aplicación sobre las Vías Pecuarias, corresponden a:
  - Ley 3/1995 de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24.03.1995).
  - Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana (DOGV nº 7319 de 17.07.2014).
  - Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural sobre Vías Pecuarias (DOGV nº 6694 de 18.01.2012).
  - Resolución de 21 de abril de 2015, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de aprobación del Catálogo de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 7559, de 29.06.2015).
4. La modificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas, se ajustarán en todo caso a la normativa existente en materia de vías pecuarias Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, en lo dispuesto en el Capítulo V del Título I.
5. Se establecen dos franjas de 1,50 metros desde el borde del ancho legal de las vías pecuarias en el que se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres con vegetación.

**ARTÍCULO 77. NORMATIVA DE PAISAJE PARA LOS CAMINOS RURALES PÚBLICOS (ZRP-NA-VP)**

1. Los caminos rurales públicos, corresponden a los que así se encuentran incluidos en el Inventario Municipal de Bienes, o constan como tales en el Catastro de Rústica del municipio de Beniarjó.
2. Se plantea como clasificación y calificación incluida dentro del mismo tipo de protección que las vías pecuarias de titularidad autonómica. En consecuencia, se aplicará la siguiente normativa:
  - a. Referente a los caminos públicos se les aplicará el grado de protección similar a las vías pecuarias que requieran por su propia naturaleza.
  - b. Se respetará el ancho actual existente en su trazado y no podrá ser menor de 6 metros de anchuras para cualquier camino público, además y con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecerán como condicionantes a los vallados de parcelas, los siguientes condicionados:
  - c. Se establecen dos franjas de protección de la circulación por los caminos públicos y vías pecuarias, con un ancho de 1'50 metros desde el borde del ancho legal del camino (o de 4 metros desde el eje, cuando no exista un ancho legal mínimo), y que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino, en el



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

que se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación.

- d. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 1'50 metros, se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.
- e. La valla se adecuará en todo caso, al entorno en que se sitúe, disponiendo de un máximo de 1'5 m. de cerramiento ciego, y de 1'50 m. de cerramiento calado con un porcentaje superior al 50 % de huecos, pudiéndose establecer barreras verdes con setos o similares con plantas trepadoras.

**ARTÍCULO 78. NORMATIVA DE PAISAJE PARA LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES PROTEGIDOS**

1. En referencia a los elementos de carácter arqueológico-cultural, se incluyen aquellas áreas en las que la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconseja una protección especial. Se remite al catálogo en lo referente a la relación de zonas calificadas con esta protección.
  - No se permiten actuaciones que puedan alterar sus valores intrínsecos. Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la protección del área en que encuentre emplazado el espacio arqueológico, para realizar cualquier construcción o transformación se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de patrimonio vigente.
  - Es uso permitido el de producción agrícola y restantes usos tradicionales existentes, sin que se permita la transformación de los suelos, si haberse procedido a la correspondiente prospección arqueológica.
  - En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo la autorización expresa por la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, una vez seguido el procedimiento de prospección autorizada, y quede garantizada la ausencia de valores arqueológicos, arquitectónicos o etnológicos.
  - Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.
  - Queda totalmente prohibida la construcción y transformación sin las correspondientes autorizaciones municipales y de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.
  - Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.
  - Estos suelos están afectados a las Normas de Protección Arqueológica que dispone el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.

**ARTÍCULO 79. CONDICIONANTES Y LIMITACIONES PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (ZONA RURAL COMÚN ZRC)**

1. El suelo rústico o no urbanizable común comprende el conjunto de terrenos que presentando valores, riegos o riquezas naturales no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26.c de la Ley 5/2014, LOTUP.
2. Con carácter general, y en aplicación de la normativa de aplicación directa aplicable a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.
  - a. Éstas no han de suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
  - b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- c. En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
  - d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
  - e. Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.
3. En suelo no urbanizable en relación a las edificaciones y construcciones serán de aplicación directa las siguientes reglas:
- Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas de los planes, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclave, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.
  - Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.
  - Excepto que el plan expresamente lo autorice, no podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos plantas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.
  - En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.
  - En suelo no urbanizable las viviendas unifamiliares que se autoricen en terrenos de pendiente superior al 10 por ciento en cualquiera de sus puntos, no se podrán edificar con más de una planta de altura sobre el terreno natural ni podrá el suelo de la planta baja situarse en ningún punto a más de un metro de altura sobre el terreno natural.
  - Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.
  - En los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable común se procederá a su integración en el paisaje, exigiendo la reforestación o plantación de especies autóctonas en una superficie equivalente al 40 % de la parcela.
4. Se establece la exigencia de Estudios de Integración Paisajística para la Implantación de instalaciones de generación de energía renovable, en la Infraestructura Verde Municipal.

### SECCIÓN 3.- NORMATIVA DE PAISAJE PARA NUEVAS ACTUACIONES.

#### ARTÍCULO 80. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES EN EL ENTORNO

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:





PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- a. Se protegen y ponen en valor los paisajes de mayor importancia ecológica, cultural y visual del territorio como pueden ser el cauce y riberas de los ríos Serpis y Vernisa, así como la zona agrícola situada entre ellos y conocida como el paraje del Alfás, las principales vías pecuarias que discurren por el territorio, los recorridos paisajísticos definidos, las acequias y azarbes principales, etc. Todo ello incluido en la Infraestructura Verde del municipio que sirve como base para establecer las áreas preferentes de crecimiento y desarrollo.
- b. Los desarrollos propuestos se ubican en aquellas áreas previamente transformadas y aquellas áreas de mayor potencialidad de integración paisajística, de forma que se evitan zonas de alto valor paisajístico (ej. Zona del Alfás y áreas agrícolas próximas al casco urbano en las que se podría plantear un crecimiento lógico del municipio pero que se han descartado por su proximidad al cauce del río Serpis). Así, se obtiene una gran zona libre de edificación desde el límite oeste del casco urbano hasta la ribera oeste del río Vernisa.
- c. Se fomenta el sistema de ciudad compacta frente a los crecimientos dispersos. Para ello, además, se programan los crecimientos urbanísticos tanto espacial como temporalmente y se evitan posibles conurbaciones con el municipio de Almoinas, a excepción de la solución del entorno del espacio industrial-almacenes consolidado.
- d. Se propone la realización de tratamientos paisajísticos específicos mediante plantaciones de arbolado o similar en las áreas de afección visual de las principales vías de comunicación. De esta forma se favorece la integración de los usos industriales y residenciales próximos minimizándose además la afección acústica hacia estos sectores derivada del tráfico rodado de las carreteras.
- e. Se incluirán bandas de afección paisajística establecidas en aproximadamente 25 metros, en la zona más próxima al río Vernisa, de modo que se favorezca la integración de los usos industriales previstos en su ladera oeste. Además, estas actuaciones están encaminadas a la preservación del río como elemento que mantiene la conectividad ecológica con las áreas del río Serpis y su Paisaje Protegido. El tratamiento de estas zonas, además de la inclusión de vegetación apropiada a la zona en la que se ubica la actuación, deberá incluir áreas de tránsito peatonal y carriles bici para el disfrute de la población local.
- f. Las especies vegetales a utilizar en la aplicación de las medidas de integración paisajística anteriormente mencionadas deberán ser compatibles desde el punto de vista edafoclimático; tomando como ejemplo las especies actualmente presentes en la zona. Se evitará así la utilización de especies alóctonas que puedan producir desequilibrios ecológicos a corto plazo.
- g. Respecto a las posibles afecciones sobre las vías pecuarias, se propone el tratamiento diferenciado mediante la creación de una alameda o vial especial y no limitar su paso a una calle al uso que discurra por zonas urbanas, en cumplimiento de la Ley 3/2014, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana. El trazado será por tanto, adecuado para ser utilizado tanto peatonalmente como carril bici, debiéndose asegurar la continuidad del trazado por todo el término municipal.
- h. Se integrarán los elementos topográficos significativos, tanto naturales como artificiales, al considerarse referencias visuales del territorio. Además se integrarán, en la medida de lo posible, los elementos de la vegetación y el arbolado existente, dada su contribución al carácter y singularidad del paisaje.

**ARTÍCULO 81. CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL**

1. Dentro de estos criterios se garantizarán las vistas hacia el paisaje próximo agrícola, evitando en la ordenación elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren tales perspectivas, creando barreras e impidiendo el disfrute de su carácter abierto, conforme a lo establecido en el artículo 8.c de la Ley 5/2014 LOTUP.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

2. Se prestará atención especialmente a la creación de un borde urbano adecuado, mejorando la imagen del conjunto urbano actual y permitiendo una transición adecuada entre el suelo urbanizable y el rural.
3. También se mantendrá una franja de afección visual a ambos lados de las vías CV-680 y A-7 que permitan la conservación de las vistas características del paisaje abierto mencionadas anteriormente. Todos estos condicionantes serán incluidos en la ficha de planeamiento del sector, garantizando así un buen desarrollo posterior del mismo.
4. El Sector Urbanizable Residencial SUZ R.1 "Pardines Oeste" (ZND-RE-1), ocupa la zona rural, entre el final del casco urbano de la población de Beniarjó, y los accesos desde la CV-680, como acceso principal del municipio. Sujeta a múltiples presiones urbanísticas, y requiriéndose, como consecuencia del Estudio del Paisaje, la necesidad de dotar de una mejor imagen en los accesos al casco urbano, se plantea su clasificación como suelo urbanizable para dotar de mejor imagen en los accesos requeridos, y obtener el suelo residencial necesario para la ubicación de las viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.
  - a. En referencia a la integración del sector en la trama urbana actual, se establecen una serie de criterios con la finalidad de conformar una estructura urbana adecuada. Estos condicionantes serán incluidos en la ficha de planeamiento del sector junto a los ya definidos.
  - b. El desarrollo propuesto se ubica en un área previamente transformada con un alto potencial de integración paisajística, de forma que se evitan otras zonas de mayor valor paisajístico.
  - c. Se fomenta el sistema de ciudad compacta frente a los crecimientos dispersos. Para ello, además, se programan los crecimientos urbanísticos tanto espacial como temporalmente y se evitan conurbaciones con los municipios colindantes (especialmente con Almoines).
  - d. Se propone la realización de tratamientos paisajísticos específicos mediante plantaciones de arbolado o similar en las áreas de afección visual desde las principales carreteras que discurren próximas al sector (AP-7, CV-680). De esta forma se favorece la integración de los usos residenciales previstos y la minimización de la afección acústica hacia estas zonas.
  - e. Limitaciones en las características constructivas de los nuevos volúmenes a edificar en referencia a texturas, colores y uso de tipologías similares a las existentes en el casco urbano de Beniarjó. Se deberán así evitar elementos que puedan interferir en las principales vistas desde las carreteras o que limiten el campo visual.
  - f. - Tratamientos específicos en zonas de borde que incluyan una adecuada transición entre los nuevos usos propuestos y los actuales (aprovechamientos agrícolas circundantes) que incluyan bandas específicas en las que se realicen tratamientos paisajísticos adecuados que garanticen la creación de una fachada de calidad, en especial hacia las principales carreteras. Estos tratamientos de borde se resumen en un Programa de Paisaje específico.
  - g. Las especies vegetales a utilizar en la aplicación de las medidas de integración paisajística mencionadas deberán ser compatibles desde el punto de vista edafoclimático, tomando como referencia especies actualmente presentes en la zona, evitando así el uso de especies alóctonas que puedan producir desequilibrios ecológicos a corto plazo.
  - h. Se mantendrá la franja de afección visual desde la AP-7 así como desde la CV-680 establecida en 100 y 50 metros respectivamente que garantizará el mantenimiento de las vistas características de paisaje abierto en la zona y reducirá posibles impactos acústicos.





## ARTÍCULO 82. CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. El Plan General, a partir del presente Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:
  - a. Se compatibilizará el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la infraestructura verde del territorio.
2. Respecto al Sector SUZI-1 (ZND-IN-1), ubicada con frente a la CV-686:
  - a. Se mantendrá una franja de afección visual desde la CV-686 establecida en 40 metros que además de mantener el carácter abierto de las vistas desde la carretera, compatibilizará la convivencia entre los usos industriales y residenciales del Tossal de Les Botes. Estas franjas se convertirán en zonas verdes libres de edificación.
  - b. Se propone la realización de tratamientos paisajísticos específicos mediante plantaciones de arbolado o similar en estas áreas de afección visual desde la CV-686. De esta forma se favorece la integración de los usos industriales previstos y la minimización de la afección acústica hacia áreas residenciales próximas.
  - c. Se crea además una amplia zona verde libre de edificación en el límite municipal con Real de Gandía que evite la posible conurbación con este municipio y que garantice la continuidad de los usos agrícolas al oeste del cauce del río Vernisa. Esta zona se incluye además en la Infraestructura Verde municipal.
  - d. Se incluye en la Infraestructura Verde municipal, además, la Colada del Camino de Alcoi que discurre coincidente en algunos tramos con la CV-686.
  - e. Se plantean tratamientos específicos en zonas de borde que incluyan una adecuada transición entre los nuevos usos propuestos y los actuales (aprovechamientos agrícolas circundantes y río Vernisa) mediante la creación de bandas específicas en las que se realicen tratamientos paisajísticos adecuados que garanticen la creación de una fachada de calidad. En este caso podrán aprovecharse las áreas de afección de carreteras para la realización de los tratamientos paisajísticos correspondientes.
  - f. Respecto a la fachada hacia el cauce del río Vernisa, se propone el mantenimiento de una franja libre de edificación o zona verde en la que se extremarán las medidas de integración paisajística mediante tratamientos paisajísticos tales que incluyan la instalación de vegetación autóctona propia del ambiente circundante.
3. Respecto al Sector SUZ I-2 (ZND-IN-2), ubicado con frente a la CV-680:
  - a. Responde a la alternativa establecida por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, para el desarrollo de un sector que resuelva de manera más amplia el contacto con el municipio de Almoines, los accesos para el uso de actividades económicas existentes, tanto del municipio de Almoines, como del de Beniarjó, y las afecciones visuales sobre el entorno.
  - b. En cuanto a la solución de conexión viaria independiente, se fija un vial de acceso perimetral al límite norte del término municipal de Beniarjó con Almoines, que incluye los terrenos libres de ambos términos, produciendo la separación física entre la nave existente y el polideportivo municipal de Almoines, fijando en el retiro de nave e instalaciones deportivas una franja de arbolado que integre ambas instalaciones. Respecto a la situación del Colegio Público CEIP el Castell de Almoines, se dispone una gran zona verde con arboleda densa, de separación del vial perimetral con el Colegio, generando una barrera que impide la visualización y conurbación de ambos municipios.
  - c. Se establecen limitaciones en las características constructivas de los nuevos volúmenes a edificar en referencia a texturas, colores y tipologías. Las nuevas



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

construcciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Se utilizarán preferentemente y siempre que sea posible, materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en colores claros, evitando materiales brillantes o reflectantes. Este último criterio se hará extensivo a las cubiertas, en las que se evitarán acabados brillantes que puedan reflejar la luz solar.

- d. Se deberán evitar volúmenes excesivos que puedan interferir en las principales vistas desde la carretera o que limiten el campo visual hacia áreas agrícolas próximas, evitando en la medida de lo posible, la ocultación o efecto barrera hacia estas áreas agrícolas.
- e. Las especies vegetales a utilizar deberán ser compatibles desde el punto de vista edafoclimático, tomando como referencia especies actualmente presentes en la zona, evitando así el uso de especies alóctonas que puedan producir desequilibrios ecológicos a corto plazo.

**ARTÍCULO 83. NORMATIVA DE PAISAJE PARA LAS VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP)**

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, que no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrán alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.
  - Referente a los caminos públicos se les aplicará el grado de protección similar a las vías pecuarias que requieran por su propia naturaleza.
  - Se respetará el ancho actual existente en su trazado y no podrá ser menor de 6 metros de anchuras para cualquier camino público, además y con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecerán como condicionantes a los vallados de parcelas, los siguientes condicionados:
    - Se establecen dos franjas de protección de la circulación por los caminos públicos y vías pecuarias, con un ancho de 1'50 metros desde el borde del ancho legal del camino (o de 4 metros desde el eje, cuando no exista un ancho legal mínimo), y que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino, en el que se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación.
    - Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 1'50 metros, se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.
    - La valla se adecuará en todo caso, al entorno en que se sitúe, disponiendo de un máximo de 1'5 m. de cerramiento ciego, y de 1'50 m, de cerramiento calado con un porcentaje superior al 50 % de huecos, pudiéndose establecer barreras verdes con setos o similares con plantas trepadoras.





## CAPÍTULO II. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.

### ARTÍCULO 84. VÍAS PECUARIAS (ZRP-NA-VP)

1. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.

### ARTÍCULO 85. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras del Estado corresponde a la Ley 25/1.988, de 29 de julio, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CARRETERAS (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), y la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes, así como la legislación complementaria respecto a iluminación o acústico, o la normativa que le sustituya.

### ARTÍCULO 86. REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991).

### ARTÍCULO 87. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE FERROCARRILES

1. Son de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, Ley del Sector Ferroviario (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre de 2003) y el Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (B.O.E. Nº 315, DE 31 de diciembre de 2004), y modificado por la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas (B.O.E. Nº 165 de 12 de julio de 2005), y el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Sobre Seguridad en la Circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, (B.O.E. Nº 162 de 7 de julio de 2007)
2. A pesar de que la competencia en materia de ferrocarriles es compartida por el Estado y las Comunidades Autónomas en función de que transcurran por el territorio de más de una Comunidad o bien se desarrolle íntegramente en el territorio de alguna de estas (artículos 149.1, 21ª y 145-5ª CE), la Generalitat Valenciana no ha promulgado hasta el momento, legislación específica que regule con carácter general las afecciones en esta materia.
3. Por ello, de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, son de aplicación a FEVE y, en su caso a las empresas públicas a las que se atribuya la gestión de transportes públicos ferroviarios (en la Comunidad Valenciana a FGV), las disposiciones que se refieren a la relación de esta última empresa con la Red Nacional Integrado del Transporte Ferroviario.

### ARTÍCULO 88. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-CA)

4. El dominio público hidráulico de los cauces existentes se regula por el Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

**ARTÍCULO 89. LÍNEAS ELÉCTRICAS (ZRP-AF-LE)**

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09.



MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

58



Codi Validador: AFL9EDCGG5C7QJ4OPXK5BZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 105







## TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.

#### ARTÍCULO 90. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.

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

### CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.

#### ARTÍCULO 91. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL.

1. El Plan General clasifica como suelo urbano los siguientes suelos, zonificados como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de la Ley 5/2014 LOTUP:
  - a. El centro histórico, delimitado y calificado como Núcleo Histórico, con una tipología de manzana densa y uso residencial. (ZUR-RE-NH)
  - b. La zona de Ensanche del casco antiguo con una tipología característica de manzana cerrada, clasificadas como suelo urbano en el actual planeamiento y uso residencial, con densidad media < 60 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-EN).
  - c. El suelo clasificado como urbano, correspondiente a los nuevos crecimientos Residencial de Baja Densidad, desarrollados con tipología de baja densidad, con bloque exento-adosado característico de las viviendas aisladas o adosadas y uso residencial, con densidad baja < 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-BD).
  - d. El suelo clasificado como urbano, Urbanización "Tossal", correspondiente a las zonas urbanizadas y consolidadas por la edificación, que han patrimonializado su edificación, con tipología de carácter extensivo, bloque exento característico de las viviendas aisladas y uso residencial, con densidad baja < 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE-EX).
  - e. El suelo urbano, Polígono "Pardines", con uso industrial, y tipología de bloque compacto (ZUR-IN).
  - f. Los suelos urbanizables desarrollados, que disponen de planeamientos de desarrollo, programación y están totalmente urbanizados, reseñados anteriormente.

#### ARTÍCULO 92. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

1. La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

3. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.
4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del incremento del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
  - a. Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 7c) del presente artículo.
  - b. Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
5. Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b) anterior, la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
  - a. En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
  - b. En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
  - c. En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en la legislación urbanística, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".
8. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.
9. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:
  - a. Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
  - b. Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.

- c. Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
10. Atendiendo a los criterios expresados se delimita el ámbito mínimo para las actuaciones de reforma Interior en suelo urbano, correspondiendo al mantenimiento de los ámbitos delimitados y cuya finalidad y objetivos proviene del planeamiento vigente anteriormente, correspondiendo a las unidades de ejecución no tramitada o vacantes.

| ÁREA URBANÍSTICA | SECTOR  | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE SECTOR       | OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|---------|--------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AR-SU-1          | RES-TER | PRI UE-10    | 4.014'79 m <sup>2</sup> | Corresponde al ámbito afectado por la previa existencia de una Nave industrial, que ha quedado fuera de ordenación, y se plantea su reconversión y adaptación.<br>Se plantea su cambio de uso a residencial o Actividades Productivas, de uso Terciario: comercial, restauración. |
| AR-SU-2          | RES-TER | UE-11        | 6.665'49 m <sup>2</sup> | Corresponde con las traseras de las edificaciones recayentes a la Calle Doctor Juan Rico, que requieren ejecutar el vial de borde urbano. SU delimitación responde a la necesidad de efectuarse íntegramente en una actuación integrada.                                          |





### CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.

#### ARTÍCULO 93. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. La clasificación del suelo urbanizable comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que estando ya clasificados por el planeamiento anterior, se encuentran en tramitación o pendientes de desarrollo. Además se clasifican conforme al artículo 28.4 Clasificación del suelo de la Ley 5/2014, LOTUP, los terrenos que el Plan General zonifica como Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, lo que supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.
2. Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales ZND-RE, terciarios ZND-TR, e industriales ZND-IN, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo, y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación a fin de su integración en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención.
3. Los sectores previstos para su desarrollo por Planes Parciales se estructuran a su vez en TRES grupos, en virtud de su estado de tramitación y desarrollo:
  - A. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

| ÁREA URBANÍSTICA | SECTOR | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE SECTOR         | OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|--------|--------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AR-SUZ-1         | RES    | SUZ R-1      | 76.096'23 m <sup>2</sup>  | Corresponde a un espacio colindante por el noreste con el suelo urbano de Beniarjó, menos afectado por las distintas afecciones, que posibilitan el crecimiento mínimo necesario residencial y la ubicación de dotaciones públicas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| AR-SUZ-2         | IND    | SUZ I-1      | 129.000'08 m <sup>2</sup> | Corresponde a un espacio colindante por el norte con el suelo urbano industrial de Palma de Gandía, aprovechando las sinergias de ubicación de usos terciarios comerciales, talleres e industriales, en el acceso oeste de la capitalidad de la Safor, como Centro de Polaridad Principal.<br><br>La forma delimitada posibilita la creación de un viario de borde urbano, que resuelva los accesos y la movilidad paralela a la CV-686, y la conexión mediante rotondas.<br><br>El espacio entre la CV-686 y el vial paralelo, se deberá crear una zona de arboleda, que suponga la disminución de vistas y afecciones a la zona residencial de la Urbanización Tossal.                                                              |
| AR-SUZ-3         | IND    | SUZ I-2      | 53.437'38 m <sup>2</sup>  | Su delimitación proviene del ámbito del espacio existente como intersticial entre los elementos de la Red Primaria de Comunicaciones, y del Suelo Consolidado del Polígono Industrial Ferrosafor.<br><br>Se sitúa al norte del término municipal de Beniarjó. Limita norte-oeste con el límite del término municipal con Almoines, al este con la CV-680, y al sur con la delimitación del Suelo No Urbanizable Reserva Infraestructuras de la AP-7.<br><br>El Sector SUZ-I.2, viene delimitada en la Ordenación Estructural del Plan General. Se establece con los objetivos de mejorar el entorno urbano del Polígono Industrial Ferrosafor, generar un nuevo acceso a los polígonos cercanos al casco urbano de usos industriales- |



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

| ÁREA URBANÍSTICA | SECTOR | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE SECTOR | OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|--------|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |        |              |                   | terceros, y disponer de un frente adecuado a la CV-680 de acceso a la población.<br>Es consecuencia de la imposibilidad a través de una DIC de resolver la situación de la edificación existentes, y las necesidades de ampliación.<br>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. |

B. ZONAS DE USO DOTACIONAL PARA SU DESARROLLO FUTURO:

- Conforman los diferentes **SISTEMAS PRIMARIOS** clasificados como **Suelo Urbanizable**, los adscritos a las distintas Áreas de Reparto, en que se incluyen los suelos urbanizables, descritos en el apartado correspondiente.
- Las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se deberán obtener y urbanizar con cargo al mismo. No computarán a efectos de dotaciones públicas, excepto en el caso previsto en el artículo 33.4 de la ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana.

ARTÍCULO 94. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

- La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.
- El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:
  - Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
  - Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
  - Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
- La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación establecido en los artículos 208 y 209 de la Ley 5/22014 LOTUP.
- Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.
- La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

6. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

a) Cesión gratuita y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento, en su caso.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

b) Cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.

**ARTÍCULO 95. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.**

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

a) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación hasta un plazo máximo de cinco años desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación. Asimismo, podrán realizarse las obras vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece.

d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.

e) Serán de aplicación para cada situación y emplazamiento, las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje

2. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable con Planeamiento aprobado o con Programa aprobado y vigente, se desarrollarán conforme a la

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

64



Codi Validació: AFL9EDCGG5C7QJ4OPXK5DZMD  
Verificació: <https://beniarjo.seulectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 64 de 105





PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

normativa específica que resulte de aplicación contenida en el presente Plan General, siendo las edificabilidades concretas las establecidas por el Plan Parcial aprobado para cada parcela.



MAYO 2024



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

65



Codi Validador: AFL9EDCGG5C7QJ4OPXK5DZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 65 de 105





## CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.

### ARTÍCULO 96. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

2. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
3. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a Ley 5/2014 LOTUP)
4. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común **ZRC** y el de protección especial **ZRP**, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística
5. El Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
  - a) Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario, estableciendo únicamente la zona entre las carreteras CV-680, CV-683 y el Camino del Cementerio, para la ubicación de servicios de carácter asistencial, docente, sanitario, etc, que puedan dar servicio a la población.
  - b) Zona rural común forestal **ZRC-FO**. Terrenos que presentan usos forestales, y/o están incluidos dentro de Plan de Acción Territorial Forestal, como Forestal Ordinario, actualmente o en el futuro.
6. El Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
  - a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
  - b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
  - c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
7. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

### ARTÍCULO 97. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

2. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos no intensivos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.
3. A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
4. En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.
5. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
6. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley.
7. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:
  - a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.
  - b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.
  - c) Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura, así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.
  - d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.
  - e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizada por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.
  - f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.
  - g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

Las licencias de segregación deben incluir el informe de esta Consellería, que informa las segregaciones de fincas rústicas por el artículo 3 apartado e) de la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.



MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

68



Codi Validador: AFL9EDCGG5C7QJ4OPXK5DZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 68 de 105





## TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

### CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

#### ARTÍCULO 98. DIVSIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Tal como se expone en la Memoria Justificativa, el Plan General Estructural, divide el territorio municipal en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, diferenciada los Núcleos Históricos Tradicionales, conforme a la establecida en el Catálogo de Bienes e Espacios Protegidos.
2. Las zonas primarias, en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
  - a) **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
  - c) **Uso industrial**, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.
3. La zona residencial se subdivide, en razón a la intensidad edificatoria en:
  - ALTA DENSIDAD, con mayor de 60 viviendas por hectárea.
  - MEDIA DENSIDAD, entre 35 y 60 viviendas por hectárea.
  - BAJA DENSIDAD, con menor de 35 viviendas por hectárea.
4. Para cada una de las zonas primarias se establecen las de ordenación pormenorizada conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, siendo los Usos asignados los establecidos en el citado Reglamento y en la Ley 5/2014 LOTUP.

#### ARTÍCULO 99. USOS GLOBALES.

1. De conformidad con los artículos 74 a 77 del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera como uso global al predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en las categorías residencial, industrial y terciario.
  - **Uso residencial.-** Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
    - Residencial *unitario* (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
    - Residencial *múltiple* (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
  - **Uso terciario (TR).-** Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
  - **Uso industrial (IN).-** Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

#### ARTÍCULO 100. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- De conformidad con el Anexo IV.I de la Ley 5/2014 LOTUP, Clasificación de las Zonas de Ordenación y de las Dotaciones Públicas, se considera una zona de ordenación



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

urbanística al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

- A partir de las zonas obtenidas por aplicación de los criterios contenidos en el Reglamento de Zonas, se determinan para el presente Plan las ZONAS GENÉRICAS de ordenación urbanística siguientes:

| ZONA             |                        | USO DOMINANTE             | TIPOLOGÍA                        | SISTEMA DE ORDENACIÓN |
|------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| NÚCLEO HISTÓRICO | ZUR-NH                 | Residencial               | Manzana compacta-cerrada         | Alineación a vial     |
| ALTA DENSIDAD    | ZUR-RE-AD<br>ZND-RE-AD | Residencial               | Manzana cerrada                  | Alineación a vial     |
| DENSIDAD MEDIA   | ZUR-RE-MD<br>ZND-RE-MD | Residencial               | Manzana cerrada<br>Bloque exento | Edificación aislada   |
| BAJA DENSIDAD    | ZUR-RE-BD<br>ZND-RE-BD | Residencial               | Bloque exento-adosado            | Edificación aislada   |
| INDUSTRIAL       | ZUR-IN<br>ZND-IN       | Compatibilidad Industrial | Bloque exento                    | Edificación aislada   |

- Para cada zona se establecen diversas subzonas, cuya diferencia radica en el nivel de intensidad u otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, que no alteran el contenido básico que identifica la zona básica, estando sus determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establece con mayor detalle las Ordenanzas específicas de cada subzona.







## CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.

### ARTÍCULO 101. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

1. Para el suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
  - Uso Residencial:
    - Núcleos Históricos (ZUR-NH)
    - Ensanche (ZUR-RE-EN)
    - Baja Densidad (ZUR-RE-BD)
    - Extensiva (ZUR-RE-EX)
  - Uso Industrial:
    - Edificaciones para usos Industriales exclusivos (ZUR-IN)
2. Dentro del Suelo Urbano, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, ubicadas al norte de la línea que forman las siguientes calles:
  - a. Plaça Palau,
  - b. Carrer del Riu Serpis, hasta Carrer Constitució,
  - c. Carrer Constitució hasta Carrer Vicente Camarena,
  - d. Carrer Vicente Camarena hasta Av. País Valencia.
  - e. Av. País Valencia hasta Carrer Fernando Peiró.
  - f. Carrer Juan de Montada entre Carrer Fernando Peiró y Carrer de Pere March.
  - g. Carrer de Pere March.

En dichas zonas, son de aplicación las Condiciones para el Suelo Urbanizado, que establece el Anexo I del PATRICOVA, apartados A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones, B. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad 3, 4, y 6, y C. Drenaje de aguas pluviales, Así como las Condiciones de la Guía Técnica de la Instrucción de 13.09.2017 del MAPAMA, concretadas en el apartado 7.2 del Estudio de Inundabilidad del Plan General:

En áreas intraurbanas se recomienda:

- Reducir al mínimo necesario la superficie de tránsito pavimentada de aceras y otros espacios públicos, e incorporar coberturas permeables adecuadas.
- Incrementar el arbolado público de alineación y en espacios verdes públicos implicaría un retardo y reducción relativos de las escorrentías debido a la intercepción y posterior evaporación de la lluvia.

En zonas sujetas a riesgo de inundación con edificaciones:

- En aquellas zonas donde el calado de inundación supere 0,8 m se debe disponer de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- Si se construyen nuevas edificaciones se deberán orientar en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- No se aconsejan los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

En zonas de riesgo 3, 4 y 6, no se deben permitir las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- El acceso pueda garantizarse su estanqueidad hasta una altura mínima de 1 m.



- El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente alimentado con un grupo electrógeno.
- El uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior, deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

Además, cabe considerar la exigencia del RDPH, de la necesidad del certificado del Registro de la Propiedad en el que se telecomu que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable, y de la declaración responsable del promotor en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados.

ARTÍCULO 102. NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)

1. El ámbito definido para los Núcleos Históricos delimitados en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, se corresponde con las zonas de Alta-Media Densidad de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta-cerrada, y el uso global residencial.

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

| Uso DOMINANTE |          | Usos COMPATIBLES |                      | Usos INCOMPATIBLES |                |
|---------------|----------|------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| RESIDENCIAL   | MÚLTIPLE | TERCIARIO        |                      | INDUSTRIAL         | Los no citados |
|               | UNITARIO | INDUSTRIAL       | Talleres artesanales |                    |                |
|               |          | EQUIPAMIENTOS    | Dotacional           |                    |                |
|               |          | APARCAMIENTO     |                      |                    |                |

3. Al Núcleo Histórico le será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y en su Ficha específica del Catálogo de Protecciones.
4. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

| ZONA             | IEB    | IER    | IET    | IEI   | Viviendas | Hab Prev | Max Hab |
|------------------|--------|--------|--------|-------|-----------|----------|---------|
| ZUR-NH- BENIARJÓ | 1'7468 | 0'9788 | 0'7680 | 0'000 | 181       | 400      | 452     |

5. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, edificabilidad neta sobre parcela, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 103. RESIDENCIAL ENSANCHE. (ZUR-RE-EN)

1. El ámbito definido como Residencial de Alta Densidad por el Plan General Estructural, corresponde a las zonas con densidades medias entre 35 y 60 viviendas por hectárea, de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de

PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada, y el uso global residencial.

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

| Uso DOMINANTE |          | Usos COMPATIBLES |                              | Usos INCOMPATIBLES |                         |
|---------------|----------|------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|
| RESIDENCIAL   | UNITARIO | TERCIARIO        | Compatibles en Ficha de Zona | TERCIARIO          | Excepto los compatibles |
|               | MÚLTIPLE | DOTACIONAL       | Público o privado            | DOTACIONAL         | Excepto los compatibles |
|               |          | APARCAMIENTO     | Público o privado            | INDUSTRIAL         |                         |

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

| ZONA               | IEB    | IER    | IET    | IEI    | Viviendas | Hab Prev | Max Hab |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------|---------|
| ZUR-RE-EN ENSANCHE | 1'3834 | 0'7941 | 0'5894 | 0'0000 | 418       | 925      | 1.044   |
| ZUR-RE-BD UE-1     | 0,8364 | 0,2986 | 0,5378 | 0,0000 | 13        | 29       | 32      |
| ZUR-RE-BD UE-4     | 1,3807 | 0,8627 | 0,5180 | 0,0000 | 71        | 158      | 178     |
| ZUR-RE-BD UE-5     | 1,4489 | 0,9607 | 0,4882 | 0,0000 | 30        | 67       | 76      |
| ZUR-RE-BD UE-7     | 0,6793 | 0,3174 | 0,3619 | 0,0000 | 2         | 5        | 6       |
| ZUR-RE-BD UE-8     | 0,6532 | 0,4903 | 0,1628 | 0,0000 | 12        | 26       | 29      |
| ZUR-RE-BD UE-9     | 0,6130 | 0,1095 | 0,5035 | 0,0000 | 5         | 11       | 12      |
| ZUR-RE-BD UE-10    | 1,0000 | 0,8000 | 0,2000 | 0,0000 | 19        | 43       | 48      |
| ZUR-RE-BD UE-11    | 1,2592 | 0,6996 | 0,5595 | 0,0000 | 25        | 56       | 64      |

- Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
- Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.
- Dentro de la Zona, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, para el que se establecen las siguientes condicionantes de ejecución:
  - La rasante del viario de la urbanización definida en la ordenación pormenorizada, dispondrá de cotas de rasante de modo que se eviten los riesgos de inundación.
  - Deberán incluirse dentro de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la zona, las condiciones que establece el Anexo I del PATRICOVA, para las edificaciones, zonas de riesgo 6, y drenaje de las aguas pluviales.
  - Son de aplicación las limitaciones de usos de los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

#### ARTÍCULO 104. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-BD)

- El ámbito definido como Residencial de Media Densidad, se corresponde con las zonas de menos de 35 viviendas por hectárea, pudiendo ser de carácter INTENSIVO o EXTENSIVO, dependiendo de su situación en el crecimiento en las urbanizaciones situadas en "extrarradio", y en la zona residencial Playa de la Cala de Beniarjó. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque adosado o manzana cerrada, y uso global residencial.

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

| Uso DOMINANTE |          | Usos COMPATIBLES |                                               | Usos INCOMPATIBLES |                     |
|---------------|----------|------------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| RESIDENCIAL   | UNITARIO | TERCIARIO        | Todos los tipos (hasta un 5% del techo total) | TERCIARIO          | Los no mencionados. |
|               | MÚLTIPLE | DOTACIONAL       | Según planos de ordenación pormenorizada      | DOTACIONAL         | Los no mencionados. |
|               |          | APARCAMIENTO     |                                               | INDUSTRIAL         |                     |

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

| ZONA             | IEB    | IER    | IET    | IEI    | Viviendas | Hab Prev | Max Hab |
|------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------|---------|
| ZUR-RE-BD UE-2-3 | 0,5857 | 0,2714 | 0,3143 | 0,0000 | 44        | 98       | 111     |
| ZUR-RE-BD UE-6   | 0,7949 | 0,3540 | 0,4409 | 0,0000 | 66        | 147      | 165     |

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
7. Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.
8. Dentro de la Zona, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, para el que se establecen las siguientes condicionantes de ejecución:
- La rasante del viario de la urbanización definida en la ordenación pormenorizada, dispondrá de cotas de rasante de modo que se eviten los riesgos de inundación.
  - Deberán incluirse dentro de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la zona, las condiciones que establece el Anexo I del PATRICOVA, para las edificaciones, zonas de riesgo 6, y drenaje de las aguas pluviales.
  - Son de aplicación las limitaciones de usos de los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

**ARTÍCULO 105. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-EX)**

1. El ámbito definido como Residencial EXTENSIVO, se corresponde con las zonas con menos de 15 viviendas por hectárea de carácter EXTENSIVO, situadas en las urbanizaciones emplazadas en "extrarradio o borde urbano". Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global residencial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

Codi Validació: AFL9EDCGGSC7Q4OPXK5DZMD  
Verificació: https://beniarjo.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 74 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

| Uso DOMINANTE |          | Usos COMPATIBLES |                           | Usos INCOMPATIBLES |                     |
|---------------|----------|------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|
| RESIDENCIAL   | UNITARIO | TERCIARIO        | Oficinas y administrativo | TERCIARIO          | Los no mencionados. |
|               | MÚLTIPLE |                  |                           | DOTACIONAL         | Los no mencionados. |
|               |          | DOTACIONAL       | Deportivo- Recreativo     | INDUSTRIAL         |                     |
|               |          | APARCAMIENTO     |                           |                    |                     |

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando el ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando un ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

| ZONA                    | IEB    | IER    | IET    | IEI    | Viviendas | Hab Prev | Max Hab |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------|---------|
| ZUR-RE-EX Urb. "Tossal" | 0,2116 | 0,2090 | 0,0026 | 0,0000 | 25        | 55       | 63      |

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
5. Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.

ARTÍCULO 106. INDUSTRIAL (ZUR-IN)

1. El ámbito definido como Industrial de carácter compacto, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación en manzana compacta, tipología edificatoria de bloque adosado, y uso global industrial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

| Uso DOMINANTE |                                                                                                               | Usos COMPATIBLES |                                                                                                  | Usos INCOMPATIBLES |                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| INDUSTRIAL    | Talleres artesanales, Industria, almacén, Agropecuaria, ganadera, Taller de reparación y estación de servicio | TERCIARIO        | Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible en la zona de tolerancia terciaria) | RESIDENCIAL        |                                     |
|               |                                                                                                               | DOTACIONAL       | En la zona de tolerancia                                                                         | DOTACIONAL         | Los no mencionados Cultural Docente |
|               |                                                                                                               | APARCAMIENTOS    |                                                                                                  |                    |                                     |

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

| ZONA                         | IEB    | IER    | IET    | IEI    | Viviendas | Hab Prev | Max Hab |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------|---------|
| ZUR-IN SECTOR IND "Pardines" | 0,4885 | 0,0000 | 0,0000 | 0,4885 | 0         | 0        | 0       |

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
5. Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

6. Dentro de la Zona, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, para el que se establecen las siguientes condicionantes de ejecución:
- La rasante del viario de la urbanización definida en la ordenación pormenorizada, dispondrá de cotas de rasante de modo que se eviten los riesgos de inundación.
  - Deberán incluirse dentro de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la zona, las condiciones que establece el Anexo I del PATRICOVA, para las edificaciones, zonas de riesgo 6, y drenaje de las aguas pluviales.
  - Son de aplicación las limitaciones de usos de los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico



MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

76



Codi Validador: AFL9EDCGG6C7QJ4OPXK5BZMD  
Verificador: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 76 de 105







### CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

#### ARTÍCULO 107. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.

- Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana, ZND, se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
  - Uso Residencial:
    - Densidad Media (ZND-RE-MD)
  - Uso Terciario:
    - Edificaciones para usos Terciarios con Bloque Exento, de carácter exclusivo o complementario (ZND-TR).
  - Uso Industrial:
    - Edificaciones para usos industriales compatibles de carácter exclusivo o complementario (ZND-IN)
- Los parámetros para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, respecto a los parámetros de usos característicos, compatibles e incompatibles, de carácter estructural, corresponden a los mismos de las zonas urbanizadas (suelos urbanos), del mismo uso e intensidad.
- Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, se definen los parámetros de edificabilidad y aprovechamientos en el título correspondiente.

#### ARTÍCULO 108. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-MD)

- El ámbito definido como Residencial de Media Densidad, se corresponde con las zonas entre 35 y 60 viviendas por hectárea, pudiendo ser de carácter INTENSIVO o EXTENSIVO, dependiendo de su situación en el crecimiento del entorno del Casco Urbano. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque adosado o manzana cerrada, y uso global residencial.
- Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

| Uso DOMINANTE |          | Usos COMPATIBLES |                                               | Usos INCOMPATIBLES |                     |
|---------------|----------|------------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| RESIDENCIAL   | UNITARIO | TERCIARIO        | Todos los tipos (hasta un 5% del techo total) | TERCIARIO          | Los no mencionados. |
|               | MÚLTIPLE | DOTACIONAL       | Según planos de ordenación pormenorizada      | DOTACIONAL         | Los no mencionados. |
|               |          | APARCAMIENTO     |                                               |                    |                     |

- Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado (considerando la ratio actual de ocupación por vivienda), y máximo (considerando una ratio de 2'50 habitantes por vivienda, establecido para los estándares de Parque y Dotación Escolar), para cada zona son:

| ZONA                   | IEB    | IER    | IET    | IEI    | Viviendas | Hab Prev | Max Hab |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------|---------|
| ZND-RE-MD-1 SECTOR R-1 | 1'0000 | 0'8000 | 0'2000 | 0'0000 | 331       | 732      | 827     |

- Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

11. Dentro del Sector R-1, del Suelo Urbanizable, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, para el que se establecen las siguientes condicionantes de ejecución:
- La rasante del viario de la urbanización definida en la ordenación pormenorizada, dispondrá de cotas de rasante igual o superior a los 41 m, de modo que se eviten los riesgos de inundación.
  - Deberán incluirse dentro de las Ordenanzas Municipales de Edificación del Sector, las condiciones que establece el Anexo I del PATRICOVA, para las edificaciones, zonas de riesgo 6, y drenaje de las aguas pluviales.
  - Son de aplicación las limitaciones de usos de los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

ARTÍCULO 109. INDUSTRIAL - TERCARIO (ZND-IN)

1. El ámbito definido como Industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento, y uso global industrial.
2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

| Uso DOMINANTE |                                                                                       | Usos COMPATIBLES |                                                                   | Usos INCOMPATIBLES |                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| INDUSTRIAL    | Talleres artesanales, Industria, almacén, Taller de reparación y estación de servicio | TERCIARIO        | Todos los tipos (como complementario y plenamente compatible) (1) | RESIDENCIAL        |                                     |
|               |                                                                                       | DOTACIONAL       | En la zona de tolerancia                                          | DOTACIONAL         | Los no mencionados Cultural Docente |
|               |                                                                                       | APARCAMIENTOS    | (2)                                                               |                    |                                     |

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población estimado y máximo para cada zona son:

| ZONA               | IEB    | IER    | IET    | IEI    | Viviendas | Hab Prev | Max Hab |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------|---------|
| ZND-IN SECTOR IN-1 | 0'6318 | 0'0000 | 0'3000 | 0'3000 | 0         | 0        | 0       |
| ZND-IN SECTOR IN-2 | 0'5240 | 0'0000 | 0'1939 | 0'3301 | 0         | 0        | 0       |

4. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.
5. La proporción de usos industriales y terciarios, así como si se asignan o no por manzanas distintas, se determinará en la Ordenación Pormenorizada.





## CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

### ARTÍCULO 110. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
2. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP)
3. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común **ZRC** y el de protección especial **ZRP**, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y el Documento de Referencia (Documento de Alcance) e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
  - a) Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario,
5. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
  - a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
  - b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
  - c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
6. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos de relevancia autonómica, **ZRP-NA-PJ**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Paisaje Protegido del Rio Serpis.
  - b) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos de relevancia municipal, **ZRP-MU-AP**. Terrenos con valores agropecuarios paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural como consecuencia de los valores agropecuarios paisajísticos del ámbito del paraje de "L'Alfàs", entre los ríos Vernisa y Serpis.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- c) Zona rural protegida natural Vías Pecuarias **ZRP-NA-VP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- 7. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegida Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Júcar, etc.
- 8. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegida Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CV**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
  - b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
  - c) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas **ZRP-AF-LE**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
  - d) Zona rural protegida natural por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PT**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural.
- 9. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

## SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN.

### ARTÍCULO 111. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIO GENERAL (ZRC-AG)

1. Corresponde a los suelos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Las licencias de actuaciones en suelo no urbanizable deben contener informe de esta Conselleria en los casos regulados en el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, así como en la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana (artículos 7 y 9).
4. Su uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
  - a. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
  - b. Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

Quedan prohibidas las instalaciones ganaderas intensivas, dado que en todo el suelo no urbanizable Zona Rural Común Agropecuaria (ZRG-AG), se incumple la distancia mínima de 500 metros a suelo con calificación residencial.

Las instalaciones ganaderas no intensivas, respetaran una distancia mínima de 200 m a cualquiera de estos inmuebles: vivienda unifamiliar legalmente establecida en suelo no urbanizable, casco urbano, centro de turismo rural, u otras actividades declaradas de interés comunitario. No son compatibles en las zonas declaradas para DICs industriales-Almacenes, y de Servicios Comunitarios.

Previa a su instalación deberán efectuar un estudio de gestión de las emisiones odoríferas generadas por las explotaciones ganaderas, que garantice la no afección a suelos urbanos, quedando exentas de este estudio aquellas explotaciones que sólo estén sometidas a Declaración Responsable Ambiental. de acuerdo con la Ley 6/2014 de Prevención, Calidad y Control Ambiental, o norma legal que le sustituya.

Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:

- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).

c. Vivienda aislada y familiar.

- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
- La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
- La edificabilidad máxima se establece en 0,020 m²/m².
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

5. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/201 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:

a. Generación de energía renovable

- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
- La altura máxima se limita a seis metros (7 m)
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).

b. Actividades terciarias o de servicios.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- Exclusivamente en la zona delimitada por el sur con el límite del término municipal CV-683, por el oeste con la CV-680, y por el norte y este con el Camino del Cementerio, para la ubicación de servicios de carácter asistencial, docente, sanitario, etc., que puedan dar servicio a la población. EN esta zona de incompatibilizan otros usos.
  - Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).
  - La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 20 % de la parcela.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (10 m).
6. Se establece una zona de servidumbre de las redes formadas por los colectores de saneamiento, que discurren por el Suelo no Urbanizable (Zona Rural Común), con los siguientes criterios:
- a) La servidumbre establecida para el mantenimiento y conservación de infraestructuras de saneamiento corresponde a la franja ocupada por la conducción más 2,5 metros a ambos lados de la conducción.
  - b) La servidumbre estará sujeta a los siguientes condicionantes:
    - Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares a una profundidad superior a 0,50 m, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de servidumbre permanente.
    - Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la conducción y sus instalaciones anexas.
    - Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.
5. Dentro de la Zona, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, para el que se establecen las siguientes condicionantes de ejecución:
- La rasante del viario de la urbanización definida en la ordenación pormenorizada, dispondrá de cotas de rasante de modo que se eviten los riesgos de inundación.
  - Deberán incluirse dentro de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la zona, las condiciones que establece el artículo 18 de la normativa y el Anexo I del PATRICOVA, para las edificaciones, zonas de riesgo 6, y drenaje de las aguas pluviales.
  - Son de aplicación las limitaciones de usos de los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico
  - Los proyectos que tramiten cada una de las minimizaciones afectadas por peligrosidad de inundación, deberán ser informados por el órgano competente en materia de inundabilidad.

SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL.

MAYO 2024



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

82



Codi Validador: AFI9EDCGGSC7Q4OPXK5RZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 82 de 105







#### ARTÍCULO 112. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
2. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos de relevancia autonómica, **ZRP-NA-PJ**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Paisaje Protegido del Rio Serpis.
  - b) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos Agropecuarios de relevancia municipal, **ZRP-MU-AP**. Terrenos con valores agropecuarios paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural como consecuencia de los valores paisajísticos del ámbito del paraje de "L'Alfàs", entre los ríos Vernisa y Serpis.

#### ARTÍCULO 113. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PAISAJÍSTICO (ZRP-NA-PJ)

1. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Paisaje Protegido del Rio Serpis. Se añaden los correspondientes al Rio Vernisa con las mismas características ambientales, naturales y paisajísticas.
2. Son los suelos incluidos en el Sistema de Espacios Abiertos del Estudio de Paisaje que no se encuentran incluidos en otras categorías de protección y que resulta necesario englobarlos dentro de la Infraestructura Verde del Territorio, según lo definido en el Capítulo 1 del Título III del Decreto 1/2011, de 13 de enero, Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
3. Su uso dominante será el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
  - a. **Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras** y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
  - b. **Infraestructuras** necesarias para el mantenimiento y preservación del uso agrícola predominante, especialmente las destinadas a riego.
  - c. **Construcciones, embalses e instalaciones agrícolas** en general, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
    - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
    - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
    - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta
    - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

4. Se considerarán incompatibles cualquier otro uso no contemplado en los anteriores así como las construcciones que se ubiquen sobre elementos dominantes o en la cresta de los bordes de cauce, y cúspides del terreno.
5. Las zonas Incluidas en el Paisaje Protegido Rio Serpis, se regirán por las condiciones de su Plan Rector de Uso y Gestión del Paisaje Protegido PRUG.

**ARTÍCULO 114. ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL AGROPECUARIO PAISAJÍSTICO (ZRP-MU-AP)**

1. Terrenos con valores agropecuarios paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural como consecuencia de los valores agropecuarios paisajísticos del ámbito del paraje de "L'Alfàs", entre los ríos Vernisa y Serpis.
2. Son los suelos incluidos en el Sistema de Espacios Abiertos del Estudio de Paisaje que no se encuentran incluidos en otras categorías de protección y que resulta necesario englobarlos dentro de la Infraestructura Verde del Territorio, según lo definido en el Capítulo 1 del Título III del Decreto 1/2011, de 13 de enero, Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
3. Conforme a lo señalado en la directriz 44.3.b) de la ETCV, se prohíbe la construcción de edificaciones a menos de 50 metros de la ribera fluvial del cauce, en los corredores fluviales que transcurran por suelos urbanizables y no urbanizables.
4. Su uso dominante será el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
  - a. **Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras** y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
  - b. **Infraestructuras** necesarias para el mantenimiento y preservación del uso agrícola predominante, especialmente las destinadas a riego.
  - c. **Construcciones, embalses e instalaciones agrícolas** en general, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
    - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).
    - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
    - La altura máxima se limita a cinco metros (5 m) y una planta (pb).
    - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
5. Se considerarán incompatibles cualquier otro uso no contemplado en los anteriores, así como las construcciones que se ubiquen sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, y cúspides del terreno.

**SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS.**

**ARTÍCULO 115. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI)**

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegida Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del río Júcar, etc.
- b) Según lo que establece el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana (Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell) el municipio de Beniarjó tiene una intensidad sísmica de 8.0 (EMS), para un período de retorno de 500 años; y por lo tanto, se requiere la elaboración del Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.

**ARTÍCULO 116. ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN)**

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Júcar, Estudio de Inundabilidad del Plan General, etc..
2. Son de aplicación la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente, para los distintos tipos de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo con o sin programación, así como las zonas rurales.
3. La aplicación del PATRICOVA, ha determinado, de conformidad con el Informe de 18.05.2015, el crecimiento del municipio en zonas sin riesgo de inundación.
4. Según lo que establece el Plan Especial frente al riesgo de Inundaciones en la Comunitat Valenciana (Decreto 81/2010, de 7 de mayo, del Consell), el municipio de Beniarjó tiene riesgo de inundaciones bajo, con riesgo por el Plan de Presa: Zona II. Terrateig y Zona II. Beniarrés.
5. Los elementos vulnerables son 5 agrupaciones de casas (AGC45 -> AG49), entre las que se encuentra el casco urbano, y el puente de Beniarjó (PTE03), definiendo la problemática como AGC (TR24 y TR25).

Dentro de la Zona, existen zonas afectas al Riesgo de Inundación del periodo de retorno de 500 años, para el que se establecen las siguientes condicionantes de ejecución:

- La rasante del viario de la urbanización definida en la ordenación pormenorizada, dispondrá de cotas de rasante de modo que se eviten los riesgos de inundación.
  - Deberán incluirse dentro de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la zona, las condiciones que establece el artículo 18 de la normativa y el Anexo I del PATRICOVA, para las edificaciones, zonas de riesgo 6, y drenaje de las aguas pluviales.
  - Son de aplicación las limitaciones de usos de los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico
6. Existen zonas con riesgo de inundación en el casco urbano de Beniarjó, lo que ha motivado la Actuación 3.3.f Control y Laminación de Avenidas en la Cuenca Media del Río Serpis (Valencia), redactad por ACUAMED, en la que se disponen las siguientes actuaciones para solucionar los riesgos en el municipio de Beniarjó:
    - *Demolición de la pasarela de Beniarjó.*
    - *Defensa frente a erosión de Beniarjó.*
    - *Desvío Piles-Serpis.*
  7. Además de estas actuaciones, se ha solicitado por el Ayuntamiento de Beniarjó, la reposición y elevación del muro de contención este del cauce del Río Serpis, en los dos meandros existentes, con la que se considera la posibilidad de eliminar los riesgos de inundación al este del cauce del río Serpis, que afecta al casco urbano de Beniarjó.





#### SECCIÓN 4.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES.

##### ARTÍCULO 117. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF)

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegida Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
  - a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CV**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
  - b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
  - c) Zona rural protegida natural por Afecciones de las Vías Pecuarias (Dominio Pecuário) **ZRP-AF-DP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
  - d) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas **ZRP-AF-LE**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
  - e) Zona rural protegida natural por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PT**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural.

##### ARTÍCULO 118. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CV)

1. A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras de carácter estatal o metropolitano dependientes de la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.
2. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.
3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras con las siguientes limitaciones en su calificación:
  - a. la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
  - b. la zona de afección – protección, comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación, ni computan en los estándares de los sectores colindantes.
  - c. la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección – protección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.
4. Las edificaciones, instalaciones y talas o, plantaciones arbóreas, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas más adelante de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento.
5. Precisarán previa a la obtención de la Licencia Municipal, la autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras u Organismo competente.

##### REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

- Conforme lo dispuesto en la Ley 25/ 1988, de 29 de julio, **LEY DE CARRETERAS** (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

aprueba el **REGLAMENTO DE CARRETERAS** (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), se establecen para las carreteras de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

▪ **LIMITACIONES:**

- Corresponde a la aplicación de los artículos 21, 24, de la Ley 25/1988, y artículo 74 a 76 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

▪ **ZONA DE SERVIDUMBRE.**

- La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

▪ **LIMITACIONES:**

- Corresponde a la aplicación de los artículos 22, 26, y 39 de la Ley 25/1988, y artículo 77 a 81 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

▪ **ZONA DE AFECCIÓN.**

- La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

▪ **LIMITACIONES:**

- Corresponde a la aplicación de los artículos 23, y 39, de la Ley 25/1988, y artículo 82 y 83 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

▪ **LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN.**

- La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

▪ **LIMITACIONES:**

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

87



Codi Validador: AFI19EDCGGSC7QJ4OPXK5DZMD  
Verificació: https://beniarjo.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 87 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- Corresponde a la aplicación de los artículos 25, y 26, de la Ley 25/1988, y artículo 84 a 87 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

Los artículos 88 a 91 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras, establecen las condiciones de publicidad, y los artículos 92 a 96 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras, establecen los procedimientos de autorización.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

2. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991)
3. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, a fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario Estado establece (art. 31 L6/1991) las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
- En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: **ocho metros** en autopistas, **cinco** en autovías y vías rápidas, **tres** en las restantes carreteras.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

▪ **LIMITACIONES:**

- En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.
- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

▪ **ZONA DE PROTECCIÓN.**

- Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.





PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **Cien metros** en autopistas, autovías y vías rápidas, **cincuenta metros** en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y **veinticinco metros** en las restantes carreteras.
- En las zonas de protección no podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.
- El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

▪ LIMITACIONES:

- En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.
- Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.
- Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.
- La realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de vías del sistema viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía.
- En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.
- Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

▪ RESERVA.

- La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

▪ LIMITACIONES:

- Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

**ARTÍCULO 119. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA)**

1. El uso previsto para este tipo de suelo es el que dimana de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación.
2. El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por los artículos 5.1.m, y 11 de la Ley 5/2014 LOTUP, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
3. Se subdivide esta zona en tres subzonas, en función de la protección correspondiente en:
  - a. Protección Cauces y Barrancos.
  - b. Protección Zonas Inundables.
4. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafian en los Planos de Ordenación del Plan General.
5. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.
6. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
7. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
8. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.
9. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.

10. De acuerdo con el artículo 5.2.m,9.c, de la Ley 5/2014 LOTUP, se establece, colindantes a los cauces, en los suelos urbanizable terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes (infraestructura Verde), que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

**ARTÍCULO 120. ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES DOMINIO PECUARIO (ZRP-AF-DP)**

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
2. Éstas podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.
3. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:
  - Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
  - Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
  - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
4. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.
5. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, en el caso en que se autoricen ocupaciones temporales que no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquél.
6. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.
7. Tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección en toda su anchura y trazado, a excepción de los tramos que discurran sobre suelo urbano o urbanizable donde tendrán la consideración urbanística de Red Primaria Parque Público Natural, y se integrarán como paseos y alamedas con sus anchuras legales.
8. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias, y el reglamento de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, Real Decreto 2876/1978 de 3 de noviembre.
9. Se respetará la anchura mayor de las vías pecuarias en los casos donde exista diferencia entre la anchura existente y la legal.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

10. Con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:
- a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por las vías pecuarias, con un ancho de 5'00 metros desde el borde del ancho legal del camino de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.
  - b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 5'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.

**ARTÍCULO 121. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES (ZRP-AF-LE)**

1. No supone propiamente una clasificación o calificación urbanística de los terrenos por los que discurren las líneas eléctricas, correspondiendo a los ámbitos de protección de las líneas eléctricas y de telecomunicaciones conforme a su legislación específica, que añaden un condicionado especial a la normativa propia de cada clase de suelo.

**REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. Conforme se establece en el Art. 56 y Disposición Adicional decimocuarta de la L/54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley y se regirá por lo dispuesto en la misma.
3. Las servidumbres serán del tipo:
  - AÉREA.- comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía existentes.
  - SUBTERRÁNEA. - comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.
4. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.
5. Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09, con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

y los edificios que se pretendan construir, será:  $D_{add} + Del = 3,3 + Del$ , con un mínimo de 5 m. (siendo los valores de Del los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).

**Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas**

| Tensión más elevada de la red $U_s$ (kV) | $D_{el}$ (m) | $D_{pp}$ (m) |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| 3,6                                      | 0,08         | 0,10         |
| 7,2                                      | 0,09         | 0,10         |
| 12                                       | 0,12         | 0,15         |
| 17,5                                     | 0,16         | 0,20         |
| 24                                       | 0,22         | 0,25         |
| 30                                       | 0,27         | 0,33         |
| 36                                       | 0,35         | 0,40         |
| 52                                       | 0,60         | 0,70         |
| 72,5                                     | 0,70         | 0,80         |
| 123                                      | 1,00         | 1,15         |
| 145                                      | 1,20         | 1,40         |
| 170                                      | 1,30         | 1,50         |
| 245                                      | 1,70         | 2,00         |
| 420                                      | 2,80         | 3,20         |

7. La distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de líneas eléctricas será:  $D_{add} + Del = 1,5 + Del$ , con un mínimo de 2 m. (siendo los valores de Del los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).
8. En las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios, instalaciones industriales ni plantación de árboles.
9. La servidumbre de paso de energía eléctrica, tanto aéreo como subterráneo, estará constituida a favor de la red de transporte, distribución y suministro, incluye aquellas líneas y equipos de telecomunicación que por ellas puedan transcurrir, tanto si lo son para el servicio propio de la explotación eléctrica, como para el servicio de telecomunicaciones públicas y, sin perjuicio del justiprecio que, en su caso, pudiera corresponder, de agravarse esta servidumbre.
10. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

**INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES**

1. Las telecomunicaciones en el ámbito del término municipal de Beniarjó, se rigen por la siguiente normativa legal de carácter estatal de aplicación, o norma que la sustituya:

Codi Validació: AFL9EDCGGSC7QJ4OPXK59ZMD  
Verificació: https://beniarjo.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 93 de 105



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- a. Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, (BOE nº 155 de 29.06.2022).
- b. Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- c. El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- d. El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

**ARTÍCULO 122. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (ZRP-AF-PT)**

1. A las edificaciones emplazadas en Suelo No Urbanizable incluidas en el CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, les será de aplicación la normativa específica que para cada una se concreta.



MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

94



Codi Validador: AFI9EDCGG5C7Q4OPXK5BZMD  
Verificació: <https://beniarjo.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 94 de 105







## TÍTULO V.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

### CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.

#### ARTÍCULO 123. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

1. Conforme al artículo 69 de la Ley 5/2014 LOTUP, Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios (artículo 139 LOTUP).
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no confiere derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

#### ARTÍCULO 124. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo, vienen fijados por los artículos 69, 82, 84, 87, 88, y 139, de la Ley 5/2014 LOTUP, y Título I, artículos 5 a 28 de la Ley 7/2015 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la Legislación Urbanística y en el Plan General.
3. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.
4. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o excedente de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento.
5. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
6. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

### CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

#### ARTÍCULO 125. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

1. Conforme al artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan General Estructural, establece los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, fijando las cesiones de suelo de red primaria, así como entre estas, las que deban ser ejecutadas con cargo a sectores concretos.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
3. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.
4. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de la ley 5/2014 LOTUP.
5. En las de áreas de reparto delimitadas para los ámbitos donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 193.3 de la Ley 5/2014 LOTUP.

**ARTÍCULO 126. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.**

1. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado o parcialmente consolidado, se delimitan de manera análoga a lo descrito para el suelo urbanizable, considerando de igual modo la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquellas.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de la ley 5/2014 LOTUP.
3. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.
4. Conforme al artículo 76, de la Ley 5/2014 LOTUP, se seguirán para los ámbitos de actuaciones aisladas, las siguientes reglas generales de equidistribución:
  - a. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
  - b. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.
  - c. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- d. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

**ARTÍCULO 127. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

1. Conforme se determina en el artículo 74 de la Ley 5/2014 LOTUP, el plan de pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de la ley 5/2014 LOTUP, podrá modificar la delimitación de las áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.
3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

**ARTÍCULO 128. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE**

1. En suelo urbanizable, el Plan General determina para cada sector un aprovechamiento diferenciado, a fin de ponderar las circunstancias específicas que afectan a cada uno de ellos, diferenciando los correspondientes a los sectores clasificados en el planeamiento vigente homologados en proceso de desarrollo o tramitación, de los de nuevo desarrollo.
2. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben. En cualquier caso el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no supera la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.
3. Para la atribución del aprovechamiento tipo a cada sector, se ha observado la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada uno de ellos, igualando los rendimientos de los diferentes sectores de nueva formulación.

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

97



Codi Validador: AFL9EDCGGSC7Q4OPXK5DZMD  
Verificació: <https://beniarjo.selectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublica.es



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

4. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de desarrollo, se fija el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.
5. Los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable, pero colindantes a suelos urbanos, y que se clasifican como suelo urbanizable, se les atribuye el aprovechamiento tipo del área de reparto resultante del sector en que se integran a efectos de su gestión.
6. El Plan General Estructural, establece la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, con los sectores que la conforman y adscribe la superficie de Red Primaria necesaria a los efectos de equilibrar los aprovechamientos. Los elementos de Red primaria adscritos, se indica su necesaria ejecución o no a cargo de los sectores incluidos en el Área de Reparto.
7. Estas Áreas de Reparto, conforme el artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan de Ordenación Pormenorizada o el Plan de desarrollo que complete y defina la ordenación pormenorizada, podrá efectuar ajustes en la delimitación del Área de Reparto, con los siguientes condicionantes:
  - a) Ser motivados a la mayor conveniencia de la modificación de su delimitación, como consecuencia de un mejor trazado de elementos de la Red Primaria que se adscriben a los sectores que conforman el Área de Reparto, o requerir la ejecución de un elemento de red primaria al que se encuentre vinculado su desarrollo..
  - b) Deberá ajustarse a elementos de la red primaria, y no dejar espacios residuales carentes de gestión independiente.
  - c) Mantener los usos característicos, índices de edificabilidad bruta, y condicionantes paisajísticos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
  - d) Podrán ajustarse, modificando la delimitación de los sectores para una mejor adecuación a los condicionantes topográficos o al cumplimiento de exigencias sectoriales para su desarrollo, o modificando los elementos de la Red Primaria de dotaciones, adscritos siempre que suponga la sustitución de elementos de red primaria no vinculados funcionalmente, por los que se hayan cedido con anterioridad con reserva de aprovechamiento, por necesidades de la administración pública.

**ARTÍCULO 129. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.**

1. En suelo urbano con urbanización consolidada: zonas urbanizadas, el aprovechamiento tipo se determinará refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, considerando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.
2. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación residencial intensiva- alta densidad (ZUR-RE-NH y ZUR-RE-EN), la que se obtiene por aplicación de la altura máxima establecida para cada manzana conforme se determina en los planos de ordenación para cada zona o subzona, y el fondo máximo establecido para cada una de las zonas o subzonas; siendo coincidentes la máxima con la mínima.
3. Para las zonas extensivas-baja densidad (ZUR-RE-BD) y las extensivas- muy media densidad (ZUR-RE-EX), la edificabilidad mínima corresponderá al 80% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica.
4. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo resulta análogo a la edificabilidad bruta media de la unidad de ejecución, deduciendo del área



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

de reparto los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiendo por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

5. En las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

- a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo que, con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada, no resulte necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
- b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
- c) Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
  - En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento respecto de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
  - En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
  - En el caso de edificaciones consolidadas, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
- d) Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

6. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".

7. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

**ARTÍCULO 130. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

1. Considerando que en las áreas de reparto, la ordenación urbanística prevé usos tipológicamente suficientemente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo se introducirán coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.
2. Los coeficientes que se empleen en el Proyecto de Reparcelación corresponderán a los empleados, para la Valoración de los Estudios de Mercado, que se deben realizar en el momento de la programación de cada sector.

**ARTÍCULO 131. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR.**

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto.

**A. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO (ZONAS URBANIZADAS ZUR):**

2. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto en el Suelo Urbano – Zonas Urbanizadas, (ZUR), corresponde al aprovechamiento materializable en cada Actuación Aislada o Integrada .
3. Conforme a las técnicas de gestión urbanística de la Ley 5/2014 LOTUP: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos.
4. En consecuencia, en el suelo urbano corresponde a los propietarios el 100% del aprovechamiento lucrativo del sector, o unidad de ejecución en la que se encuentre, conforme a la ordenación pormenorizada, excepto en los caso de incremento del aprovechamiento urbanístico.

**B. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO ZND):**

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables en tramitación conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.
2. Se dispone de las Áreas de Reparto de los nuevos Suelo Urbanizables, definidos "ex novo", o redelimitados por el Plan General, respecto a la Homologación Global de las Normas Subsidiarias.
3. Las Áreas de Reparto, las constituyen el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable – Zona de Nuevo Desarrollo, la superficie de la Red Primaria a ejecutar a os efectos de realizar las conexiones viarias y de servicios, y la Red Primaria Adscrita a los efectos de repartir el 100%, de la Red Primaria definida en el Plan General Estructural, y que no haya sido cedida por la programación de los Sectores ya desarrollados. Se incluye por lo tanto, los suelos dotacionales de Red Primaria, en primer lugar los pendiente de adquisición porque todavía se mantienen en propiedad privada, y en segundo lugar los adquiridos onerosamente por la administración

MAYO 2024



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

100



Codi Validació: AFL9EDCGGSC7QJ4OPXK5DZMD  
Verificació: <https://beniarjo.seulectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 100 de 105







## TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

### ARTÍCULO 132. PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. Conforme se determina en el DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, por el que se modifican, el DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.[2007/6487] (DOCV número 5517 de fecha 22.05.2007)6491/2007, y la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana LOTUP. [2014/7303] (DOGV número 7329 de fecha 31.07.2014).
2. En el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se dispone que:  
*“Conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano. No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona. “*
3. La disposición transitoria Sexta de la citada Ley 5/2014 LOTUP, determina que:  
*“de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se deja en suspenso hasta el 28 de junio de 2017 la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida prevista en la legislación urbanística, en los términos previstos en la citada ley estatal. En el caso de planes generales, planes parciales o de planes de reforma interior en tramitación y que no hayan alcanzado su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor de esta ley, la administración promotora podrá eliminar la reserva prevista para vivienda de protección pública, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley citada en el apartado anterior. “*
4. El apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley 8/2013, establece: *“b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.”*, como es el caso del Plan General Estructural de Beniarjó, por lo que no se requiere establecer reserva alguna. No obstante, en el único sector de suelo urbanizable, se justifica la capacidad de resolver las necesidades de vivienda sujeta a algún tipo de protección.





## TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.

#### ARTÍCULO 133. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Los suelos urbanizables pendiente de ordenación pormenorizada y los ya ordenados pormenorizadamente por estar el planeamiento de desarrollo en tramitación, se dividen en sectores en el Plan General Estructural; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales, o la modificación de la ordenación mediante Planes de Reforma Interior.
3. Los suelos urbanos que requieran establecer condiciones de reforma interior como consecuencia de la obsolescencia de la urbanización existente se divide en Unidades de Ejecución (propios de la ordenación pormenorizada), y cuando el objetivo es mejorar la ordenación existente, se divide en sectores en el Plan General. La Sectorización permite la ordenación mediante Planes Parciales de Reforma Interior.
4. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
5. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

### CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES.

#### ARTÍCULO 134. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

1. Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial o el Plan Parcial de Reforma Interior, la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad, así como las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:
  - a. Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
  - b. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
  - c. Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
  - d. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

- e. Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, incluyendo las obligaciones derivadas de la Ley 5/2014 LOTUP.
- f. Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

ARTÍCULO 135. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

A. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

| ÁREA URBANÍSTICA | SECTOR | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE SECTOR | OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|--------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AR-SUZ-1         | RES    | SUZ R-1      | 76.096'23 m²      | Corresponde a un espacio colindante por el noreste con el suelo urbano de Beniarjó, menos afectado por las distintas afecciones, que posibilitan el crecimiento mínimo necesario residencial y la ubicación de dotaciones públicas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| AR-SUZ-2         | IND    | SUZ I-1      | 129.000'08 m²     | Corresponde a un espacio colindante por el norte con el suelo urbano industrial de Palma de Gandia, aprovechando las sinergias de ubicación de usos terciarios comerciales, talleres e industriales, en el acceso oeste de la capitalidad de la Safor, como Centro de Polaridad Principal.<br><br>La forma delimitada posibilita la creación de un viario de borde urbano, que resuelva los accesos y la movilidad paralela a la CV-686, y la conexión mediante rotondas.<br><br>El espacio entre la CV-686 y el vial paralelo, se deberá crear una zona de arboleda, que suponga la disminución de vistas y afecciones a la zona residencial de la Urbanización Tossal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| AR-SUZ-3         | IND    | SUZ I-2      | 53.437'38 m²      | Su delimitación proviene del ámbito del espacio existente como intersticial entre los elementos de la Red Primaria de Comunicaciones, y del Suelo Consolidado del Polígono Industrial Ferrosator.<br><br>Se sitúa al norte del término municipal de Beniarjó. Limita norte-oeste con el límite del término municipal con Almoines, al este con la CV-680, y al sur con la delimitación del Suelo No Urbanizable Reserva Infraestructuras de la AP-7.<br><br>El Sector SUZ-I.2, viene delimitada en la Ordenación Estructural del Plan General. Se establece con los objetivos de mejorar el entorno urbano del Polígono Industrial Ferrosator, generar un nuevo acceso a los polígonos cercanos al casco urbano de usos industriales-terciarios, y disponer de un frente adecuado a la CV-680 de acceso a la población.<br><br>Es consecuencia de la imposibilidad a través de una DIC de resolver la situación de la edificación existentes, y las necesidades de ampliación.<br><br>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. |





CAPÍTULO II. PLANES DE REFORMA INTERIOR.

ARTÍCULO 136. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR

1. La delimitación de los sectores para el desarrollo de los Planes de reforma Interior, se realiza atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en el artículo 40 de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. En cualquier caso, la sectorización atiende al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de cada sector se ajusta a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo.

ARTÍCULO 137. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

1. Se han considerado la necesidad de actuar en el ámbito procedente de la existencia de una nave industrial obsoleta, dentro del casco urbano residencial, que requiere actuaciones de reforma interior, para la adecuación tipológica a su entorno.

| ÁREA URBANÍSTICA | SECTOR  | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE SECTOR       | OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|---------|--------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AR-SU-1          | RES-TER | PRI UE-10    | 4.014'79 m <sup>2</sup> | Corresponde al ámbito afectado por la previa existencia de una Nave industrial, que ha quedado fuera de ordenación, y se plantea su reconversión y adaptación.<br>Se plantea su cambio de uso a residencial o Actividades Productivas, de uso Terciario: comercial, restauración. |

2. Se podrán delimitar ámbito para las actuaciones de reforma interior y mejora en suelo urbano, para los cambios en la ordenación pormenorizada, modificación de los aprovechamientos lucrativos, ampliación del suelo dedicado al uso público, o funciones de urbanización o reurbanización.
3. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establecerá los ámbitos de desarrollo y obtención de las conexiones de red primaria de comunicaciones establecidas en los viarios urbanos que lo integran, mediante ámbitos de Reforma Interior PRIs.

ARTÍCULO 138. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.

1. En los Planes de Reforma Interior, serán de aplicación los mismos criterios establecidos para los Planes parciales.



PLAN GENERAL DE BENIARJÓ

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PROMOTOR:  
EXCMO. AJUNTAMENT  
DE BENIARJÓ

### CAPÍTULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.

#### ARTÍCULO 139. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Su regulación viene definida en el artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. En suelo urbano, se establecen como ámbitos de desarrollo de Estudios de Detalle, las manzanas de tipología ENSANCHE, definidas en los planos de ordenación pormenorizada, pudiéndose desarrollar en aquellas que dispongan de profundidad de manzana superior a 50 metros, que posibiliten la reordenación de la volumetría permitida por el Plan General, obteniendo mayor espacio con destino público.
4. Deberán justificarse en el desarrollo de los Estudios de Detalle el incremento de las plazas de aparcamiento disponible.
5. En los Planes de Desarrollo que den cobertura a los Estudios de Detalles, se deberán fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.
6. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

#### ARTÍCULO 140. OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1. En suelo urbano y en los ámbitos delimitados por el Plan General, se desarrollarán Estudios de Detalle, que tendrán por objeto la recuperación del espacio interior de las manzanas, mediante la reordenación de las edificaciones, que podrán retranquearse, a fin de obtener espacios públicos destinados a zonas verdes.
2. Como norma general podrán proponerse el desarrollo de estudios de detalle con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, a fin de establecer la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.

Beniarjó, mayo de 2024  
En representación del Equipo Redactor:

Fdo. Francisco Monzó Gregori  
Arquitecto. Colegiado 3.477.

Fdo. José Tomás Pastor Puig  
Arquitecto. Colegiado 1.940

Fdo. Tomás Pastor Martínez  
Arquitecto. Colegiado 12.694.

**E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P. Colegiado 9.050**

Firmado digitalmente por 19978307R JOSE TOMAS PASTOR (R: B96020524)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Haga V-10359 /Tomo:3432 /Folios:180 /Fecha:05/05/1999 /Inscripción:3, serialNumber=JOSÉ TOMAS, sn=PASTOR PUIG, cn=19978307R JOSE TOMAS PASTOR (R: B96020524), 2.5.4.97=VATES-B96020524, c=ES E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, c=ES  
Fecha: 2025.01.20 18:05:42 +01'00'

MAYO 2024

ea

ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

105

Codi Validació: AFI9EDCGG5C7Q4OPXK5DZMD  
Verificació: https://beniarjo.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma ePublico Gestiona | Pàgina 105 de 105

