

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación

2026/00273 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 2 del Plan General de Benifaió. Adaptación a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana número 382. Expediente: 4031014.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 7 de octubre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

La Adaptación del Plan General: Modificación número 2 en ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46060-1000B Anotación 1.

València, 30 de diciembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la adaptación del Plan General de Benifaió (en adelante, PG), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, para el cumplimiento de la sentencia n.º 382, de fecha 13/07/2023, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Primera) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, recaída en el recurso n.º AP-140/2021, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 03/02/2021, acordó la aprobación definitiva del PG (excepto el Catálogo de Protecciones), el cual consta inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (RAIP) con el número 46060-1000 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) n.º 81 de 30/04/2021.

SEGUNDO. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana n.º 382 de 13/07/2023, dictada en el recurso contencioso-administrativo AP-140/2021, interpuesto por ROQUETE LAISA ESPAÑA S.L., falla a favor de la demandante en el siguiente sentido:

"ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso planteado por ROQUETE LAISA ESPAÑA S.L. contra "la aprobación definitiva del Plan General de Benifaió -excepto el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos-, en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 3 de febrero de 2021 y publicada en el B.O.P. n.º 81 de 30 de abril de 2021". SE ANULAN PARCIALMENTE LAS RESOLUCIONES RECURRIDAS EN EL SIGUIENTE SENTIDO:

a) Desestimamos la impugnación global del PGOU de Benifaió.

b) Estimamos que la empresa demandante tiene derecho a no optar por la adscripción de Suelo No Urbanizable Parque Natural de Red Primaria al Sector Sub Ind. 12 y optar por la alternativa que prevé la normativa transitoria de la legislación urbanística aplicable en ese sentido.

c) Que no tiene la obligación de soportar legalmente la imputación como propietario de suelo del Sector Sub Ind-12, de los costes de ejecución de las dotaciones de la red primaria **viaria** en los términos del fundamento de derecho octavo (que deben ceder el suelo y costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, pero no la totalidad de las infraestructuras).

d) En el sector examinado, se anula la parte de suelo clasificada como "suelo no urbanizable de especial protección".



BENIFAIÓ. Ejecución de Sentencia. Modificación n.º 2 del PG

Expte. 3790659-4031014 (1508540)-AP

TERCERO. La Resolución del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de fecha 26/02/2025 resolvió lo siguiente:

“PRIMERO. Ejecutar la sentencia en sus propios términos, declarando nulas y dejando sin efecto las consideraciones que resultan del fallo.

SEGUNDO. Dar traslado de esta resolución al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, a efectos del seguimiento de la ejecución de esta sentencia.

TERCERO. Dar traslado de esta resolución al Ayuntamiento para que inicie la correspondiente adecuación del planeamiento a la Sentencia. A estos efectos, se deberá remitir al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el plazo de 3 meses, la documentación del PGE modificada en ejecución de sentencia, con un informe técnico que describa el sentido de la modificación.

CUARTO. Dar traslado de esta resolución al Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, a efectos de justificar los trámites que se realizan para la ejecución de la sentencia.

QUINTO. Dar traslado de esta resolución al Servicio de Información y Análisis Urbanístico, a efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico”.

En concreto, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia requirió al Ayuntamiento que adecuará el PG (Ficha Ind.12/ARI-5 y planos que correspondan) a los términos que resultan de la misma, así como el resto de documentación que corresponda, a efectos de mantener la coherencia de toda la documentación del PG.

CUARTO. El Pleno del Ayuntamiento acordó, en sesión celebrada el 30/06/2025, con fecha de entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 04/07/2025, lo siguiente:

“PRIMER: Portar a degut efecte i practicar el que exigeix el compliment de les declaracions contingudes en la part dispositiva de la sentència núm. 382/2023, de data 13/07/2023 del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana i, en conseqüència, aprovar provisionalment la modificació puntual núm. 2 del Pla General de Benifaió d'adequació d'este a l'esmentada sentència, redactada per Merino Terrasa S.L en data 09/06/2025 (R.E 3085) i 10/06/2025 (R.E 3139) i informats per l'arquitecta municipal en data 11/06/2025.

SEGON: Donar trasllat al Servei Territorial d'Urbanisme de València del present acord per a la seua aprovació definitiva, juntament amb els documents d'adequació del Pla General a la sentència núm. 382/2023, de data 13/07/2023 del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana i, de l'informe tècnic que descriu el sentit de la modificació.

TERCER: Notificar els acords al Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat de Valenciana i, als interessats, als efectes legals oportuns, amb indicació que, per tractar-se d'un acte de tràmit, no posa fi a la via administrativa, no sent susceptible de cap recurs, sense perjuí del que s'establix en l'article 112 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.”



BENIFAIÓ. Ejecución de Sentencia. Modificación n.º 2 del PG

Expte. 3790659-4031014 (1508540)-AP

QUINTO. La documentación del PG adaptada a la Sentencia y remitida por el Ayuntamiento para dar cumplimiento a la misma incorpora la siguiente:

- Modificación n.º 2 del PG, con la siguiente documentación:
 - o 1) La memoria informativa.
 - o 2) La memoria justificativa.
 - o 3) La ficha de gestión del suelo urbanizable sector Ind.12/ARI-5.
 - o 4) Los planos que se modifican, que se relacionan a continuación:
 - Número 0, serie B, clasificación del suelo y estructura del territorio.
 - Número 1. b), serie B, clasificación y calificación del suelo.
 - Número 2, serie B, adecuación a los municipios colindantes.
 - Número 3, serie B, infraestructura verde.
 - Número 3 bis, serie B, infraestructura verde.
 - Número 05, serie C, zonificación, alineación y otras determinaciones del suelo urbano.
- Informe técnico de la arquitecta municipal, de fecha 11/06/2025.
- Informe jurídico conjunto de la secretaría accidental del Ayuntamiento y de la técnica de administración general, de fecha 13/06/2025.
- Informe de control financiero del interventor del Ayuntamiento, de fecha 13/06/2025.
- Certificado de Acuerdo Plenario, adoptado en sesión celebrada el 30/06/2025, cuya parte dispositiva se reproduce en el antecedente de hecho cuarto de este documento.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de octubre de 2025, 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 Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El artículo 118 de la Constitución Española de 1978 establece que: “Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales, así como prestar la colaboración requerida por estos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”.

Los artículos 103 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa regulan la ejecución de las sentencias.

En especial, el artículo 103.2 de la citada Ley dispone: “Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que están consignados”; y el artículo 103.3 señala que: “Todas las personas y entidades públicas o privadas están obligadas a prestar



BENIFAIÓ. Ejecución de Sentencia. Modificación n.º 2 del PG

Expte. 3790659-4031014 (1508540)-AP

la colaboración requerida por los jueces y tribunales de lo Contencioso-Administrativo para la debida y completa ejecución de lo resuelto".

Además, el artículo 104.1 de la citada Ley dispone que: "Luego que sea firme una sentencia, el secretario judicial lo comunicará en el plazo de diez días al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso, a fin de que, recibida la comunicación, la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, y en el mismo plazo indique el órgano responsable del cumplimiento de aquél".

El artículo 5 del Reglamento de Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero (DOGV n.º 7714 de 8 de febrero de 2016), indica que: "Corresponde a la persona titular de la dirección general con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo ejecutar, bajo la dirección y coordinación de la Secretaría Autonómica, las directrices que, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, señale el/la conseller/a. Sus atribuciones son: (...) 12. Ejecutar las sentencias de los órganos jurisdiccionales en el ámbito de sus competencias".

En consecuencia, la Resolución del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de fecha 26/02/2025, dispone ejecutar la sentencia en los términos expresados en el antecedente de hecho tercero y remitir las actuaciones al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia a los efectos del seguimiento de la ejecución de esta sentencia.

SEGUNDO. El Ayuntamiento ha presentado con fecha 04/07/2025 la documentación del PG que se relaciona en el antecedente de hecho sexto de este documento para adaptarla al fallo de la Sentencia.

El Plan General de Benifaió se rige por el marco legislativo de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana (LUV).

A continuación, se analiza cómo se ha incorporado en la Modificación la parte dispositiva de la sentencia:

1) *Estimamos que la empresa demandante tiene derecho a no optar por la adscripción de Suelo No Urbanizable Parque Natural de Red Primaria al Sector Sub Ind. 12 y optar por la alternativa que prevé la normativa transitoria de la legislación urbanística aplicable en ese sentido.*

Esta circunstancia queda recogida en el Plan General vigente de Benifaió, concretamente en la ficha de Planeamiento y Gestión del Sector Ind.12, en el apartado 19. "Dotaciones Estructurales Adscritas", donde se indica que el sector tiene adscrita una superficie de 86.200,25 m²s de Parque Natural de la Red Primaria en Suelo no Urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 20 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Urbana (ROGTU), por el que toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable exige la cesión gratuita a la Administración Pública de suelo no urbanizable protegido con una superficie igual a la reclasificada. Al reclasificar suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias con el nuevo Plan General y que ahora formará parte del sector, es obligatoria la adscripción de suelo no urbanizable protegido.

Tal y como se indica en la Sentencia 382/2023, la mercantil ROQUETTE LAISA, SL tiene derecho a no optar por la adscripción de suelo no urbanizable Parque Natural de Red Primaria al Sector Sub-Ind.12 y optar por la alternativa que prevé el apartado 3 la



BENIFAIÓ. Ejecución de Sentencia. Modificación n.º 2 del PG

Expte. 3790659-4031014 (1508540)-AP

"Disposición Transitoria undécima. Ejecución de los Planes" del TRLOTUP, que permite sustituir la cesión del metro a metro por lo previsto en el artículo 82.1.b) del TRLOTUP, que indica que en caso de que exista un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, una cesión a la administración complementaria, del 10 por ciento del incremento de aprovechamiento derivado de la reclasificación de suelo no urbanizable.

Para dar cumplimiento a este apartado, se modifica la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector Sub-Ind.12. Por una parte, se mantiene el cálculo del aprovechamiento tipo provisional en aplicación del artículo 109 del ROGTU para el total del ámbito, y por otra parte, se incluye una aclaración indicando que en los suelos de titularidad de Roquette Laisa dentro del Sector, en el momento de la reparcelación del Sector, Roquette Laisa conforme a sentencia firme, ya ha optado por sustituir la cesión de parque natural por un incremento de la cesión de aprovechamiento en el propio sector equivalente al 10% del incremento de aprovechamiento respecto al suelo reclasificado.

En la proporción que Roquette Laisa sea propietario en el ámbito reclasificado deberá entregar a la administración municipal con la reparcelación, el 10 % del aprovechamiento objetivo del sector, y adicionalmente el 10 % del incremento de aprovechamiento derivado de la reclasificación del suelo.

2) Que no tiene la obligación de soportar legalmente la imputación como propietario de suelo del Sector SubInd-12, de los costes de ejecución de las dotaciones de la red primaria viaria en los términos del fundamento de derecho octavo (que deben ceder el suelo y costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, pero no la totalidad de las infraestructuras).

Al oeste del casco urbano, el Plan General establece la ejecución de una ronda que conecta la zona sur del casco urbano de Benifaió con la CV-520, que canalizará y distribuirá los desplazamientos, liberando el tráfico interior del núcleo urbano permitiendo la adecuada conectividad de la zona industrial consolidada y del nuevo sector de suelo urbanizable industrial.

Tal y como queda especificado en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector, del Plan General aprobado definitivamente, en el apartado 17. "Condiciones de incorporación al entorno urbanizado", la ejecución de la red primaria viaria interna del sector en todo su ámbito e incluso la ronda de enlace con la CV-520 correría a cargo del propio sector.

Hay que tener en consideración que el Ayuntamiento de Benifaió mediante convenio con ADIF tiene previsto la obtención de suelo y la ejecución de parte de la ronda oeste del municipio, colindante con el Sector SUB-Ind.12.

Conforme a la Sentencia, procede modificar la delimitación del Sector SUB-Ind.12 excluyendo del Sector parte de la futura ronda oeste del municipio, de tal modo que los propietarios del SUB-Ind.12 no deban urbanizar la parte de la ronda que no sea la imprescindible para dotar de condición de solar a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada interna del ámbito del sector y sí adscribir el resto de suelo a obtener de la ronda que no sea ejecutada por ADIF (como red primaria/sistema general externo adscrito), sin obligación de ejecutar esta red primaria adscrita (salvo las necesarias para la adecuada conexión al resto de redes generales, tal como indica el artículo 18.1 c del RDL 7/2015).

Por ello, se plantea excluir de la delimitación del sector la parte de la Ronda que se prevé ejecutará ADIF y la parte de la ronda que no dé servicio directo al sector, siendo esta parte que se excluye de la delimitación del sector, ahora en concordancia con la sentencia



BENIFAIÓ. Ejecución de Sentencia. Modificación n.º 2 del PG

Expte. 3790659-4031014 (1508540)-AP

y la legislación urbanística, considerada red primaria adscrita (se cede, pero no se ejecuta, salvo las infraestructuras de conexión del sistema general/red primaria). La parte de la ronda que queda con esta modificación incorporada a la delimitación estricta del sector, forma parte de la red viaria de servicio interno del sector, que permitirá dotar de condición de solar a las parcelas recayentes a esta parte de la vía (vial de servicio del suelo urbanizable industrial).

Los documentos afectados en consecuencia por esta modificación son: - Ficha de Planeamiento y Gestión - Planos de ordenación del término municipal (Serie B) - Estudio de sostenibilidad

3) *En el sector examinado, se anula la parte de suelo clasificada como "suelo no urbanizable de especial protección".*

Así pues, se modifica la calificación del suelo no urbanizable de especial protección definiendo el ámbito, a suelo no urbanizable común-3 (SNU-RC.3). El suelo no urbanizable común-3 (SNU-RC.3) es la figura incorporada al vigente Plan General que establece que el suelo calificado, aunque no urbanizable, tiene vocación futura como urbanizable industrial, siendo en consecuencia suelo no urbanizable no protegido de reserva industrial en caso de demanda real justificada de suelo industrial previa la consolidación del suelo urbanizable grafiado y clasificado directamente en el Plan General.

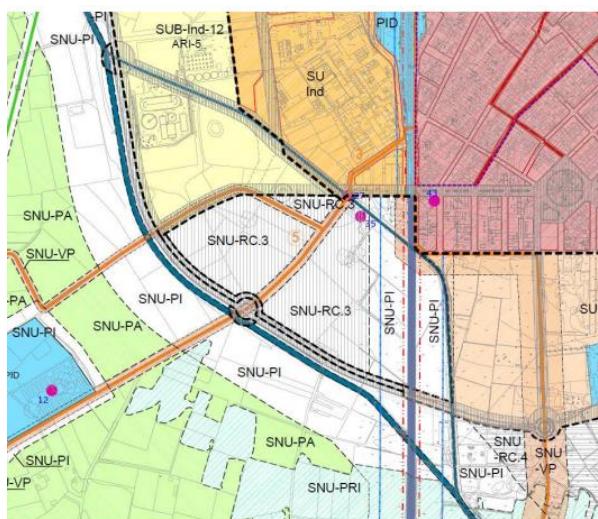


Imagen 10. Modificación propuesta en cumplimiento de sentencia

TERCERO. La documentación del PG que resulta afectada es la siguiente:

- **La memoria justificativa**, por la corrección en la delimitación del Sector SUB-Ind-12 y cambio de calificación en suelo no urbanizable. Además, las superficies del suelo urbanizable y no urbanizable del Plan General deben modificarse y resumirse, tal como se recoge a continuación:



BENIFAIÓ. Ejecución de Sentencia. Modificación n.º 2 del PG

Expte. 3790659-4031014 (1508540)-AP

SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
RESIDENCIAL		COMÚN	
Denominación	Sup. Total (m ²)	Denominación	Sup. Total (m ²)
SUB Resid -1	158.639,60 m ²	Régimen Común Tipo 1	929.503,35 m ²
SUB Resid -2	55.546,35 m ²	Régimen Común Tipo 2	90.597,55 m ²
SUB Resid -5	56.759,40 m ²	Régimen Común Tipo 3	643.496,10 m ²
TOTAL	270.945,35 m²	Régimen Común Tipo 4	300.686,85 m ²
		TOTAL	1.964.283,85 m²
INDUSTRIAL		PROTEGIDO	
Denominación	Sup. Total (m ²)	Denominación	Sup. Total (m ²)
SUB Ind -7	192.305,80 m ²	Histórico-Cultural-Arqueológico	68.710,20 m ²
SUB Ind -12	120.074,80 m ²	Agrícola	5.985.405,15 m ²
TOTAL	312.380,60 m²	Infraestructuras	4.492.171,90 m ²
		Cauces e Infraestructuras hidrálicas	335.585,80 m ²
TERCIARIO		Vías Pecarias	319.450,35 m ²
Denominación	Sup. Total (m ²)	Forestal	344.121,10 m ²
SUB Ter -3	85.548,30 m ²	Riesgo Inundación	4.284.160,00 m ²
TOTAL	85.548,30 m²	TOTAL	15.829.604,50 m²
EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
Denominación	Sup. Total (m ²)	Denominación	Sup. Total (m ²)
SUB/PQL-1	47.371,50 m ²	EQ (PID CEMENTERIO)	3.513,75 m ²
SUB/PQL-2	33.815,55 m ²	EQ (PID JUNTO CANAL)	17.192,55 m ²
PRV-1 Y VIALES	13.776,20 m ²	EQ (EST.ELECTRICA PREVISTA)	31.838,30 m ²
TOTAL	94.963,25 m²	TOTAL	52.544,60 m²
TOTAL SUELO URBANIZABLE		TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	
763.837,50 m²		17.846.432,95 m²	

- Planos de Ordenación Estructural, según se indica en el antecedente de hecho quinto.
- Corrección de la ficha del sector SUB-Ind.-12, aclarando la cesión de aprovechamiento para Roquette Laisa.
- Estudio de viabilidad: se ha comprobado que las modificaciones derivadas de la aplicación de la sentencia no suponen correcciones en el Estudio de viabilidad.
- Informe de Sostenibilidad. En el Informe de Sostenibilidad Económica que acompaña al PG se pondera el impacto de la actuación urbanizadora, para añadir los costes de ejecución de la ronda oeste del municipio, en la parte no incorporada propiamente al ámbito del sector. Así, estos tramos de ronda serán costeados en parte por el Ayuntamiento y en parte por ADIF (conforme convenio firmado entre el Ayuntamiento y ADIF). Se estima que, en un plazo de 10 años, el Ayuntamiento tendrá ingresos suficientes para realizar las inversiones programadas y previstas de las infraestructuras municipales inicialmente en el PG más la obtención de suelo y ejecución de la ronda oeste.

Así pues, al aumentar los gastos de las inversiones con cargo al Ayuntamiento se procede a comprobar los ingresos previstos en el Informe de Sostenibilidad del PG durante su vigencia, concluyendo que serán suficientes para costear los gastos antes indicados.

CUARTO. 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 modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, 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.





BENIFAIÓ. Ejecución de Sentencia. Modificación n.º 2 del PG

Expte. 3790659-4031014 (1508540)-AP

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 7 de octubre de 2025, por unanimidad, **ACUERDA**:

PRIMERO. Aprobar la adaptación del Plan General en ejecución de la sentencia n.º 382, de fecha 13/07/2023, dictada en el recurso contencioso-administrativo AP-140/2021, tramitada como Modificación del Plan General n.º 2.

SEGUNDO. Dar traslado del acuerdo al Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, a efectos de justificar la ejecución de la citada sentencia en sus propios términos, así como a la Abogacía de la Generalitat.

TERCERO. Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Benifaió y a las partes demandantes, ROQUETE LAISA ESPAÑA S.L.

CUARTO. Comunicar el acuerdo al Servicio de Análisis e Información Urbanística, a efectos de su inscripción en el asiento correspondiente a la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico del Plan General de Benifaió (número 46060-1000), respecto a la documentación que se relaciona en el antecedente de hecho quinto.

Contra el presente Acuerdo no cabe recurso alguno al dictarse en ejecución de sentencia judicial firme, sin perjuicio de las acciones que los interesados puedan promover ante la Sala de lo Contencioso-administrativo.



AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ

MODIFICACIÓN N°2 PLAN GENERAL DE BENIFAIÓ

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUELO URBANIZABLE

1	Nº DE SECTOR / ÁREA DE REPARTO	Ind.12/ARI-5
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Industrial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	120.0074,80 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)	120.0074,80 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,80m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	-----
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	-----
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,80m ² t/m ² s
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	-----
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t)	-----
11	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t)	96.059,84 m ² t
12	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	76.847,87 UA's
13	APROVECHAMIENTO TIPO (UA/m ² s) (provisional en aplicación art. 109 ROTGU)(1)	0,565224 UA/m ² s (1)
14	USO DOMINANTE	Industrial
15	USOS PROHIBIDOS	Residencial (A fijar en el PP)
16	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	No se fijan
17	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: - El desarrollo del sector queda condicionado a las conexiones de redes de infraestructuras y servicios al suelo colindante. - Ejecución, a cargo del sector, de toda la red viaria (primaria y secundaria) interna al Sector en todo su ámbito. - Respecto a la red primaria adscrita al sector, conforme a lo previsto en el artículo 18 RDL7/2015 y sentencia nº 382/2023 procederá la cesión del suelo y ejecución de infraestructuras de conexión y movilidad (pero no el total de las infraestructuras) - Se cuidará especialmente la imagen de borde junto al SNU. - Se incorporarán las medidas correctoras definidas en el Estudio Acústico y Estudio del Paisaje del Plan General. - El Plan Parcial incluirá estudio acústico conforme a la legislación en vigor y las determinaciones del estudio acústico del Plan General. - Será de obligado cumplimiento la legislación eléctrica en vigor en particular el RD 1955/2000 y el RD 842/02, o equivalentes que lo sustituyan. Se realizarán las adecuadas reservas de suelo para los centros de transformación necesarios para la electrificación del sector como dotacional privado sin aprovechamiento, y se procederá al desvío o soterramiento de las líneas aéreas que le afecten según lo informado por la compañía suministradora y a contribuir proporcionalmente a su edificabilidad, a la	





AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ

MODIFICACIÓN N°2 PLAN GENERAL DE BENIFAIÓ

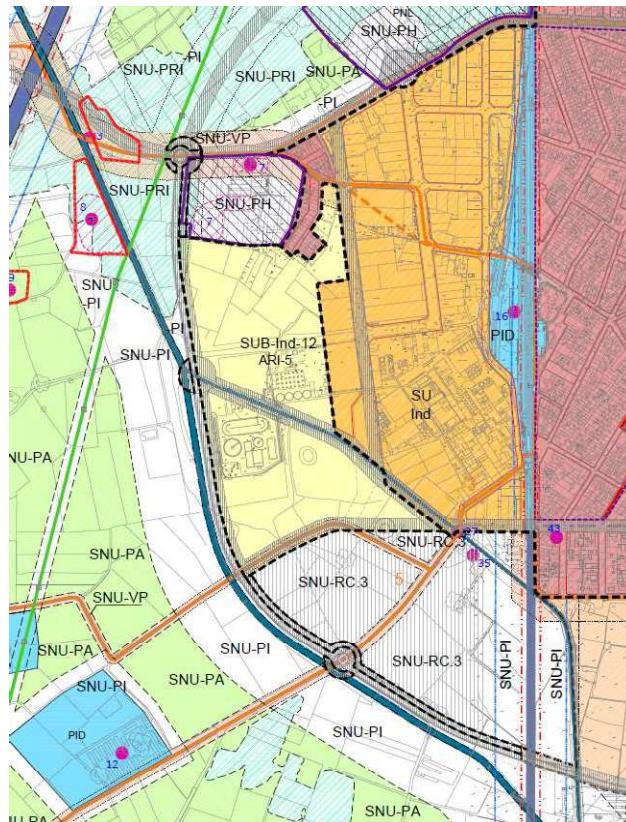
	<p>ampliación o modificación de la subestación eléctrica.</p> <ul style="list-style-type: none">- Deberá quedar adecuadamente resueltos el suministro de agua (informe favorable de suficiencia de recursos hídricos) y la conexión de las aguas residuales a la depuradora municipal. Se realizará red separativa. En su caso el sector deberá contribuir proporcionalmente a su edificabilidad a los costes de ampliación de la EDAR y canon para suministro de agua que fije la Conselleria de Infraestructuras.- Será vinculante el informe de la Acequia Real del Júcar y de la Confederación Hidrográfica del Júcar.- Las bases de programación del sector podrán establecer las medidas de integración y restauración del área arqueológica colindante como condición de desarrollo del sector.- El planeamiento de desarrollo incluirá estudio de tráfico que analizará el enlace con la CV-520 y, en su caso, su diseño alternativo al previsto en el Plan General.- Se requerirá prospección arqueológica previa a su desarrollo.- En relación al interfaz urbano-forestal se estará a lo previsto en el art.32 del PATFOR, art. 25 ROGTU y DB-SI, sección U del CTE (o normas equivalentes que las sustituyan).
18	<p>CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none">- Tipología de edificación aislada, bloque exento.- Nº máximo de alturas: No se fijan- Se integrará la Vía Pecuaria que atraviesa el ámbito como Red Primaria Parque Público Natural, a modo de paseo o alameda.- Las zonas verdes se diseñarán a modo de colchón respecto al suelo urbano residencial colindante y junto a la ronda viaria de cierre con el SNU.- Se dará continuidad al viario del suelo Urbano colindante, en especial al área residencial adjunta.- La actual Acequia del Real se deberá integrar en el eje del Bulevar, dentro de una mediana ajardinada y sin cubrir, salvo lo estrictamente necesario para la conectividad peatonal/rodado.- Se deberá disponer de centros de agrupamiento y transferencia adecuados al tamaño del ámbito, lo que deberá quedar determinado gráfica y normativamente.
19	<p>DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS</p> <ul style="list-style-type: none">- Parque Natural de la Red Primaria en Suelo no Urbanizable: 62.952,00 m²s⁽²⁾- Red primaria viaria (ronda oeste): 9.590,00 m²s
20	<p>PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y CRITERIOS LOCALIZACIÓN</p> <p>No se reserva suelo para vivienda protegida al tener el sector uso industrial</p>
21	<p>OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN</p> <ul style="list-style-type: none">- La Red Primaria Viaria, interna al sector y grafiada en el plano B.1 forma parte de la Superficie Computable del sector.



AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ
MODIFICACIÓN N°2 PLAN GENERAL DE BENIFAIÓ

22

DELIMITACIÓN GRÁFICA



- (1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido de parque natural. Calculado el A_{TIPO}, conforme al artículo 123 del ROGTU con K=0,10. Dicha superficie podrá ser sustituida por aportación económica equivalente para la adscripción de suelo protegido.
- (2) Conforme a lo previsto en sentencia firme nº 382/2023 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana, Roquette Laisa ha optado por la aplicación de lo previsto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria undécima del TRLOTUP, en relación al artículo 82.1.b) del propio TRLOTUP, de tal modo que Roquette Laisa deberá de incrementar adicionalmente a la cesión de aprovechamiento a la administración, el 10% de la cesión del incremento de edificabilidad derivado de sus suelos de aportación, que se reclasifican en este sector por el Plan General, respecto a las anteriores Normas Subsidiarias.