

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,  
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación  
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/03559 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación número 1 del Plan General de Beniatjar. Expediente: 3136745.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Modificación núm. 1 del Plan General de Beniatjar (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

Antecedentes de Hecho

Primero. El Pleno del Ayuntamiento de Beniatjar, en sesión de 04/04/2023, acordó iniciar la tramitación de la Modificación. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica se presentó en la Plataforma Urbanística Digital el día 18/04/2023.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 25/09/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE) respecto a la Modificación, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, estableciendo unos condicionantes cuyo cumplimiento se analiza en el fundamento de derecho cuarto del presente documento.

El Pleno del Ayuntamiento de Beniatjar, en sesión de 10/12/2024, acordó aprobar inicialmente la Modificación y someterla a información pública. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV núm. 10045, de 12/02/2025, y en el diario "Las Provincias", de 13/02/2025. No se presentaron alegaciones.

La aprobación provisional de la Modificación se acordó en el Pleno municipal de 07/08/2025. El día 17/09/2025 se solicita la aprobación definitiva de la Modificación y se presenta la documentación de la Modificación en la Plataforma Urbanística Digital.

Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de 21/10/2025, se solicitó la aportación del expediente administrativo municipal, que fue presentado el día 05/11/2025.



Segundo. La Modificación incluye los siguientes documentos: memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, planos de información e informe de impacto de género.

Tercero. El objeto de la Modificación tiene dos apartados: introducir en las normas urbanísticas el uso residencial dotacional y su compatibilidad en la red primaria y red secundaria de equipamientos con la calificación Dotacional Múltiple; y adecuar a las determinaciones del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), el uso y aprovechamiento de vivienda aislada y familiar en el Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1.

Se justifica que las Normas Urbanísticas del Plan General vigente no recogen entre sus usos el 'residencial dotacional', que es un uso que está definido en el apartado I.2.1.c) del Anexo IV del TRLOTUP. Actualmente, en el edificio del antiguo Ayuntamiento, calificado por el planeamiento vigente como 'dotacional múltiple', en el que están permitidos todos los usos dotacionales, está previsto su uso como vivienda de alquiler para colectivos desfavorecidos. Por todo ello, se propone incluir el uso 'residencial dotacional' entre los usos definidos en las Normas Urbanísticas y entre los usos compatibles para los equipamientos de la red secundaria con la calificación 'dotacional múltiple', tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable.

Por otra parte, las Normas Urbanísticas del Plan General vigente permiten el uso de vivienda vinculada a explotación agrícola en el suelo no urbanizable de régimen común (SNURC.1 y SNU-RC.2); pero, no permiten la vivienda aislada y familiar, que no esté vinculada a explotación agrícola. Puesto que la vivienda aislada y familiar es uno de los usos permitidos en el suelo no urbanizable según el TRLOTUP (art. 211.1.b), el Ayuntamiento considera oportuno permitir dicho uso en el suelo no urbanizable común de tipo 1 (SNU-RC.1). Se justifica que esta zona de suelo no urbanizable es la que menos protección requiere al tratarse de un ámbito delimitado por aquellas zonas de suelo en las que no se ha detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección; y, además, se justifica que, debido a su situación colindante al casco urbano consolidado y su elevado grado de antropización, es adecuado para incluir el uso de vivienda aislada y familiar sin necesidad de vinculación a explotación agropecuaria. La regulación propuesta cumple la regulación de parámetros mínimos establecida en el TRLOTUP para el uso de vivienda aislada y familiar, si bien la parcela mínima se amplía a 12 500 m<sup>2</sup>s y la ocupación por la edificación se reduce al 1 %.

Se modifican los arts. 7.8 y 7.11 de las Normas Urbanísticas, que regulan el Uso Dotacional, y los arts. 6.25 y 6.36, que regulan las dotaciones de la red primaria. Y también se modifican, para introducir el uso de vivienda aislada y familiar, el art. 4.18 de las Normas Urbanísticas y el art. 29 de las Normas de Integración Paisajística.

Cuarto. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación, recogiendo, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- 21/03/2024: informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que, en síntesis, se indicaba: la modificación del uso 'dotacional múltiple' no es necesaria; y se consideraba necesario establecer limitaciones para impedir la construcción de viviendas en suelo no urbanizable próximas al casco urbano.



- 06/05/2025: informe favorable conjunto del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial, en las materias de paisaje e infraestructura verde.
- 26/11/2025: informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca, en materia de agricultura.

Quinto. El Plan General vigente en el municipio de Beniatjar se formuló de acuerdo con las determinaciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 06/10/2021.

Sexto. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de diciembre 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 y Urbanísticos de la Generalitat.

#### Fundamentos de Derecho

Primero. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, puesto que es la normativa urbanística vigente cuando se inicia el procedimiento.

Segundo. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación afecta a la ordenación del suelo no urbanizable, que es una de las determinaciones de la ordenación estructural según el art. 21.1.g) del TRLOTUP. En consecuencia, al afectar a una determinación de la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva es de la conselleria competente en materia de urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, según el art. 44.3.c) del TRLOTUP.

Visto el informe del Servicio de Asesoramiento Técnico de la Excma. Diputación Provincial de Valencia, de fecha 17/10/2023, se concluye que no es necesaria la consulta previa (que estaba regulada en el procedimiento de aprobación de modificaciones de planes en el momento de inicio de la tramitación de este expediente), por tratarse el contenido de la modificación puntual que se pretende de modificaciones puntuales que regulan aspectos parciales del plan general.

Tercero. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

En el informe del Servicio de Paisaje de fecha 06/09/2024, respecto a la necesidad o no de incorporar a la Modificación un estudio de integración paisajística, se justifica lo siguiente: "Por otro lado, visto que el uso de vivienda ya está permitido en el SNU-RC1 si está asociado al uso agrícola, con unos parámetros urbanísticos que establecen un volumen máximo para estas edificaciones, la inclusión del uso de "Vivienda aislada y Familiar", es decir, el permitir la realización de viviendas en este territorio abanclado sin que esté vinculado con una actividad agrícola, no tendrá incidencia en el paisaje siempre que se establezcan unos parámetros urbanísticos que mantengan las características volumétricas de las viviendas aisladas actualmente admitidas por el planeamiento en este Suelo No Urbanizable: una



superficie máxima de 125 m<sup>2</sup> en planta y una altura de 6,5 m. Por lo tanto, cabe considerar innecesaria la realización de un instrumento de paisaje para la tramitación de esta MP, siempre que la misma incorpore en su documentación normativa unas condiciones que mantengan dichas características volumétricas para el uso residencial que se propone".

Se justifica de manera adecuada en el documento que, por el contenido de la Modificación, no es necesario el informe de viabilidad económica ni la memoria de sostenibilidad económica, puesto que no se incluyen en la propia Modificación actuaciones que pudieran afectar a la viabilidad económica o la sostenibilidad económica del Plan General. Se trata de cambios en las Normas Urbanísticas que no conllevan, por sí mismos, actuaciones de transformación urbanística.

Cuarto. A continuación, se analiza el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el IATE emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión de 25/09/2024 (se transcriben en letra cursiva esos condicionantes):

1) No es necesario modificar el planeamiento para introducir el uso dotacional residencial. No obstante, si el Ayuntamiento considera conveniente introducir la regulación del uso dotacional residencial en la regulación general de usos de su planeamiento general, puede continuar la tramitación de esta parte de la Modificación.

El Ayuntamiento decide continuar con esta parte de la Modificación, puesto que justifica que pretende disponer de un texto integrado y actualizado de las Normas Urbanísticas del Plan General, conforme a la regulación vigente del uso 'residencial dotacional'.

2) Los siguientes condicionantes se refieren a la implantación del uso de vivienda aislada y familiar en SNU-RC.1, sin necesidad de que esté vinculada a la explotación agrícola:

2.a) Las viviendas que se implanten deberán destinarse a domicilio habitual.

2.b) Respecto a los parámetros edificatorios de las edificaciones, se deberá mantener la ocupación máxima en el 1 % conforme establece el planeamiento vigente.

2.c) La edificación respetará la topografía existente en las parcelas, por lo que se dispondrá adaptándose a los abanalamientos existentes.

2.d) El vallado de la vivienda se restringirá al mínimo necesario, y se adaptará también a los abanalamientos.

2.e) Las viviendas deberán separarse 200 metros de los suelos urbanos y urbanizables.

En el texto definitivo de los artículos modificados, se han introducido estas condiciones, excepto la relativa a la exigencia de que se trate de un domicilio habitual, que no es un requisito que exija el TRLOTUP para la implantación de viviendas aisladas y familiares en suelo no urbanizable, ni se justifica en ningún informe sectorial emitido en la fase ambiental, ni se justifica en los apartados de valoración del IATE, de modo que aparece en la conclusión del informe, sin ninguna justificación que avale esta exigencia que no está en la normativa urbanística. Por



otra parte, la cualidad de domicilio habitual o domicilio no habitual no es una cuestión ambiental que deba introducirse en el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégico. Y, respecto a la separación de 200 metros de los suelos urbanos y urbanizables, la propia regulación del concepto de 'núcleo de población' en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente impide la implantación de viviendas en suelo no urbanizable a menos de 200 m.

A la vista de lo anteriormente analizado y justificado, se consideran cumplidos los condicionantes establecidos en el IATE.

Quinto. El apartado I.1.2.c) del Anexo IV del TRLOTUP regula el uso 'residencial dotacional' en los siguientes términos:

"Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.

Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento".

Por otra parte, el uso 'dotacional múltiple' se regula así, en el mismo apartado:

"Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan".

De la consideración de estas dos regulaciones, se concluye que, si en el 'dotacional múltiple' se puede implantar cualquier uso dotacional, y el uso 'residencial dotacional' ya está regulado en el propio TRLOTUP, no es necesario que el plan municipal regule expresamente el uso 'residencial dotacional'. Sin necesidad de modificar el plan vigente, se puede implantar un uso 'residencial dotacional', como pretende el Ayuntamiento, en una parcela calificada como 'dotacional múltiple'. No obstante esta consideración, que ya se efectuó en el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, el Ayuntamiento considera conveniente modificar el plan en los términos que se proponen en la Modificación; y ello lo justifica por el hecho de disponer de un texto integrado y actualizado de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En la modificación relativa a la vivienda aislada y familiar, se justifica que el Plan General vigente no permite la vivienda aislada y familiar, y solo permite la vivienda vinculada a explotación agrícola en las zonas SNU-RC.1 y SNU-RC.2. Se propone permitir la vivienda aislada y familiar, solo en el SNU-RC.1, y con unos parámetros urbanísticos más exigentes que los regulados en el art. 211.1.b) del TRLOTUP. El SNU-RC.1 está definido en el propio plan como el que está situado alrededor del casco urbano, y el que menos protección requiere al tratarse de un ámbito delimitado por aquellas zonas de suelo en la que no se han detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección y caracterizado por un alto grado de antropización, como consecuencia de su explotación agrícola.



En el IATE se considera que: "A los efectos del presente paisaje no incide si la vivienda está vinculada o no al uso agrícola, sino que lo relevante es que se integre adecuadamente en su entorno y que mantenga unas características volumétricas adecuadas".

Se ha justificado que con la normativa aprobada en el Plan General, y según la definición de núcleo de población se fija una distancia mínima de 200 m, de las viviendas en suelo no urbanizable al suelo urbano. Con ello, se evita la implantación de viviendas junto al casco urbano, como se advertía en el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

El art. 4.18 de las Normas Urbanísticas vigentes, que regula el Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1), establece, en su apartado 3, lo siguiente:

"En estos suelos se permitirá edificaciones de viviendas aisladas vinculadas a la explotación agrícola con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima de 12.500 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 6,5 m (2 plantas)
- Separación a lindes: 10 m.

(...)"

En la redacción modificada de este artículo, se cambia lo siguiente: se elimina la vinculación a la explotación agrícola; se elimina la edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; se fija una ocupación máxima de del 1 % de la superficie de la finca rústica (como se establece en el IATE); se aumenta la altura máxima a 7 m (2 plantas); se admiten servicios complementarios a la vivienda familiar (sin obra de fábrica sobre la rasante natural) cuya superficie no exceda del 2 % de la finca matriz; y se incluyen las condiciones derivadas del informe en materia de paisaje: la edificación respetará la topografía existente en las parcelas, por lo que se dispondrá adaptándose a los abanalamientos existentes, y el vallado de la vivienda se restringirá al mínimo necesario, y se adaptará también a los abanalamientos.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

Sexto. 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.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025, por unanimidad, acuerda:

Aprobar Definitivamente la Modificación núm. 1 del Plan General de Beniatjar.



VER ANEXO

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 que se estime oportuno."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2024 emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico y se publicó en el DOGV núm. 10305 del día 18 de febrero de 2026. 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:

**Expediente 54/2019/EAE y siguientes - 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/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

La Modificación núm. 1 del Plan General de Beniatjar, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46056-1002.

València, 26 de marzo de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27

**DILIGENCIA:** para hacer constar que el presente documento "Modificación puntual N° 1 del Plan General de Beniatjar - Normas urbanísticas (ordenación estructural)", compuesto de - 76 páginas, ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Beniatjar en sesión celebrada el día 7 de agosto de 2025.

Beniatjar, a la fecha de firma electrónica.

**La Secretaria-Interventora**

(SAT Diputación de Valencia)

**Carmen Domínguez Calomarde**



Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025.

Vicepresidenta i Consellera  
Carlos Aubán Nogués  
Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia  
de Medi Ambient, Infraestructures,  
Territori i de la Recuperació

**AYUNTAMIENTO BENIATJAR**

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN GENERAL DE BENIATJAR**

Normas Urbanísticas  
(Ordenación Estructural)



Beniatjar, noviembre 2024



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

**EQUIPO REDACTOR:**



OSCAR TERRASA SALES  
***Dirección Técnica General***  
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN  
M<sup>a</sup> DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE  
ÁNGEL IZQUIERDO CAMARASA  
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ  
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO  
Técnico urbanista

ALBERTO RAMÓN COSÍN  
Abogado

LUIS QUESADA MUELAS  
Geógrafo

MEMORIA

1



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 2 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

**INDICE:**

<b>1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>3</b>
<b>2.- ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
2.1-Antecedentes.....	3
2.2. Situación Urbanística .....	5
2.3-Condiciónes geográficas.....	11
2.4-Condiciónes institucionales.....	18
<b>3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....</b>	<b>19</b>
3.1. Objetivo urbanístico general .....	19
3.2. Justificación de la modificación .....	19
3.3. Descripción de las modificaciones .....	22
3.4. Determinación estructural o pormenorizada de las modificaciones .....	27
<b>4. DATOS GENERALES .....</b>	<b>31</b>
4.1. Artículos de las NNUU en vigor .....	31
4.2. Nueva redacción de los artículos de las NNUU que se modifican.....	39
<b>5. NORMATIVA DE APLICACIÓN .....</b>	<b>47</b>
<b>6. ESTUDIOS ESPECÍFICOS .....</b>	<b>48</b>
<b>7. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>49</b>
<b>8. ANEXOS .....</b>	<b>50</b>

MEMORIA

2



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 3 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

## 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de la Modificación puntal de la ordenación estructural del Plan General de Beniatjar modificar las Normas Urbanísticas, en particular introducir el uso Residencial Dotacional y su compatibilidad en la red primaria y secundaria de equipamientos Dotacional Múltiple y, por otra parte, adecuar a las determinaciones del TRLOTUP el uso y aprovechamiento de Vivienda Aislada y Familiar en el Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1, siendo estos parámetros estructurales conforme al "Artículo 21 - Determinaciones de la ordenación estructural" del TRLOTUP.

## 2.- ANTECEDENTES

### 2.1-Antecedentes.

El 5 de febrero de 2013 el Plan General de Beniatjar se sometió a información pública, por un periodo de 45 días, la versión preliminar del Plan General, así como el Informe de Sostenibilidad de Ambiental. Esta exposición pública se prorrogó durante dos periodos adicionales, uno de 30 días y otro de 60 días.

En sesión del Ayuntamiento Pleno de 22 de diciembre de 2014 se aprobó de manera provisional la versión preliminar del Plan General, remitiéndose la documentación para la emisión de Memoria Ambiental en fecha 25 de julio de 2015.

En fecha 1 de diciembre de 2016, por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental, de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental, se emitió Memoria Ambiental del Plan General, en los términos de la Ley 9/2006.

La Comisión Territorial de Urbanismo de 6 de octubre de 2021 acordó suspender la aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Beniatjar, hasta tanto se subsanaran las deficiencias señaladas en materia de patrimonio cultural y aprobar definitivamente el resto del Plan General de Beniatjar, supeditando su eficacia a la subsanación del informe de Infraestructura verde y la incorporación de las condiciones indicadas respecto a la reserva educativa, presentando un documento refundido del Plan General debidamente diligenciado con la aprobación municipal.

Subsanadas las deficiencias, el Director General de Urbanismo el 14 de noviembre de 2022 adoptó la resolución de publicar la aprobación del Plan General de Beniatjar a excepción del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Esta aprobación, así como las normas urbanísticas, se publicaron el 28 de diciembre de 2022 en el BOP de Valencia nº248.

MEMORIA

3



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 4 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

El Plan General vigente en Beniatjar se tramitó de acuerdo con las disposiciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Beniatjar se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 3 de mayo de 2023, publicándose en el BOP nº181 de fecha 18 de septiembre de 2023.

En fecha 2 de noviembre de 2023 tuvo entrada en el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica Solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº1 del Plan General de Beniatjar.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

*"Según establece el artículo 53 TRLOTUP, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley y a la vista del análisis se ha realizado en el apartado anterior se puede concluir que la Modificación del Plan propuesto no tiene efectos significativos negativos sobre el medio ambiente y el territorio, pudiéndose resolver la evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado.*

*De acuerdo con lo expuesto, se RESUELVE:*

*Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Beniatjar, cuyo objeto será el descrito en la documentación remitida, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa sectorial.*

*1) No es necesario modificar el planeamiento para introducir el uso dotacional residencial. No obstante, si el Ayuntamiento considera conveniente introducir la regulación del uso dotacional residencial en la regulación general de usos de su planeamiento general, puede continuar la tramitación de esta parte de la Modificación.*

*2) Los siguientes condicionantes se refieren a la implantación del uso de vivienda aislada y familiar en SNU-RC.1, sin necesidad de que esté vinculada a la explotación agrícola:*

*2.a) Las viviendas que se implanten deberán destinarse a domicilio habitual.*

*2.b) Respecto a los parámetros edificatorios de las edificaciones, se deberá mantener la ocupación máxima en el 1% conforme establece el planeamiento vigente.*

MEMORIA

4



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 5 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

2.c) La edificación respetará la topografía existente en las parcelas, por lo que se dispondrá adaptándose a los abancalamientos existentes.

2.d) El vallado de la vivienda se restringirá al mínimo necesario, y se adaptará también a los abancalamientos.

2.e) Las viviendas deberán separarse 200 metros de los suelos urbanos y urbanizables.

Según establece el artículo 53.7 del TRLOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación (prorrogables por otros dos). En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación."

## 2.2. Situación Urbanística

### 2.2.1.- Problemática detectada

Una vez aprobado el planeamiento general de Beniatjar desde el Ayuntamiento se han detectado algunos aspectos de las Normas Urbanísticas que deben ser modificados para ajustarse tanto a la realidad del municipio como a algunas determinaciones del 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 (TRLOTUP).

Por ello, para adaptar el Plan General de Ordenación Urbana de Beniatjar, se proponen las siguientes modificaciones:

- En primer lugar, las Normas Urbanísticas del Plan General no recogen entre sus usos el Residencial Dotacional, que queda definido en el Anexo IV citado del TRLOTUP.

Actualmente, en el antiguo Ayuntamiento, calificado por el planeamiento vigente como Dotacional Múltiple en zona de Núcleo Histórico Tradicional, en el que están permitidos todos los usos dotacionales, está previsto su uso como vivienda de alquiler para colectivos desfavorecidos.

Por todo ello, procede incluir el uso Dotacional Residencial entre los usos definidos en las Normas Urbanísticas y entre los compatibles para la red secundaria Dotacional Múltiple en suelo urbano y urbanizable.

MEMORIA

5



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

### 66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 6 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

- En segundo lugar, en el Suelo No Urbanizable de Régimen Común, al contrario de lo que establece el artículo 211 del TRLOTUP, las Normas Urbanísticas no contemplan el uso y aprovechamiento de Vivienda Aislada y Familiar, sino que únicamente se contempla el uso vivienda vinculado a la explotación agrícola (SNU-RC.1 y SNU-RC.2).

Por ello, y en concordancia de lo establecido en el TRLOUP, se propone incluir en las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 el uso de Vivienda Aislada y Familiar, desvinculándola de la explotación agraria y adaptando sus parámetros para una adecuada regulación.

Esta modificación implica también corregir el artículo 29 de las Normas de Integración Paisajística que acompañan como anexo a las Vigentes NNUU del Plan general.

2.2.2.- Descripción de la situación y normas vigente.

Usos Dotacionales

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Beniatjar, en el "Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos", en su "Sección segunda: Según su función" establece, en su artículo 7.8, define los siguientes Usos Dotacionales (D):

*"Art.7.8.- Uso Dotacional (D).*

*Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.*

*Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.*

*1. Uso de Comunicaciones (Dcm):*

*Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.*

*2. Uso de Espacios libres (Del):*

*Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.*

*3. Uso de Equipamiento comunitario:*

MEMORIA

6



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 7 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

a) *Uso Educativo - Cultural (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, bachillerato, educación primaria e infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,).*

b) *Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.*

c) *Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.,. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.*

d) *Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.*

e) *Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.*

f) *Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.*

g) *Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.*

h) *Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.*

i) *Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.*

**4. Uso de Infraestructuras (Din):**

*Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:*

MEMORIA

7



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 8 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

- a) *Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).*
  - b) *Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).*
  - c) *Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).*
  - d) *Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).*
  - e) *Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*
  - f) *Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).*
  - h) *Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).*
5. *Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):*  
*Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal."*

Por otra parte, en su "Título Sexto: Ordenanzas particulares de las zonas d calificación urbanística", en su "Capítulo Octavo: Zonas en cualquier clase de suelo. Las dotaciones estructurales", en sus artículos 35-37, establece:

"Art.6.35.- Tipos y categorías de Dotaciones Estructurales.

*El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Dotaciones Estructurales: [...]*

h) *PDM Dotacional Múltiple Primario*

Art.6.36.- Usos.

1. *Los usos globales o dominantes en cada tipo de Dotación Estructural-Primaria son los siguientes: [...]*

2. *Se prohíben expresamente los siguientes usos:*

[...]

f) *PDM. Dotacional Estructural Múltiple.*

- *Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.*
- *Recreativos (Tre), excepto la Tre.1.*
- *Hotelero (Tho).*
- *Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din3 y Din4.*
- *Uso industrial (Ind).*
- *Almacenes (Alm.3).*

[...]

MEMORIA

8



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 9 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

Art.6.37.- Condiciones específicas.

[...]

4. *Servicios Públicos (PED (parcelas no destinadas a centros educativos), PTD, PAD y PDM).*

Se permiten las condiciones de edificabilidad siguientes:

- Número de plantas máximo sobre rasante: 3.
- Ocupación máxima de parcela: 100%.
- Retiro a lindes mínimo: no se fija.
- Edificabilidad máxima sobre parcela calificada: 3,00 m2/m2.
- Se permiten semisótanos, de acuerdo con lo previsto en el Título 5º de estas Normas.
- Máxima altura de cornisa: 12 metros. Se exceptuará de esta altura de cornisa máxima las edificaciones religiosas con destino a templo.
- No se establece parcela mínima, ya que la totalidad del Suelo calificado deberá ser una única parcela adscrita a una instalación.
- El proyecto de ordenación y de urbanización de las parcelas calificadas preverán los accesos, circulaciones, viario interior y aparcamientos que garanticen un adecuado funcionamiento de tráfico y un grado suficiente de seguridad vial en el entorno.
- La forma de los edificios y sus cubiertas no se limitan.

[...]"

Suelo No Urbanizable

Tal y como se establece en el artículo 3 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el Plan General establece dos zonas básicas de ordenación urbanísticas correspondientes a las categorías establecidas para el suelo no Urbanizable, el Suelo No Urbanizable Protegido (SNU-P) y el Suelo No Urbanizable Común (SNU-C).

Dentro del Suelo No Urbanizable Protegido se incluyen los suelos en los que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración conservación o mantenimiento conviene al interés público local.

El Suelo No Urbanizable Común comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecen una especial

9

MEMORIA



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 10 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

protección por sus características o por razones objetivas de carácter territorial, se considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

A su vez, el Suelo No Urbanizable Común se zonifica como Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1, 2 y 3 (SNU-RC.1, SNU-RC.2, SNU-RC.3), siendo:

- SNU-RC.1, situado alrededor del casco urbano, el que menos protección requiere al tratarse de un ámbito delimitado por aquellas zonas de suelo en la que no se han detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección y caracterizado por un alto grado de antropización consecuencia de una explotación agrícola.
- SNU-RC.2, zonas en las que se ha detectado en toda su extensión la presencia de uso agrícola, y donde la intención es preservar precisamente dicho uso y el medio agrícola.
- SNU-RC.3, suelos ubicados al norte del término, formados por terrenos de cultivo de secano, merecedores de ser preservados del desarrollo.

Por ello, en las Normas Urbanísticas del Plan General, para los Suelo No Urbanizable de Régimen Común se permite, siendo el uso dominante agrícola en el SNU-RC.1 y SNU-RC.2 y ganadero y agrícola en el SNU-RC.3, las edificaciones de viviendas asiladas vinculadas a la explotación agrícola en SNU-RC.1 y SNU-RC.2 y las granjas agropecuarias en SNU-RC.3, los almacenes de apeos y construcciones e instalaciones agrícolas y, excepcionalmente, incluso la implantación de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios de necesario emplazamiento en medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.

Los parámetros según el Plan General en vigor son:

*"Art.4.18- Suelo no Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1).*

*[...]*

*3. En estos suelos se permitirá edificaciones de viviendas aisladas vinculadas a la explotación agrícola con las siguientes limitaciones:*

- Parcela mínima de 12.500m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,01m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 6,5m (2 plantas)
- Separación a lindes: 10m.

MEMORIA

10



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 11 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

*Estas viviendas deberán tener resuelto el acceso vial y deberán garantizar la posibilidad de establecer los servicios de agua, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica y estarán vinculadas registralmente a la explotación agropecuaria.*

[...]

**Art.4.19: Suelo no Urbanizable de Régimen Común 2 (SNU-RC.2).**

[...]

*3. En estos suelos se permitirá edificaciones de viviendas vinculadas a la explotación agrícola con las siguientes limitaciones:*

- Parcela mínima de 10.000m2
- Edificabilidad máxima: 0,01m2/m2
- Altura máxima: 6,5m (2 plantas)
- Separación a lindes: 10m.

*Estas viviendas deberán tener resuelto el acceso vial y deberán garantizar la posibilidad de establecer los servicios de agua, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica y estará vinculada registralmente a la explotación agropecuaria.*

[...]

**Art.4.20: Suelo no Urbanizable de Régimen Común 3 (SNU-RC.3).**

[...]

*3. En esta zona se permitirán granjas agropecuarias con las siguientes condiciones:*

- Parcela mínima edificable de 12.000 m2.
- Edificabilidad máxima: 0,08m2/m2.
- El grado de ocupación deberá ser inferior al 50%
- Altura máxima: 6,5m.
- Separación a lindes: 10m.

*Estarán aisladas mediante vallas y se plantarán árboles alrededor de la granja, según criterios de los técnicos municipales.*

*Se deberá garantizar la eliminación de restos sin contaminar el subsuelo.*

*Estas construcciones deberán tener resuelto el acceso vial y deberán garantizar la posibilidad de establecer los servicios de agua, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica.*

[...]"

**2.3-Condiciónes geográficas.**

El municipio de Beniatjar forma parte de la Comarca de la Vall d'Albaida. Tiene una superficie de 11,40 Km<sup>2</sup> y está situado a los pies de la montaña Benicadell. Se

MEMORIA

11



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 12 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

encuentra entre la ciudad de Valencia y de Alicante, a una distancia aproximada de 80 km a ambas ciudades. Su altitud es 417 msnm.

Los lindes del municipio son: al norte La Pobla del Duc y Castelló del Rugat, al este Ráfol de Salem y Salem y al oeste Otos, todas ellas pertenecientes a la provincia de Valencia; y al sur Gaianes y Beniarrés, pertenecientes a la provincia de Alicante.

**2.3.1. Características naturales del terreno**

**2.3.1.1. Geológicas**

- Características Geomorfológicas:

Beniatjar se encuentra en la comarca de la Vall d'Albaida, donde, a nivel comarcal, la geomorfología se caracteriza por el valle Albaida, que da nombre a la comarca (la Vall d'Albaida) por donde discurre el río del mismo nombre, y de uno de sus afluentes, el Clariano, orientándose en dirección SO-NE donde destacan las formaciones montañosas de la Sª Grossa, Sª de la Solana, Sª de la Filosa, Sª de Mariola, Loma de Fontfreda y Sª del Benicadell. La Comarca de La Vall d'Albaida está situada en el valle del río del mismo nombre

El valle formado tiene una amplitud máxima de 15 km. Llegándose a estrechar hasta los 6 km. a la altura de Ontinyent. Este municipio se encuentra ubicado en el fondo del valle del río Clariano rodeado, a su vez, por la Sª Grossa al NO y la Sierra de la Filosa al SE. Estas elevaciones forman parte de la configuración de una importante red de drenaje. La sierra de la Filosa, de naturaleza cretacea, sombrea el núcleo urbano de Ontinyent, que se sitúa en sus faldas, a una altitud de 350 m.

El relieve de Beniatjar es suavemente ondulado en la parte Norte y montañoso en el Sur, la cual corresponde a la presencia de la Serra del Benicadell, que, con sus 1.104 m.s.n.m. se trata del pico más elevado en la comarca de la Vall d'Albaida. La parte llana del municipio de Beniatjar se extiende desde los pies de la sierra, a unos 400 m.s.n.m. hasta el barranco de Micena, en el límite norte del municipio. Se trata de una zona de relieve ondulado, que permiten su aprovechamiento agrícola.

- Características Estratigráficas y Litológicas:

La litología de Beniatjar se caracteriza por la presencia de arenas, gravas y cantos, así como de limos, gravas y cantos, presentes en los cauces y riberas de ríos y barrancos presentes en el municipio (Río Micena, Río de Beniatjar y Bco de Benicadell). En el resto del territorio predominan las margas, y en la zona de montaña

MEMORIA

12



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 13 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

del Benicadell aparecen calcarenitas, dolomías y calcáreas.

Existe un predominio de rocas carbonatadas, correspondientes al Cretácico, con presencia de rocas detríticas correspondientes al Neógeno, en su parte más basal.

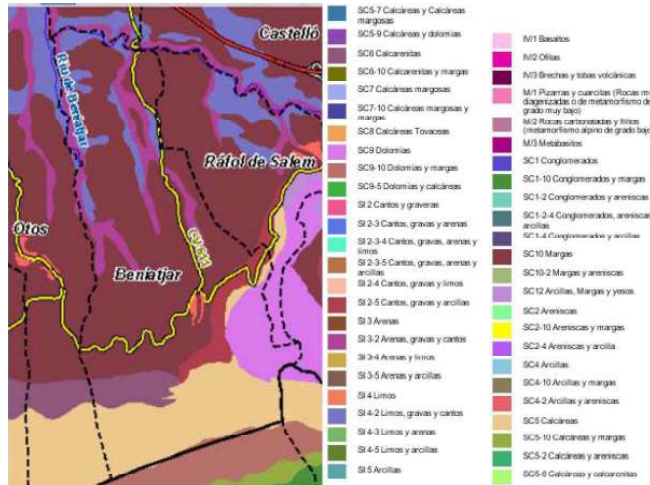
Las rocas carbonatadas, están principalmente compuestas por la calcita y la dolomita, a veces por siderita; se caracterizan por su efervescencia con los ácidos (al menos cuando se calientan) y poderse rayar con un cortaplumas. Se clasifican en detríticas, calcáreas orgánicas, creta, calcáreas de origen químico y bioquímico y calizas, metasomáticas.

Las rocas detríticas son las constituidas por partículas o clastos de distinto tamaños (bloques, cantos, gravas, arenas, limos, arcillas). Puede haber una fracción de material fino entre las partículas, más gruesas constituyendo la matriz o un cemento de naturaleza carbonatada, arcillosa o silíceo.

Según el tamaño de las partículas ordenadas de mayor a menor tamaño de gran o las rocas detríticas son: conglomerados, areniscas, limos y arcillas.

Pero la realidad es que en la naturaleza se presenta una variedad de rocas mayor debido a mezclas de diferentes tamaños de granos.

En el siguiente mapa se muestra la litología del término municipal de Beniatjar.



Fuente: Imagen extraída de la cartografía de la Web de Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

MEMORIA

13



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

- Características edafológicas

Luvisoles

Se encuentran representados en las zonas más elevadas del término, correspondiendo con la Ombría del benicadell, de origen litológico calcáreo se han formado luvisóles crómicos mezclados con leptosoles.

Fluvisoles

Los Fluvisoles del término de Beniatjar, se localizan en las vegas aluviales, y en los depósitos de barrancos y ramblas. Por su escasa evolución edáfica, mantienen la composición mineralógica y las propiedades del material transportado, las cuales dependen de las características geológicas y geomorfológicas de las zonas atravesadas por el curso del agua. Los Fluvisoles identificados corresponden a Fluvisoles calcáreos, ya que presentan contenidos en carbonatos superiores al 15%. Los Fluvisoles, por sus condiciones de profundidad, permeabilidad y escasas limitaciones físicas o químicas, son suelos susceptibles de alcanzar buena productividad. Sus limitaciones más importantes son el riesgo de inundación, las oscilaciones de la capa freática y, en algunas ocasiones, riegos de salinidad.

Regosoles

Los Regosoles calcáreos, están representados por el perfil de Beniatjar. El material geológico de partida lo constituyen fundamentalmente los depósitos de margas. Las texturas son bastantes equilibradas y los contenidos en materia orgánica son bajos; como consecuencia, la capacidad de retención de agua es moderada. La capacidad de intercambio catiónico y los contenidos de nutrientes son moderados.

Los Regosoles de la zona son de uso de cultivo secano y forestal, correspondiendo pues con toda la zona agrícola del término, siendo el suelo más representado en Beniatjar.

Las medidas de conservación, como son los aterrazamientos con muros de piedra, han mantenido en uso a estos suelos durante cientos de años, sin embargo, existe un grave peligro de degradación y erosión de estos suelos.

Cambisoles

Se presentan en todo tipo de posiciones fisiográficas aunque, por sus exigencias de cierta profundidad, abundan en posiciones poco escarpadas donde suelen tener utilización agrícola. Las limitaciones de espesor, pendiente y pedregosidad implican una utilización forestal ampliamente representada en la zona.

MEMORIA

14



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 15 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

Destacan en los perfiles estudiados la diferencia de niveles de materia en función de la utilización del suelo. Los dedicados a uso forestal, mantienen niveles que oscilan entre 4 y 13%, mientras que los de uso agrícola se mantienen, en general, por debajo del 3%. Esta diferencia fundamental repercute en la calidad y estabilidad de la estructura, en las relaciones hídricas del suelo, en el complejo de intercambio y en los niveles de nutrientes, como se observa al estudiar comparativamente los datos morfológicos y analíticos de los perfiles y muestras.

En las áreas forestales la deforestación y los factores topográficos contribuyen a la intensificación de los procesos erosivos pese a los aceptables valores de erosionabilidad de estos suelos.

*2.3.1.2. Topográficas*

El término consta de dos sectores claramente diferenciados: uno al norte, llano, y otro al sur, accidentado por las estribaciones de la sierra de Benicadell. El terreno es de naturaleza caliza. Su relieve es suavemente ondulado en la parte Norte y montañoso en la parte Sur, correspondiente a la ladera Norte de la Serra de Benicadell, que ocupa el 32% del término. Su principal cota es el Penyal (puig o pico) de Benicadell (1.104 m.s.n.m.), vértice geodésico de segundo orden que limita el término por el Sur con Gaianes. Constituye la máxima elevación de la Vall d'Albaida, culmen de la Serra del mismo nombre. En la misma cadena aunque más próximos al llano, destacan los altos deis Marjalets (735 m.s.n.m.), la Morreta Redona (677 m.s.n.m.) y el morro del Castell de Carbonera (629 m.s.n.m.), límite con el término de Otos.

La parte llana del término se extiende desde los pies de la sierra (a 400 m.s.n.m.) hasta los 200 m.s.n.m. del Molí Nou, situado junto al barranco de Micena, límite Norte del municipio. En esta zona predominan los aprovechamientos agrícolas, alcanzando el 65% de la superficie del término. Sobre todo cultivos de secano (frutales, olivos, vid y otros frutales), propios de una zona con escasez de agua y suelos no muy apropiados para el cultivo. La escasa actividad industrial en el municipio deriva principalmente del sector agrícola.

*2.3.1.3. Climáticas*

El clima de Beniatjar es mediterráneo con algunas características del continental, predominando el viento de poniente en invierno y de levante en primavera, que es el que suele traer las lluvias. Éstas predominan en otoño y primavera, entorno a los 600 mm de precipitación con un reparto muy desigual a lo largo del año, dando lugar a lluvias torrenciales.

MEMORIA

15



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 16 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

Las temperaturas del entorno del área de estudio son moderadas medias rondan los 17° C, con máximas en agosto y mínimas en diciembre y enero, bajando raramente de los 0° C y llegando a nevar en los altos de la Serra de Benicadell en enero y febrero.

Según los datos disponibles, la temperatura media anual de Beniatjar se sitúa en los 17°C, con una temperatura mínima media de 12°C y una temperatura máxima media de 21°C. Los valores extremos absolutos registrados son de +45°C (Julio) y -6°C (Enero)

Se trata de una zona de transición entre los climas cálidos y suaves de la zona costera y la mayor presencia de periodos fríos en zonas más interiores y cercanas a la meseta. Este hecho se ve reflejado en la variabilidad que registran las temperaturas, hecho principalmente relacionado con el mantenimiento de la amplitud térmica del litoral donde destacan las elevadas temperaturas máximas estivales, con máximas en los meses de verano, pero que a su vez también reciben los vientos fríos que provienen del interior de la península y de las comarcas más occidentales, lo que supone temperaturas medias de los meses invernales entorno a los 8-10°C.

En cuanto a las precipitaciones, la media anual durante el periodo registrado ha sido de 669,2mm. El mes de octubre presenta el valor más alto, con 108,4mm y julio el más seco, con 8,5mm. La distribución de las precipitaciones a lo largo del año sugiere un tipo mediterráneo, con la estación estival más seca (49,7mm), intermedio entre el mediterráneo litoral y el continental, por la semejanza en las cantidades de agua de invierno y primavera (190,3mm y 177mm respectivamente).

Los meses secos corresponden a los meses de junio, julio y agosto y el mes de mayor precipitación corresponde a octubre.

*2.3.1.4. Hidrológicas*

Hidrología superficial

El término de Beniatjar es atravesado por diversos cursos de agua, destacando el barranco de Missena, que proviene de la ladera del Benicadell, bajando en dirección Norte bordeando el casco urbano y girando hacia el Nord-Oeste cuando recibe el barranco del Castellar, configurando el límite Norte del municipio. Afluye a él el río de Beniatjar, que delimita el término por el Oeste, y que a su vez recibe los barrancos de la Loma, del Capote y de la Punta, procedentes de la Sierra del Benicadell. El paso de estos cauces por el municipio da lugar a los escasos cultivos de regadío en el mismo.

MEMORIA

16



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 17 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

Otros barrancos presentes en el municipio de Beniatjar son el Barranco de Benicadell, el Barranco de la Senia, el Barranco del Fuster, el Barranco de Cabote y sus afluentes. Destacan también algunas fuentes, como las del área de Les Fontetes (en la ladera del Benicadell) y la Font Alcavó (en el cruce del barranc de la Punta con la CV-615, al Oeste del casco urbano).

Dadas las características climáticas de la zona (lluvias irregularmente repartidas en cantidad y tiempo) y morfológicas (cordón montañoso próximo al mar y estrecha franja costera, llana y de baja altitud), los cursos de agua se caracterizan por tener un régimen típicamente mediterráneo (de caudal discontinuo), con fuertes avenidas de corta duración. Los cauces que constituyen la Confederación Hidrográfica del Júcar tienen un régimen marcadamente mediterráneo, caracterizado con unas fuertes sequías en verano frente a inundaciones en otoño.

Las masas de agua más próximas al municipio de Beniatjar son los ríos Albaida, Bernisa, Serpis y Micena, la Marjal de la Safor y los embalses de Bellús y Benjarrés.

Hidrología subterránea

El municipio de Beniatjar se encuentra incluido en el sistema acuíferos 50.1 Prebético Valencia-Alicante con recursos excedentarios de buena calidad.

2.3.2. Usos del suelo

La mayor parte del suelo de Beniatjar está ocupado por cultivos, predominando el mosaico de pastizal que procede de cultivo (50%), viñedo (40%) y frutales no cítricos (10%). Además, se encuentran parcelas ocupadas de manera alternada por cultivos de frutales no cítricos y de viñedo, sobre todo en el tercio norte del municipio.

A medida que nos desplazamos hacia la Sierra del Benicadell, predominan los cultivos de olivar, en la zona oriental del casco urbano y al Oeste del municipio, y en la zona ocupada por la Sierra del Benicadell, los suelos están ocupados por matorral y pastizal.

Con la aprobación del PATFOR, los Terrenos Forestales Estratégicos (TFE), por su especial necesidad de salvaguarda tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección y son terrenos prioritarios para la financiación pública de acciones que garanticen el mantenimiento y mejora de los servicios ambientales objeto de su declaración.

En la imagen siguiente se muestran los TFE para la localidad de Beniatjar:

MEMORIA

17



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 18 de 76





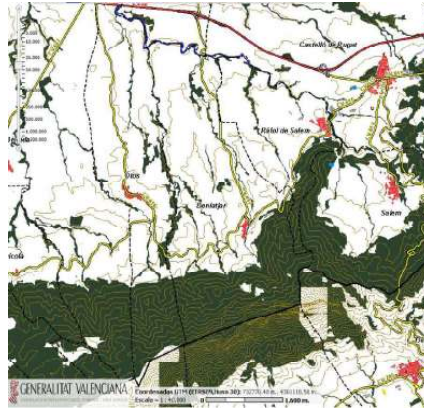
FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**



Fuente: PATFOR. Web de la CITMA.

**2.4-Condicionales institucionales.**

- 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, en adelante (TRLSRU).
- 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 (en adelante TRLOTUP) y sus modificaciones.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El propio Plan General de Beniatjar y sus Normas Urbanísticas, aprobado en fecha 6 de octubre de 2021 (BOP nº248 del 28/12/2022).
- Normativa sectorial de aplicación:
  - La ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
  - Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en medio ambiente, y la directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

MEMORIA

18



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 19 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

#### 3.1. Objetivo urbanístico general

Es objeto de la Modificación puntal de la ordenación estructural del Plan General de Beniatjar resolver la problemática detectada por el Ayuntamiento tras la aprobación del Plan General, basada en la coordinación de los usos establecidos en el Plan General con los usos contemplados en el TRLOTUP, así como modificar las condiciones de implantación para permitir su desarrollo.

#### 3.2. Justificación de la modificación

El Plan General vigente en Beniatjar se ha tramitado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Una vez aprobado el planeamiento general de Beniatjar desde el Ayuntamiento se han detectado algunos aspectos de las Normas Urbanísticas que deben ser modificados para ajustarse tanto a la realidad del municipio como a las determinaciones del 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 (TRLOTUP), que en su "Artículo 211. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable" y en su "Anexo IV - Estándares urbanísticos y normalización de las determinaciones urbanísticas", establecen:

"Artículo 211. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable.

1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:  
[...]

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

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

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2 % de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realicen.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se

MEMORIA

19



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 20 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

*respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.*

*4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo de la persona propietaria.*

*5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.*

*En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, se las podrá eximir justificadamente del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado b, 1.º y 2.º, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.*

*Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que el planeamiento urbanístico o, en su caso, su modificación haya delimitado justificadamente las zonas en que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.*

*La Conselleria competente en materia de agricultura solo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de una dimensión mínima de una unidad de trabajo agrario o cuya persona titular tenga la condición de agricultura profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación.*

[...]

**ANEXO IV - Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas**

[...]

**2. Clasificación general de las dotaciones públicas**

**2.1 Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.**

**a) Comunicaciones: [...]**

**b) Zonas verdes y espacios libres: [...]**

**c) Equipamientos:**

- *Deportivo-recreativo (QD).*
- *Educativo-cultural (QE).*
- *Sanitario-asistencial (QS).*

MEMORIA

20



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 21 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

- *Administrativo-institucional (QA).*
- *Infraestructura-servicio urbano (QI).*
- *Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública. Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento.*
- *Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.*

[...]

4.8. *La edificabilidad aplicada a equipos públicos, definidos en los términos del apartado 1.2.1.c del anexo IV como residencial dotacional (QR) o dotacional múltiple (QM), podrá trasladarse a otro sector urbano en parcela de propiedad pública, con el objetivo de atender las necesidades específicas de carácter asistencial o residencial para colectivos desfavorecidos en el sector urbano de destino, de forma que estas dotaciones específicas puedan localizarse allí donde sea prioritario y se puedan compensar las posibles carencias en las zonas de suelo urbano consolidado.*

[...]"

Por ello, para adaptar el Plan General de Ordenación Urbana de Beniatjar a estos articulados del TRLOTUP, así como a la realidad física del municipio, se proponen las siguientes modificaciones:

- En primer lugar, las Normas Urbanísticas del Plan General no recogen la definición del uso Residencial Dotacional, que queda descrito en el Anexo IV citado del TRLOTUP.

Actualmente, en el antiguo Ayuntamiento, calificado por el planeamiento vigente como Red Primaria Dotacional Múltiple en zona de Núcleo Histórico Tradicional, en el que están permitidos todos los usos dotacionales, no está previsto el uso como vivienda de alquiler para colectivos desfavorecidos, que precisamente es el Residencial Dotacional.

MEMORIA

21



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 22 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

El texto actual del TRLOTUP establece que no es necesario modificar el plan para incluir los usos previstos para este equipamiento, pero a fin de disponer de un texto integrado y actualizado se considera adecuado incorporarlo como se plantea en la presente modificación nº1 del Plan General en sus normas urbanísticas.

Por todo ello, se considera apropiado incluir el uso Residencial Dotacional entre los usos definidos en las Normas Urbanísticas y como compatible en la calificación de Red Primaria y Secundaria Dotacional Múltiple.

- En segundo lugar, en el Suelo No Urbanizable de Régimen Común, al contrario de lo que establece el artículo 211 del TRLOTUP citado, las Normas Urbanísticas no contemplan el uso Vivienda Aislada y Familiar, sino que únicamente se contempla el uso vivienda vinculado a la explotación agrícola (SNU-RC.1 y SNU-RC.2).

Por ello, y en concordancia de lo establecido en el TRLOUP, se propone adaptar en las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable Común de RC.1 el uso de Vivienda Aislada y Familiar, desvinculándola de la explotación agraria y adaptando sus parámetros para una adecuada regulación de los aprovechamientos.

**3.3. Descripción de las modificaciones**

Para el cumplimiento del objetivo previsto se proponen las siguientes modificaciones de las NNUU del Plan General.

**3.2.1. Incorporar el uso Residencial Dotacional**

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Beniatjar, en el "Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos", en su "Sección segunda: Según su función" establece los siguientes usos:

- Artículo 7.4.- Uso Residencial (R): Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.
- Artículo 7.5.- Uso Terciario (T): Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.
- Artículo 7.6.- Uso Industrial (I)
- Artículo 7.7.- Uso Almacén (Alm)
- Artículo 7.8.- Uso Dotacional (D): Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario (cultural, deportivo, sanitario, ...), Infraestructuras, y de Fuerzas de Seguridad, definidos en las NNUU:

MEMORIA

22



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 23 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

**"1. Uso de Comunicaciones (Dcm):**

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

**2. Uso de Espacios libres (Del):**

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

**3. Uso de Equipamiento comunitario:**

a) **Uso Educativo - Cultural (Ded):** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, bachillerato, educación primaria e infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,).

b) **Uso Deportivo (Dep):** comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) **Uso Socio-cultural (Dsc):** comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.,. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) **Uso Sanitario (Dsa):** comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) **Uso Asistencial (Das):** comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) **Uso Administrativo (Dad):** comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) **Uso Religioso (Dre):** comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

MEMORIA

23



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 24 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

*h) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.*

*i) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.*

**4. Uso de Infraestructuras (Din):**

*Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:*

*a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).*

*b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).*

*c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).*

*d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).*

*e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*

*f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).*

*h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).*

**5. Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):**

*Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal."*

Como hemos indicado, el Ayuntamiento pretende utilizar el antiguo edificio del Ayuntamiento en parte como vivienda de alquiler para colectivos desfavorecidos, para lo que se incorpora a las normas urbanísticas el uso Residencial Dotacional, contemplado en el TRLOTUP.

Se propone por tanto modificar y adecuar los artículos de las NNUU 7.8 – Uso Dotacional (D) y 7.11 – Resumen de los usos, así como los artículo 6.36 – Usos (relativo a las Dotaciones Públicas no estructurales) e indirectamente el artículo 6.25 – Usos de la zona de calificación Zona de Industria en Manzana – INM.

MEMORIA

24



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 25 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

**3.2.2. Incorporar el uso Vivienda Aislada y Familiar para el Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1)**

Los Suelos No Urbanizables de Régimen Común se califican según el Plan General de Beniatjar en 3:

- SNU-RC.1, situado alrededor del casco urbano, el que menos protección requiere al tratarse de un ámbito delimitado por aquellas zonas de suelo en la que no se han detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección y caracterizado por un alto grado de antropización consecuencia de una explotación agrícola.
- SNU-RC.2, zonas en las que se ha detectado en toda su extensión la presencia de uso agrícola, y donde la intención es preservar precisamente dicho uso y el medio agrícola.
- SNU-RC.3, suelos ubicados al norte del término, formados por terrenos de cultivo de secano, merecedores de ser preservados del desarrollo.

Para estos suelos las Normas Urbanísticas del Plan General permiten, como uso dominante el agrícola en el SNU-RC.1 y SNU-RC.2 y el ganadero y agrícola en el SNU-RC.3, y a su vez se admiten las edificaciones de viviendas aisladas vinculadas a la explotación agrícola en SNU-RC.1 y SNU-RC.2 y las granjas agropecuarias en SNU-RC.3. También las NNUU del Plan General establecen las condiciones de uso y aprovechamiento para los almacenes de apeos y construcciones e instalaciones agrícolas y, excepcionalmente, la implantación de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios de necesario emplazamiento en medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio.

Sin embargo, en ningún caso se permite el uso de Vivienda Aislada y Familiar contemplado en el TRLOTUP.

Esto se debe a que, en las directrices relativas a la ordenación incluidas en el Plan General de Beniatjar se establece:

*"1.3. Directrices relativas a la ordenación.*

*a) La incorporación de los nuevos sectores SUB-1 y SUB-2, así como las Unidades de Ejecución en suelos urbanos, al proceso urbanístico, tiene como criterio en cuanto a la clasificación y calificación del suelo, la incorporación de un sector residencial y otro industrial. El sector urbanizable residencial, con vivienda protegida cumple una misión de cosido y acabado urbano, con objeto de crear un continuo urbano como ciudad compacta, generando oferta de suelo que evite la*

MEMORIA

25



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 26 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

*implantación dispersa en suelo no urbanizable de vivienda. Los suelos de usos industriales tienen la condición de dinamizar la economía local a su escala."*

Por ello, siguiendo las directrices del Plan General de Beniatjar de evitar la implantación dispersa en suelo no urbanizable de vivienda y con el objeto de coordinar el Plan General de Beniatjar a lo establecido en el TRLOTUP, se considera que, de los tres regímenes de suelo no urbanizable, el Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1), debido a su situación colindante al casco urbano consolidado y se elevado grado de antropización, es adecuado para incluir el uso de Vivienda Aislada y Familiar conforme queda contemplado en el TROTUP, sin necesidad de vinculación a explotación agropecuaria.

En consecuencia, se propone modificar el "artículo 4.18 - Suelo no Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1)" e incluir el uso y aprovechamiento de Vivienda Aislada y Familiar suprimiendo la necesidad de que las viviendas se encuentren vinculadas a la explotación agrícola.

**3.2.3. Modificación de las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1)**

Consecuencia de la inclusión del uso Vivienda Aislada y Familiar, resulta necesario modificar las condiciones de edificación establecidas en dicho "artículo 4.18 - Suelo no Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1)" para permitir un adecuado desarrollo, y a su vez una correcta coordinación con las determinaciones del art. 211 TRLOTUP, lo que queda descrito adecuadamente en los apartados siguientes con propuesta específica de normativa.

Esta modificación también afecta al artículo 29 de las Normas de Integración Paisajística que forman parte de las NNUU del Plan General como anexo, que se adecuarán.

Conforme al Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido, basado en los informes del Servicio Territorial de Urbanismo y del Servicio de Planificación Territorial (en materia de Infraestructura Verde), se incorporan las consideraciones relativas a las condiciones de implantación de las viviendas aisladas y familiares en este documento completo de la Modificación Puntual nº1 del Plan General de Beniatjar.

MEMORIA

26



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 27 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

### 3.4. Determinación estructural o pormenorizada de las modificaciones

El "artículo 0.5.- Determinaciones integrantes de la ordenación estructural" y "artículo 06 - Determinaciones integrantes de la ordenación pormenorizada" del Plan General de Beniatjar establecen:

"Art.0.5.- Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.

Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General:

- a) Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) La clasificación del suelo.
- c) División del Territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de la edificación.  
La zonificación básica y la definición de usos globales del territorio, incluyendo la definición del área sujeta a zonificación de núcleo histórico tradicional (NHT) y el tratamiento conforme a su legislación reguladora de los bienes de dominio público supramunicipales.
- d) Ordenación del suelo no urbanizable.
- e) La Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

Asimismo, y conforme a lo dispuesto en el artículo 188 del ROGTU, del contenido del Catálogo formarán parte de la ordenación estructural:

- a) La delimitación del Núcleo Histórico Tradicional (NHT), por estar contenida en la ordenación estructural del propio Plan General, conforme al art. 97 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano), los Bienes Catalogados incluidos dentro del Núcleo Histórico Tradicional (estos elementos son los que posibilitan dicho reconocimiento patrimonial), así como su normativa específica.
- b) La catalogación de los Bienes de Interés Cultural (BIC) junto con su correspondiente entorno de protección.

MEMORIA

27



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 28 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

*c) Los elementos catalogados como Bienes de Relevancia Local (BRL), así como su normativa de protección, tanto la del propio BRL como la de su entorno de protección, conforme al artículo 46.1 de la 5/2007, de 9 de febrero, de la Modificación*

*de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.*

*Asimismo, se incluye en esta categoría la normativa de protección de estos elementos, así como la normativa de protección de sus entornos de protección.*

**Art.0.6.- Determinaciones integrantes de la Ordenación pormenorizada.**

*Son determinaciones que integran la ordenación pormenorizada del Plan General:*

*a) La delimitación de Unidades de Ejecución. Cuando se modifiquen, sin alterar el área de reparto en que se encuentran, el aprovechamiento medio de las mismas o el aprovechamiento tipo de los nuevos suelos que se integran, se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada.*

*b) La red secundaria de reservas de suelo dotacional público, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de Red Primaria.*

*c) La fijación de alineaciones y rasantes, diferenciando la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los privados, de la alineación de edificación, o en su caso.*

*d) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.*

*e) La asignación de usos y tipos de usos pormenorizados, para cada una de las Zonas de Ordenación en desarrollo de los previstos en las Zonas Primarias.*

*f) La determinación de las Zonas de Ordenación y regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada una de ellas sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.*

*g) Las Ordenanzas generales de edificación.*

*h) En suelo residencial, la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural."*

Por otra parte, el "artículo 21 – Determinaciones de la ordenación estructural" y el "artículo 35 – Determinaciones de la ordenación pormenorizada" del TRLOTUP, establecen:

**"Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural**

**1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:**

*a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.*

MEMORIA

28



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 29 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

- b) *Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c) *Red primaria.*
- d) *Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e) *Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f) *Clasificación del suelo.*
- g) *Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h) *Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i) *Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j) *Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k) *Política pública de suelo y vivienda.*

[...]

**Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.**

1. *La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:*

- a) *La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*
- b) *La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c) *La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d) *La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*
- e) *La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.*
- f) *La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- g) *La fijación de alineaciones y rasantes.*
- h) *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
- i) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el*

MEMORIA

29



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 30 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

*nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.*

*j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

*k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 73.3.b de este texto refundido.*

[...]"

De las modificaciones descritas en el apartado anterior forman parte todas de la ordenación estructural, tanto según lo establecido por el Plan General de Beniatjar como por el TRLOTUP, las que se refieren al suelo no urbanizable al modificar las condiciones de implantación para el uso y aprovechamiento de Vivienda Aislada y Familiar en SNU-RC.1.

Mientras que la incorporación del uso Residencial Dotacional conforme al Plan General forma parte de la ordenación estructural, pero no para el TRLOTUP, siendo la asignación de este uso respecto al Dotacional Múltiple parte de la ordenación pormenorizada.

En consecuencia, se puede concluir que la modificación puntual del Plan General afecta de modo conjunto a la ordenación estructural conforme, tanto al Plan General de Beniatjar como al TRLOTUP y que, al afectar la modificación a la ordenación estructural, el órgano promotor es el ayuntamiento, el órgano sustantivo será la Conselleria competente en urbanismo y el órgano ambiental la Conselleria competente en materia ambiental.

La aprobación definitiva será competencia de la Conselleria responsable en materia de urbanismo.

MEMORIA

30



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 31 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

## 4. DATOS GENERALES

### 4.1. Artículos de las NNUU en vigor

Se relaciona a continuación los artículos que se verían afectados por las modificaciones propuestas del Plan General.

El Plan General de Beniatjar, en sus Normas Urbanísticas establece los siguientes usos dotacionales:

"Art.7.8.- Uso Dotacional (D).

*Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.*

*Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.*

*1. Uso de Comunicaciones (Dcm):*

*Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.*

*2. Uso de Espacios libres (Del):*

*Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.*

*3. Uso de Equipamiento comunitario:*

*a) Uso Educativo - Cultural (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, bachillerato, educación primaria e infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,).*

*b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.*

*c) Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.,. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.*

MEMORIA

31



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 32 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL**

*d) Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.*

*e) Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.*

*f) Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.*

*g) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.*

*h) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.*

*i) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.*

**4. Uso de Infraestructuras (Din):**

*Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:*

*a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).*

*b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).*

*c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).*

*d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).*

*e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*

*f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).*

*h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).*

**5. Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):**

*Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal."*

MEMORIA

32



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 33 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

**"Art.7.11.- Resumen de los usos.**

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

<i>Alm</i>	<i>Almacén</i>
<i>Alm.1</i>	<i>Almacén compatible con la vivienda:</i>
<i>Alm.1a</i>	<i>Superficie no superior a 60 m2</i>
<i>Alm.1b</i>	<i>Superficie mayor de 60m2 y no superior a 150m2</i>
<i>Alm.1c</i>	<i>Superficie mayor de 150 m2 y no superior a 300 m2</i>
<i>Alm.2</i>	<i>Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 300 m².</i>
<i>Alm.3</i>	<i>Almacén de índice alto</i>
<i>D</i>	<i>Dotacional</i>
<i>Dab</i>	<i>Abastecimiento</i>
<i>Dad</i>	<i>Administrativo</i>
<i>Das</i>	<i>Asistencial</i>
<i>Dce</i>	<i>Cementerio</i>
<i>Dcm</i>	<i>Comunicaciones</i>
<i>Dfs</i>	<i>Fuerzas de seguridad</i>
<i>Ded</i>	<i>Educativo</i>
<i>Del</i>	<i>Espacio libre</i>
<i>Dep</i>	<i>Deportivo</i>
<i>Din</i>	<i>Infraestructuras:</i>
<i>Din.1</i>	<i>Captación y depuración de agua.</i>
<i>Din.2</i>	<i>Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.</i>
<i>Din.3</i>	<i>Estaciones depuradoras de aguas residuales.</i>
<i>Din.4</i>	<i>Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.</i>
<i>Din.5</i>	<i>Servicios centrales de telecomunicaciones.</i>
<i>Din.6</i>	<i>Estaciones de servicio de carburantes.</i>
<i>Din.7</i>	<i>Dominio público hidráulico.</i>
<i>Dre</i>	<i>Religioso.</i>
<i>Dsa</i>	<i>Sanitario.</i>
<i>Dsc</i>	<i>Socio-cultural.</i>
<i>Dsr</i>	<i>Servicio urbano</i>
<i>Ind</i>	<i>Industrial</i>
<i>Ind.1</i>	<i>Industrial compatible con la vivienda</i>
<i>Ind.2</i>	<i>Industrial enclavado en zonas no residenciales</i>
<i>N</i>	<i>Uso rústico en el medio Natural</i>
<i>Nag</i>	<i>Agrícola</i>
<i>Nes</i>	<i>Esparcimiento en el medio natural</i>

MEMORIA

33



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 34 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

<i>Nex</i>	<i>Extractivo</i>
<i>Nfo</i>	<i>Forestal</i>
<i>Nga</i>	<i>Ganadero</i>
<i>Nme</i>	<i>Protección del medio natural</i>
<i>Par</i>	<i>Aparcamiento</i>
<i>Par.1</i>	<i>Aparcamiento para uso público o privado.</i>
<i>Par.1a</i>	<i>En Planta baja o semisótano.</i>
<i>Par.1b</i>	<i>Bajo espacios libres públicos</i>
<i>Par.1c</i>	<i>Al aire libre.</i>
<i>Par.1d</i>	<i>En edificio de uso exclusivo.</i>
<i>Par.2</i>	<i>Aparcamiento vehículos de transporte.</i>
<i>R</i>	<i>Residencial.</i>
<i>Rcm</i>	<i>Residencial comunitario.</i>
<i>Rpf</i>	<i>Residencial plurifamiliar.</i>
<i>Run</i>	<i>Residencial unifamiliar.</i>
<i>T</i>	<i>Terciario.</i>
<i>Tco</i>	<i>Comercial.</i>
<i>Tco.1</i>	<i>Comercial compatible con la vivienda.</i>
<i>Tco.1a</i>	<i>Superficie de venta no superior a 60 m<sup>2</sup></i>
<i>Tco.1b</i>	<i>Superficie de venta mayor de 60 m<sup>2</sup> y no superior a 150 m<sup>2</sup></i>
<i>Tco.1c</i>	<i>Superficie de venta mayor de 150 m<sup>2</sup> y no superior a 300 m<sup>2</sup></i>
<i>Tco.2</i>	<i>Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 300 m<sup>2</sup> y no superior a 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Tho</i>	<i>Hotelero:</i>
<i>Tho.1</i>	<i>Hoteles, hostales, pensiones, moteles.</i>
<i>Tho.2</i>	<i>Campamentos</i>
<i>Tof</i>	<i>Oficinas:</i>
<i>Tre</i>	<i>Recreativo:</i>
<i>Tre.1</i>	<i>Aforo no superior a 60 personas.</i>
<i>Tre.2</i>	<i>Aforo mayor de 60 y no superior a 150 personas.</i>
<i>Tre.3</i>	<i>Aforo mayor de 150 y no superior a 300 personas.</i>
<i>Res.1</i>	<i>Restauración.</i>
<i>Res.1a</i>	<i>Superficie de venta no superior a 60m<sup>2</sup>.</i>
<i>Res.1b</i>	<i>Superficie de venta mayor a 60m<sup>2</sup>.”</i>

Como ya hemos indicado anteriormente, las Normas Urbanísticas del Plan General de Beniatjar no contemplan el uso Residencial Dotacional.

MEMORIA

34



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 35 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

En este aspecto, además de este artículo, resulta necesaria la modificación del "artículo 6.25 – Usos" del "Capítulo 4 – Zona de industria en manzana (INM)", pues en las Normas Urbanísticas vigentes establecen:

"Art.6.25.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) , el de Almacén (Alm) y Terciario (Ter).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R):

b) Terciarios:

- Hotelero (Tho)

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a, Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las Infraestructuras Din1, Din3, Din4 y Din7.

d) Aparcamientos:

-Par.1b

Edificios de uso exclusivo destinado a aparcamientos (Par.1b) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías. (Par.2)

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (Par.1a).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c)

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Aparcamiento vehículo de transporte (Par.2)"

Y a su vez es necesario adecuar el artículo 6.36.1 de las NNUU.

"Art.6.36.- Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Dotación Estructural-Primaria son los siguientes:

a) E/RV. Dotación Estructural de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).

b) P/L y PRD. Dotación Estructural de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) y Uso dotacional deportivo (Dep), respectivamente.

c) PID. Dotación Estructural de Servicios Urbanos: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr), uso de Cementerio (Dce) e infraestructuras (Din), excepto Din.6.

d) PED, PTD, PAD. Dotación Estructural de Servicios Públicos: Uso dotacional deportivo (Dep), Uso Administrativo (Dad), Uso socio-cultural (Dsc), uso

MEMORIA

35



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 36 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

*asistencial*

*(Das) y uso sanitario (Dsa).*

*e) PNL Parque Natural de la Red Primaria: Se estará al régimen de usos del PRUG "de L'ombria del Benicadell" (Decreto 139/2008).*

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) PRV. Dotación Estructural de Red Viaria (Red Viaria Primaria)

- Los que prohíban la Ley y el Reglamento de Carreteras, o normas equivalentes.

b) P JL. Dotación Estructural de Espacios Libres (Jardines de Red Primaria)

- Residencial (R).

- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

c) PRD. Dotación Estructural. Recreativo-Deportivo.

- Residencial (R), excepto una vivienda, con un máximo de 80 m2 construidos, para personal de mantenimiento. Altura máxima: 1 planta.

- Terciarios, excepto instalaciones recreativas de tipo Tre.1 y Tre.2 y locales comerciales de categoría Tco.1. y restauración categoría Res.1a.

- Edificios y locales industriales (Ind.).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e infraestructuras (Din), excepto Din.3.

- Aparcamiento (Par), excepto Par.1b y Par.1c.

- Almacenes (Alm.3).

d) PID. Dotación Estructural de Servicios Urbanos (Infraestructura. Servicio Urbano Primario)

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Almacenes (Alm.3).

- Terciarios (T), excepto Tof.2.

e) PED, PTD y PAD. Dotaciones Estructurales de Servicios Públicos (Educativo-Cultural Primario, Asistencial Primario y Administrativo-Institucional Primario)

- Residencial plurifamiliar (Rpf) y Residencial unifamiliar (Run).

- Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.

- Recreativos (Tre), excepto la Tre.1.

- Hotelero (Tho).

- Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din3 y

MEMORIA

36



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 37 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

*Din4.*

- *Uso industrial (Ind).*

- *Almacenes (Alm.3).*

f) *PDM. Dotacional Estructural Múltiple.*

- *Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.*

- *Recreativos (Tre), excepto la Tre.1.*

- *Hotelero (Tho).*

- *Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din3 y Din4.*

- *Uso industrial (Ind).*

- *Almacenes (Alm.3)."*

En lo relativo al Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1), el Plan General de Beniatjar, en sus Normas Urbanísticas establece:

**"Art.4.18- Suelo no Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1).**

1. *El ámbito de este suelo delimita aquellas zonas de suelo en la que no se han detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección y se caracteriza por un alto grado de antropización consecuencia de una explotación agrícola.*

*Está situado alrededor del casco urbano tal y como queda indicado en los planos de ordenación.*

2. *El uso dominante es el agrícola (Nag).*

*Serán compatibles los usos forestales, de protección del medio natural, de esparcimiento en el medio natural y los ganaderos extensivos así como los que se definan mediante Planes Especiales, Instrumentos de Ordenación Ambiental o Planes de Acción Territorial.*

**3. En estos suelos se permitirá edificaciones de viviendas aisladas vinculadas a la explotación agrícola con las siguientes limitaciones:**

**- Parcela mínima de 12.500m<sup>2</sup>**

**- Edificabilidad máxima: 0,01m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**- Altura máxima: 6,5m (2 plantas)**

**- Separación a lindes: 10m.**

**Estas viviendas deberán tener resuelto el acceso vial y deberán garantizar la posibilidad de establecer los servicios de agua, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica y estarán vinculadas registralmente a la explotación agropecuaria.**

4. *Se admiten almacenes de aperos y construcciones e instalaciones agrícolas en parcelas con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con las siguientes condiciones:*

MEMORIA

37



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 38 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

- *La superficie construida no excederá nunca del 5% de la superficie de la finca.*
- *El resto de parcela deberá estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.*
- *Deberá tener resuelto el acceso vial.*
- *Deberá tener garantizada la posibilidad de establecer los servicios de agua, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica.*
- *Altura máxima de cornisa 8,0 m.*
- *La separación a lindes y testeros será como mínimo 7,0 m en explotaciones agrarias, en los demás casos, igual a la altura de la edificación, con mínimo de 5,0 m.*

*Las construcciones e instalaciones que guardan relación con la naturaleza de la finca, que sean necesarias para realizar la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer de informe favorable de la Conselleria de Agricultura, previo a la concesión de licencia municipal, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al terreno de la explotación que se pretenda realizar.*

*En todos los casos, al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en uso agrario o forestal con sus características naturales propias.*

*5. Se permitirán, excepcionalmente y en las condiciones establecidas en la ley 10/2004 del suelo no urbanizable y artículo 4.7 de estas Normas, implantaciones de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio, limitándose a:*

*a) Actividades Industriales y productivas:*

- *Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.*
- *Industrias de baja rentabilidad que requieran gran superficie de depósito, almacenamiento o secado al aire libre.*

*b) Actividades terciarias o de servicios:*

- *Centros recreativos y deportivos de ocio, instalaciones de turismo activo y aventura.*
- *Campamentos de turismo e instalaciones similares.*
- *Actividades y usos dotacionales, ya sean culturales, docentes, asistenciales, religiosos, benéficos, sanitarios y científicos, servicios funerarios y carreteras.*
- *Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones*

*Cada proyecto se ajustará a la declaración de interés comunitario y al requerimiento previo de compatibilidad determinado por las distintas legislaciones sectoriales de aplicación a la actividad pretendida.*

*En el entorno de cauces y recorridos que estructuran el municipio, será incompatible*

MEMORIA

38



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 39 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

*con la condición de infraestructura verde y paisaje rural afectado de estas zonas, los usos que requieran la ocupación de grandes superficies y la realización de transformaciones topográficas que alteren de manera significativa el paisaje rural, en particular industrias no vinculadas al sector primario agrícola e instalaciones de energía renovables.”*

Como vemos, las Normas Urbanísticas de Beniatjar en lo relativo al Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1) exigen, necesariamente, la vinculación de la vivienda a la explotación agrícola, así como establece unas condiciones de edificación más restrictivas que las previstas en el artículo 211 del TRLOTUP.

También las NIP'S que forman parte de las NNUU del Plan General como anexo deberán adecuarse, en particular el artículo 29 de las mismas.

#### **4.2. Nueva redacción de los artículos de las NNUU que se modifican**

Los nuevos artículos derivados de las modificaciones planteadas en el presente documento son, en lo relativo a los usos dotacionales:

**"Art.7.8. - Uso Dotacional (D).**

*Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.*

*Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa, fuerzas de seguridad **y residencial dotacional.***

**1. Uso de Comunicaciones (Dcm):**

*Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.*

**2. Uso de Espacios libres (Del):**

*Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.*

**3. Uso de Equipamiento comunitario:**

*a) **Uso Educativo - Cultural (Ded):** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, bachillerato, educación primaria e infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,).*

MEMORIA

39



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 40 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

b) *Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.*

c) *Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.,. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.*

d) *Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.*

e) *Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.*

f) *Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.*

g) *Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.*

h) *Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.*

i) *Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.*

**4. Uso de Infraestructuras (Din):**

*Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:*

a) *Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).*

b) *Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).*

c) *Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).*

d) *Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).*

e) *Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*

f) *Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).*

MEMORIA

40



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 41 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

*h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).*

**5. Uso de fuerzas de seguridad (Dfs):**

*Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal."*

**6. Residencial dotacional (Drs):**

**Viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública."**

**"Art.7.11.- Resumen de los usos.**

*A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.*

<i>Alm</i>	<i>Almacén</i>
<i>Alm.1</i>	<i>Almacén compatible con la vivienda:</i>
<i>Alm.1a</i>	<i>Superficie no superior a 60 m2</i>
<i>Alm.1b</i>	<i>Superficie mayor de 60m2 y no superior a 150m2</i>
<i>Alm.1c</i>	<i>Superficie mayor de 150 m2 y no superior a 300 m2</i>
<i>Alm.2</i>	<i>Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 300 m<sup>2</sup>.</i>
<i>Alm.3</i>	<i>Almacén de índice alto</i>
<i>D</i>	<i>Dotacional</i>
<i>Dab</i>	<i>Abastecimiento</i>
<i>Dad</i>	<i>Administrativo</i>
<i>Das</i>	<i>Asistencial</i>
<i>Dce</i>	<i>Cementerio</i>
<i>Dcm</i>	<i>Comunicaciones</i>
<i>Dfs</i>	<i>Fuerzas de seguridad</i>
<i>Ded</i>	<i>Educativo</i>
<i>Del</i>	<i>Espacio libre</i>
<i>Dep</i>	<i>Deportivo</i>
<i>Din</i>	<i>Infraestructuras:</i>
<i>Din.1</i>	<i>Captación y depuración de agua.</i>
<i>Din.2</i>	<i>Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.</i>
<i>Din.3</i>	<i>Estaciones depuradoras de aguas residuales.</i>
<i>Din.4</i>	<i>Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.</i>
<i>Din.5</i>	<i>Servicios centrales de telecomunicaciones.</i>

MEMORIA

41



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 42 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

<i>Din.6</i>	<i>Estaciones de servicio de carburantes.</i>
<i>Din.7</i>	<i>Dominio público hidráulico.</i>
<i>Dre</i>	<i>Religioso.</i>
<b><i>Drs</i></b>	<b><i>Residencial Dotacional.</i></b>
<i>Dsa</i>	<i>Sanitario.</i>
<i>Dsc</i>	<i>Socio-cultural.</i>
<i>Dsr</i>	<i>Servicio urbano</i>
<i>Ind</i>	<i>Industrial</i>
<i>Ind.1</i>	<i>Industrial compatible con la vivienda</i>
<i>Ind.2</i>	<i>Industrial enclavado en zonas no residenciales</i>
<i>N</i>	<i>Uso rústico en el medio Natural</i>
<i>Nag</i>	<i>Agrícola</i>
<i>Nes</i>	<i>Esparcimiento en el medio natural</i>
<i>Nex</i>	<i>Extractivo</i>
<i>Nfo</i>	<i>Forestal</i>
<i>Nga</i>	<i>Ganadero</i>
<i>Nme</i>	<i>Protección del medio natural</i>
<i>Par</i>	<i>Aparcamiento</i>
<i>Par.1</i>	<i>Aparcamiento para uso público o privado.</i>
<i>Par.1a</i>	<i>En Planta baja o semisótano.</i>
<i>Par.1b</i>	<i>Bajo espacios libres públicos</i>
<i>Par.1c</i>	<i>Al aire libre.</i>
<i>Par.1d</i>	<i>En edificio de uso exclusivo.</i>
<i>Par.2</i>	<i>Aparcamiento vehículos de transporte.</i>
<i>R</i>	<i>Residencial.</i>
<i>Rcm</i>	<i>Residencial comunitario.</i>
<i>Rpf</i>	<i>Residencial plurifamiliar.</i>
<i>Run</i>	<i>Residencial unifamiliar.</i>
<i>T</i>	<i>Terciario.</i>
<i>Tco</i>	<i>Comercial.</i>
<i>Tco.1</i>	<i>Comercial compatible con la vivienda.</i>
<i>Tco.1a</i>	<i>Superficie de venta no superior a 60 m2</i>
<i>Tco.1b</i>	<i>Superficie de venta mayor de 60 m2 y no superior a 150 m2</i>
<i>Tco.1c</i>	<i>Superficie de venta mayor de 150 m2 y no superior a 300 m2</i>
<i>Tco.2</i>	<i>Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 300 m<sup>2</sup> y no superior a 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Tho</i>	<i>Hotelero:</i>
<i>Tho.1</i>	<i>Hoteles, hostales, pensiones, moteles.</i>
<i>Tho.2</i>	<i>Campamentos</i>

MEMORIA

42



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 43 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

<i>Tof</i>	<i>Oficinas:</i>
<i>Tre</i>	<i>Recreativo:</i>
<i>Tre.1</i>	<i>Aforo no superior a 60 personas.</i>
<i>Tre.2</i>	<i>Aforo mayor de 60 y no superior a 150 personas.</i>
<i>Tre.3</i>	<i>Aforo mayor de 150 y no superior a 300 personas.</i>
<i>Res.1</i>	<i>Restauración.</i>
<i>Res.1a</i>	<i>Superficie de venta no superior a 60m2.</i>
<i>Res.1b</i>	<i>Superficie de venta mayor a 60m2."</i>

"Art.6.25.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) , el de Almacén (Alm) y Terciario (Ter).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R):

b) Terciarios:

- Hotelero (Tho)

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a **Residencial Dotacional (Drs)** Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las Infraestructuras Din1, Din3, Din4 y Din7.

d) Aparcamientos:

-Par.1b

Edificios de uso exclusivo destinado a aparcamientos (Par.1b) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías. (Par.2)

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (Par.1a).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c)

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Aparcamiento vehículo de transporte (Par.2)"

"Art.6.36.- Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Dotación Estructural-Primaria son los siguientes:

a) E/RV. Dotación Estructural de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).

b) P/JL y PRD. Dotación Estructural de Espacios Libres: Uso dotacional de

MEMORIA

43



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 44 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

espacios libres (Del) y Uso dotacional deportivo (Dep), respectivamente.

c) PID. Dotación Estructural de Servicios Urbanos: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr), uso de Cementerio (Dce) e infraestructuras (Din), excepto Din.6.

d) PED, PTD, PAD. Dotación Estructural de Servicios Públicos: Uso dotacional deportivo (Dep), Uso Administrativo (Dad), Uso socio-cultural (Dsc), uso asistencial

(Das) y uso sanitario (Dsa).

e) PNL Parque Natural de la Red Primaria: Se estará al régimen de usos del PRUG "de L'ombria del Benicadell" (Decreto 139/2008).

**f) PDM. Se admite expresamente el uso Residencial Dotacional (Drs).**

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) PRV. Dotación Estructural de Red Viaria (Red Viaria Primaria)

- Los que prohíban la Ley y el Reglamento de Carreteras, o normas equivalentes.

b) PJJ. Dotación Estructural de Espacios Libres (Jardines de Red Primaria)

- Residencial (R).

- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

c) PRD. Dotación Estructural. Recreativo-Deportivo.

- Residencial (R), excepto una vivienda, con un máximo de 80 m2 construidos, para personal de mantenimiento. Altura máxima: 1 planta.

- Terciarios, excepto instalaciones recreativas de tipo Tre.1 y Tre.2 y locales comerciales de categoría Tco.1. y restauración categoría Res.1a.

- Edificios y locales industriales (Ind.).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e infraestructuras (Din), excepto Din.3.

- Aparcamiento (Par), excepto Par.1b y Par.1c.

- Almacenes (Alm.3).

d) PID. Dotación Estructural de Servicios Urbanos (Infraestructura. Servicio Urbano Primario)

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Almacenes (Alm.3).

- Terciarios (T), excepto Tof.2.

MEMORIA

44



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 45 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

e) PED, PTD y PAD. Dotaciones Estructurales de Servicios Públicos (Educativo-Cultural Primario, Asistencial Primario y Administrativo-Institucional Primario)

- Residencial plurifamiliar (Rpf) y Residencial unifamiliar (Run).
- Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.
- Recreativos (Tre), excepto la Tre.1.
- Hotelero (Tho).
- Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din3 y Din4.
- Uso industrial (Ind).
- Almacenes (Alm.3).

f) PDM. Dotacional Estructural Múltiple.

- Edificios y locales comerciales de categoría Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.
- Recreativos (Tre), excepto la Tre.1.
- Hotelero (Tho).
- Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din3 y Din4.
- Uso industrial (Ind).
- Almacenes (Alm.3)."

Por otra parte, en lo relativo al Suelo No Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1):

***"Art.4.18- Suelo no Urbanizable de Régimen Común 1 (SNU-RC.1).***

1. El ámbito de este suelo delimita aquellas zonas de suelo en la que no se han detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección y se caracteriza por un alto grado de antropización consecuencia de una explotación agrícola.

Está situado alrededor del casco urbano tal y como queda indicado en los planos de ordenación.

2. El uso dominante es el agrícola (Nag).

Serán compatibles los usos forestales, de protección del medio natural, de esparcimiento en el medio natural y los ganaderos extensivos así como los que se definan mediante Planes Especiales, Instrumentos de Ordenación Ambiental o Planes de Acción Territorial.

**3. En estos suelos se permitirá excepcionalmente edificar vivienda aislada y familiar, en parcelas de perímetro ininterrumpido con las siguientes características:**

- Parcela mínima de 12.500m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 1 % de la superficie de la finca rústica.
- Altura máxima: 7 m (2 plantas)
- Separación a lindes: 10m.

MEMORIA

45



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 46 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

- *Se admitirán servicios complementos a la vivienda familiar (sin obra de fábrica sobre la rasante natural) cuya superficie no exceda del 2% de la finca matriz.*
- *La edificación deberá situarse fuera de cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existentes en la topografía del terreno.*
- *La edificación respetará la topografía existente en las parcelas, por lo que se dispondrá adaptándose a los abanalamientos existentes.*
- *El vallado de la vivienda se restringirá al mínimo necesario, y se adaptará también a los abanalamientos.*

*Estas viviendas deberán tener resuelto el acceso vial y deberán garantizar la previsión suficiente de los servicios de abastecimiento de agua potable, tratamiento adecuado de depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica y adecuada gestión de los residuos.*

*Las construcciones no formarán núcleo de población, conforme lo previsto en el artículo 4.6 de las presentes Normas Urbanísticas y en particular respecto a los suelos urbanos y urbanizables, quedando prohibido la agrupación de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de viviendas colectivas.*

*4. Se admiten almacenes de aperos y construcciones e instalaciones agrícolas en parcelas con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con las siguientes condiciones:*

- *La superficie construida no excederá nunca del 5% de la superficie de la finca.*
- *El resto de parcela deberá estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.*
- *Deberá tener resuelto el acceso vial.*
- *Deberá tener garantizada la posibilidad de establecer los servicios de agua, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica.*
- *Altura máxima de cornisa 8,0 m.*
- *La separación a lindes y testeros será como mínimo 7,0 m en explotaciones agrarias, en los demás casos, igual a la altura de la edificación, con mínimo de 5,0 m.*

*Las construcciones e instalaciones que guardan relación con la naturaleza de la finca, que sean necesarias para realizar la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer de informe favorable de la Conselleria de Agricultura, previo a la concesión de licencia municipal, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al terreno de la explotación que se pretenda realizar.*

*En todos los casos, al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en uso agrario o forestal con sus características naturales propias.*

MEMORIA

46



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

**66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 47 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



**AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

5. Se permitirán, excepcionalmente y en las condiciones establecidas en la ley 10/2004 del suelo no urbanizable y artículo 4.7 de estas Normas, implantaciones de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio, limitándose a:

a) Actividades Industriales y productivas:

- Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.
- Industrias de baja rentabilidad que requieran gran superficie de depósito, almacenamiento o secado al aire libre.

b) Actividades terciarias o de servicios:

- Centros recreativos y deportivos de ocio, instalaciones de turismo activo y aventura.
- Campamentos de turismo e instalaciones similares.
- Actividades y usos dotacionales, ya sean culturales, docentes, asistenciales, religiosos, benéficos, sanitarios y científicos, servicios funerarios y carreteras.
- Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones

Cada proyecto se ajustará a la declaración de interés comunitario y al requerimiento previo de compatibilidad determinado por las distintas legislaciones sectoriales de aplicación a la actividad pretendida.

En el entorno de cauces y recorridos que estructuran el municipio, será incompatible con la condición de infraestructura verde y paisaje rural afectado de estas zonas, los usos que requieran la ocupación de grandes superficies y la realización de transformaciones topográficas que alteren de manera significativa el paisaje rural, en particular industrias no vinculadas al sector primario agrícola e instalaciones de energía renovables."

## 5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Se estará a las normas de aplicación general del vigente Plan General de Beniatjar, y las descritas en la presente modificación puntual de la ordenación estructural del Plan General.

MEMORIA

47



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

### 66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 48 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

## 6. ESTUDIOS ESPECÍFICOS

El borrador inicial de la Modificación Puntual nº1 del Plan General, junto al DIE, han servido para iniciar el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, que ha quedado concluido con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2024.

De este modo, respecto de los estudios específicos, se ha concluido por el órgano ambiental que:

- Estudio Integración Paisajística: No se considera necesario, por el tipo de modificaciones propuestas.
- Memoria de viabilidad económica: No se considera necesario. No se modifica ninguna determinación que genere cambios sobre la viabilidad económica prevista en el plan General.
- Estudio de sostenibilidad económica: No se considera necesario. Los cambios realizados en la modificación no afectan a la sostenibilidad económica del Plan General.
- Recursos hídricos: No se considera que esta modificación altere las necesidades de recursos hídricos en el municipio.
- Afecciones de tráfico y movilidad (Plan de Movilidad): No se considera que la modificación suponga nuevas afecciones de tráfico y movilidad.
- Afecciones acústicas: se considera que la modificación puntual propuesta no tiene efectos sobre las afecciones acústicas.

Sí que acompañará a la versión completa de la Modificación Puntual nº1 del Plan General de Beniatjar el Informe de Género, como Anexo I, y la encuesta de género, como Anexo II.

MEMORIA

48



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 49 de 76





FIRMADO POR

El Secretario de Beniatjar  
Carmen Domínguez Calomarde  
23/01/2026 9:27



AYUNTAMIENTO DE BENIATJAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL

## 7. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Plan General se tramitará conforme a las previsiones del artículo 67 y capítulo III, Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica del título III del libro I del vigente TRLOTUP, previas las actuaciones establecidas en los artículos 51, 52 y 53 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

Beniatjar, noviembre 2024

Por Merino y Terrasa SLP  
Fdo. Óscar Terrasa Sales  
Arquitecto

De conformidad con lo establecido en el Art. 13 del Nuevo Reglamento general de protección de Datos (UE) 2016/679, le indicamos que sus datos serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de MERINO Y TERRASA SLP con la finalidad de poder presupuestar los productos y servicios solicitados y la posterior prestación de los servicios que nos contrata, en base a una legitimación basada en el consentimiento y posterior relación comercial. Sus datos no serán cedidos a terceros, salvo obligación legal. MERINO Y TERRASA SLP le informa que procederá a tratar los datos de manera lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada y por ello nos comprometemos a adoptar todas las medidas técnicas y organizativas para su tratamiento. Como cliente de MERINO Y TERRASA SLP podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, dirigiéndose a nuestras oficinas sitas en AVENIDA ALFAHUIR nº 40 bajo derecha, 46020 -VALENCIA

MEMORIA

49



BENIATJAR

Código Seguro de Verificación: VNAA AAXW VWQX 22TF 3YUP

66. Modificación puntual núm. 1 diligenciada - plànol esmenat - SEFYCU 7677563

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://beniatjar.sede.dival.es/>

Pág. 50 de 76

