

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y
Territorio

2024/01146 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación número 3 del Plan General de Bèlgida. Expediente: 3198330.*

ANUNCIO

El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, en fecha 9 de enero de 2024, adoptó la siguiente resolución:

VER ANEXO

València, a 29 de enero de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





En referencia a la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida, promovida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2023, por unanimidad, **ACUERDA:**

“En referencia a la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Ayuntamiento de Bèlgida solicitó al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 08/01/2019, el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica correspondiente a la Modificación. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 23 de julio de 2020, emitió el informe ambiental y territorial estratégico correspondiente a la Modificación. Este documento se publicó en el DOGV núm. 9496, de 23/12/2022.

El Pleno del Ayuntamiento de Bèlgida, en sesión de 15/10/2020, acordó el sometimiento a información pública de la Modificación. El anuncio de información pública se insertó en el diario “Levante – El Mercantil Valenciano”, de fecha 30/10/2020, y en el DOGV núm. 8943, de fecha 03/11/2020. No se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Bèlgida, en sesión de 21/01/2023, aprobó provisionalmente la Modificación.

La solicitud de aprobación definitiva se presentó en fecha 06/06/2023 en la Plataforma Urbanística Digital. Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 08/06/2023, se solicitó al Ayuntamiento de Bèlgida que se presentara el expediente administrativo municipal completo y la justificación del cumplimiento de los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género. El día 22/06/2023 se presenta la documentación solicitada.

SEGUNDO. La Modificación incluye la siguiente documentación: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información, planos de ordenación y estudio de impacto de género.

TERCERO. En el término municipal de Bèlgida existen industrias que llevan implantadas en suelo no urbanizable común más de 20 años, y que, por razones de diversa índole, carecen de las preceptivas licencias urbanísticas y de carácter ambiental. Se plantea la necesidad de regularizar la situación de estas actividades ya que suponen el mantenimiento de la actividad económica y del empleo existente en el municipio. Se indica en el documento que el ejercicio de la potestad de disciplina urbanística tampoco es la solución, porque en la totalidad de los casos analizados han transcurrido los plazos legales para el ejercicio de esa facultad.





BÉLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

Con la asignación de usos Dominantes, Compatibles e Incompatibles en la regulación vigente del Plan General, deja fuera de ordenación, declarándolos incompatibles, los usos industriales en las Zonas A y B, correspondientes a la mayor parte de las edificaciones existentes.

Se identifican 5 ámbitos en suelo no urbanizable o en un sector de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada que tienen instalaciones industriales no regularizadas, cuyos datos se resumen en la tabla siguiente:

Nº	Referencia Catastral	Construcción Alturas	Superficie Construida	Superficie Parcela	Año Construcción	Zona Urbanística
1	0020C0100YJ10F001MU	I	1.036,15	5.353,60	1980	Común A
2	0010E0200YJ10D0001TS	I	2.318,64	7.293,67	1980	S-1 RES
3	46047A002003670000MM	I	363,14	2.385,71	1980	Común B
4	46047A003003510000MD	I	2.988,67	18.233,82	2002	Común B
5	46047A001003720000ME	I	576,11	3.442,71	1981	Común B
TOTALES			7.282,71	36.709,51		

Los ámbitos identificados con los números 3 y 5 se sitúan muy cercanos a la Ermita de San Antonio Abad, que es un Bien de Relevancia Local.

La nueva regulación que se propone consiste, en síntesis, en las siguientes cuestiones:

"a) Identifique los supuestos en que resulta de aplicación el régimen de fuera de ordenación.

b) Regule las obras que es posible realizar en las edificaciones y construcciones sujetas al régimen de fuera de ordenación.

c) Regule los usos y actividades que son susceptibles de implementar en las edificaciones y construcciones sujetas al régimen de fuera de ordenación en función de su grado de incompatibilidad".

De acuerdo con estos criterios, se modifica el régimen de fuera de ordenación en los ámbitos incluidos en la Modificación. Así, se modifica la normativa reguladora de los usos y aprovechamientos admisibles en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, posibilitando el mantenimiento, funcionamiento y posible ampliación de las actividades consolidadas existentes en dichas clases de suelo. No obstante, esta regulación solo se aplica a las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, y se concreta que solo afecta a las 5 parcelas anteriormente relacionadas.

Se modifican los arts. 3.4, 4.7 y 9.2.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, de los que cabe destacar los contenidos que se indican a continuación.

Se introduce el apartado 2 en el art. 4.7 de las Normas Urbanísticas, relativo al suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, con la siguiente redacción:

"Los usos de actividades económicas productivas existentes en suelos urbanizables, se mantienen posibilitando su adecuación, reforma, y una ampliación hasta el 20% de la edificación existente actualmente. Las licencias de obras y usos tendrán la





BÉLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

condición de provisionales, de conformidad con los artículos 209 y 216 de la Ley 5/2014 LOTUP”.

Se introduce un nuevo apartado en el régimen de usos compatibles del SNU común A (art. 9.2.2.2.a.5 de las Normas Urbanísticas), con la siguiente redacción:

“Las actividades industriales o productivas, en las construcciones e instalaciones de tipología industrial existentes previamente al Plan General, y una ampliación hasta el 20% de la edificación existente actualmente”.

Se introducen dos nuevos apartados en el régimen de usos compatibles del SNU común B (art. 9.2.2.2.b, apartados 4 y 5, de las Normas Urbanísticas), con la siguiente redacción:

“4. Las actividades industriales o productivas, en las construcciones e instalaciones de tipología industrial existentes previamente al Plan General, y una ampliación hasta el 20% de la edificación existente actualmente, supeditada a un análisis específico de compatibilidad del uso propuesto con el uso residencial, por las molestias que se puedan ocasionar sobre la población.

5. Se posibilita el cambio del uso actual a otros compatibles: industriales, productivas, terciarias o de servicios, siempre que la nueva actividad no acentúe la inadecuación del planeamiento vigente, supeditada a un análisis específico de compatibilidad del uso propuesto con el uso residencial, por las molestias que se puedan ocasionar sobre la población”.

La propuesta de posibilitar ampliaciones de hasta el 20 % de la edificación existente se justifica indicando que *“persigue el objetivo de evitar la obsolescencia de las instalaciones en los supuestos de crecimiento de las empresas”.*

CUARTO. De la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes sectoriales que se indican a continuación:

- 12/09/2019: informe favorable del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se indica que, en la versión preliminar de la Modificación, se deberán tenerse en cuenta las siguientes cuestiones:

“1. Identificar en planos la situación de las parcelas afectadas.

2. No permitir ampliaciones del 20% en las edificaciones situadas en la zona Común B, ya que se trata de una zona en la que el propio Plan General ha considerado oportuno limitar los usos para evitar molestias a la población, por su proximidad al casco urbano”.

- 11/03/2020: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, con los siguientes condicionantes:

“1) Se deberá incluir plano o planos de situación de las edificaciones afectadas por la presente modificación con referencia a las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos vigentes para su aprobación definitiva.

2) Las Normas Urbanísticas, regularán que para la autorización de acciones tendentes al mantenimiento y ampliación de cada instalación se deberá justificar que la intervención mejora su estado actual, paisajes degradados, hacia paisajes al menos neutros u ordinarios, en los expedientes para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas. Para ello en aplicación, por analogía, de lo establecido en los párrafos finales del anexo I LOTUP, exigirá la documentación necesaria para estudiar la integración paisajística, con la siguiente información:





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

- a) *La valoración de la integración paisajística y visual de las actuaciones derivadas del plan y la identificación de sus posibles impactos sobre el paisaje. Se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.*
- b) *Los resultados y conclusiones de la valoración anterior, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.*
- c) *Las medidas de integración paisajística necesarias, no solo para mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, con su correspondiente programación.*
- 3) *Se identificará y caracterizará la Infraestructura Verde a escalas urbana y municipal con indicación esquemática de sus conexiones con los elementos de la escala supramunicipal y regional”.*
- 22/04/2020: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, que indica que la modificación propuesta está afectada por riesgo de inundación y es compatible con las determinaciones del PATRICOVA. Se informa que la modificación afecta a unos usos susceptibles de incrementar el riesgo de inundación, si tal riesgo existe en el ámbito, por lo que resultará necesario el informe de dicho Servicio en el procedimiento de autorización de cada una de las licencias que se proponga tramitar; indicándose que este extremo deberá recogerse en la documentación normativa de la modificación.
 - 27/05/2021: informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, que establece la siguiente condición:
“Respecto a laafección del planeamiento propuesto respecto a la Ermita de San Antonio Abad, se observa que las construcciones industriales objeto de la modificación se encuentran fuera del entorno de protección de la Ermita, pero pese a situarse fuera del entorno de protección se encuentran muy próximas a la misma por lo que ejercen un impacto visual negativo considerable y dado que la modificación permite ampliar estas construcciones hasta un 20 %, así como para evitar la edificación de nuevos volúmenes que alteren la percepción de la Ermita de San Antonio Abad, se considera necesario ampliar el entorno de protección de la misma. En la ficha actualizada de la ermita se deberá plantear un nuevo entorno de protección ampliado...”.
 - 22/11/2021: informe favorable del Servicio de Planificación, de la entonces Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, que da por subsanadas las deficiencias que se habían indicado en su anterior informe de fecha 09/07/2019.
 - 06/10/2022: informe desfavorable de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, en materia de patrimonio cultural.

El Ayuntamiento de Bèlgida remite a la citada dirección territorial, en fecha 09/02/2023, un documento de respuesta a lo indicado en el informe referido (documento denominado ‘Informe Patrimonio’, de febrero de 2023). Dado que en el expediente administrativo municipal no constaba la emisión de nuevo informe en materia de patrimonio cultural, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia





BÉLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura y Deporte, en fecha 26/06/2023; y en fecha 05/10/2023 se comunicó a este organismo que proseguían las actuaciones de tramitación del expediente.

- 11/05/2022: informe favorable del Servicio de Planificación Territorial, en materia de ordenación del territorio.
- 01/12/2023: informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Ganadería y Pesca, en materia de agricultura.
- 06/12/2023: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 12/12/2023: informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, que concluye lo siguiente:

«En virtud de cuanto antecede, NO RESULTA POSIBLE INFORMAR FAVORABLEMENTE sobre la conformidad patrimonial de la documentación aportada conteniendo la modificación propuesta, en tanto no se subsanen los siguientes extremos:

1. En la ficha de la Ermita de San Antonio Abad (ficha no27) ahora aportada, se observan los siguientes aspectos a subsanar:

- *El revestimiento propio se considera de cal, se deberá subsanar en el apartado "REVESTIMIENTOS".*
- *Eliminar los apartados "VALORACION DEL INTERES DE LOS ELEMENTOS", "CARACTER", "ESTADO DE CONSERVACION. PATALOGIAS", "ACTUACIONES PREVISTAS", "INTERVENCIONES RECIENTES". Dichos apartados ya aparecen como "subapartados" dentro de la tabla "COMPONENTES PRINCIPALES", no debiendo aparecer como apartados independientes.*
- *El entorno del BRL deberá abarcar las siguientes parcelas catastrales completas:*
 - 46047A001003720000ME
 - 46047A002003670000MM
- *La normativa del entorno del BRL se deberá sustituir por la siguiente: "La normativa de protección del entorno del BRL deberá de dar cumplimiento en todo caso al art. 12 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. Dicho ámbito queda excluido de la aplicación de la presente modificación puntual. Las edificaciones existentes en la parcela 372 polígono 1 y la parcela 367 polígono 2 tienen el carácter de impropias dentro del entorno del BRL, por lo que, tal y como se ha indicado, deberán excluirse del ámbito de la modificación puntual n.º3, no siendo posible la ampliación de las mismas en ningún caso. Se deberá procurar la adaptación de las edificaciones existentes en dichas parcelas a la tipología tradicional de la zona. Además, se recuerda que dichas parcelas forman parte del ámbito del yacimiento de la Ermita de San Antonio Abad (ficha no22 del catálogo del municipio), por lo que deberá darse cumplimiento a lo indicado en el art.5.3. de la normativa del catálogo, donde se indica, entre otros, que "sobre el propio yacimiento, no se admitirá ninguna edificación, salvo las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de los restos hallados..."*





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

2. *Sobre los 3 yacimientos existentes en ámbito de la modificación puntual (fichas n.º 22, 23 y 24), será de aplicación, en todo caso, el art.5.3. de la normativa del catálogo indicado anteriormente.*

Por lo que los ámbitos de dichos yacimientos también quedaran excluidos de la aplicación de la presente modificación puntual.

3. *La documentación que se presente para la aprobación definitiva deberá estar completa, incluyendo la ficha n.º 27 (Ermita de San Antonio Abad) corregida y actualizada según los condicionantes del presente informe. También se deberá modificar y actualizar el documento urbanístico presentado, modificando la memoria, normativa y los planos de ordenación estructural correspondientes, para incluir el entorno correcto del BRL de la Ermita de San Antonio Abad y excluir de la aplicación de la presente modificación puntual dicho entorno de protección, así como los ámbitos de los yacimientos, tal y como se indica en los apartados anteriores.*

4. *En todo caso, en las futuras actuaciones en el ámbito de la presente modificación puntual, se deberá de dar cumplimiento a la legislación vigente en material de patrimonio cultural valenciano».*

QUINTO. El municipio de Bèlgida cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 13/05/2011.

La Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana, referente a la inclusión de los usos de pirotecnia, dentro de los usos compatibles en el suelo no urbanizable común, fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 27/11/2019.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2023, 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 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP y la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor de las citadas leyes. Ello en aplicación *sensu contrario* de la disposición transitoria segunda, apartado 1, del texto refundido de la Ley de





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 63.1 y 57 de la LOTUP. La Modificación afecta a la ordenación del suelo no urbanizable, que es una determinación de la ordenación estructural, según el art. 21.1.g) de la LOTUP, y su aprobación definitiva es competencia autonómica, por aplicación del art. 44.2.c de la LOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 de la LOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta. Puesto que la Modificación consiste en un cambio de normas urbanísticas, que no incluye actuaciones de transformación urbanística ni actuaciones urbanizadoras, no procede la incorporación de estudio de viabilidad económica y de informe de sostenibilidad económica.

No obstante, en el documento de Modificación presentado se indica que la Modificación núm. 1 del Plan General, relativa a los usos de pirotecnia, no está aprobada; y en la redacción vigente del art. 9.2.2 de las Normas Urbanísticas no se incluye el apartado 2.a).5, que estableció como uso compatible en el SNU Común A el siguiente:

“5. Las actividades pirotécnicas existentes autorizadas y una ampliación de hasta un 100 % de las superficies de suelo y techo indicadas en sus Declaraciones de Interés Comunitario aprobadas, en un área colindante a ellas, cumpliendo lo establecido en ellas y en el Art. 9.1.2.8 de estas NNUU”.

Teniendo en cuenta que la Modificación núm. 1 del Plan General de Bèlgida fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 27 de noviembre de 2019, a efectos de la diligencia del documento de Modificación núm. 3 del Plan General de Bèlgida que se apruebe definitivamente, deberán rectificarse estas cuestiones.

CUARTO. Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el informe ambiental y territorial estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 23/07/2020:

1. Condicionamiento a la aprobación definitiva de la Modificación núm. 1 del Plan General de Bèlgida. Ya se ha indicado que dicha modificación ya ha sido aprobada definitivamente.

2. Condicionante para la ampliación de industrias en la zona B del SNU común. Se incluye el condicionante relativo a que la ampliación del 20 % en esas zonas queda supeditada a un análisis específico de compatibilidad del uso propuesto con el uso residencial, por las molestias que se puedan ocasionar sobre la población.

3. Condicionante para los cambios de usos en la zona B del SNU común. Se incluye el mismo condicionante que se ha indicado en el apartado anterior.

4. Condicionantes del informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de 11/03/2020. Se incorpora el plano I_03, relativo a unidades de paisaje y recursos paisajísticos, en el que se grafía la situación de las instalaciones afectadas por la Modificación y se indica la afectación o no a los recursos paisajísticos, incluidos los recursos de interés cultural considerados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

Se incluye la exigencia de un estudio de integración paisajística en el procedimiento de autorización de acciones tendentes al mantenimiento y ampliación de cada instalación. En el documento inicial estratégico se justifica que la Modificación no supone afección a la infraestructura verde, ya que los 5 emplazamientos afectados no están incluidos en la infraestructura verde definida en el Plan General de Bèlgida.

5. Exigencia de informe del Servicio de Ordenación del Territorio en el procedimiento de autorización de cada una de las licencias que se proponga tramitar. Se incluye esta exigencia en el art. 3.4.2 de las Normas Urbanísticas.

6. Condicionantes del informe del Servicio de Planificación, de 09/07/2019. Se ha emitido un nuevo informe favorable por el citado Servicio, de 22/11/2021.

7. Identificar las parcelas afectadas en los planos de la Modificación. Se han reflejado en todos los planos de ordenación de la Modificación las parcelas afectadas por esta modificación.

A la vista de todo ello, se consideran cumplimentadas las determinaciones establecidas en el informe ambiental y territorial estratégico.

El informe ambiental y territorial estratégico está vigente, puesto que aún no han transcurrido 4 años desde su publicación en el DOGV del día 23/12/2022, en aplicación del art. 51.7 de la LOTUP.

QUINTO. El objeto de la Modificación es definir en el planeamiento municipal el régimen de fuera de ordenación, que regula la realización de obras y actividades en las 5 instalaciones industriales a las que se refiere la Modificación, tal como está previsto en el art. 192.3 de la LOTUP. La modificación establece el régimen transitorio, indicado en el citado artículo, al que han de sujetarse las edificaciones que, aun no estando en situación de fuera de ordenación, no son plenamente compatibles con las determinaciones del plan, y que son únicamente las 5 identificadas en el propio documento.

La modificación propone la ampliación de los usos compatibles, únicamente en las Zonas A y B, que comprenden aproximadamente el 50 % de la superficie del término municipal, incluyendo las actividades industriales y productivas, pero solo en las construcciones erigidas previamente al PGOU; por lo que la magnitud de la modificación se limita a la superficie de 4 parcelas (las identificadas con los números 1, 3, 4 y 5), que tienen una superficie total de 28.834 m² (un porcentaje del 0,32 % del SNU Común).

El Plan General de Bèlgida establece en SNU Común una zonificación y régimen de usos que únicamente permite los industriales y productivos (los permitidos, a su vez, en la legislación urbanística del suelo no urbanizable) en la Zona C, por ser la zona más alejada del casco urbano y los usos que más molestias pueden producir a la población; y establece el régimen de usos en las zonas A y B, especialmente más restrictivo en ésta última por:

- comprender los terrenos colindantes al casco urbano, susceptibles de incorporación al proceso de transformación urbana, y
- considerar oportuno limitar los usos en dicha zona para evitar molestias a la población.

Por estos motivos, la propuesta de permitir ampliaciones de hasta el 20 % de las edificaciones industriales localizadas en la Zona B y en el suelo urbanizable sin ordenación





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

pormenorizada, se supedita a un análisis específico de compatibilidad del uso propuesto con el resto de los usos permitidos, en el procedimiento de autorización administrativa correspondiente, con el fin de reducir o evitar las molestias que se puedan ocasionar sobre la población.

En el art. 3.4.2 de las Normas Urbanísticas de la Modificación, se ha incluido la condición indicada en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio, de 22/04/2020, relativa a que se requerirá informe del Servicio de Ordenación del Territorio —actualmente, las competencias en materia de riesgo de inundación corresponden al Servicio de Gestión Territorial— en el procedimiento de autorización de las licencias correspondientes.

Finalmente, respecto a la justificación de la Modificación, se indica en el documento lo siguiente: *“dar solución a situaciones jurídicas consolidadas que de otro modo impedirían la utilización de edificaciones o construcciones que pueden ser destinatarias de actividades o usos generadoras de empleo y riqueza para el municipio”*.

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. Analizado el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 12/12/2023, se concluye que los ámbitos identificados con los números 3 y 5, que son los que están muy próximos al BRL de la Ermita de San Antonio Abad deben excluirse del ámbito de aplicación de las medidas propuestas en la Modificación. Las exigencias de cumplir el art. 12 del Decreto 62/2011, la indicación expresa de que dichos ámbitos queden excluidos de la aplicación de la Modificación y la no admisión de ninguna edificación en esos dos ámbitos, determinan que los ámbitos 3 y 5 deben excluirse de la Modificación, ya que no hay posible subsanación de las cuestiones planteadas en el informe.

La exclusión de los ámbitos 3 y 5 del contenido de la Modificación conlleva la elaboración de un documento de Modificación que incluya exclusivamente los ámbitos identificados con los números 1, 2 y 4, que no están afectados por los BRL y no se cuestionan en el informe en materia de patrimonio cultural. Esto supone una formalización documental que el Ayuntamiento de Bèlgida asume, como manifiesta expresamente el Alcalde en su comparecencia en la Comisión Territorial de Urbanismo, por lo que se puede adoptar la solución de supeditar la eficacia de la aprobación definitiva de la Modificación a la formalización de ese documento de Modificación núm. 3 del Plan General de Bèlgida, que incluya solamente los ámbitos 1, 2 y 4, y la normativa aprobada en virtud de la Modificación núm. 1 del Plan General.

El art. 55.3 de la LOTUP determina lo siguiente: *“Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva”*. En este caso, se ha justificado que los reparos derivados del informe en materia de patrimonio cultural son de alcance limitado (suponen la exclusión de los ámbitos 3 y 5), por lo que procede la aprobación definitiva de la Modificación, quedando supeditada la eficacia de tal aprobación a que el Ayuntamiento de Bèlgida formalice las





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

correcciones indicadas, en un documento de Modificación núm. 3 del Plan General adaptado a la exclusión de los ámbitos 3 y 5, y a la redacción vigente del art. 9.2.2 de las Normas Urbanísticas.

SÉPTIMO. Debe considerarse una matización respecto a la aplicación de la normativa que se incluye en la Modificación. En el SNU Común A y B se introduce como uso compatible el denominado “actividades industriales o productivas”. Esta denominación no quiere decir que se permite cualquier uso industrial y productivo, sino que, a efectos de su aplicación, hay que ponerlo en relación con el art. 9.2.2 de las Normas Urbanísticas, con el art. 26 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (legislación de referencia en las Normas Urbanísticas vigentes) y con el vigente art. 211.1.e) del TRLOTUP. Este último, que se aplicará en posibles cambios de uso de las instalaciones existentes, solo permite en suelo no urbanizable las siguientes actividades industriales y productivas:

“e) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el 50 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2.º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario no comprendidas en el apartado a de este artículo, que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el 50 % libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

3.º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto de perímetro ininterrumpido que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal”.

OCTAVO. 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. 44.2.c de la LOTUP, 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 21 de diciembre de 2023, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO. DENEGAR la aprobación definitiva de la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida, en los ámbitos identificados con los números 3 y 5, a causa de las afectaciones a los Bienes de Relevancia Local.





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

SEGUNDO. APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida, en los ámbitos identificados con los números 1, 2 y 4, y SUPEDITAR su eficacia a la formalización de un documento que incluya exclusivamente los citados ámbitos y se adapte a la redacción vigente del art. 9.2.2 de las Normas Urbanísticas.

TERCERO. DELEGAR en el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental la facultad de comprobar que las correcciones indicadas en el apartado segundo se efectúan en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

En relación con la denegación de la aprobación de la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana, en los ámbitos identificados con los números 3 y 5, y de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo 10.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente y Territorio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo. En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 44. 1 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, no cabrá interponer recurso en vía administrativa, sino que podrán interponer 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 al de su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley. También 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.

En relación con el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana, en los ámbitos identificados con los números 1, 2 y 4, y SUPEDITAR su eficacia a la formalización de un documento que incluya exclusivamente los citados ámbitos y se adapte a la redacción vigente del art. 9.2.2 de las Normas Urbanísticas, 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."

SEGUNDO. En fecha 21 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de Bèlgida presenta, en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, el documento de versión final de la Modificación, de diciembre de 2023, en el que se da cumplimiento a lo indicado en el





BÈLGIDA. Modificación núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo al que se refiere el antecedente anterior. Este documento incluye la memoria y los planos de información y de ordenación.

TERCERO. En la versión final de la Modificación, se han excluido los ámbitos que inicialmente estaban identificados con los números 3 y 5. También se ha modificado la ficha del BRL de la Ermita de San Antonio Abad, de conformidad con las indicaciones del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 12 de diciembre de 2023; y conviene remarcar que queda excluido el ámbito del entorno de protección de este BRL de la aplicación de la presente Modificación. Por otra parte, se ha incorporado el texto del art. 9.2.2 de las Normas Urbanísticas que resultó tras la aprobación de la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El artículo 39, apartado 2, de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que la eficacia del acto de la Administración Pública sujeto al Derecho Administrativo quedará demorada cuando *“(...) así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior”*.

Así pues, la eficacia del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 21 de diciembre de 2023, por el que se aprobó definitivamente la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida, en los ámbitos identificados con los números 1, 2 y 4, quedó supeditada al cumplimiento de la condición indicada en el primero de los antecedentes de hecho del presente documento. Dado que el Ayuntamiento ha cumplido la condición, se considera que se ha dado cumplimiento a las condiciones a las que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva de la citada Modificación.

SEGUNDO. El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 5.2 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, donde se establece que *“corresponde a la persona titular de la dirección general con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo (...). Sus atribuciones son: (...) 2. Verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat y ordenar su publicación en los términos previstos en los artículos 55.3 y 56 de la LOTUP.”*

En consecuencia, el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental

RESUELVE

PRIMERO. Dar por cumplido el condicionante al que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva de la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida, en los ámbitos identificados con los números 1, 2 y 4, por los motivos puestos con anterioridad en los fundamentos de derecho del presente documento.





BÈLGIDA. Modificació núm. 3 del Plan General

Expte. 3198330-CA

SEGUNDO. Ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

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. 55.7 de la LOTUP, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 9496 del día 23 de diciembre de 2022. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web [Expedientes anteriores al 54/2019/EAE - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana \(gva.es\)](https://expedientes.gva.es/54/2019/EAE-Evaluacion-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

La Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46047-1003.





FIRMADO POR

El Alcalde de Bélgida
Diego Ibañez Estareles
21/12/2023



NIF: P4604700G

Administración General

Expediente 1333378P

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PLAN GENERAL BÈLGIDA (VALENCIA)

VERSIÓN FINAL

D.- NORMAS URBANÍSTICAS

Planigest s.l.p.
Planificación y Gestión del Territorio

Paseo Germanías, 98, Entlo. 46702 - Gandia (Valencia) Tfno. 962864061, email jtpastor@planigest.com



85



BÈLGIDA

DOC Nº 3 - SEFYCU 4697653

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

Código Seguro de Verificación: Y7AC JQT7 ZQY9 JW3T D9FJ

Pág. 85 de 105





FIRMADO POR

El Alcalde de Bélgida
Diego Ibañez Estarellas
21/12/2023



NIF: P4604700G

Administración General

Expediente 1333378P

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PLAN GENERAL BÈLGIDA (VALENCIA)

VERSIÓN FINAL

La presente Modificación Puntual del Plan General, modifica las Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Plan General de Bélgida, que quedan del siguiente modo:

ARTÍCULO 3.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

La redacción actual del artículo 3.4. es la siguiente:

"Artículo 3.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderán "fuera de ordenación" las construcciones que presenten alguna de las características señaladas en el Art. 183 del R.P.C.V.
2. Los tipos de obra permitidos en ellas son los señalados en el Art. 184.1 del R.P.C.V. El régimen general de intervención es el contenido en el Art. 58.6 de la L.R.A.U., y el Deber Normal de Conservación al que se refiere, el definido en el Art. 88 de la L.R.A.U.
3. En las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse al nuevo Plan, no estén declaradas "fuera de ordenación", se permitirán las obras señaladas en el Art. 184.2 del R.P.C.V.
4. El Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de Licencia de Obras en estos edificios, renuncia del propietario a toda indemnización por el incremento de valor expropiatorio como consecuencia de la realización de obras en ellos.
5. En todos los casos, cuando se produzca su sustitución total o parcial, la nueva construcción sobre la misma parcela deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este Plan General."

La propuesta de nueva redacción del artículo 3.4 del Plan General de Ordenación Urbana es la siguiente:

Artículo 3.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá en régimen de "fuera de ordenación" las construcciones que presenten alguna de las características señaladas en el artículo 192.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP); o en la norma posterior que la derogue o sustituya.
2. Conforme al artículo 192.3 de la Ley 5/2014 LOTUP, se establece el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones.

Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

Para la autorización de acciones tendentes al mantenimiento y ampliación de cada instalación, se requiere la justificación, mediante un Estudio de Integración Paisajística, conforme al Anexo II de la Ley 5/2014 LOTUP, que la intervención mejora su estado actual, y paisajes degradados, hacia paisajes al menos neutros u ordinarios, formando parte de los expedientes para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas.

Se requerirá el Informe del Servicio de Ordenación del Territorio, en el procedimiento de autorización de las licencias correspondientes.

Se subsanarán las deficiencias, que pudieran existir, de los accesos a las parcelas según los criterios de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado.

Paseo Germanías, 98, Entlo. 46702 - Gandia (Valencia) Tfno. 962864061, email jtpastor@planigest.com

Planigest s.l.a.

86



BÈLGIDA

DOC Nº 3 - SEFYCU 4697653

Código Seguro de Verificación: Y7AC JQT7 ZQY9 JW3T D9FJ

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

Pág. 86 de 105





FIRMADO POR

El Alcalde de Bélgida
Diego Ibañez Estarellas
21/12/2023



NIF: P4604700G

Administración General

Expediente 1333378P

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PLAN GENERAL BÈLGIDA (VALENCIA)

VERSIÓN FINAL

3. El régimen transitorio para la realización de obras y actividades en las construcciones consolidadas con actividades, se recogen en los artículos 9.2.2, y 4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
4. El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de la licencia urbanística o el otorgamiento del preceptivo instrumento de intervención ambiental, renuncia del propietario y/o promotor a toda indemnización por el incremento del valor expropiatorio como consecuencia de la realización de obras y actividades en las edificaciones y construcciones sujetos al régimen de fuera de ordenación.
5. Cuando se produzca la sustitución total o parcial de la edificación o construcción en régimen de fuera de ordenación, la nueva construcción sobre la misma parcela deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este Plan General.

ARTÍCULO 4.7. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La redacción actual del artículo 4.7. es la siguiente:

"Artículo 4.7. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Las actuaciones en los Sectores S-1 y S-3, de uso Residencial, y S-4, de uso Industrial, de Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, requerirán la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial, conforme al Art. 4.2 anterior."

La propuesta de nueva redacción del artículo 4.7 del Plan General de Ordenación Urbana es la siguiente:

Artículo 4.7. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Las actuaciones en los Sectores S-1 y S-3, de uso Residencial, y S-4, de uso Industrial, de Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, requerirán la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial, conforme al Art. 4.2 anterior.
2. Los usos de actividades económicas productivas existentes en suelos urbanizables, se mantienen posibilitando su adecuación, reforma, y una ampliación hasta el 20% de la edificación existente actualmente. Las licencias de obras y usos tendrán la condición de provisionales, de conformidad con los artículos 209 y 216 de la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 9.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

La redacción actual del artículo 9.2.2. es la siguiente:

"Artículo 9.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. *Uso Dominante: Rústico, salvo Ganadero, Extractivo o Minero.*
2. *Usos Compatibles: Obras e instalaciones incluidas en la Sección 4ª del Capítulo II de la L.S.N.U., y señaladas como compatibles en la subzona en que se encuentren:*

a) Común A.

1. *Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.*
2. *Explotación de recursos hidrológicos y generación de energía renovable.*
3. *Actividades terciarias o de servicios.*
4. *Vivienda, en el área grafiada como su Subzona 1.*



BÈLGIDA

DOC Nº 3 - SEFYCU 4697653

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

Código Seguro de Verificación: Y7AC JQT7 ZQY9 JW3T D9FJ





FIRMADO POR

El Alcalde de Bélgida
Diego Ibañez Estarellas
21/12/2023



NIF: P4604700G

Administración General

Expediente 1333378P

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PLAN GENERAL BÈLGIDA (VALENCIA)

VERSIÓN FINAL

b) Común B.

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.
2. Explotación de recursos hidrológicos y generación de energía renovable.
3. Actividades terciarias o de servicios.

c) Común C.

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.
2. Explotación de recursos hidrológicos y generación de energía renovable.
3. Actividades terciarias o de servicios.
4. Actividades industriales o productivas.
5. Construcciones e instalaciones ganaderas.

3. Usos Incompatibles: Todos los demás, en particular los vertederos o basureros no controlados, y la formación de nuevos núcleos urbanos o industriales, salvo mediante la aprobación de los Planes y Proyectos que los viabilicen."

La propuesta de nueva redacción del artículo 9.2.2 del Plan General de Ordenación Urbana es la siguiente:

Artículo 9.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Rústico, salvo Ganadero, Extractivo o Minero.
2. Usos Compatibles: Obras e instalaciones incluidas en la Sección 4ª del Capítulo II de la L.S.N.U., y señaladas como compatibles en la subzona en que se encuentren:

a) Común A.

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.
2. Explotación de recursos hidrológicos y generación de energía renovable.
3. Actividades terciarias o de servicios.
4. Vivienda, en el área grafiada como su Subzona 1.
5. Las actividades pirotécnicas existentes autorizadas y una ampliación de hasta un 100% de las superficies de suelo y techo indicadas en sus Declaraciones de Interés Comunitario aprobadas, en un área colindante a ellas, cumpliendo lo establecido en ellas y en el artículo 9.1.2.8 de estas NNUU.
6. Las actividades industriales o productivas, en las construcciones e instalaciones de tipología industrial existentes previamente al Plan General, y una ampliación hasta el 20% de la edificación existente actualmente.

b) Común B.

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.
2. Explotación de recursos hidrológicos y generación de energía renovable.
3. Actividades terciarias o de servicios.
4. Las actividades industriales o productivas, en las construcciones e instalaciones de tipología industrial existentes previamente al Plan General, y una ampliación hasta el 20% de la edificación existente actualmente, supeditada a un análisis específico de compatibilidad del uso propuesto

Paseo Germanías, 98, Entlo. 46702 - Gandía (Valencia) Tfno. 962864061, email jtpastor@planigest.com

Planigest s.l.u.

88



BÈLGIDA

DOC Nº 3 - SEFYCU 4697653

Código Seguro de Verificación: Y7AC JQT7 ZQY9 JW3T D9FJ

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

Pág. 88 de 105





FIRMADO POR

El Alcalde de Bélgida
Diego Ibañez Estarellas
21/12/2023



NIF: P4604700G

Administración General

Expediente 1333378P

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PLAN GENERAL BÈLGIDA (VALENCIA)

VERSIÓN FINAL

con el uso residencial, por las molestias que se puedan ocasionar sobre la población.

5. Se posibilita el cambio del uso actual a otros compatibles: industriales, productivas, terciarias o de servicios, siempre que la nueva actividad no acentúe la inadecuación del planeamiento vigente, supeditada a un análisis específico de compatibilidad del uso propuesto con el uso residencial, por las molestias que se puedan ocasionar sobre la población.

c) Común C.

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.
 2. Explotación de recursos hidrológicos y generación de energía renovable.
 3. Actividades terciarias o de servicios.
 4. Actividades industriales o productivas.
 5. Construcciones e instalaciones ganaderas.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás, en particular los vertederos o basureros no controlados, y la formación de nuevos núcleos urbanos o industriales, salvo mediante la aprobación de los Planes y Proyectos que los viabilicen.

En Bélgida, diciembre de 2023.

En representación del Equipo Redactor:



Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 1.940.



Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO S.L.P. Colegiado 9.780



BÈLGIDA

DOC Nº 3 - SEFYCU 4697653

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

Código Seguro de Verificación: Y7AC JQT7 ZQY9 JW3T D9FJ

