

BORRADOR DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Equipo Redactor

Rafael Ibáñez Sánchez Robles. Arquitecto

Ana Isabel Escoms Martínez. Arquitecta

BENISSUERA

PROMUEVE



DIPUTACIÓ DE
VALENCIA
AYUNTAMIENTO
DE BENISSUERA

REDACTA

planifica

Junio 2.019

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y PROMOCIÓN DEL PLAN.	
2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN.	
3. TRAMITACIÓN	
4. CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	
5. PLANEAMIENTO VIGENTE.	
6. ALTERNATIVAS Y PROPUESTA	
ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	
SUBZONAS DE ORDENACIÓN Y USOS	
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES Y ESTÁNDARES	
INFRAESTRUCTURA VERDE	
FUTURAS DETERMINACIONES DEL PLAN. CRITERIOS GENERALES	
TABLAS RESUMEN DE SUPERFICIES	
7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	
PI-01 SITUACIÓN.	1/500.000 y 1/20.000
PI-02 PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/5.000 y 1/10.000
PI-03 PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. PROPUESTA DE ZONAS DE ORDENACIÓN	1/5.000 y 1/10.000
PI-04 PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.	
RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL	1/5.000 y 1/10.000
PI-05 PLAN GENERAL ESTRUCTURAL. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA VERDE	1/5.000 y 1/10.000
PO-01 SUBZONAS DE ORDENACIÓN	1/2.000 y 1/5.000
PO-02 RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	1/2.000 y 1/5.000

1. ANTECEDENTES Y PROMOCIÓN DEL PLAN

El municipio de Benissuera cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el **29 de mayo de 1984**.

A petición del Ayuntamiento de Benissuera, ante la necesidad de redacción del planeamiento, la Diputación de Valencia promueve el concurso para la “Elaboración del Proyecto de Plan General de Benissuera: Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada.”, Resultando adjudicataria PLANIFICA URBANISMO Y GESTIÓN SLU.

El Ayuntamiento de Benissuera y la Diputación de Valencia a través del área de Asesoramiento y Asistencia Municipal ejerce las potestades definidas en el art. 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:

Artículo 2. Competencias administrativas

1. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

2. Las competencias territoriales y urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley relativas a intereses públicos sectoriales relacionados con los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.

3. En el ejercicio de estas competencias administrativas, la ley garantiza:

a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.

c) La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.

d) La participación de la iniciativa privada en la ordenación y gestión territorial y urbanística.

e) La incorporación de los principios del desarrollo sostenible.

f) La cohesión social.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN.

El municipio de Benissuera se rige urbanísticamente por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1984, PDSU (BOP 06/081984-CPU 29/05/1984).

El objeto de este documento, que forma parte del Documento Inicial Estratégico del Plan de Ordenación Pormenorizada de Benissuera, es el de revisar y actualizar el planeamiento vigente, siempre en apoyo y complementariedad con el DIE del PGE al que se subroga:

- El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) es una figura de planeamiento obsoleta, y carece de la documentación exigible, en la actualidad, a un documento de planeamiento municipal.
- El planeamiento vigente, data de 1.984, es decir, han transcurrido 34 años, cuando la vigencia de un plan general se cifra en unos 20 años.
- La evolución de la legislación y la normativa, sobre todo medioambiental y paisajísticamente, desde la aprobación del PDSU, hacen necesaria la revisión.
- La presencia de viviendas en suelo no urbanizable, hace necesaria una intervención que regule su implantación y/o minimice sus afecciones al medio ambiente y al paisaje.

Enmarcado en esta justificación el Plan de Ordenación Pormenorizada, regulará las ordenanzas generales de la edificación (y las características de los vallados en suelos no urbanizables)

Y ordenará el suelo urbano salvo en áreas donde se prevea el desarrollo mediante Planes de Reforma Interior.

3. TRAMITACIÓN

La tramitación de este documento se regirá por los Capítulos I y II del Título III Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas del Libro I Planeamiento de la LOTUP por tratarse de un plan sujeto al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica-

Además, se ha optado por tramitar simultáneamente y desde el principio el PGE y el POP, según permite y describe la LOTUP:

Artículo 58. Tramitación simultánea de distintos planes

1. Se podrán tramitar simultáneamente distintos instrumentos de planeamiento que sean congruentes entre sí.

2. Cuando se tramite simultáneamente un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada se observarán las siguientes reglas:

*a) **El ayuntamiento formulará una única solicitud conjunta de inicio de la evaluación ambiental estratégica**, que se remitirá al órgano ambiental a través del órgano sustantivo competente para aprobar el plan general estructural.*

b) Se emitirá por el órgano ambiental autonómico un documento de alcance que dará cobertura tanto al plan general estructural como al plan pormenorizado.

c) Tras ello, los respectivos documentos se formalizarán de forma separada, debiendo subordinarse la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural. No obstante, se podrán compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos planes para ambos documentos.

e) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental autonómico la propuesta de plan general estructural y de plan pormenorizado para que emita la declaración ambiental estratégica conjunta.

f) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general estructural, el ayuntamiento efectuará la aprobación definitiva del plan pormenorizado.

g) Si, como consecuencia de la aprobación definitiva autonómica del plan estructural, el ayuntamiento propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión preliminar de ésta, se efectuará una nueva información al público en los términos del apartado 5 del artículo 53 de esta ley. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en la declaración ambiental y territorial estratégica.

*h) **El plan general estructural deberá aprobarse con carácter previo al planeamiento de ordenación pormenorizada.***

En este sentido, la documentación que ahora se presenta se corresponde con el art. 50.1 de la LOTUP:

Artículo 50. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

*1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la **solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica**, acompañada de un **borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico** con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático: (...)*

4. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Según el artículo 19 de la LOTUP:

Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectúa, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en esta ley.

3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

4. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.

El Plan General de Ordenación Pormenorizada de Benissuera determinará la ordenación pormenorizada ajustándose a las determinaciones estructurales del PGE.

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada vienen determinadas en el art. 35 de la LOTUP:

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) **En el suelo no urbanizable**, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina las normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad. También determina la delimitación del trazado de las vías pecuarias en su 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 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 72 de esta ley 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 69.3.b de esta ley.*

2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.

3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Este punto viene ampliamente desarrollado en el borrador del PGE y, aunque a nivel municipal el planeamiento vigente está basado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en vigor, lógicamente en este borrador del Plan de Ordenación Pormenorizada, nuestra referencia será la ordenación estructural definida en el borrador del PGE.

Ésta se resume a continuación:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano

Conforme a la Legislación Urbanística vigente, integran el suelo urbano de Benissuera, los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, que son aquellas cuyos suelos cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o de dotaciones, según el art 25.5 de la LOTUP:

“5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, en los núcleos urbanos tradicionales de municipios de escaso crecimiento, podrán delimitarse pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y su escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 72.3.b de esta ley.”

ZUR-NHT

Se incluye el suelo urbano que se ha considerado como Núcleo Histórico Tradicional. Se asumirá, en la medida de lo posible, los usos y condiciones edificatorias vigentes.

ZUR-RE1

Se integra en este suelo:

- Dos pequeñas áreas que suponen la mejor definición de los bordes este y norte
- La zona edificada del oeste del casco urbano, y,
- El resto de suelo urbano delimitado en el PDSU

Suelo No Urbanizable

Según la LOTUP los constituyen los suelos zonificados como zonas rurales, las cuales, atendiendo al uso predominante, se diferencian entre zonas rurales comunes y de protección.

Zona Rural Común.

En Benissuera se han determinado las siguientes zonas:

ZRC-AG1 Zona Rural Común Agropecuaria 1

En esta categoría se incluyen los terrenos que, presentando valores naturales, no se han incluido en la categoría de protegido, por no encontrarse estos suelos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano por no existir demanda suficiente que garantice su desarrollo.

ZRC-AG1 Zona Rural Común Agropecuaria 2

Esta zona engloba el suelo que alberga actividades distintas a la residencial que no tienen cabida en el suelo urbano. En Benissuera coexisten parcelas con usos de almacenes con parcelas destinadas a vivienda. Se intentará, que, en casos de imposibilidad o conveniencia, se sitúen en la zona norte del casco.

ZRC-MI Zona de Minimización de Impactos

En consideración con el art. 210 de la LOTUP, esta zona se desarrollará mediante un plan especial a tales efectos.

Zona Rural de Protección.

ZRP-NA Zona Rural Protegida Natural.

Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar. Se corresponde con los suelos protegidos por instrumentos supramunicipales y aquellos incluidos en la infraestructura verde supramunicipal.

RED PRIMARIA DE DOTACIONES Y ESTÁNDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS

Incluida en las determinaciones de la ordenación estructural, tenemos la Red Primaria, definida en el art. 24.1 de la LOTUP como:

“Artículo 24. Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.

b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.

c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.

e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.”

Se identifican como red primaria de dotaciones de la ordenación estructural, las siguientes:

- Como Red Primaria de Comunicaciones la carretera CV-613, la vía pecuaria Colada de Guadasequies, la servidumbre de tránsito del dominio público hidráulico y los principales viales de la población.

En este apartado se incluye la red primaria viaria de carácter no motorizado, constituida por las Vías Pecuarias, la servidumbre de tránsito del dominio público hidráulico y los principales viales de la población, los cuales tienen el carácter de coexistencia con el tránsito motorizado dada su dimensión y trazado.

- Como Red Primaria de Zonas Verdes, se ha incluido el jardín sito en el casco urbano, así como el parque existente en las inmediaciones de éste.

- Y como Red Primaria de Equipamientos, aquellos que tienen un carácter global en la población, la zona deportiva, el cementerio, el ayuntamiento, la Iglesia de San José, el Castillo de Bellvís, el colegio, la depuradora, el transformador eléctrico municipal y el depósito de agua potable municipal.

Las superficies de cada uno de ellos aparecen en el apartado TABLAS RESUMEN DE SUPERFICIES de esta memoria.

En cuanto a los estándares de zonas verdes y parques públicos, en el caso de Benissuera son de aplicación, las minoraciones permitidas en el art. 24.3 de la LOTUP para el caso de los parques públicos:

*3. La superficie mínima de parque público de **cinco metros cuadrados por habitante** podrá reducirse de la siguiente forma:*

*a) En un **70 % en municipios de menos de 2.000 habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.***

(...)

La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en la ficha de gestión del mismo de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano, cuyo coste sea equivalente al presupuesto que se obtendría aplicando como mínimo el módulo por metro cuadrado de suelo establecido en el apartado III.3.4 del anexo IV de esta ley a la superficie de parque público que se ha visto reducida tras la aplicación de la minoración señalada en este apartado.

Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, estos proyectos se realizarán por la administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá un programa de inversión progresiva en el tiempo de ejecución del o de los proyectos de uso público, que no podrá ser superior a veinte años y en el décimo año deberá estar ejecutado, al menos, en un 50 %. El incumplimiento de este programa determinará la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.

*4. En cualquier tipo de municipios, **las áreas recreativas situadas en suelo no urbanizable no contiguo a casco urbano que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos podrán computar como tales, en la proporción de tres metros de área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público.***

5. Si se aplica a un mismo municipio las minoraciones que se permiten en los puntos 3 y 4 de este artículo, la minoración conjunta no podrá superar los máximos permitidos en el punto 3 para cada tipo de municipio.

La minoración de parque público en entorno urbano que permite el punto 4 no podrá superar en ningún caso el veinticinco por cien del total exigido.

En cuanto al estándar global de zonas verdes: (art. 24.7)

7. El estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento. A este estándar le será de aplicación la minoración prevista en los apartados 3 y 4 de este artículo, afectando exclusivamente al estándar de 5 metros cuadrados de parque público por habitante.

Cumplimiento de los estándares:

2039 habitantes	m2 estándar mínimo	reducción 24.3.a	m2 estándar mínimo	m2 cumplimiento
	5	1.217	70%	852,03
	10	2.434		2.434
				P.VJ1
				P.VJ1
				P.VP1
				976,96
				976,96
				6.156,50

6. ALTERNATIVAS Y PROPUESTA

ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Las alternativas al planeamiento se han descrito expresamente en el DIE del que este documento forma parte.

Se han planteado tres alternativas, incluida la no intervención en el planeamiento o Alternativa 0. Se ha elegido la Alternativa 2, después del estudio de todas ellas. En este punto del DIE también se justifica la elección de la alternativa, que ahora pasaremos a describir.

SUBZONAS DE ORDENACIÓN Y USOS

Las subzonas de ordenación que se han definido inicialmente están basadas en las zonas definidas en el borrador del PGE:

Suelo Urbano. ZUR-RE1

Para esta zona se plantean tres subzonas, según la tipología dominante de la edificación:

ZUR-RE1a, para las dos pequeñas áreas que ‘cierran’ el casco histórico y que, por tanto, tendrán una tipología similar a la de aquél, es decir, manzana compacta, con alineación a calle.

ZUR-RE1b, para la zona este del casco, caracterizada por las viviendas en bloque adosado (edificación aislada).

ZUR-RE1c, para la zona de crecimiento, donde se establecerá la tipología de bloque exento, edificación aislada.

Zona Rural de Protección.

ZRP-NA Zona Rural Protegida Natural.

Se corresponde con los suelos forestales estratégicos según el PATFOR, Zonas Inundables, Red Natura 2.000 y ámbito del corredor fluvial.

Se divide en dos subzonas dependiendo del origen de la protección, que derivarán en diferencias de normativa y usos a definir en el POP.

ZRP-NA.a Zona Rural Protegida Natural.

Se corresponde con los suelos pertenecientes a la Red Natura 2000 (LIC “Curs Mitjà del Riu Albaida”), y PATFOR, por lo que se estará a lo dispuesto en las Normas de Gestion Red Natura 2000: Riu Xúquer, Riu Albaida, Riu Verd i Serra del Castell de Xàtiva y por el PATFOR en su caso.

ZRP-NA.b Zona Rural Protegida Natural.

Se corresponde básicamente con el resto de los suelos protegidos por ser corredor ecológico tal y como lo define la ETCV (banda de 500 metros), por lo que su regulación no dependerá de los documentos antes citados para la zona ZRP-NA.a

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES Y ESTÁNDARES

Dado el tamaño del municipio los equipamientos y zonas verdes existentes se han considerado de red primaria, por ello, sólo constituyen la red secundaria de dotaciones los caminos públicos que no son red primaria (S.CV2) y los viales de la ordenación del suelo urbano que tampoco pertenecen a la red primaria (S.CV1)

INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde se ha definido en el Borrador del Plan General Estructural, aportándose en aquél los espacios de interés para su determinación a la escala municipal, por lo que este documento no contempla aportación alguna en este sentido, al menos, en esta fase de borrador del plan.

CRITERIOS y FUTURAS DETERMINACIONES DEL PLAN respecto a:

La Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo

Se estará a lo dispuesto a las condiciones establecidas en el borrador del PGE "CRITERIOS GRALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO"

Y según el art. 74 de la LOTUP (Cálculo del aprovechamiento tipo) se calculará en el Plan de Ordenación Pormenorizada, del que este documento es un borrador previo:

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de esta ley, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.

TABLAS RESUMEN DE SUPERFICIES

PLANEAMIENTO VIGENTE (PROPUESTA PGE)

Clasificación del suelo	sup (m2)
Suelo Urbano	82.558,42
Suelo Urbanizable	0,00
Suelo No Urbanizable	2.037.655,21
Término Municipal Benissuera	2.120.213,63

Zonas	sup (m2)	Ed RES (m2t) materializada	nºviviendas	Ed (m2t)	Ed IND (m2t)	Ed RES (m2t)	nºviviendas (previsto)
ZUR-NHT	25.904,51	21.356,65	76	23.226,61	0	23.226,61	80
ZUR-RE1	56.653,91	9.388,30	51	21.262,76	0	21.262,76	82
ZRC-AG1	1.407.771,85	498,59	4				4
ZRC-AG2	16.801,40	0,00	0				0
ZRC-MI	7.336,65	1.427,22	6				6
ZRP-NA	605.745,31	0,00	0				0
	2.120.213,63	32.670,76	137	44.489,37			172

Red Primaria de Dotaciones

	identificación	sup (m2)	
Equipamientos	P.QD1	2.007,22	Zona deportiva
	P.QA1	1.049,40	Cementerio
	P.QA2	156,99	Ayuntamiento
	P*.QS1	173,33	Iglesia de San José
	P*.QE1	4.001,73	Castillo de Bellvís
	P.QE2	554,93	Colegio
Zonas Verdes	P.VJ1	976,96	Zona Verde
	P.VP1	6.156,50	Parque (El Flautí)
Red Viaria	P.CV1	4.824,95	CV-613
	P.CV1	10.541,16	CV-613
	P.CV2	11.146,50	Resto de la Red Primaria Viaria Nucleo Urbano
	P.CV3	13.782,35	Red Primaria Viaria SNU
	P.CV4	19.476,28	Ancho Legal Vía Pecuaria
	P.CV5	11.597,83	Servidumbre tránsito DPH
	P.QI1	1.032,85	Depuradora
	P.QI2	594,64	Deposito AP
	P.QI3	34,37	Transformador eléctrico

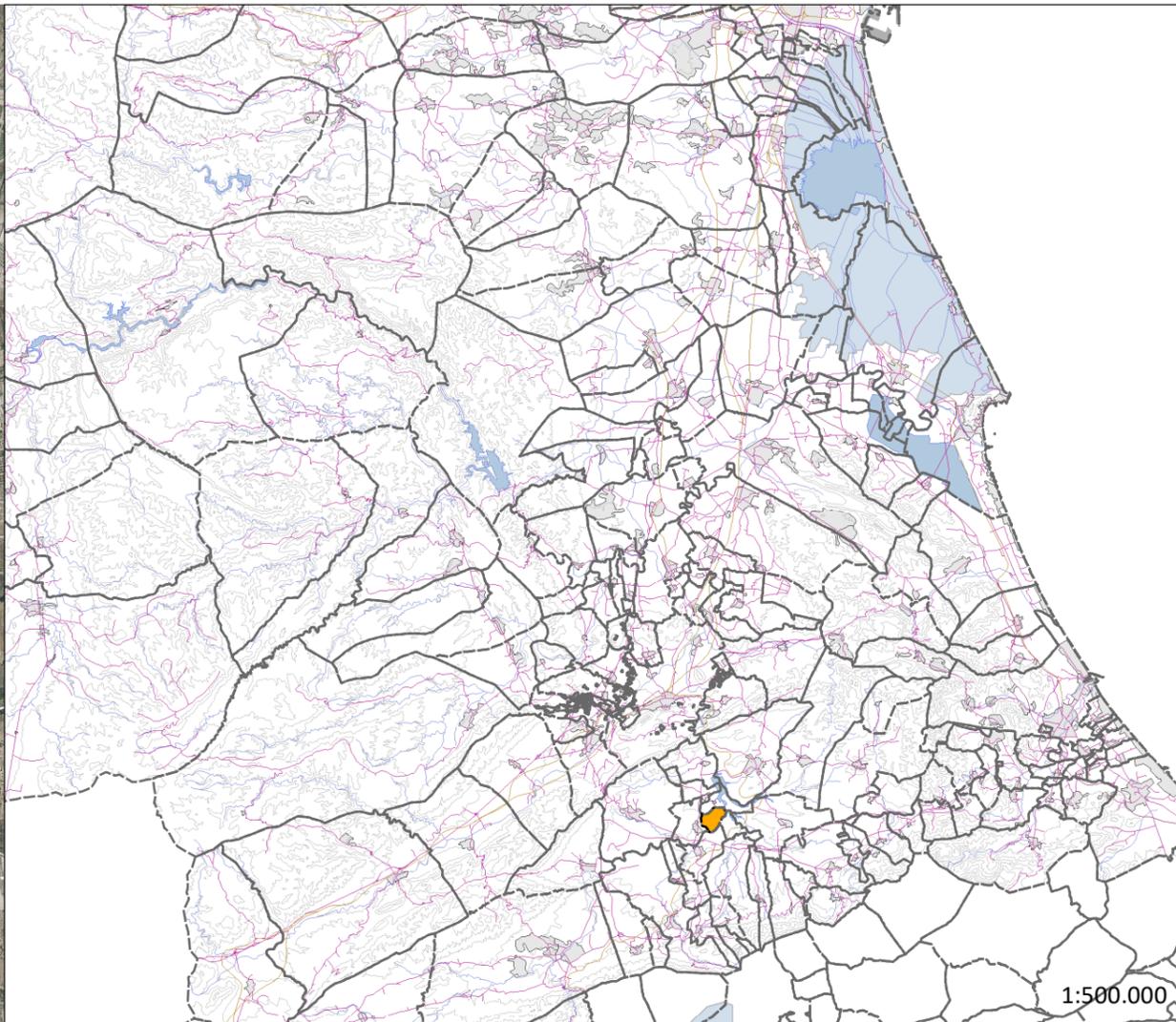
PLANEAMIENTO PROPUESTO

	sup (m2)	Ed RES (m2t) materializada	nºviviendas	Ed (m2t)	Ed IND (m2t)	Ed RES (m2t)	nºviviendas (previsto)
ZUR-NHT	25.904,51	21.356,65	76	23.226,61	0	23.226,61	80
ZUR-RE1a	3.665,92	20,31	0	3.286,95	0	3.286,95	11
ZUR-RE1b	40.967,15	9.367,99	51	15.571,64	0	15.571,64	59
ZUR-RE1c	12.020,84	0,00	0	2.404,17	0	2.404,17	13
ZRC-AG1	1.407.771,85	498,59	4				4
ZRC-AG2	16.801,40	0,00	0				0
ZRC-MI	7.336,65	1.427,22	6				6
ZRP-NAa	481.852,18						
ZRP-Nab	123.893,13	0,00	0				0
	2.120.213,63	32.670,76	137	44.489,37			172

Red Secundaria de Dotaciones

	identificación	sup (m2)	
Red Viaria	S.CV1	10.257,26	Red Viaria Urbana
	S.CV2	19.496,27	Red Viaria Rural

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



BENISSUERA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. BENISSUERA. Documentación Gráfica
PLANO DE INFORMACIÓN 01 SITUACIÓN

PROMUEVE



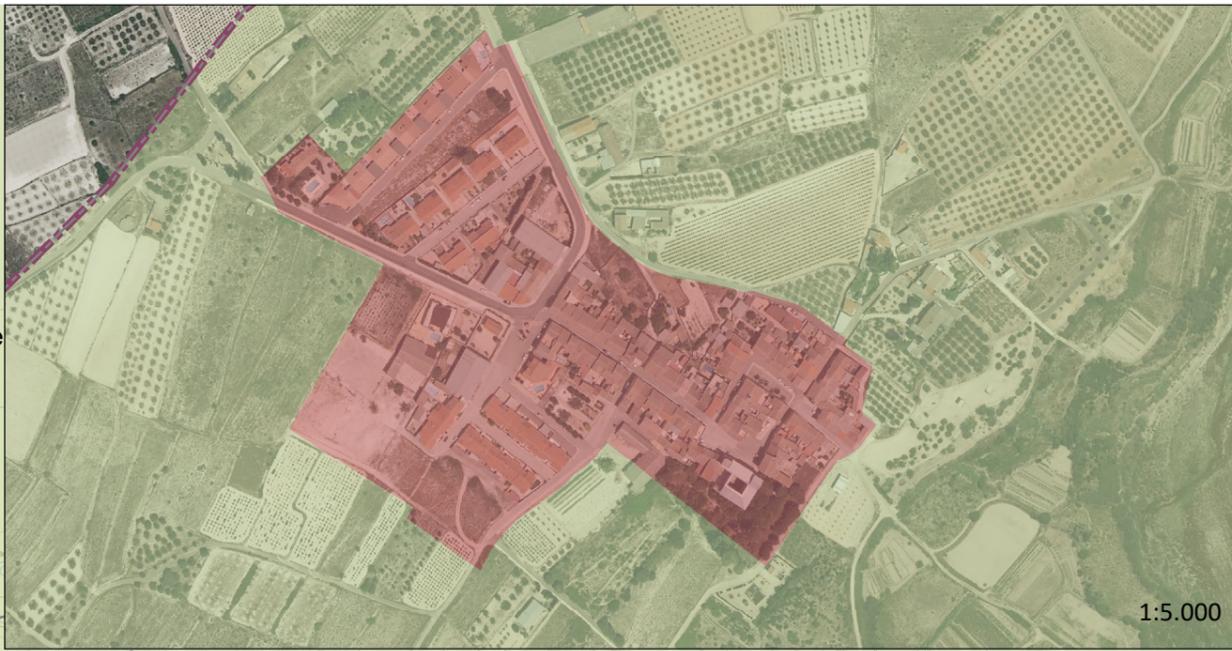
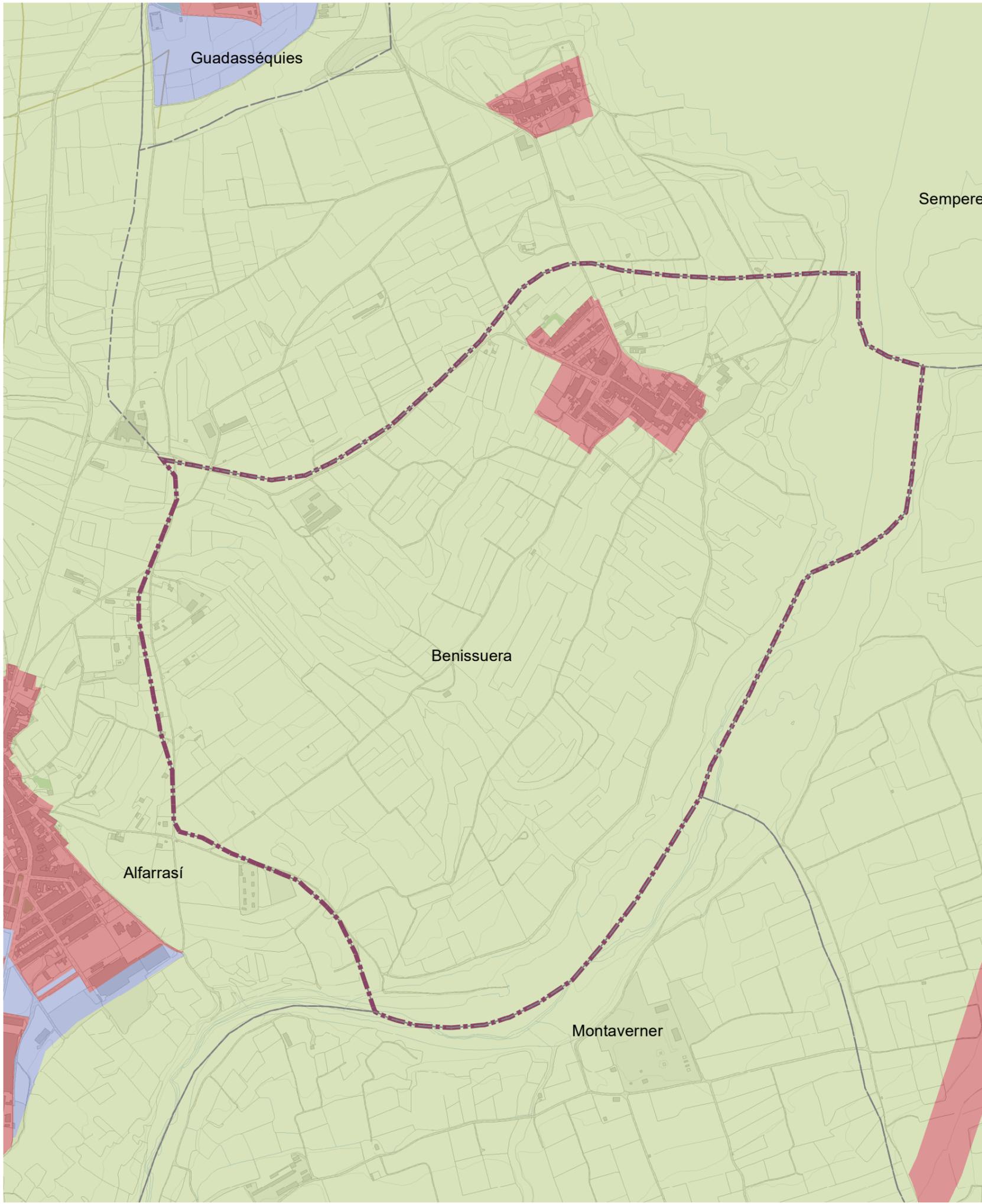
DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA
AYUNTAMIENTO DE BENISSUERA

REDACTA

planifica

Escala 1:20.000

Junio 2.019



-  Líneas de término
-  Término Municipal de Benissuera
- Clasificación del Suelo**
-  Suelo No Urbanizable
-  Suelo Urbano

BENISSUERA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. BENISSUERA. Documentación Gráfica
 PLANO DE INFORMACIÓN **02** CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PROMUEVE



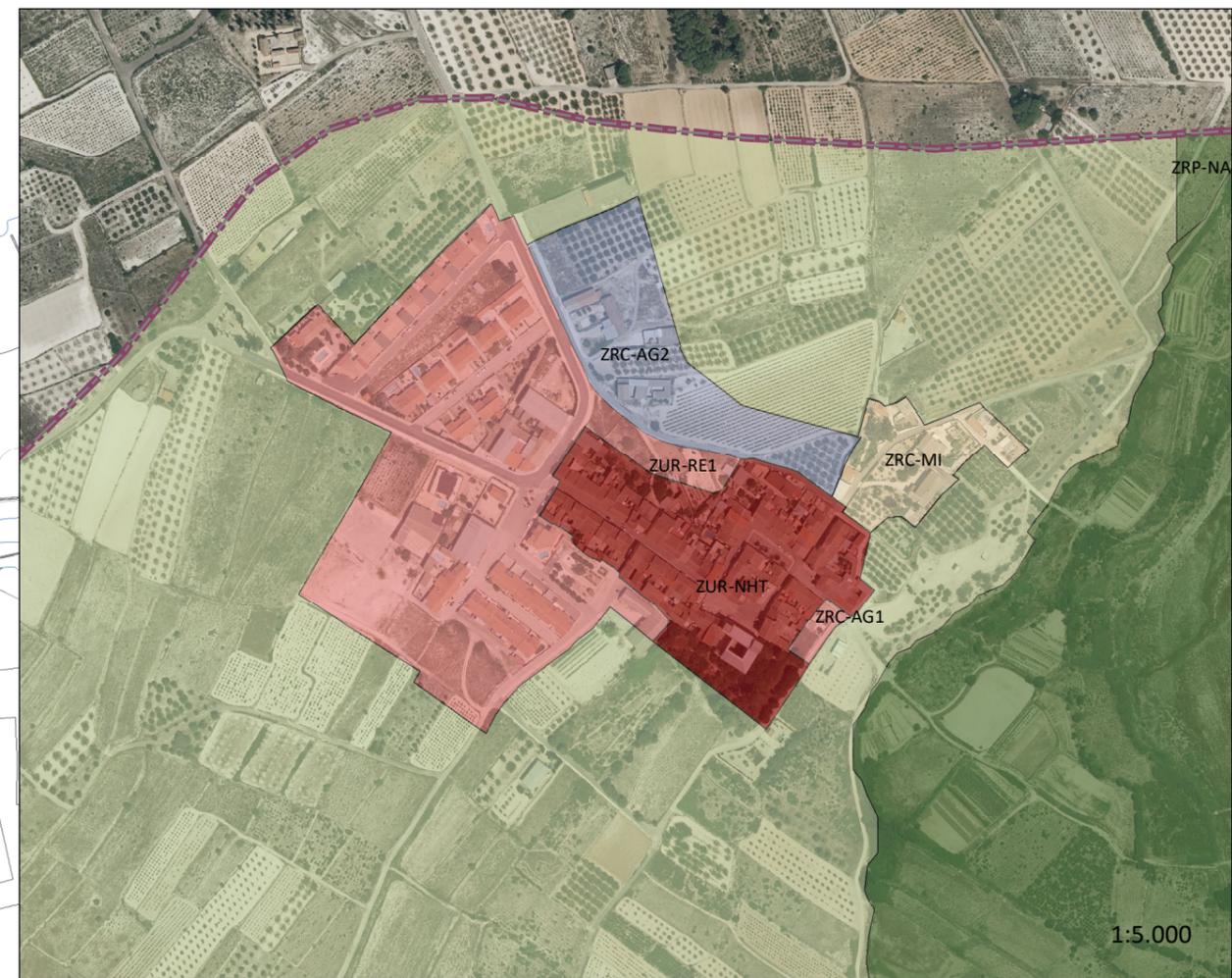
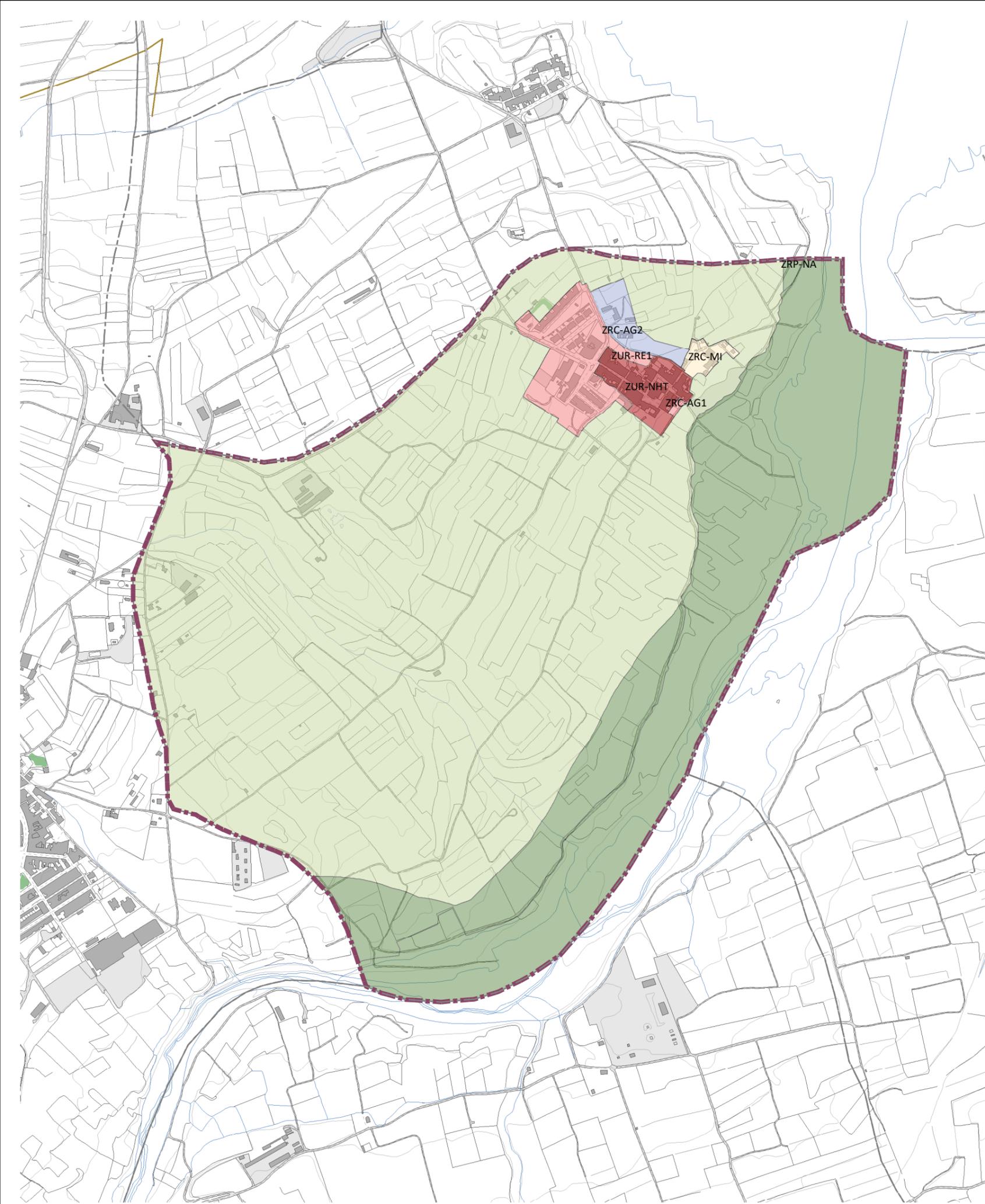
DIPUTACIÓ DE
VALÈNCIA
 AYUNTAMIENTO
 DE BENISSUERA

REDACTA

planifica

Escala 1:10.000

Junio 2.019



-  Líneas de término
-  Término Municipal de Benissuera
-  ZUR-NHT
-  ZRC-MI
-  ZUR-RE1
-  ZRC-AG1
-  ZRC-AG2
-  ZRP-NA

BENISSUERA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. BENISSUERA. Documentación Gráfica

PLANO DE INFORMACIÓN **03**

ZONAS DE ORDENACIÓN

PROMUEVE



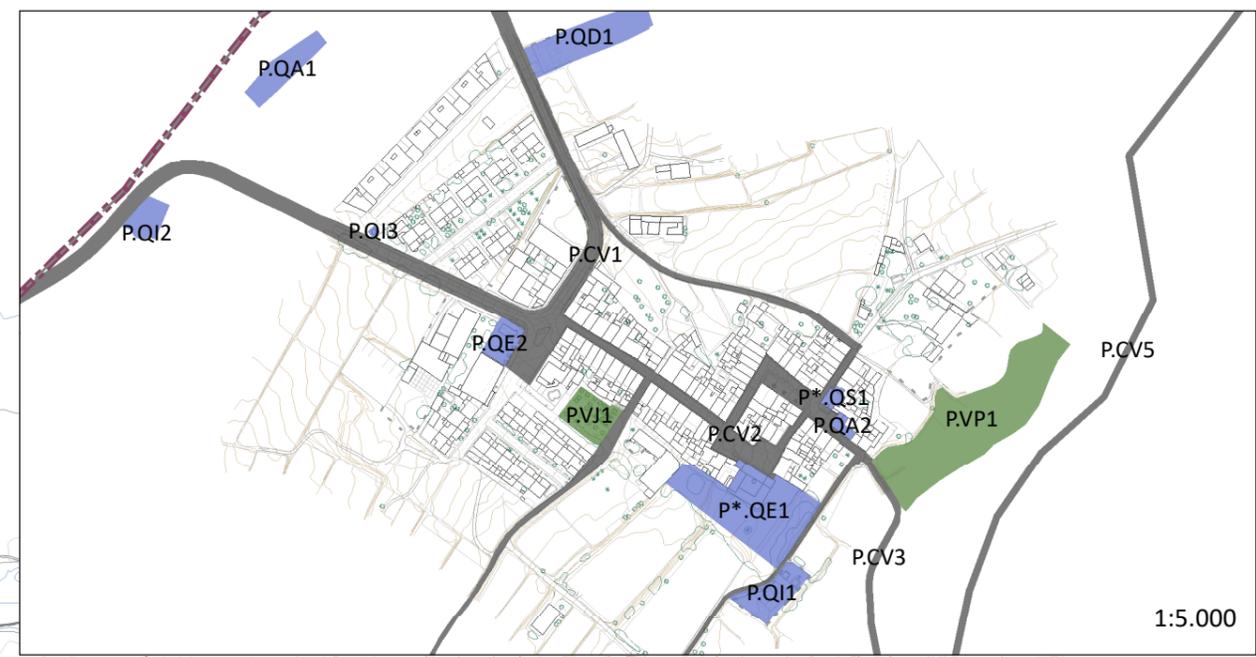
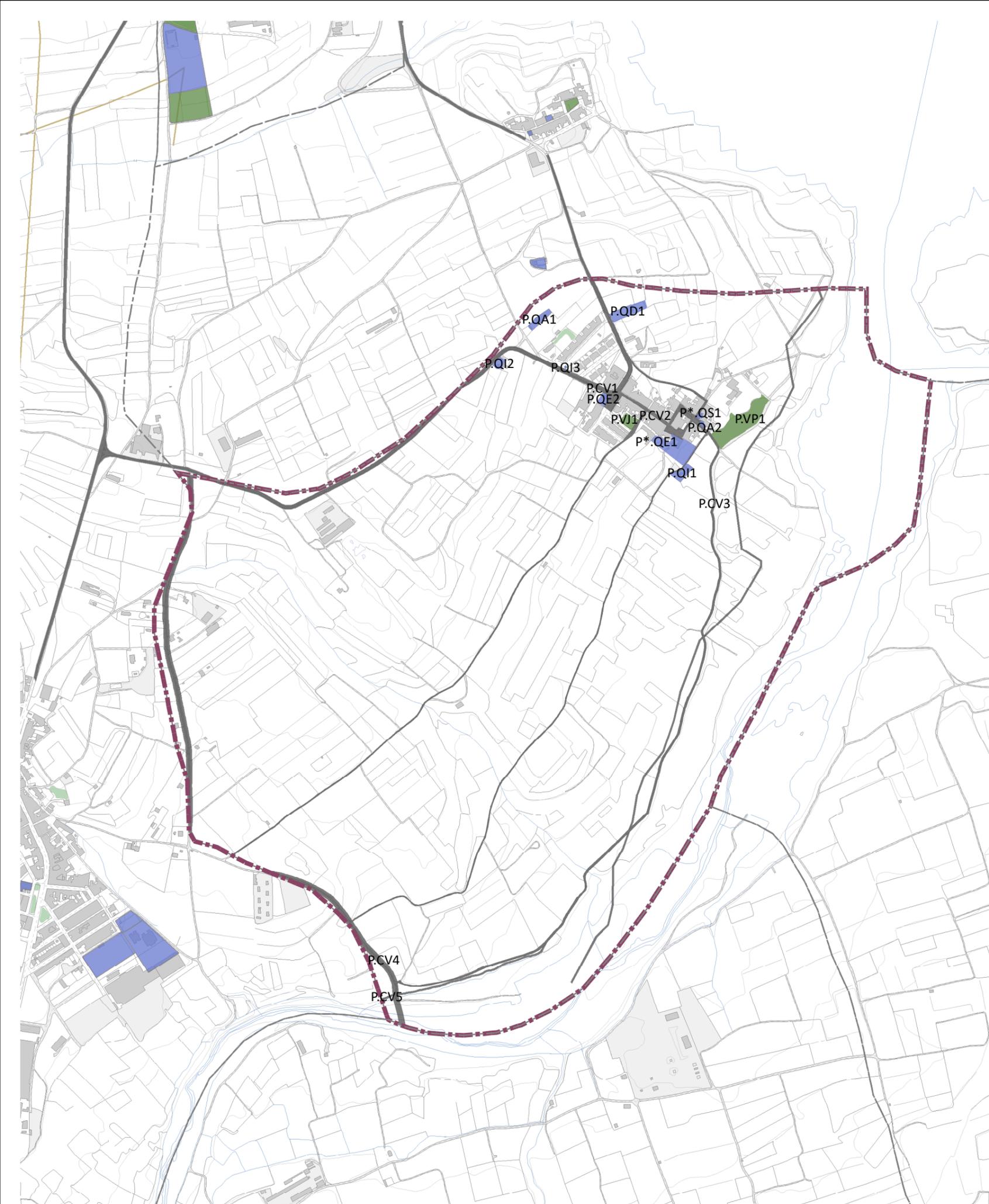
DIPUTACIÓ DE
VALÈNCIA
AYUNTAMIENTO
DE BENISSUERA

REDACTA

planifica

Escala 1:10.000

Junio 2.019



	identificación	sup (m2)	
Equipamientos	P.QD1	2.007,22	Zona deportiva
	P.QA1	1.049,40	Cementerio
	P.QA2	156,99	Ayuntamiento
	P*.QS1	173,33	Iglesia de San José
	P*.QE1	4.001,73	Castillo de Bellvís
Zonas Verdes	P.QE2	554,93	Colegio
	P.VJ1	976,96	Zona Verde
	P.VP1	6.156,50	Parque (El Flautí)
Red Viaria	P.CV1	4.824,95	CV-613
	P.CV1	10.541,16	CV-613
	P.CV2	11.146,50	Resto de la Red Primaria Viaria Nucleo Urbano
	P.CV3	13.782,35	Red Primaria Viaria SNU
	P.CV4	19.476,28	Ancho Legal Vía Pecuaria
	P.CV5	11.597,83	Servidumbre tránsito DPH
	P.QI1	1.032,85	Depuradora
	P.QI2	594,64	Deposito AP
	P.QI3	34,37	Transformador eléctrico

- Equipamientos
- Zonas Verdes
- Red Viaria
- Líneas de término
- Término Municipal de Benissuera

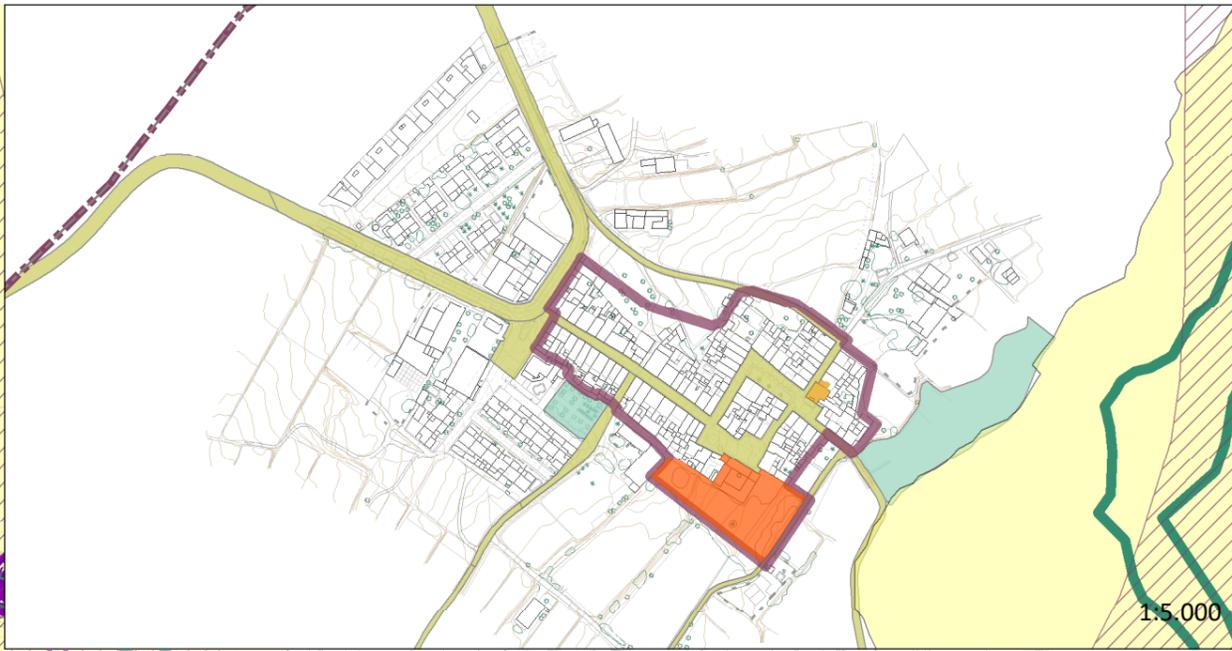
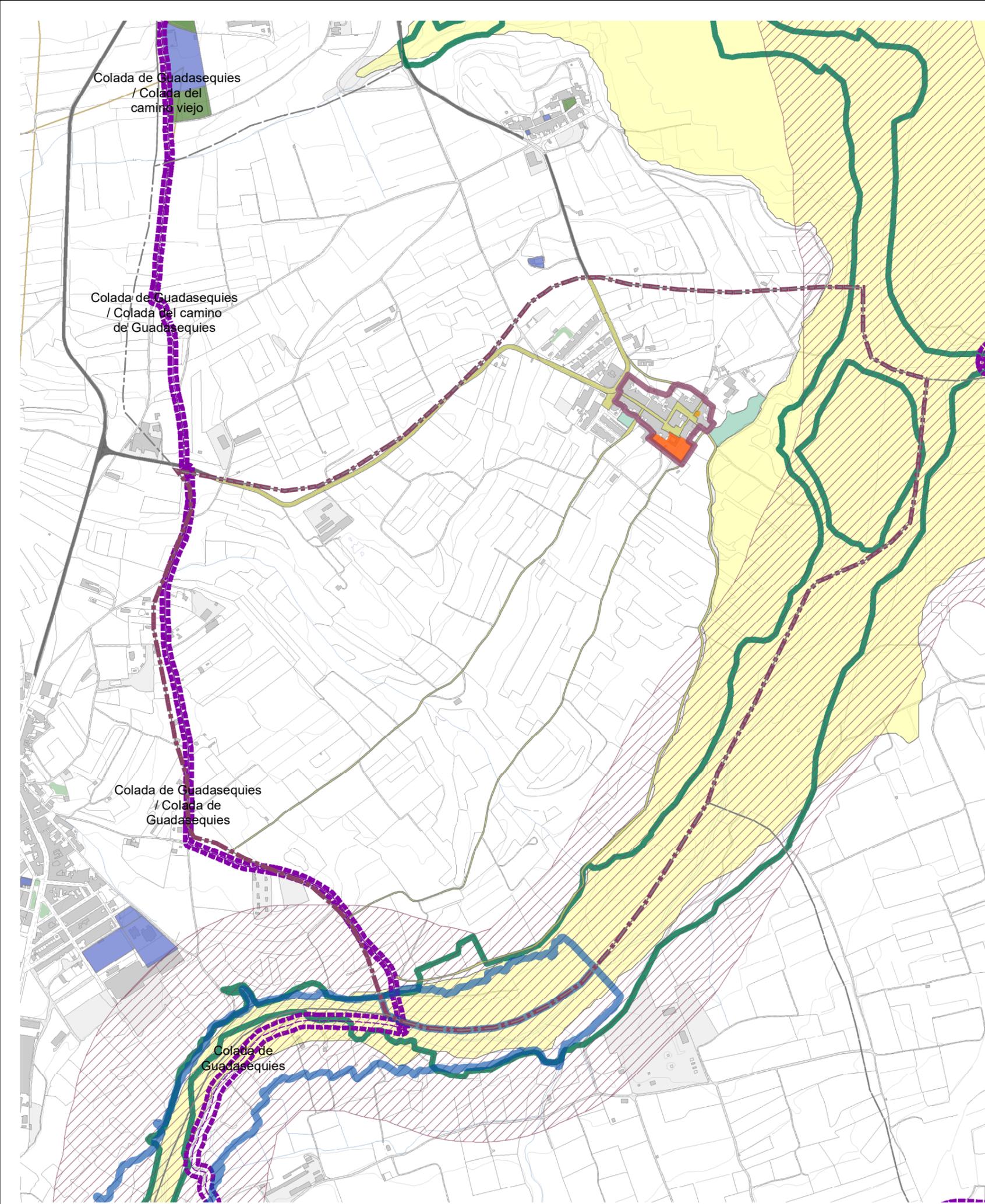
BENISSUERA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. BENISSUERA. Documentación Gráfica
 RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL
 PLANO DE INFORMACIÓN **04**



Escala 1:10.000

Junio 2.019



- Líneas de término
- Término Municipal de Benissuera
- Zonas con Riesgo de Inundación (SNCZI)
- BIC (Bien de Interés Cultural)
- BRL (Bien de Relevancia Local)
- Corredor Fluvial
- Vías Pecuarias
- Vías Pecuarias. Ancho Legal
- PATFOR. Suelo Forestal Estratégico
- LIC (Lugar de Importancia Comunitaria)
- Incorporaciones a la I.V
- Núcleo Histórico
- Red Viaria
- Zonas Verdes

BENISSUERA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. BENISSUERA. Documentación Gráfica
 PLANO DE INFORMACIÓN **05** INFRAESTRUCTURA VERDE

PROMUEVE



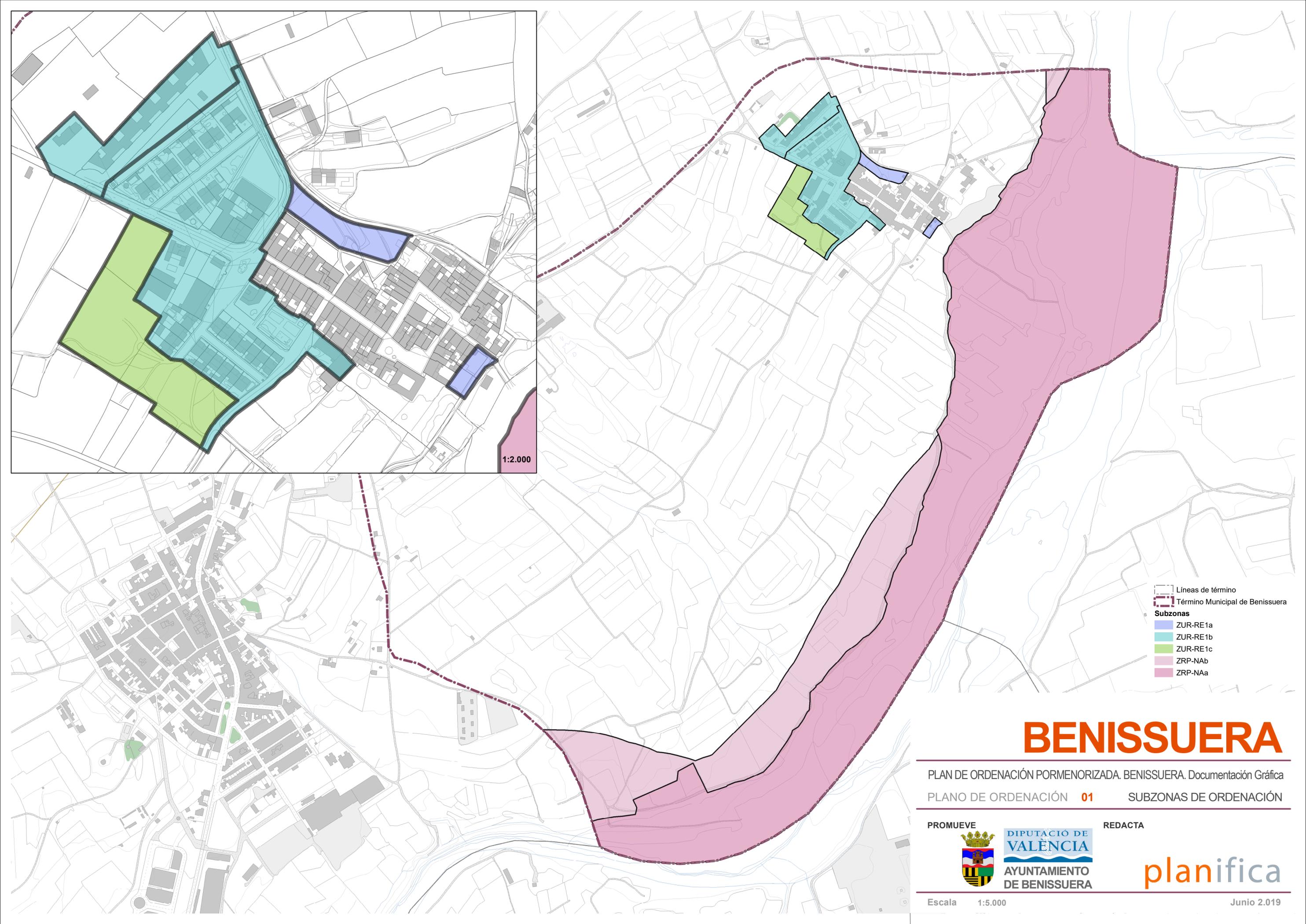
DIPUTACIÓ DE
VALÈNCIA
 AYUNTAMIENTO
 DE BENISSUERA

REDACTA



Escala 1:10.000

Junio 2.019



- Líneas de término
- - - Término Municipal de Benissuera
- Subzonas**
- ZUR-RE1a
- ZUR-RE1b
- ZUR-RE1c
- ZRP-NAb
- ZRP-NAa

BENISSUERA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. BENISSUERA. Documentación Gráfica
PLANO DE ORDENACIÓN 01 SUBZONAS DE ORDENACIÓN

PROMUEVE



DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA
AYUNTAMIENTO DE BENISSUERA

REDACTA



Escala 1:5.000

Junio 2.019

