

REVISION Y MODIFICACION DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE BENAGUACIL

Carlos Navarro Rodero, Arquitecto.

ANTECEDENTES.

1. JUSTIFICACION Y OBJETIVOS. FIGURA ELEGIDA.
2. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PROYECTO A LA NORMATIVA APLICABLE.
3. CLASIFICACION DEL SUELO.
4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO.
5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.
6. RESUMEN DE DATOS.
7. DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION.
8. SUPUESTOS DE REVISION DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ANTECEDENTES.

El planeamiento sobre el que se realiza la presente Revisión y Modificación es las Normas Subsidiarias y Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Benaguacil, aprobadas definitivamente el 29 de Marzo de 1.979 y adaptadas a la vigente Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976.

Las Normas vigentes, en el Artículo 1.5 de las Normas Generales, establecen un plazo de tres años a partir de la fecha de su aprobación, para proceder a su revisión, hasta tanto no se sustituyan estas por un Plan General.

1. JUSTIFICACION Y OBJETIVOS. FIGURA ELEGIDA.

Se ha optado por la Revisión y Adaptación de las actuales Normas Subsidiarias y no por su sustitución por un Plan General de Ordenación, por considerar que dado el rango del municipio, el ritmo de crecimiento y la complejidad del mismo, las Normas Subsidiarias son de más fácil elaboración y gestión, y exigen una menor capacidad de compromiso al Ayuntamiento. Se mantiene el tipo -b- de Normas Subsidiarias, artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, que clasifica el suelo en URBANO, URBANIZABLE y NO URBANIZABLE. Las razones que han llevado a la decisión de adoptar la figura de Revisión y Modificación, son las siguientes:

- Exceso del suelo urbano calificado por las anteriores Normas Subsidiarias, por estar fuera de todas las previsiones de crecimiento.
- Exceso de suelo urbanizable calificado de segunda residencia, por los mismos motivos.
- La conveniencia de realizar modificaciones puntuales y cambios de clasificación de suelo, en base a la experiencia aportada por la gestión del planeamiento vigente.

2. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA NORMATIVA APLICABLE.

En la elaboración de este instrumento de planeamiento, se ha tenido en cuenta, lo establecido en el artículo 78 del T.R. de la Ley del Suelo y en los artículos 91,93,94,97 del Reglamento de Planeamiento.

Así pues:

- Se redactan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benaguacil, para adecuar, en la medida de lo posible, el instrumento de planeamiento vigente hasta la actualidad a las necesidades municipales.

- Estas Normas Subsidiarias Municipales, contendrán como determinaciones siguiendo el Art.78, del TR de la Ley del Suelo:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
- c) Delimitación, en su caso de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.
- d) Definición del concepto de núcleo de población.
- e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
- f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
- g) Normas urbanísticas
- h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes con el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
- i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el S.N.U.
- j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

- En el suelo Apto para Urbanizar, deberán limitarse una o varias áreas de reparto por fijación de sus correspondientes aprovechamiento tipo.

- Para la delimitación de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

Las Normas Subsidiarias Municipales, contendrán los siguientes documentos (Art.80.2, del TR de la Ley del Suelo).

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos
- b) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada
- c) Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el Art. 78 del TR de la Ley del Suelo.
- d) Normas Urbanísticas de la ordenación, que establezcan y en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación del suelo urbano.

3. CLASIFICACION DEL SUELO. PLANEAMIENTOS SUBSIGUIENTES.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 1º de esta Memoria Justificativa, la figura escogida para el Planeamiento del Municipio de Benaguasil, es la de Normas Subsidiarias del tipo indicado en el artículo 91-b del Reglamento de Planeamiento.

El desarrollo descontrolado durante los años setenta de viviendas de segunda residencia, nos lleva a delimitar como suelo urbanizable núcleos bien definidos, si bien la delimitación se hace muy restrictiva, prácticamente sin posibilidades de crecimiento, ya que las perspectivas inmobiliarias se han reducido considerablemente. El resto de viviendas dispersas no disponen de infraestructuras ni perspectivas de ejecutarlas, por lo que se dejan en suelo no urbanizable.

De este modo el suelo se clasifica en:

1. Suelo Urbano.
2. Suelo Urbanizable.
3. Suelo No Urbanizable (Art. 15, 16 TR de la Ley del Suelo):
 - 3.1. Suelo No Urbanizable común ó genérico.
 - 3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
(Art. 17, TR de la Ley del Suelo).

Las presentes Normas Subsidiarias podrán desarrollarse a través de los siguientes instrumentos de planeamiento y desarrollo:

- En Suelo Urbano:
 - Planes Especiales (Art.84, TR de la Ley del Suelo)
 - Unidades de Actuación.
 - Estudios de Detalle (Art.65, Reglamento de Planeamiento).
 - Proyecto de Urbanización (Art.67, Reglamento de Planeamiento).
- En Suelo Urbanizable:
 - Planes Parciales.
 - Planes Especiales (Art.76 del Reglamento de Planeamiento).
- En Suelo No Urbanizable:
 - Planes Especiales de Protección.

4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO.

Aplicando el artº 10 del TR de la Ley del Suelo, se ha considerado como suelo urbano:

- a) Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en dos terceras partes de su superficie.
- b) *"Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior".*

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

En líneas generales son los siguientes:

- 1.- Incidir en el casco urbano de la población en base a:
 - a) Reconfigurar el suelo urbano en las áreas no consolidadas en base a:
 - Reducir la superficie edificable.
 - Establecer nuevas tipologías de manzana y edificatorias.
 - Reducir la densidad de viviendas por hectárea.

b) Establecer diferentes clasificaciones en el suelo urbano, emplazadas en función de la información recogida y de la demanda de los diferentes tipos de suelo clasificado, producida durante estos últimos años.

c) Aumentar el grado de equipamientos en función de las necesidades actuales, y variar los emplazamientos de algunos de ellos en base a los criterios establecidos por la actual corporación.

d) Proyectar una red de circunvalación que elimine el actual tráfico de vehículos ligeros y pesados por dentro de la población.

2.- Incidir en el suelo urbanizable en base a:

a) Suelo urbanizable de segunda residencia:

Reducir la gran cantidad de suelo de este tipo calificando las áreas en que el grado de consolidación de urbanizaciones ilegales desarrolladas de forma incontrolada, hacen aconsejable esta calificación para poder llegar a ser desarrolladas con el grado que exige la vigente Ley del Suelo.

Calificar como tal áreas no consolidadas en base a los criterios adoptados por la corporación.

b) Suelo urbanizable de primera residencia:

Aparece en este planeamiento como consecuencia de la disminución de suelo urbano calificado por el planeamiento anterior.

c) Suelo urbanizable industrial:

Se mantiene la calificación y delimitación actual al estar redactado el Plan Parcial del mismo y considerar la conveniencia del mismo.

3.- Incidir en el suelo no urbanizable en base a:

a) Aumentar y modificar los distintos tipos de suelo no urbanizable de especial protección en base a la información recogida y a los criterios adoptados por la corporación.

b) Definir el núcleo de población en el suelo no urbanizable residual.

Los fines que se pretenden, analizados más detenidamente en función de los distintos tipos de suelo que el plan califica, son los siguientes:

I.- SUELO URBANO

Reducir la superficie de suelo urbano calificado de 125,17 ha. a 103,84 ha., eliminando como suelo urbano las áreas en las que no se ha producido ningún tipo de desarrollo desde la aprobación de las anteriores normas, y recalificar parte de este suelo a Urbanizable.

Establecer una ronda de circunvalación perimetral como solución a los problemas de tráfico existentes, y que permita desviar el tráfico que actualmente circula por las calles Mur y Pedralba, a enlazar con las salidas a carreteras.

Variar la actual delimitación del suelo urbano adaptándola a los nuevos criterios.

Variar el criterio para la determinación de las alturas de edificación, con lo que se obtiene una importante disminución de la densidad de viviendas por hectárea. En las zonas poco consolidadas se ha variado la tipología edificatoria introduciendo las manzanas en las que solo se permiten viviendas unifamiliares adosadas con jardín privado, e intentando en las zonas más consolidadas reestructurar las manzanas con el fin de permitir la edificación abierta con pequeñas zonas verdes o ajardinadas.

Reconvertir las zonas verdes actuales, intentando diversificarlas y redistribuirlas por barrios en lo posible. Al mismo tiempo se reduce la superficie de los grandes parques urbanos y se proyecta la figura del parque urbano deportivo como solución ideal del parque urbano.

Delimitar el casco antiguo, estableciendo unas ordenanzas de edificación que permitan conservar las tipologías tradicionales.

Se considera la necesidad de establecer a la salida de la carretera de Benaguacil-Benisanó, a ambos lados, una franja de suelo urbano industrial para atender la demanda existente de suelo de este tipo, y solucionar la problemática de las industrias allí ubicadas a las que la corporación pretende darles la posibilidad de legalizarse.

Al mismo tiempo, dadas las características agrícolas de la población, aparecen zonas como la calle Cervantes en su salida de carretera a enlazar con la carretera de Liria a Chiva, y la calle de Liria desde el cruce con Fray Luis Amigo en dirección al Polideportivo Municipal, existen gran cantidad de almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas y pequeños talleres, los cuales con las ordenanzas actuales los convierten en fuera de Ordenación en cuanto a actividad se refiere. En base a esto se califican estas zonas de tolerancia industrial.

Los equipamientos calificados por las anteriores Normas Subsidiarias son el punto que más debate ha suscitado en la actual corporación, se ha optado por cambiar algunos de los actuales equipamientos de lugar, como por ejemplo el actual Ayuntamiento, así como calificar algunos equipamientos nuevos en base a los criterios dominantes en la corporación.

Reducir la zona industrial de Topairet por haberse realizado transformaciones agrícolas recientemente en toda la zona calificada a la izquierda del camino de Topairet.

II.- SUELO URBANIZABLE.

II.1.- RESIDENCIAL

Cabe distinguir dos tipos, el enclavado dentro del perímetro calificado por el planeamiento vigente como suelo urbano, con el objeto de reducir el mismo, y el urbanizable de segunda residencia.

El primer tipo se ha reducido a las zonas en que las expectativas de desarrollo a corto o medio plazo son escasas, pero que se ha creído conveniente disponer de una reserva de suelo de la que disponer en casos determinados.

En el segundo tipo caben distinguir a su vez las áreas que se califican en función de sus expectativas de desarrollo y que han sido debatidas y delimitadas por la corporación, y las áreas elegidas en función del grado de consolidación de edificaciones clandestinas de segunda residencia a las que se ha optado por este tipo de calificación urbanística como solución que instrumente unos cauces que permitan regular su desarrollo con las determinaciones establecidas en el TR de la Ley del Suelo.

Las Normas Subsidiarias calificaban una extensión de 576,2 ha. de suelo de este tipo, de las que se han realizado Planes Parciales y desarrollado 5 ha. (Urbanización Vilanova), no existiendo actualmente más Planes en ejecución. En base a estos datos se ha reducido este tipo de suelo a 13,86 ha. más acorde con las posibilidades de ser desarrollado en estos próximos años.

II.2.- INDUSTRIAL

Se reduce la delimitación de la zona de Industria y Almacenaje con una extensión de 30,60 ha. por estar actualmente desarrollado el Plan Parcial correspondiente y estando previstas actuaciones en base a este planeamiento, tanto de carácter municipal como privadas. Se elimina la zona comprendida al sur de la carretera de Pedralba por considerar que ni su emplazamiento es correcto para este tipo de suelo, ni su desarrollo previsible en un período razonable de tiempo.

III.- SUELO NO URBANIZABLE.

Dentro de este tipo cabe establecer la siguiente subdivisión:

III.1.- DE ESPECIAL PROTECCION

Actualmente existen terrenos calificados como suelo no urbanizable de especial protección de montes y paisajísticas, con una superficie total de 272,31 ha. Se ha considerado oportuno establecer en base a la información recogida, una nueva clasificación de este tipo de suelo, ampliándola la existente en zona de huerta protegida, zona de cauces y barrancos protegidos, zona de vías pecuarias y zona de sistemas generales.

La superficie total del suelo calificada de especial protección aumenta a 756,80 ha.

Zona de huerta.- Situada al Este de la Vía férrea de Renfe, es la huerta antigua de minifundio y gran riqueza agrícola, se ha calificado por ser la zona de huerta más productiva y por la que existe mayor interés de conservar.

Zona de cauces y barrancos.- Se ha calificado como protección ante las agresiones constantes a que son sometidas estas zonas y su importancia por ser los medios naturales de encauzamiento de las aguas de lluvias, así como por su importancia paisajística.

Zona de vías pecuarias.- Se ha considerado conveniente incluirlas con el fin de que exista una constancia documental de las mismas que permita a su vez un mejor control de vigilancia urbanística.

Zona de sistemas generales de comunicaciones.- Se establece una franja de protección de edificación a lo largo de la ronda de circunvalación. Dentro de esta edificación de suelo, se incluye un área destinada a servicios y dotaciones de carreteras, en concordancia con lo establecido en la ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable.

III.2.- RESIDUAL.

Es el suelo no urbanizable no comprendido en las anteriores clasificaciones, se establece como instrumento de protección del mismo la definición de núcleo de población que evite las agrupaciones incontroladas de edificaciones.

Dentro del ámbito de este suelo, se delimita un área destinada a dotaciones deportivas, y a extracción de áridos, en concordancia con lo establecido en la ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable.

ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

ELECCION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Las actuales Normas Subsidiarias y Delimitación de Casco Urbano de Benaguacil tienen fecha de aprobación definitiva con condicionantes de 29 de Marzo de 1.979, no están por tanto adecuadas al vigente TR de la Ley del Suelo.

A partir de esta fecha la corporación empieza a realizar los correspondientes estudios para su Revisión.

De las tres posibilidades barajadas, la sustitución por un Plan General, la Revisión de las actuales Normas Subsidiarias y la Revisión con Modificación de estas últimas, se descarta de inmediato la primera alternativa dada la importancia del municipio, el ritmo de crecimiento y su complejidad, factores que se han considerado como básicos a la hora de decidir.

De las otras dos alternativas la segunda que ha sido la elegida es la que permitía una mayor flexibilidad a la hora de llevar a la práctica los fines y objetivos anteriormente expuestos.

GESTION DE PLANEAMIENTO

En el suelo urbano, para la adquisición de los sistemas generales correspondientes a viales de nueva creación y equipamientos de todo tipo, se ha optado por delimitar Unidades de Actuación, donde se actuará por el sistema de compensación y subsidiariamente por el de cooperación.

En el suelo urbanizable cuando se desarrollen los correspondientes Planes Parciales, estos comportarán las cesiones que establece la legislación vigente.

JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES

Se adjunta el ANEXO I en el cual se realiza el cálculo de la población potencial contemplando el desarrollo de los suelos urbanizables, con lo que queda suficientemente justificada la dotación de Espacios Libres y Zonas Verdes.

6. RESUMEN DE DATOS

| TIPO DE SUELO | N.S. VIGENTES* | REVISION Y MODIFICACION |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| I. SUELO URBANO | | |
| I.1 RESIDENCIAL INTENSIVO | 1.251.700 m ² | 937.605 m ² |
| I.2 RESIDENCIAL EXTENSIVO UNIFAMILIARES AISLADAS | 28.000 m ² | 93.530 m ² |
| UNIFAMILIARES AGRUPADAS O PAREADAS | ----- | 131.790 m ² |
| I.3 INDUSTRIAL | 90.300 m ² | 405.250 m ² |
| I.4 TOLERANCIA INDUSTRIAL | ----- | 67.725 m ² |
| I.5 ESCOLARES | 23.120 m ² | 22.500 m ² |
| OTROS | 18.200 m ² | 22.100 m ² |
| I.6 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | 624.550 m ² | 200.000 m ² |
| TOTAL SUELO URBANO | 2.068.670 m² | 1.880.500 |
| II. SUELO URBANIZABLE | | |
| II.1 RESIDENCIAL EXTENSIVA | 4.723.500 m ² | ----- |
| SR-1 | ---- | 147.500 m ² |
| SR-2 | ---- | 121.250 m ² |
| SR-3 | ---- | 118.750 m ² |
| SR-4 | ---- | 73.750 m ² |
| SR-5 | ---- | 93.750 m ² |
| SR-6 | ---- | 111.250 m ² |
| SR-7 | ---- | 176.250 m ² |
| SR-8 | ---- | 157.500 m ² |
| SR-9 | ---- | 80.000 m ² |
| TOTAL RESIDENC. EXTENSIVA | 4.723.500 m² | 1.080.000 m² |

II.2 INDUSTRIAL

| | | |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| INDUSTRIAL NORMAL | 740.550 m ² | ----- |
| INDUSTRIAL DE ALMACENAJE | 130.460 m ² | |
| SI-1 | ----- | 32.500 m ² |
| SI-2 | ----- | 67.500 m ² |
| TOTAL INDUSTRIAL | <u>871.010 m²</u> | <u>100.000 m²</u> |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | 5.594.510 m ² | 1.180.000 m ² |

III. SUELO NO URBANIZABLE

| | | |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| III.1 COMUN | 19.619.850 m ² | 14.193.212 m ² |
| III.2 DE ESPECIAL PROTECCION | 2.723.100 m ² | ----- |
| Cauces y Barrancos | ----- | 1.162.500 m ² |
| Paisajística | ----- | 932.500 m ² |
| Agrícola | ----- | 5.563.750 m ² |
| TOTAL ESPECIAL PROTECCION | <u>2.723.100 m²</u> | <u>7.658.750 m²</u> |
| III.3 DE SISTEMAS GENERALES | ----- | 687.538 m ² |
| TOTAL SUELO NO URBANIZABLE | <u>22.342.950 m²</u> | <u>20.772.528 m²</u> |

*. DATOS OBTENIDOS DE LA MEMORIA DE LAS N.S. VIGENTES

PORCENTAJES

Datos referidos al caso urbano de Benaguacil.

| <u>TIPO DE SUELO</u> | <u>% SOBRE SUPERFICIE DE SUELO URBANO</u> |
|--------------------------------|---|
| ZONAS VERDES Y PARQUES URBANOS | 10,83 % |
| VIALES | 15,72 % |
| EQUIPAMIENTOS | 7,01 % |
| SUPERFICIE EDIFICABLE | 66,44 % |

DENSIDADES

Datos referidos al casco urbano de Benaguacil.

ESTADO ACTUAL

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Nº de habitantes | 9.291 Hab. |
| Superficie del casco | 169,81 Ha. |
| Densidad Habitantes/Ha | 53,18 Hab/Ha. |
| Densidad viviendas /Ha | 13,99 Viv/Ha. |

REVISIONES DE PLANEAMIENTO (estimadas a 8 años)

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Nº de habitantes | 9.500 Hab. |
| Superficie del casco | 169,81 Ha. |
| Densidad Habitantes/Ha. | 58,89 Hab/Ha. |
| Densidad Vivienda/Ha. | 15,49 Viv/ha. |

CAPACIDAD DEL PLAN

| | |
|--|------------------------|
| Superficie de solares | 66.050 m ² |
| Edificabilidad media neta estimada (viviendas) | 2,0 m ² |
| Superficie edificable estimada | 132.100 m ² |
| Superficie construida estimada por vivienda | 150 m ² |
| Nº de viviendas a construir estimado | 881 VIV. |

7. DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION.

El Municipio de Benaguacil ha sufrido en los últimos años, si bien en la actualidad está más controlado, el fenómeno de la aparición de la vivienda diseminada, formando núcleos de población de una manera generalizada y anárquica. Con el presente documento se regularizan aquellos núcleos que reúnen condiciones objetivas para ser considerados suelo urbano, el resto de los diseminados no reúnen tales condiciones para que puedan reunirlos a través de la clasificación como urbanizable.

A fin de evitar la aparición de nuevos núcleos, en las Normas Urbanísticas se establece la definición de "Núcleo de Población".

8. SUPUESTOS DE REVISION DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Estas Normas se revisarán:

- A los ocho años de su aprobación definitiva.
- Cuando por aprobación de un Plan de ámbito superior quedasen afectadas algunas de sus determinaciones.
- Por decisión de la Corporación Municipal.
- Para su adaptación a los cambios en la legislación urbanística.

Con esto se da por finalizada la Memoria Justificativa de las NN.SS. de Benaguasil.

En Valencia para Benaguasil, a quince de Octubre de 1994.

El Arquitecto Urbanista.