



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL
PLANEAMIENTO DE BENAGUASIL**

ACTUALIZACIÓN DE USOS COMPATIBLES EN SUELO URBANO

**DOCUMENTO DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y
BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN**

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad el marco básico en el que tiene lugar la actividad urbanística en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo B. Fueron aprobadas inicialmente por el pleno del Ayuntamiento el 17 de Febrero de 1989 y provisionalmente el 17 de Octubre de 1990 (BOP nº 151 de 27-06-89 y BOP nº 30 de 05 de Febrero de 1991).

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de marzo de 1995 acordó: aprobar definitivamente el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b (BOP nº 96 de 24 de marzo de 1995 y DOGV nº 2523 de 6 de junio de 1995). Las ordenanzas de las NNSS fueron publicadas en el BOP nº 113 de 13 de mayo de 1996.

Posteriormente las NNSS vigentes han sufrido una serie de modificaciones conforme al siguiente detalle:

DOCUMENTO	DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
Modificación NNSS	Nº1 (26 puntos) puntos 3,5,7,9 al 23,25 y 26 puntos 2,4 y 8 puntos 1 y 24	13.03.97 (CTU) 01.08.97 (Conseller) 17.08.97 (CTU)
Modificación NNSS	Nº2	16.11.98 (Conseller)
Modificación NNSS	Artículos 99,102 Bis,104 y 105	
Homologación sectorial	Sector SR-1 "Topairet"	17.12.97 (CTU)
Modificación Usos Art. 42	Normas Urbanísticas	26.10.2000 (Ayuntamiento)
Corrección de errores	Suelo Urbanizable	31.01.01 (CTU)
Suspensión de Licencias	Telefonía Móvil	29.03.01 (Ayuntamiento)
Modificación Usos Art. 77	Normas Urbanísticas	05.11.2007 (Ayuntamiento)
Modificación NNSS	Nº 3 (2 puntos) Reclasificación Suelo como Dotacional Deportivo, y cambio de uso parcela dotacional a residencial	20.02.2008 (CTU) punto 2º 30.07.2010 (CTU) punto 1º
Modificación NNSS	Nº 4 (2 puntos)	08.10.09 (Ayuntamiento)

	Reordenación de alineaciones y volumetría de la manzana entre las calles Lliria, Camp de Morvedre, Colon y Josep Benedito. Ampliación de superficie de la parcela dotacional en c/ Penya Badá	
Modificación NNSS	Nº 5 Ajuste de alineaciones en la confluencia de la calle San Jose y la Plaza Mayor.	25.11.11 (Ayuntamiento)
Modificación NNSS	Nº 6 Ajuste alineaciones en el viario circundante a la zona verde "La Safor".	14.6.12 (Ayuntamiento)
Modificación NNSS	Nº 7 Ajuste alineaciones en la confluencia de las calles Lliria y Pedralba	29.2.16 (Ayuntamiento)
Modificación NNSS	Nº 8 Delimitación de Unidades de ejecución números 20 y 21 en suelo urbano	En tramitación
Modificación NNSS	Nº 9 Gestión de zonas verdes en suelo urbano	En tramitación

En el Capítulo I del Título II de las Normas Subsidiarias se relacionan, con carácter general, los distintos usos que tienen cabida en el ámbito del suelo urbano del municipio. En los capítulos siguientes del mismo título se concretan las condiciones de edificación y de los usos dominantes, compatibles y prohibidos para cada zona de ordenación pormenorizada, tanto para el suelo urbano de carácter residencial como para el industrial.

Por otra parte, en el suelo urbano que ha sido objeto de posterior ordenación pormenorizada a través de planeamiento diferido, los usos quedan regulados, también en su respectiva normativa urbanística.

No obstante, en la redacción de las vigentes normas urbanísticas se produce una falta de claridad y concreción en la aplicación de los usos regulados, con carácter general en los arts. 18, 19 y 20, con los que se establecen, de forma pormenorizada como

permitidos y prohibidos en los arts. 42, 47, 52, 63 y 77 que hacen referencia a cada una de las zonas de ordenación en el suelo urbano, y que restringen en gran medida la relación de usos expuesta el referido Capítulo I.

A todo lo expuesto cabe añadir la obsolescencia en materia de usos del texto normativo vigente, con una antigüedad de prácticamente 25 años, donde no se recogen nuevos usos y actividades que han ido surgiendo en los últimos años, y que precisan de la oportuna regulación. Esta indefinición produce en la práctica conflictos en algunos casos concretos que pueden incidir negativamente en el entorno residencial con especial repercusión por razones medioambientales, sociales, culturales y de movilidad.

Por tanto, a través de la presente modificación de determinados artículos de las normas urbanísticas, el Ayuntamiento pretende realizar una actualización de los usos de carácter no integral, sino incorporando puntualmente al articulado vigente aquellas nuevas determinaciones que se precisan para evitar disfuncionalidades e impactos negativos en el carácter predominante (residencial o industrial) de cada zona de ordenación.

Asimismo, se pretende también considerar la ampliación de los usos permitidos en determinados suelos dotacionales del casco urbano, como las zonas verdes, regulados en el art. 16 de forma muy limitada.

El Ayuntamiento de Benaguasil, conforme a lo estipulado en el artículo 44.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal.

El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a evaluación ambiental y territorial estratégica, según lo estipulado en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

En este procedimiento el Ayuntamiento interviene como órgano promotor, elaborando como tal el presente Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico y Borrador de la Modificación nº10 de las Normas Subsidiarias.

2. ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

El órgano ambiental y territorial del presente procedimiento viene determinado por el artículo 48.c) de la LOTUP en la redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de

organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre), en vigor desde el 1 de enero de 2016:

c) Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

- 1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*
- 2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.*
- 3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.*

Afectando la presente modificación, única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, puesto que no se modifica el uso dominante de las zonas de ordenación sino, tan solo, el régimen de los usos compatibles en alguna de ellas, el Ayuntamiento interviene, también, como órgano ambiental y territorial, efectuando las consultas con las administraciones públicas afectadas y el resto de los trámites conforme a lo estipulado en los artículos 50 y 51 de la LOTUP.

3. ALCANCE Y CONTENIDO

a) Objetivos de la modificación propuesta y descripción de la problemática sobre la que actúa.

La regulación de las condiciones de los usos que se contienen en el Título II de las vigentes Normas Subsidiarias, tanto por su falta de concreción como por la aparición de nuevos usos y necesidades, así como de una mayor sensibilidad de los residentes respecto de las potenciales afecciones de determinadas

instalaciones, ha provocado conflictos que se centran en la dudosa compatibilidad de algunos de estas actividades con el uso residencial.

Se pretende abordar esta problemática regulando de forma más concreta y precisa aquellos usos que se pueden presumir generadores de conflictos. Este mayor detalle en la regulación de los usos aumentará la seguridad jurídica y dirigirá el emplazamiento de aquellas actividades o instalaciones susceptibles de generar conflictos hacia aquellas zonas de ordenación que tengan mayor capacidad de acogerlos.

b) Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas de la modificación que se propone.

El alcance de la presente modificación se limita a completar la regulación en referencia a los usos admitidos y condiciones de los mismos en las diferentes zonas de ordenación pormenorizada, modificando los artículos 42, 47 y 52 de las normas urbanísticas, así como el art. 16 en referencia a la utilización de las zonas verdes y espacios libres.

No se modifican los usos globales y dominantes de ninguna zona de ordenación o sector de planeamiento diferido, ni tampoco los del suelo no urbanizable, sino, tan solo, se actualizan y concretan los compatibles en las zonas de uso dominante residencial y de zonas verdes, así como las condiciones que deben reunir los mismos.

El ámbito de la actuación es el conformado por la totalidad de zonas de ordenación y/o sectores de uso dominante residencial y zonas verdes, donde los usos referidos anteriormente son objeto de regulación precisa. En cambio, las zonas de ordenación de uso dominante industrial no se ven afectadas por la presente modificación.

Ante la problemática puesta de manifiesto en el aparatado anterior se han planteado tres alternativas:

– **Alternativa cero: Mantener la actual regulación de usos.**

El mantenimiento de la actual regulación de usos no corrige la problemática actual en la definición de la compatibilidad de algunas actividades en las zonas de ordenación con uso dominante residencial, generando dificultades en la concesión de licencias urbanísticas y, fundamentalmente, en el posterior funcionamiento de la actividad y su iteración con el entorno residencial.

- **Alternativa uno: Redactar una nueva regulación de usos para todo el suelo residencial.**

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias, consistiría en redactar una nueva regulación de usos, de carácter integral, para todo el suelo residencial y de zonas verdes que fuera más acorde a la realidad de los usos demandados y de la legislación urbanística actual.

Esta alternativa puede resultar en exceso ambiciosa para una Modificación Puntual del Planeamiento y podría requerir una distinta delimitación de zonas de ordenación pormenorizada, por lo que parece más adecuado emprenderla en el seno de una futura redacción, revisión y aprobación de un Plan de Ordenación Pormenorizado.

- **Alternativa uno: Complementar y actualizar la regulación de usos existente para la zona residencial.**

La regulación de usos que se contiene en las Normas Subsidiarias no presenta una problemática generalizada sino, tan sólo, una falta de concreción o adecuación en algunos determinados usos.

Así se considera proporcionado con esta problemática, modificar y/o añadir al actual texto normativo la regulación precisa de estos usos no contemplados y/o susceptibles de generar conflictos, manteniendo el resto de normativa en su contenido actual.

Se trata de una Modificación Puntual de alcance limitado y proporcional a la problemática detectada y que da solución satisfactoria a la misma.

Así, de estas tres alternativas, se ha optado por la alternativa dos, por las evidentes ventajas que presenta.

c) El desarrollo previsible del planeamiento.

El desarrollo previsible tras la aprobación de la Modificación nº10 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Benaguasil no es más que la materialización de la edificación y aprovechamientos ya prevista en las Normas Subsidiarias vigentes, manteniendo los mismos usos dominantes y adaptándose en cuanto a las condiciones de los usos compatibles a lo regulado en la presente modificación.

No se produce, pues, una alteración apreciable en el desarrollo del Planeamiento.

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación de la modificación en el ámbito afectado.

La situación del medio ambiente y del territorio en las zonas de actuación no presenta ningún conflicto significativo al margen de la problemática que, precisamente, la posible implantación indiscriminada de usos produciría y que la presente modificación pretende regular en el suelo urbano residencial, tanto en el casco urbano como en la zona de urbanizaciones.

e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

No es previsible ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático, compatibilizando en todo caso el uso comercial y de servicios con el uso residencial, compatibilidad que debe quedar acreditada en todo caso sin generar impactos o efectos adversos. Igualmente se procura compatibilizar el uso de la instalación de servicios públicos en zonas verdes descritos anteriormente.

En todo caso su efecto sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos siempre será positivo puesto que se mejora la regulación y ordenación de los distintos usos.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

La presente modificación no entra en contradicción con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

g) Justificación del contenido concreto del borrador de la Modificación Puntual.

Se pretende una actualización y regulación de determinados usos y actividades no contemplados ni previstos en el actual texto normativo, debido la antigüedad del mismo. Además existe cierta disfuncionalidad entre los usos relacionados, con carácter general, en los arts. 18, 19 y 20, y los regulados de forma concreta en los arts. 42, 47 y 52.

La presente modificación tiene por objeto limitar la implantación de determinados usos que pueden generar molestias y conflictos en el entorno residencial. En este caso se encuentran, por ejemplo, los usos industriales y/o manufactureros; almacenes hortofrutícolas; determinadas actividades recreativas tales como salones de juego, discotecas o aquellas que impliquen aforos superiores a 300 personas; actividades terciarias como viviendas de uso turístico en edificios no exclusivos; o comerciales de gran superficie. Además en los casos de actividades en las que se prevea la necesidad de garantizar la protección a personas menores de edad, se desea evitar su implantación en las proximidades de los lugares más frecuentados por éstos, tales como centros escolares, culturales, conservatorios o zonas verdes especialmente concurridas, estableciendo una separación respecto de las mismas no menor a 500 metros.

Por otra parte la incorporación de nuevas instalaciones de servicios en zonas verdes o espacio libres, responde a la necesidad, reclamada por parte de los vecinos del municipio, de disponer de unos mejores y más próximos equipamientos e instalaciones de uso público.

4. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

a) Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los supuestos en que un plan o programa de ordenación urbanística debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial simplificada vienen determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP.

- a) En el presente caso nos encontramos ante una modificación puntual y pormenorizada de las Normas Subsidiarias, de escaso calado y que se limita a regular con mayor precisión algunos de los usos compatibles con el uso dominante residencial y en zonas verdes, evitando posibles conflictos.
- b) La presente modificación tendrá efectos sobre una reducida y concreta zona de ordenación urbanística del suelo urbano de Benaguasil, cuyo uso dominante es el residencial.
- c) No se cumplen los demás requisitos establecidos en el artículo 46.1 de la LOTUP.

Por lo tanto, queda debidamente justificada la procedencia de la evaluación ambiental y territorial simplificada, cuya solicitud formal se realiza en el presente documento.

b) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

A tenor de lo argumentado en el punto 3.b) anterior, se hace evidente que la alternativa dos, elegida, es la alternativa más viable técnica y procedimentalmente ya que:

- I. Permite, manteniendo la actual estructura regulatoria de usos de las Normas Subsidiarias, establecer determinadas condiciones y limitaciones para aquellos usos compatibles susceptibles de generar impactos en el medio ambiente.
- II. Permite, en un tiempo razonable y en un procedimiento proporcional, conseguir estos objetivos.

c) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

Siendo nulo el efecto negativo que la presente modificación nº10 del Normas Subsidiarias tiene sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático, tal y como se ha acreditado anteriormente, no resulta procedente adoptar especiales medidas para prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia.

5. RESUMEN DE SUPERFICIES

La presente modificación no supone alteración alguna en la clasificación o calificación de ninguna superficie de suelo. Tampoco se alteran los aprovechamientos objetivos y subjetivos existentes.

6. ADMINISTRACIONES AFECTADAS

La única administración afectada es el Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, al objeto de verificar que la presente modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y que, en consecuencia, corresponde a la competencia municipal la aprobación definitiva de la misma.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

Es más, la nueva regulación de los usos compatibles con el uso dominante residencial y zonas verdes no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, sino, tan solo, su direccionamiento hacia emplazamientos más idóneos. Por lo tanto, no supondrá una disminución de ingresos en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles.

Además, permitirá limitar la potencial indemnización que por responsabilidad patrimonial deba asumir el Ayuntamiento por la generación de daños y perjuicios a propietarios de edificios residenciales colindantes con actividades susceptibles de generar afecciones.

8. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Además de la presente memoria, la Modificación contiene la modificación de los siguientes artículos de las normas urbanísticas:

- Modificación del artículo 16 del Capítulo I del Título II.
- Modificación del artículo 42 del Capítulo III del Título II.
- Modificación del artículo 47 del Capítulo IV del Título II.
- Modificación del artículo 52 del Capítulo V del Título II.

Benaguasil, 12 de julio de 2019



Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

El Arquitecto Técnico Municipal
Rafael Doménech Montesinos

NORMAS URBANÍSTICAS

Se modifican en el Título II “DEL SUELO URBANO”, los artículos 16, 42, 47 y 52, con el siguiente contenido:

ARTÍCULO 16. UTILIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

En los espacios libres y zonas verdes delimitadas y señaladas como ZV, no se autorizará el uso privado ni las edificaciones que tergiversen su finalidad. No obstante, podrán autorizarse la colocación de elementos de juego infantil, quioscos, **pistas multideporte, pérgolas, aseos públicos, escenarios destinados a espectáculos recreativos o culturales y otros elementos de mobiliario urbano compatibles o reforzadores de la condición primordial de estos espacios.** Se podrá autorizar, previo informe favorable del técnico municipal, la construcción de edificaciones destinadas a usos ligados a la utilización de espacios libres o zonas verdes como pequeños almacenes para herramientas destinadas al mantenimiento de estas zonas, **así como la ubicación de otras instalaciones de interés general como centros de transformación, cuencos de infiltración (SUDS) o básculas de peso de vehículos agrícolas.**

En tal caso la edificabilidad máxima será de 0,07 m²/m²s, el número de plantas de una y la altura de cornisa de 4 m.

ARTÍCULO 42. CONDICIONES DE USO. (ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA)

El uso predominante será residencial.

Son usos compatibles los siguientes:

- **Comerciales con sala de venta de superficie construida de hasta 600 m² y ubicados exclusivamente en planta baja.**
- **Recreativos, excepto discotecas y aquellos con aforo superior a 300 personas. Los locales destinados a salones de juego y/o apuestas se ubicarán en todo caso a una distancia superior a 500 m de cualquier centro educativo, cultural, conservatorio o zona verde con espacios estanciales y de juegos infantiles. Se ubicarán únicamente en planta baja excepto en el caso de edificio de uso exclusivo.**
- **El uso de vivienda y/o apartamento turístico solo se admitirá en edificios de uso exclusivo.**
- **Oficinas, asistenciales y culturales, incluidos auditoriums y teatros.**

- **Los usos artesanales y pequeños talleres y almacenes solo se admitirán si se ajustan a las siguientes condiciones:**
 - a) **Requieran una potencia a instalar inferior a 9 CV.**
 - b) **La superficie ocupada sea inferior a 300 m²**
 - e) **Se garantice la ausencia de ruidos, vibraciones o emisión de humos y olores en niveles aceptables para la colindancia, conforme a la normativa vigente de aplicación.**
 - d) **Estar instalada en plantas bajas completas.**

No se permitirá el uso industrial en ningún caso.

ARTÍCULO 47. CONDICIONES DE USO. (ZONA CASCO ANTIGUO)

El uso predominante será residencial.

Son usos compatibles los siguientes:

- **Comerciales con sala de venta de superficie construida de hasta 200 m² y ubicados exclusivamente en planta baja.**
- **Recreativos, excepto discotecas y aquellos con aforo superior a 100 personas. Los locales destinados a salones de juego y/o apuestas se ubicarán en todo caso a una distancia superior a 500 m de cualquier centro educativo, cultural, conservatorio o zona verde con espacios estanciales y de juegos infantiles. Se ubicarán únicamente en planta baja excepto en el caso de edificio de uso exclusivo.**
- **El uso de vivienda y/o apartamento turístico solo se admitirá en edificios de uso exclusivo.**
- **Oficinas, asistenciales y culturales, incluidos auditoriums y teatros.**
- **Los usos artesanales y pequeños talleres y almacenes solo se admitirán si se ajustan a las siguientes condiciones:**
 - a) **Requieran una potencia a instalar inferior a 6 CV.**
 - b) **La superficie ocupada sea inferior a 200 m²**
 - e) **Se garantice la ausencia de ruidos, vibraciones o emisión de humos y olores en niveles aceptables para la colindancia, conforme a la normativa vigente de aplicación.**
 - d) **Estar instalada en plantas bajas completas.**

No se permitirá el uso industrial en ningún caso.



**ARTÍCULO 52. CONDICIONES DE USO.
(ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA)**

Será uso exclusivo el residencial.

Posibles usos compatibles como los educativos, culturales, comerciales o asistenciales, solo podrán implantarse en el ámbito de manzanas completas a través del correspondiente estudio de detalle.

Benaguasil, 12 de julio de 2019



Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

**El Arquitecto Técnico Municipal
Rafael Doménech Montesinos**

