

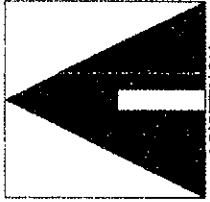
AYUNTAMIENTO DE BENIGANIM



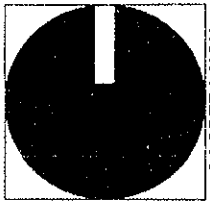
P R O G R A M A



ASESORAMIENTO
A LAS CORPORACIONES LOCALES



ASISTENCIA
A LAS CORPORACIONES LOCALES



COOPERACION
LOCAL

PLAN GENERAL DE BENIGANIM

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN GENERAL DE BENIGNÍM

PLAN GENERAL DE BENIGANIM

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Normativa urbanística.
- 2.- Legislación sectorial.
- 3.- Conveniencia y oportunidad.
- 4.- Justificación demográfica y sociológica de las determinaciones.
- 5.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- 6.- Clasificación del suelo.
 - 6.1.- Aspectos generales.
 - 6.2.- Suelo urbano.
 - 6.3.- Suelo urbanizable.
 - 6.4.- Suelo no urbanizable.
- 7.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.
- 8.- Ordenación del suelo no urbanizable.
- 9.- Delimitación de ámbitos mínimos para desarrollo de planes parciales de reforma interior.
- 10.- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- 11.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.
- 12.- Objetivos para la redacción de instrumentos de desarrollo.
 - 12.1.- Planes parciales.
 - 12.2.- Planes de reforma interior.
 - 12.3.- Estudios de Detalle.
- 13.- Ordenación de centros cívicos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso.
- 14.- Red primaria o estructural de dotaciones públicas.
 - 14.1.- Parques públicos.
 - 14.2.- Equipamientos y redes de transporte y comunicaciones.
 - 14.3.- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones.
 - 14.4.- Elementos estructurales de los sectores y elementos de referencia para el desarrollo de planeamiento parcial.
 - 14.5.- Terrenos dotacionales a reservar previamente a la edificación del entorno.
 - 14.6.- Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio a las dotaciones.
- 15.- Delimitación del núcleo histórico tradicional.
- 16.- Catalogación de bienes inmuebles y adopción de medidas protectoras.
- 17.- Secuencia lógica del desarrollo territorial.
- 18.- Previsiones de expansión para diez años y reservas de suelo para infraestructuras públicas.
- 19.- Adecuación a Planes de Acción Territorial.
- 20.- Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y coordinación con ellos.
- 21.- Ordenación pormenorizada.
 - 21.1.- Terrenos de desarrollo urbanístico prioritario.
 - 21.2.- Suelo urbano.
 - 21.3.- Suelo urbanizable inmediato al urbano.
- 22.- Cuadro de Superficies.

PLA GENERAL DE BENIGNÍM

APROVACIÓ PROVISIONAL Sessió Ple 28/07/2000

Modificacions Conselleria Cultura, E.C.

Sessió Ple 06/10/2000

Inclusos condicionants Declaració Impacte Ambiental

Resolució 12/12/2000

El Secretari Acctal.



Miguel Gomar Ramírez.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Normativa urbanística.

El presente Plan General se redacta de acuerdo con lo dispuesto en los textos legales que se relacionan a continuación, haciendo constar expresamente que la normativa estatal es aplicable en la parte que no ha sido derogada por la normativa autonómica aprobada por la Generalitat Valenciana en ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo.

1.1.- Normativa estatal.

- Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 30.06.92), en cuanto a los artículos no declarados inconstitucionales ni derogados por otra legislación posterior.
- Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. (BOE 18.09.78)
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. (BOE 31.01.79 y 01.02.79)
- Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de vigencias de los Reglamentos antes citados, así como de los de Edificación forzosa y Registro municipal de solares y de Reparcelaciones. (BOE 18.03.93)
- Ley 6/98, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, (BOE 089 de 14.04.89)

1.2.- Normativa autonómica.

- Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV 24-11-94) en adelante LRAU.
- Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat Valenciana, sobre Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (DOGV 13.07.89), en adelante LOT.
- Ley 4/1992 de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no urbanizable, (DOGV 17.06.92), en adelante LSNU.
- Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, modificadora de la Ley 4/92 sobre Suelo no Urbanizable, (DOGV 16.06.98)
- Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, (DOGV 29.01.99)
- Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas y urbanismo, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.
- Otras disposiciones de menor rango que desarrollan y complementan las anteriores.

2.- Legislación sectorial.

También se ha tenido en cuenta la legislación sectorial tanto de ámbito estatal como autonómico que es de aplicación, y cuya relación se recoge a continuación y que si bien es de carácter general, incide en mayor o menor grado sobre la ordenación urbanística y sobre las posibles actuaciones sobre el territorio:

- Ley 4/1989 de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres.
- Ley 5/1988 de 24 de junio de la Generalitat Valenciana por la que se regulan los Parajes Naturales de la Comunidad Valenciana.
- Ley 2/1989 de 3 de marzo de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental (DOGV 08.03.89)
- Decreto 162/1990 de 15 de octubre del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la ley antes citada.
- Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección de la Contaminación Atmosférica.
- Ley 16/1985 de 25 de julio, del patrimonio Histórico Español. (BOE 29.06.85).
- Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras. (BOE 30.07.88).
- Ley 6/1991 de 27 de marzo de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV 05.04.91)
- Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1211/1990 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. (BOE 08.10.90)
- Decreto 118/1973 de 12 de enero, por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Ley 28/1985 de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Ley 2/1992 de 26 de marzo, del Gobierno Valenciano sobre saneamiento aguas residuales de la Comunidad Valenciana. (DOGV 08.04.92)
- Ley 10/1966 de 18 de marzo, de Expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley antes citada.
- Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento técnico de líneas aéreas de alta tensión.
- Ley 36/1976 de 11 de marzo, sobre Expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión del Estado.
- Real Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE 07.12.61)
- Orden ministerial de 15.03.63 para aplicación del Reglamento anterior.
- Ley 3/1989 de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas. (DOGV 04.05.89)
- Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. (DOGV 20.04.90)
- Decreto 63/1986 de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre ordenación de Campamentos de Turismo en la Comunidad Valenciana (DOGV 18.06.86)
- Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y Actividades recreativas. (BOE 06.11.82)
- Ley 2/1991 de 18 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos, Establecimientos públicos y Actividades recreativas. (DOGV 26.02.91)
- Decreto 193/1988 de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. (DOGV 02.02.89)
- Decreto de 20 de julio de 1974 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (BOE 17.08.74)
- Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana HD-91 (DOGV 22.05.91).

El anterior listado tiene carácter enunciativo y no limitativo. También serán de aplicación las restantes disposiciones legales vigentes, así como las que pudieran promulgarse con posterioridad.

3.- Conveniencia y Oportunidad.

El planeamiento vigente esta constituido por un Plan General redactado antes de la modificación de la Ley del Suelo de 1976 y aprobado definitivamente en 1978. Han transcurrido por tanto diecinueve años desde su aprobación sin que se haya efectuado modificación alguna, ni siquiera la adaptación a la ley del Suelo de 1976. Por otra parte en dicho Plan se prevé la ejecución del mismo en tres etapas quinquenales, es decir, un plazo total de quince años que ya ha finalizado, sin que se hayan llevado a cabo todas las actuaciones previstas.

El Plan vigente es anterior también a la aprobación del Reglamento de Planeamiento de 1978, y sus determinaciones respecto a suelo de reserva urbana (hoy denominado urbanizable) y a suelo rústico (actualmente no urbanizable), son muy escasas, lo cual supone una indefinición respecto a esas áreas y una carencia de visión global del término municipal, que es imprescindible para una ordenación general del mismo.

Además no hace referencia a la gestión urbanística, que es un aspecto muy importante a la hora de ejecutar el planeamiento.

Por otro lado desde 1978 hasta ahora se han promulgado diversas normas tanto urbanísticas (Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, Ley de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable de 1992, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 1994, etc.), como de carácter sectorial (sobre carreteras, medio ambiente, etc.) a las que se hace referencia expresa en otros apartados de esta memoria y que tienen una incidencia directa sobre planeamiento municipal, siendo indispensable la adecuación de este a toda la normativa de carácter general antes mencionada.

A la vista de la evolución reciente de Benigánim y de las tendencias de crecimiento del núcleo urbano, es necesario reconsiderar los criterios establecidos en el Plan General de 1978 y adaptarlos a la situación y necesidades actuales.

En consecuencia, parece evidente la necesidad de un documento de planeamiento que regule debidamente el desarrollo urbano y el proceso de urbanización y edificación, así como la gestión necesaria para llevarlo a cabo. Con la redacción de este documento se intenta facilitar la concesión de licencias por parte del Ayuntamiento y posibilitar el control efectivo de la edificación al disponer de un instrumento de planeamiento que abarque la totalidad del término municipal, estableciendo una normativa específica para cada tipo de suelo. Además, con esta normativa cada propietario tendrá definidos sus derechos y deberes, y podrá conocer las posibilidades de utilización y edificación de sus terrenos.

Por otro lado se debe canalizar y orientar la demanda de suelo urbanizado a unas zonas determinadas, facilitando así la implantación de pequeñas industrias o almacenes con la consiguiente creación de puestos de trabajo, y la edificación de viviendas de primera y segunda residencia, todo lo cual reporta beneficios para el municipio.

En consecuencia, por todo lo anteriormente expuesto, queda justificada la conveniencia y oportunidad de abordar la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Benigánim.

4.- Justificación demográfica y sociológica de las determinaciones.

En la Memoria informativa se establecieron unas previsiones de desarrollo de la población, según las cuales resulta que Benigánim tenía, en 1992, 5.406 habitantes, en 1999 una población de 5.555 habitantes, y haciendo una proyección de futuro se estima para el año 2010 una población en el caso más optimista de 6.060 habitantes, que podría extrapolarse para el año 2020 (dentro de diez años más) a una población estimada de unos 6.543 habitantes, por lo que puede tomarse como cifra de población a efectos de cálculo de estimaciones esta última, como horizonte final del plan.

En consecuencia Benigánim se configura como el municipio más importante de la mitad norte de la comarca de la Vall d'Albaida, lo que justifica la previsión de algunas dotaciones de carácter supramunicipal, como puede ser el Centro de Enseñanza Secundaria Obligatoria (I.E.S.).

En general puede decirse que las diversas dotaciones publicas existentes son suficientes para atender la demanda social existente, salvo algunas cuya ampliación se prevé en el propio Plan.

No se desprende de la memoria informativa ninguna variación irregular de la evolución demográfica, que presenta una moderada tendencia al alza bastante uniforme, ni se ha detectado ninguna carencia grave ni problema sociológico de importancia.

En consecuencia se considera que las determinaciones del Plan General son adecuadas para las circunstancias actuales de Benigánim teniendo en cuenta sus características demográficas y sociológicas.

De acuerdo con el padrón de viviendas, existen un total de 2.713 viviendas, de las que corresponden a 2.503, en el casco urbano, siendo 2.037 viviendas principales, y el resto secundarias o desocupadas, y existiendo 210, en diseminado, correspondiendo a viviendas de segunda residencia. (Apartado 4.4 de la Memoria Informativa).

De acuerdo con ello, y como la población actual es de 5.555 habitantes, se dispone de un coeficiente de repercusión de $5.555/2.037 = 2,72$ habitantes por vivienda.

Por otra parte, teniendo en cuenta las superficies y aprovechamiento utilizado para el uso de vivienda en el suelo urbano consolidado existente en la actualidad, se dispone de los siguientes valores:

Zonificación	Superficie Delimitada	Superficie Solares	Superficie Aprov.Resid.	Superficie Aprov.Otros	Número Viviendas	Número Habitantes
Núcleo Histórico	22.798,43	14.542,15	27.953,40	14.542,15	110	299
Casco Antiguo	370.569,22	231.734,18	383.497,40	231.734,18	1.507	4.099
Ensanche	205.909,53	152.626,10	225.474,56	152.626,10	886	2.410
Totales	599.277,18	398.902,43	636.925,36	398.902,43	2.503	6.808

Esto supone las siguientes repercusiones:

Nº Viviendas = 2503	Superficie Delimitada	Superficie Solares	Superficie Aprov.Resid.	Superficie Aprov.Otros
Repercusión - viviendas	239,42	159,37	254,46	159,37

Es decir la vivienda media de la población de Benigánim, requiere un espacio medio de 159'37 m2 de solar, y dispone de una superficie media de 256'46 m2 de edificación residencial posible con el agotamiento de la edificabilidad permitida por el plan.

Utilizando estos parámetros, y considerando una superficie de 150 m2 de edificación residencial por vivienda, para la ampliación de suelo que se programa tenemos:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Zonificación	Superficie Delimitada	Superficie Solares	Superficie Aprov.Resid.	Superficie Aprov.Otros	Número Viviendas	Número Habitantes
Baja Densidad	4.168,40	3.443,33	1.067,43	654,23	7	19
Ensanche UE-4	14.487,78	7.260,19	10.816,59	5.950,04	72	196
Ensanche UE-5	5.868,85	3.693,85	2.433,40	1.319,30	16	44
Casc.Ant. UE-8	3.289,48	1.115,85	2.231,70	1.115,85	15	40
Ensanche UE-10	10.011,28	5.954,30	9.265,82	5.954,30	62	168
Ensanche UE-11	6.575,01	4.414,81	5.625,72	4.414,81	38	102
Ensanche UE-13	17.447,39	10.640,71	18.312,10	10.640,71	122	332
Ensanche UE-14	19.540,37	11.783,28	20.791,60	11.783,28	139	377
Ensanche UE-15	9.558,57	5.550,61	10.998,88	5.550,61	73	199
Ensanche UE-16	23.726,21	16.636,29	21.514,34	16.636,29	143	390
Ensanche UE-17	2.341,54	1.446,01	2.539,84	1.446,01	17	46
Totales	117.014,88	71.939,23	105.597,42	65.465,44	415	1.129

Lo que supone que la consolidación de las Unidades de Ejecución previstas para consolidar el Suelo Urbano, supondría la ampliación de la población en un máximo de 1.129 personas.

El suelo calificado como Urbanizable, equivaldría a:

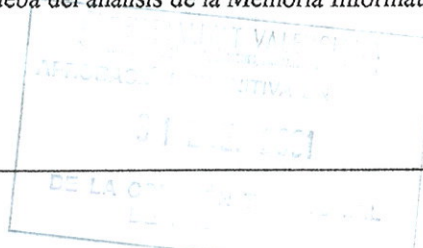
Zonificación	Superficie Delimitada	Superficie Solares	Superficie Aprov.Resid.	Superficie Aprov.Otros	Número Viviendas	Número Habitantes
AR-1 (UE-1)	107.072,25	64.165,55	21.893,37	12.784,65	146	397
AR-2 (UE-2, 3)	89.992,59	47.715,49	40.558,17	16.700,42	270	735
AR-3 (UE-6)	73.616,51	46.058,23	18.136,89	9.894,42	121	329
AR-4 (UE-7, 9)	127.957,55	61.378,94	83.172,40	48.161,42	554	1.508
AR-7 (Sin Ord.Por)	128.667,51		57.900,38	24.446,83	386	1.050
Totales	527.306,41	219.318,21	221.661,20	111.987,75	871	2.369

El total de población posible con la ejecución total del Plan general sería de:

Clasificación	Número Viviendas	Número Habitantes
Urbano consolidado	2.503	6.808
Urbano no consolidado (UE)	415	1.129
Urbanizable con Ord. Pormenorizada	1.319	1.319
Total Plan General con Ord. Porm.	4.237	9.256
Urbanizable sin Ord. Pormenorizada	386	1.050
Total Plan General	4.623	10.306

Como se observa la actual clasificación de suelo viene determinada por la ordenación del suelo dentro de los elementos estructurales que conforman el perímetro del suelo urbano, con los criterios de ordenar todo el suelo en el que se han recibido en el Ayuntamiento solicitud de programación, durante la redacción del Plan general, así como el tramo desde la ronda "Avenida", hasta el acceso norte al casco urbano de la población, por indicación de los técnicos de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Aunque parece excesiva la calificación, para las previsiones de crecimiento según el crecimiento de los últimos años, parece adecuado mantener el suelo ordenado pormenorizadamente, sin que ello suponga que se vayan a efectuar más programas de Actuación Integrada, incorporando suelo urbanizado al proceso de construcción, que los estrictamente necesarios para que se cubra la potencial demanda, que en los últimos años, ha estado frenada, tal como se comprueba del análisis de la Memoria Informativa.



5.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

A la vista de la información recogida y una vez realizado el análisis de la misma, se han detectado diversos problemas y necesidades que tiene el municipio de Benigánim en cuestiones relativas a la edificación, la urbanización y la ordenación urbanística. Para tratar de solucionarlos se plantean unas directrices que definan la estrategia de evolución urbana y que regulen la progresiva ocupación del territorio municipal, que son las siguientes:

1. Establecer una clasificación de suelo delimitando el urbano, el urbanizable y el no urbanizable, y realizar una calificación con asignación de usos, de forma que queden debidamente identificadas y localizadas las áreas residencial, industrial y agrícola.
2. Evitar el deterioro y la invasión incontrolada por la edificación en el suelo no urbanizable, favoreciendo las actividades agrarias y potenciando a la vez los valores medio-ambientales y paisajísticos, estableciendo para ello determinadas áreas de protección especial.
3. Definir el perímetro del suelo urbano incorporando, además de la edificación existente, las lagunas o intersticios del tejido urbano actual, así como los terrenos inmediatos a las zonas consolidadas que pueden ser objeto de desarrollo inmediato.
4. Definir la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable para que pueda pasarse directamente a la gestión del mismo sin necesidad de nuevos documentos de planeamiento.
5. Mantener el carácter y la identidad urbana de Benigánim, regulando en especial la sustitución de edificios en el núcleo histórico tradicional, independientemente de que se prevean zonas de expansión.
6. Respetar al máximo las alineaciones existentes, efectuando solo las operaciones de cirugía urbana imprescindibles, con el fin de no dejar muchos edificios fuera de ordenación.
7. Velar por la calidad del medio ambiente urbano, tratando de conservar aquellos espacios y edificios que contribuyen a elevarla, y potenciando el patrimonio artístico, histórico, cultural y arquitectónico, definiendo los niveles de protección correspondientes.
8. Estudiar el trazado de nuevas calles en las zonas de expansión, basado en la prolongación de la trama viaria actual y en la red de caminos existente.
9. Definir una tipología de edificación y unas ordenanzas adecuadas a la realidad urbana de Benigánim.
10. Satisfacer las demandas de dotaciones públicas ubicando las que no existen y ampliando aquellas que son insuficientes.
11. Adaptar y completar debidamente las redes de infraestructura, evitando los impactos negativos en el medio ambiente.

Se complementan y desarrollan en el documento DIRECTRICES del Plan General.

6.- Clasificación del suelo.

6.1.- Aspectos generales.

El presente Plan General clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando con claridad el ámbito territorial de cada uno de los tipos de suelo, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes de la Ley 6/1994.

Se establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano y del suelo urbanizable inmediato al urbano, se señalan las características generales (ordenación estructural) del resto del suelo urbanizable, y se fijan las normas de protección para aquellas áreas de suelo no urbanizable cuyos especiales valores las hace merecedoras de un tratamiento singular para preservarlas de urbanización y de la edificación.

6.2.- Suelo urbano.

Se han incluido en suelo urbano todos aquellos terrenos cuyo desarrollo urbanístico puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas.

En las zonas periféricas se incluyen algunos terrenos que, aun estando incluidos en Unidades de Ejecución, tienen totalmente definida su ordenación pormenorizada y tienen ya iniciado el proceso de gestión y urbanización.

Se ha procurado completar todas las manzanas ya iniciadas y ocupadas parcialmente por edificación, para conseguir un desarrollo urbano integrado y coherente se ha mantenido la continuidad de la trama urbana, con las adaptaciones necesarias a las características de las distintas zona. Se ha tenido en cuenta la tendencia natural del crecimiento urbano y su evolución reciente.

Dentro del suelo clasificado como urbano se distinguen los siguientes usos: residencial, almacenes – talleres – terciario, industrial, dotaciones publicas, espacios libres y viales. La asignación de usos a las distintas zonas se ha realizado teniendo en cuenta el uso real existente, procurando definir unas zonas con usos homogéneos dentro de cada una y evitando en lo posible las interferencias entre industria y vivienda.

Cabe considerar que se incluyen dentro del Suelo Urbano, las Unidades de ejecución números 4, 5, 8, 10, 11, y 17, dentro de suelo urbano residencial ensanche, las unidades de ejecución números 24, y 28, en el perímetro del casco antiguo, con el fin de complementar la cesión de suelo destinado por el Plan General a la apertura de viales incompletos. Las Unidades de Ejecución números 13, 14, 15, 16 y 25, dentro de suelo urbano residencial ensanche, con el fin de complementar la cesión de suelo destinado por el Plan General a dotaciones o a la apertura de viales incompletos.

En el Suelo Urbano, Almacenes, Talleres, Comercial – Terciario, se dispone la Unidad de Ejecución número 12, con el fin de complementar la cesión de suelo destinado por el Plan general a dotaciones o a la apertura de viales incompletos.

En el Suelo Urbano, Industrial, se disponen las Unidades de Ejecución números 18, 19, 20, 21, 22, 23, y 27, con el fin de complementar la cesión de suelo destinado por el Plan general a dotaciones o a la apertura de viales incompletos.

6.3.- Suelo urbanizable.

Se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos que se han considerado aptos para la urbanización, previa la correspondiente programación.

Basándose en la demanda actual y a las tendencias de crecimiento previsibles, se han situado las áreas de suelo urbanizable en torno al suelo urbano, definiendo así un único núcleo en todo el término municipal para evitar áreas dispersas que requerirían fuertes inversiones en infraestructuras para conectarlas con el núcleo urbano que no podrían ser soportadas ni por los propietarios afectados ni por el Ayuntamiento.

Se definen cinco áreas distintas de suelo urbanizable para uso residencial:

1. Se distinguen dos zonas de baja densidad para viviendas unifamiliares aisladas en la parte alta situada al norte de la población, tanto al este (Unidad de Ejecución número 1), como al oeste (Unidad de Ejecución número 6), donde ya hay bastantes edificaciones dispersas hoy incontroladas.
2. Otra zona de densidad media para expansión del núcleo urbano hacia el este (Unidades de Ejecución números 2 y 3, definidas en su conjunto), teniendo como límite de la edificación a 20 m del borde de

explanación de la carretera para que no se aproximen a esta los edificios y se pueda crear una banda de protección visual y acústica.

3. Otra zona de densidad mayor, con tipología de edificación entre medianeras, como continuación del ensanche del núcleo urbano, que ubicada en la parte oeste del núcleo urbano, se sitúa entre el actual suelo calificado como urbano y el urbanizable de baja densidad. (Unidades de Ejecución números 7, y 9, contempladas en su conjunto).
4. Otra zona de densidad media ubicada en el cuadrante sur-este del casco urbano, que no se ordena pormenorizadamente y que se desarrollará con posterioridad mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

La zona de suelo urbanizable de uso almacenes – talleres – comercial terciario, (Unidad de Ejecución número 26), se ubica en la zona sur a la carretera a Quatretonda, siguiendo la tendencia manifestada por las edificaciones existentes, y que al incluirse en una zona de suelo urbanizable, permite su legalización y desarrollo.

La zona de suelo urbanizable industrial se sitúa al sudoeste, a continuación del suelo urbano del mismo uso, y permitirá su crecimiento futuro teniendo como límite la variante de la carretera CV-611 (VP-1022), hasta la salida hacia Poble del Duc. Se plantean dos zonas, separadas exclusivamente por la variante de circunvalación sur: una primera como continuación y complementación de la trama urbana de manzana cerrada del suelo industrial existente (Unidad de Ejecución número 29), y otra ubicada al sur, con vocación de polígono industrial para industrias más grandes, de mayor superficie, con mayor grado de molestia de la actividad, y que por condiciones de seguridad se desarrollaría como tipologías de edificación aislada, y que dada la cantidad de superficie calificada como urbanizable industrial, se mantiene como suelo no urbanizable común, para su posible desarrollo cuando se complete la programación del suelo urbanizable industrial.

La delimitación se apoya en caminos y carreteras como elementos naturales y límites físicos perfectamente identificables, y se ha procurado la adecuada inserción de los sectores de suelo apto para urbanizar dentro de la estructura urbanística general. Para ello se establecerá una continuidad de la trama viaria y se procurará un desarrollo coherente y armónico del núcleo urbano.

Con las superficies previstas se considera que pueden absorberse las necesidades de Benigánim durante un largo periodo de tiempo.

Las características generales de las áreas de suelo urbanizable, son las siguientes:

- Sectores residenciales de densidad media (Intensivo Ensanche UE-7, 9):

- Edificabilidad bruta total: 1'03 m² techo/m² suelo.
- Edificabilidad bruta residencial: 0'65 m²techo/m² suelo.
- Densidad máxima: 50 viv./ha.
- Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

- Sectores residenciales de baja densidad aislada:

- Edificabilidad bruta total: 0'32 m² techo/m² suelo.
- Edificabilidad bruta residencial: 0'20 m²techo/m² suelo.
- Densidad máxima: 17 viv/Ha.
- Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

- Sectores residenciales de baja densidad adosada:

- Edificabilidad bruta total: 0'64 m² techo/m² suelo.
- Edificabilidad bruta residencial: 0'45 m²techo/m² suelo.
- Densidad máxima: 32 viv/Ha.
- Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

- Sectores de uso industrial manzana cerrada y terciario:

- Edificabilidad bruta: 0'780 m² techo/m² suelo.
- Ocupación máxima de parcela neta: 100 %.
- Altura de edificación:
 - uso industrial: 2 plantas.
 - uso terciario: 2 plantas.

6.4.- Suelo no urbanizable.

El resto del término municipal se clasifica como no urbanizable, y dentro de esta clase de suelo se distingue el común y el protegido. Se establecen seis tipos de protección en función de las características concretas de cada zona:

1. Forestal- paisajístico.
2. Zona inundable – cauces.
3. Uso agrícola.
4. Conservación de la naturaleza.
5. Catálogo.
6. Afección por la Legislación Sectorial.

La zona de protección forestal y paisajístico, esta situada al norte del término municipal y comprende los terrenos situados por encima de la cota de 250 m, descendiendo hasta cotas inferiores, cubriendo las zonas con riesgo potencial de erosión, de deslizamientos y desprendimientos, como partes que también interesa proteger.

La zona de protección agrícola esta localizada al sur y este del núcleo urbano, en la parte más baja del término, que es la zona de mejor rendimiento agrícola y que conviene potenciar y defender evitando su ocupación por usos distintos al agrícola. Se incluyen también en esta clasificación, las zonas transformadas por las S.A.T. de riego que han transformado zonas en la parte norte del término municipal.

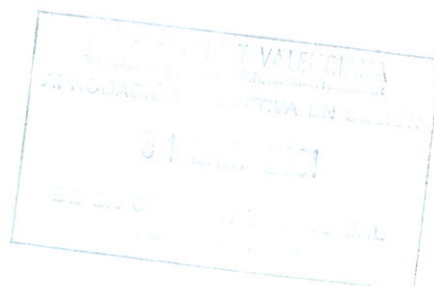
Dentro del suelo no urbanizable hay también áreas de servidumbre que vienen determinadas por la legislación sectorial relativa a diversas materias como son: carreteras, cauces (ríos y barrancos), líneas eléctricas, ferrocarril, vías pecuarias, etc. y en las que existen unas limitaciones específicas.

Hay que destacar como zona singular la que quedará inundable una vez entre en servicio la presa de Bellús, y que afecta al sudoeste del término municipal, que ha quedado clasificada como de protección cauces.

Existe una zona de especial interés de protección de la naturaleza, al corresponder a una zona de carrascal, y que se pretende conservar.

Otra zona del suelo no urbanizable, queda afectada por la legislación del Patrimonio Histórico, planteándose las protecciones a las zonas afectadas por yacimientos arqueológicos, así como el desarrollo de protecciones a Bienes de Interés Local, de las edificaciones rurales tales como:

- a) Caseríos.
- b) Neveras.
- c) Canteras.
- d) Pozos.
- e) Senias –Balsas de riego.



7.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Tanto en el suelo urbano como en el urbanizable, se delimitan diferentes zonas caracterizadas por el uso principal o dominante a que se destina cada una de ellas, y para las que se establecen las correspondientes determinaciones en las Normas Urbanísticas que regulan las condiciones de uso y edificación.

Se plantean las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- Suelo urbano:

- Residencial Núcleo Histórico tradicional.
- Residencial Casco Antiguo.
- Residencial Ensanche.
- Residencial Baja Densidad Aislada.
- Almacenes – Talleres – Comercial Terciario.
- Industrial.
- Dotaciones.
- Espacios libres.

- Suelo urbanizable:

- Residencial intensivo Ensanche.
- Residencial Baja Densidad Adosada.
- Residencial Baja Densidad Aislada.
- Almacenes – Talleres – Comercial Terciario.
- Industrial en Manzana Cerrada.

En el plano correspondiente se ha graficado la relimitación de las zonas citadas.

8.- Ordenación del suelo no urbanizable.

En el apartado 6.4. de esta Memoria se hace referencia al suelo no urbanizable y se indican sus distintas categorías (común y protegido), y dentro de esta última los seis tipos de protección: forestal-paisajístico, zona inundable – cauces, uso agrícola, conservación de la naturaleza y afección a la legislación sectorial.

Además se hace referencia a las zonas de servidumbre debidas a la existencia de determinadas infraestructuras o instalaciones que necesariamente discurren por esta clase de suelo.

Las construcciones permitidas serán las que determina la Ley 4/1992 sobre suelo no urbanizable. En relación con lo dispuesto en el artículo 9 de dicha Ley, se hace constar que en suelo no urbanizable protegido se permiten aquellos elementos de infraestructuras o servicios que deban estar ubicados en esa zona por razones técnicas, como por ejemplo, depósitos de agua.

Todas las edificaciones que se levanten en este suelo deberán cumplir las condiciones señaladas al respecto en las Normas Urbanísticas para conseguir la máxima integración en el medio rural. En la zona afectada por la presa de Bellús, no se permitirá ninguna clase de edificación ni de instalación.

No se podrán ubicar vertederos incontrolados de residuos sólidos. Previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente, podrán situarse vertederos de residuos sólidos inertes en suelo no urbanizable común, siempre que una vez colmatados sean objeto de tratamiento de integración en el entorno y el paisaje.

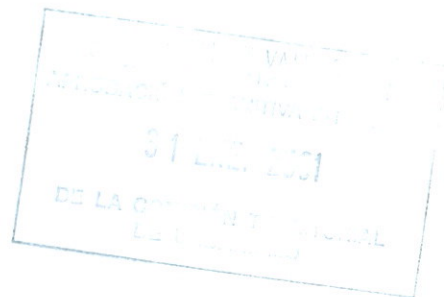
En el capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas se recogen las determinaciones aplicables y se resumen las principales limitaciones en las zonas de servidumbre.

En esta clase de suelo la demanda para asentamiento de viviendas es baja y siempre se refiere a viviendas aisladas para segunda residencia, por lo que el riesgo de formación de núcleo de población es bastante débil. No obstante, basándose en las características concretas del municipio, se considera que existe la posibilidad de que se forme núcleo de población cuando se cumpla alguno de los requisitos siguientes:

- a) Que en un círculo de 60 m. de radio con centro en cualquier punto de la edificación que se pretende construir exista edificada, en trámite de autorización o con licencia de obras vigente, alguna vivienda de uso residencial permanente o temporal, también computarán las viviendas que se hubieren construido sin licencia de obras y que tuvieran iniciado expediente de infracción urbanística.
- b) Que la distancia entre la vivienda proyectada y el límite del suelo urbano o urbanizable sea inferior a 250 m.

Cualquier edificación que se pretenda levantar en este suelo deberá ser aislada y cumplir lo dispuesto al respecto en las Normas Urbanísticas.

Existe una zona, que se ubica en el norte del casco urbano de la población, ocupando una franja entre la vía pecuaria, y el casco urbano y el camino de Torrela, que ocupa una zona ligeramente montañosa, de muy buenas vistas sobre la Vall d'Albaida, y que ha generado la proliferación de viviendas unifamiliares de segunda residencia, generalmente ilegales, que en parcelas de 2000 a 5000 metros cuadrados, ocupan la mayor parte de dicha zona. Dicha zona, corresponde a una zona de riesgo Muy Alto de Vulneración de Acuíferos, por lo que se plantea la redacción de un Plan Especial a tenor del artículo 1 de la Ley 2/97 de modificación del Suelo No Urbanizable, que permita la legalización de la situación de hecho, ordenarla mediante la distribución de caminos de ancho suficiente, y el establecimiento de condiciones de edificación que exija la ejecución de redes de abastecimiento de agua potable, y de saneamiento, en evitación de filtraciones sobre una zona donde se encuentran los principales acuíferos de abastecimiento de agua potable para la población y de agua de riego para las S.A.T.



9.- Delimitación de ámbitos mínimos para desarrollo de Planes Parciales o de Planes de reforma interior.

La delimitación de sectores en suelo urbanizable recogida en el plano correspondiente, se ha efectuado teniendo en cuenta los criterios de sectorización establecidos en el artículo 20 de la Ley 6/1994, LRAU.

En el Plan General existen las zonas correspondientes a los ámbitos de protección ambiental del Núcleo histórico "L'Illeta", y de la zona de influencia del Monumento Nacional de la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel, que podrían ser objeto de Planes de Reforma Interior de Mejora.

El citado artículo 20 de la LRAU señala que cada uno de estos planes abarcará, al menos, un sector completo.

En los sectores de suelo urbanizable (excepto en la del sur este del casco urbano) se ha definido la ordenación pormenorizada, por lo que no se precisa redactar Plan Parcial.

El sector de uso residencial de baja densidad del sur este de la población deberá ser objeto de desarrollo mediante Plan Parcial, y la delimitación grafiada debe entenderse como ámbito máximo del Plan parcial, pudiendo dividirse en sectores de menor superficie. Se recomienda como superficie mínima para constituir un sector la de 5 Has, es decir, 50.000 m², si bien podrán permitirse superficies inferiores si esta convenientemente justificada su relimitación y se asumen por los propietarios de los terrenos o por el futuro agente urbanizador las cargas correspondientes, y no se altera la secuencia lógica de desarrollo, teniendo en cuenta los criterios establecidos al respecto en esta Memoria justificativa.

10.- Tratamiento de los bienes de dominio Público no municipal.

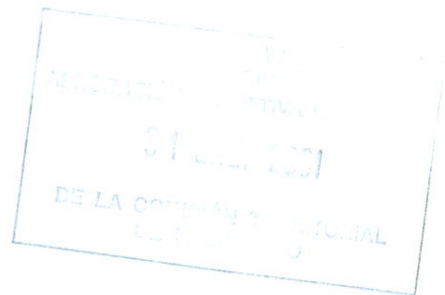
Los bienes de dominio público no municipal están integrados por aquellos elementos de infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas que por el tipo de servicio que prestan o por el uso y destino que tienen no son de competencia municipal, sino de otros organismos.

En esta situación se encuentran, por ejemplo, los siguientes:

- Carreteras y ferrocarril.
- Centro de Enseñanza Secundaria Obligatoria.
- Centro de Salud.
- Iglesias y conventos.
- Cuartel de la Guardia Civil.
- Estación de RENFE.

El régimen urbanístico aplicable a todos ellos viene recogido en el propio Plan General y en la normativa urbanística. No obstante, también se tendrá en cuenta la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, ya sea de ámbito estatal o autonómico.

En definitiva se trata de que presten el servicio al que están destinados con el suficiente grado de funcionalidad, y que estén convenientemente protegidos y conservados, de acuerdo con sus características.



11.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

La delimitación de áreas de reparto viene regulada en los artículos 61, 62 y 63 de la L.R.A.U.

Con el fin de simplificar la cuestión, en suelo urbano se considerara que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar integrara un área de reparto, siendo aplicable por tanto lo indicado en el artículo 63.2.A de la L.R.A.U., salvo aquellas áreas de reparto que se delimitan con el objetivo de obtener el suelo dotacional de uso público y viario, que queda pendiente de desarrollarse, en pequeñas zonas, que afectan exclusivamente a las parcelas colindantes.

En suelo urbanizable, cada sector constituirá un área de reparto, incluyendo además cuando proceda el suelo dotacional de destino público que le corresponda, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1. de la L.R.A.U., y el Anexo del reglamento de Planeamiento de la Comunidad valenciana.

De acuerdo con el último párrafo del artículo 63.3 de la L.R.A.U., por ser Benigánim un municipio de menos de 25.000 habitantes, se entenderá que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62.2 de la LRAU en relación con los artículos 33.3 y 18 de la misma, se delimitan Áreas de Reparto a las que se adscriben elementos de la red primaria en la proporción adecuada de forma que todas las Áreas de Reparto tengan un aprovechamiento tipo similar.

A tales efectos y según lo previsto en el artículo 65 de la LRAU se fijan coeficientes de ponderación correctores de la edificabilidad que compensan las diferencias de rentabilidad de los distintos aprovechamientos.

El Plan agrupa los usos y tipologías a efectos del coeficiente corrector, en los siguientes:

Residencial intensiva ensanche.....	Edificabilidad neta 2'61 m ² /m ² s.
Residencial Baja Densidad Adosada.....	Edificabilidad neta 1'20 m ² /m ² s.
Residencial Baja Densidad Aislada	Edificabilidad neta 0'50 m ² /m ² s.
Almacenes Comercial Terciario	Edificabilidad neta 1'30 m ² /m ² s.
Industrial Manzana Cerrada.....	Edificabilidad neta 1'30 m ² /m ² s.

A cada uno de éstos usos y tipologías asigna un coeficiente corrector de homogeneización de los diferentes aprovechamientos, de acuerdo con su rentabilidad económica:

Tipo	Uso Dominante	Precio Solar	Edific. Neta Solar	% Cesión	% Solares	% Viales	Coste Viales	Precio m2 suelo inicial	Reperc. m2 edific.	Coef. Homog.
A	Residencial Aislada	22.000	0,50	40,073%	59,927%	31,954%	3.834,54	9.349,47	31.202,70	1,993
B	Residencial Adosada	25.600	1,20	46,978%	53,022%	30,103%	3.612,36	9.961,16	15.655,83	1,000
C	Residencial Intensiva MC	33.000	2,61	52,032%	47,968%	28,389%	3.406,66	12.422,85	9.940,58	0,635
D	Industrial-Almacenes-Terciario	22.700	1,30	40,000%	60,000%	29,885%	3.586,25	10.033,75	12.863,78	0,822

En definitiva se pretende hacer lo más sencillo posible el desarrollo del Plan General, simplificando, en base a los criterios permitidos por la Ley, la gestión urbanística.

En los anexos que acompaña al final del presente documento, se distribuyen los distintos sectores, con delimitación de las áreas de reparto y sus aprovechamientos tipo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las Unidades de Ejecución en suelo urbano residencial, pendientes de alguna dotación, son los siguientes:

Zonificación	Superficie Delimitada	Superficie Solares	Superficie Aprob. Resid.	Superficie Aprob. Otros	Aprov. Resid. m2t/m2s	Aprov. Total m2t/m2s	Derechos Propietarios m2t/m2s	Coficiente Corrector C	Derechos Propietarios Ud/m2s
Baja Densidad	4.168,40	3.443,33	1.067,43	654,23	0,26	0,41	0,41	1,993	0,82
Ensanche UE-4	14.487,78	7.260,19	10.816,59	5.950,04	0,75	1,16	1,16	0,635	0,73
Ensanche UE-5	5.868,85	3.693,85	2.433,40	1.319,30	0,41	0,64	0,64	0,635	0,41
Casc.Ant. UE-8	3.289,48	1.115,85	2.231,70	1.115,85	0,68	1,02	1,02	0,635	0,65
Ensanche UE-10	10.011,28	5.954,30	9.265,82	5.954,30	0,93	1,52	1,52	0,635	0,97
Ensanche UE-11	6.575,01	4.414,81	5.625,72	4.414,81	0,86	1,53	1,53	0,635	0,97
Ensanche UE-13	17.447,39	10.640,71	18.312,10	10.640,71	1,05	1,66	1,66	0,635	1,05
Ensanche UE-14	19.540,37	11.783,28	20.791,60	11.783,28	1,06	1,67	1,67	0,635	1,06
Ensanche UE-15	9.558,57	5.550,61	10.998,88	5.550,61	1,15	1,73	1,73	0,635	1,10
Ensanche UE-16	23.726,21	16.636,29	21.514,34	16.636,29	0,91	1,61	1,61	0,635	1,02
Ensanche UE-17	2.341,54	1.446,01	2.539,84	1.446,01	1,08	1,70	1,70	0,635	1,08
Totales	117.014,88	71.939,23	105.597,42	65.465,44					

En el suelo urbano almacenes e industrial, son las siguientes:

Zonificación	Superficie Delimitada	Superficie Solares	Superficie Aprob. Otros	Aprov. m2t/m2s	Derechos Propietarios m2t/m2s	Coficiente Corrector C	Derechos Propietarios Ud/m2s
Consolidado Alm.	31.818,67	21.961,26	28.549,64	0,90	0,90	0,822	0,74
Alm. UE-12	32.145,58	19.287,35	25.073,56	0,78	0,78	0,822	0,64
Alm + Ind UE-18	33.770,64	25.802,23	33.542,90	0,99	0,99	0,822	0,82
Consol. Indust.	117.367,47	98.588,09	128.164,52	1,09	1,09	0,822	0,90
Indust. UE-19	7.851,37	6.150,66	7.995,86	1,02	1,02	0,822	0,84
Indust. UE-20	2.085,73	1.202,48	1.563,22	0,75	0,75	0,822	0,62
Indust. UE-21	4.899,62	3.354,31	4.360,60	0,89	0,89	0,822	0,73
Indust. UE-22	23.713,29	21.577,40	28.050,62	1,18	1,18	0,822	0,97
Alm+Ind UE-23	57.463,44	47.773,71	62.105,82	1,08	1,08	0,822	0,89
Indust. UE-27	44.402,20	26.641,32	34.633,72	0,78	0,78	0,822	0,64
Totales	355.518,01	272.338,81	354.040,45				

Y en el Suelo Urbanizable son las siguientes:

Zonificación	Superficie Delimitada	Superficie Solares	Superficie Aprob. Resid.	Superficie Aprob. Otros	Aprov. Resid. m2t/m2s	Aprov. Total m2t/m2s	Derechos Propietarios m2t/m2s	Coficiente Corrector C	Derechos Propietarios Ud/m2s
AR-1 (UE-1)	107.072,25	64.165,55	21.893,37	12.784,65	0,20	0,32	0,29	1,993	0,58
AR-2 (UE-2, 3)	89.992,59	47.715,49	40.558,17	16.700,42	0,45	0,64	0,57	1,000	0,57
AR-3 (UE-6)	73.616,51	46.058,23	18.136,89	9.894,42	0,25	0,38	0,34	1,689	0,58
AR-4 (UE-7, 9)	142.457,55	61.378,94	83.172,40	48.161,42	0,58	0,92	0,83	0,703	0,58
AR-5 (UE-26)	70.992,60	42.595,56	0,00	55.374,23	0,00	0,78	0,70	0,822	0,58
AR-6 (UE-29)	194.008,15	116.404,89	0,00	151.326,36	0,00	0,78	0,70	0,822	0,58
AR-7 (Sin Ord.Por)	128.667,51		57.900,38	24.446,83	0,45	0,64	0,58	1,000	0,58
Totales	806.807,16	378.318,66	221.661,20	318.688,33					

12.- Objetivos para la redacción de instrumentos de desarrollo.

Para desarrollo de las determinaciones del Plan General podrán redactarse Planes Parciales en suelo urbanizable, Planes de Reforma Interior en suelo urbano y Estudios de Detalle en suelo urbano o en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

12.1.- Planes Parciales.

En suelo urbanizable se han definido un sector para su desarrollo mediante Planes Parciales, de modo que debe abarcar un sector completo. No obstante, y con el fin de facilitar la gestión y desarrollo del Plan General, se podrán dividir los sectores en otros más pequeños justificando la nueva sectorización en el propio Plan Parcial.

En el apartado 6.3 relativo a suelo urbanizable, se ha indicado la densidad y el coeficiente de edificabilidad máxima que se permitirán.

En el suelo urbanizable residencial se baja densidad la tipología será de vivienda unifamiliar, ya sea aislada o adosada.

12.2.- Planes de reforma Interior.

Este tipo de planes complementa la ordenación pormenorizada del Plan General en áreas consolidadas, para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio urbanístico de interés.

En el Plan General existen las zonas correspondientes a los ámbitos de protección ambiental del Núcleo histórico "L'Illeta", y de la zona de influencia del Monumento Nacional de la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel, que podrían ser objeto de Planes de Reforma Interior de Mejora.

12 3.- Estudios de Detalle.

En todo el suelo urbano y en el suelo urbanizable en el que se ha definido la ordenación pormenorizada se podrán redactar Estudios de Detalle, que se ajustarán a lo establecido en el artículo 26 de la LRAU.

Corresponderá a las zonas de ensanche y suelo urbanizable, para la reordenación de los volúmenes edificables, sin que se aumente el coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela ni establecer alturas de la edificación superiores a las máximas prescritas por el Plan en cada zona.

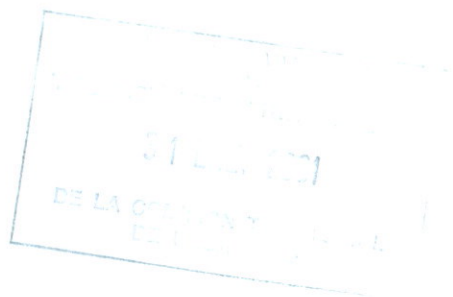
Se consideran lugares adecuados, la reordenación de las manzanas que dispongan de un frente de fachada superior a 150 metros o un fondo superior a 50 metros entre calles, y aquellas en que se disponga de dos tipologías diferentes en la misma manzana.

13.- Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

Por el tamaño que tiene el núcleo urbano de Benigánim y por la ubicación de los distintos terrenos y edificios destinados a dotaciones públicas, no hay ninguna zona que pueda decirse que tiene el carácter de centro cívico. Algunas de las dotaciones existentes o previstas pueden generar un cierto volumen de tráfico, como pueden ser la zona polideportiva o el centro de Enseñanza Secundaria Obligatoria. La primera es accesible desde distintas partes de la población y tienen próxima un área de aparcamiento suficiente para las necesidades previsibles, además de facilitarse la accesibilidad y aparcamiento con la zona de paseo que se proyecta en la ordenación. El segundo puede originar un tráfico intenso a determinadas horas porque dará servicio a varios municipios de la comarca, por lo que habrá transporte de alumnos en autobuses, y vehículos particulares (motos y coches), pero está situado junto a la carretera de Pobra del Duc, en las proximidades de una rotonda, y además las calles que lo rodean tienen anchura suficiente para permitir el aparcamiento a ambos lados.

El cementerio, que también puede originar tráfico intenso cuando hay entierros, está también junto a la citada carretera y tiene aparcamiento delante.

En definitiva puede decirse que las actividades que originan tráfico intenso están situadas hacia la periferia del núcleo urbano por lo que no es probable que generen conflictos de tráfico, sobre todo teniendo en cuenta que tampoco la intensidad será muy elevada, dado el tamaño de la población.



14.- Red primaria o estructural de dotaciones Públicas.

14.1.- Parques públicos.

En este aspecto se trata de alcanzar el estándar definido en el artículo 17 2 A de la L R. A U. en el que se exige una proporción no inferior a 5 m² por habitantes con relación al total de la población prevista.

Las previsiones de desarrollo demográfico indican una situación de crecimiento moderado, con una población estimada para el año 2.020 de 6.543 habitantes. Con el suelo urbano y urbanizable residencial, en los que se prevé una ordenación de densidad media-baja se puede absorber el incremento población al previsto.

Actualmente hay único parque público, que es el Calvario, con una superficie total actual de unos 19.600 m², que se amplía con las parcelas colindantes no edificadas, hasta la superficie de 25.072 m² y diámetro inscribible de 150 m, con el fin de cumplir las condiciones que establece el artículo 34. Tipos de zona verde, del Reglamento de Planeamiento.

Existe también la zona denominada "El Carrascal", que se clasifica como no urbanizable protegido Conservación de la naturaleza, con el fin de preservarlo de la actividad urbanística, y con el deseo de obtenerlo en propiedad municipal, dispone de una superficie de 18'97 Has, y cumple sobradamente las condiciones del artículo 34 del Reglamento de Planeamiento.

En resumen resulta:

Parque norte (Calvario)	25.072 m ²
Parque exterior (Carrascal)	189.700 m ²
Total	214.772 m ²

con lo que supera el mínimo necesario para alcanzar el estándar, que era $6.543 \times 5 = 32.715$ m², o en el caso previsto de máxima ocupación de los estándares de edificación, que corresponde a 10.706 habitantes, que supondrían: $10.306 \times 5 = 51.530$ m² (ó 55.000 m², según se considere en bloques de 1.000 habitantes).

El parque existente del Calvario esta ya equipado en parte. Los nuevos y la ampliación está previsto que se acondicione debidamente con jardinería, arbolado y arbustos, procurando utilizar preferentemente especies autóctonas de la zona y buscando soluciones que permitan la fácil conservación, y colocando además el mobiliario urbano adecuado (banco, papeleras, farolas, etc.), para ello se desarrolla una Escuela Taller con estos objetivos.

Parte de los dos parques son de propiedad municipal, el parque del Calvario, se complemento su obtención asignando los 14.500 metros de propiedad privada, para la obtención de sus derechos de aprovechamiento dentro del Área de Reparto nº 4, que comprende las Unidades de Ejecución números 7 y 9.

El parque del Carrascal, se encuentra calificado como no urbanizable protegido conservación de la Naturaleza, y se prevé completar su obtención mediante convenios de adquisición (compra), o mediante procedimientos de expropiación.

14.2.- Equipamientos y redes de transporte y comunicaciones.

Las comunicaciones interurbanas, es decir, entre Benigánim y otras poblaciones, se realizan a través de los elementos que constituyen la red primaria o estructural de comunicaciones y que son los siguientes:

Carreteras:

- CV-610, de Xàtiva a El Morquí (desde la N-340 hasta la CV-60. (Antes carretera C-322 de Ayora a Gandía por Xàtiva).
- CV-611, desde el Puerto de Benigánim a Beniatjar por Poble del Duc (desde la CV-61 hasta la CV-615). (Antes carretera VP-1 022 desde la C-322 hasta Poble del Duc).
- CV-612, desde la N-340 a Quatretonda por Benigánim (desde la N-340 hasta la CV-610). (Antes carretera VP-1.021 desde la N-340 hasta Quatretonda)

En el II Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana esta prevista una actuación sobre la CV-6 10 en el tramo Benigánim a El Morquí.

Ferrocarril:

- Líneas férrea de Valencia a Alcoi, de RENFE. Bordea el núcleo urbano por el sudoeste, y tiene estación en Benigánim, situada al final de la Avda. Pintor Gomar.

Tanto las carreteras como el ferrocarril mencionados se mantienen como están actualmente, y únicamente se prevén dos actuaciones puntuales:

- Desvío de un tramo de la carretera CV-612 por la construcción de la presa de Bellús.
- Continuación de la variante de la carretera CV-611 desde la variante actual hasta enlazar con la salida hacia Poble del Duc un poco más adelante del cementerio, resolviendo con una rotonda la intersección de la citada variante con la carretera CV-612.
- Además hay una serie de caminos que permiten el acceso a las distintas zonas del término y que constituyen la red secundaria de comunicaciones.

14.3.- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones.

14.3.1.- Infraestructuras.

La parte de las redes de infraestructura que tiene el carácter de red primaria o estructural, comprende lo siguiente:

- Abastecimiento de agua potable que comprende pozos, depósitos y tuberías de suministro. Los actuales son suficientes para atender el incremento poblacional previsto.
- Evacuación de aguas residuales, que comprende depuradora y vertido de aguas limpias al barranco de Los Olmos y a través de este al río Albaida.
- Suministro de energía eléctrica, mediante líneas aéreas de media tensión procedentes de la subestación de Xàtiva, que llegan hasta los centros de transformación.
- Suministro de gas, de acuerdo con el proyecto de "Red de distribución de gas natural para usos industriales en el sur de Valencia" promovido por ENAGAS. El gasoducto Valencia-Alicante llegará a la estación de regulación y medida ubicada en Alcuñia de Crespins, y desde ella partirá un ramal que suministrará gas a Benigánim, entre otros municipios, ya ejecutado y pendiente de entrar en funcionamiento.

14.3.2.- Espacios libres y jardines.

Como complemento de los Parques públicos existen otros espacios libres y jardines de menor entidad, que son los siguientes:

- Parc de L'Ortissa, en las Unidades de Ejecución 7-9, y 6 del Suelo Urbanizable, de 8.215'07 m².
- Avda. Pintor March, 3.300 m²
- Prolongación de la calle Gandía, 5.900 m².
- Estación de RENFE, 1.200 m²

14.3.3.- Otras dotaciones.

Las dotaciones públicas o equipamientos son de distintos tipos según el uso a que se destinan. Aunque Benigánim tiene un nivel alto de dotaciones públicas se prevén algunas actuaciones al respecto, teniendo en cuenta las inversiones previstas por parte del Ayuntamiento y de otros organismos, y la demanda existente.

Se plantea lo siguiente:

- Ampliación de la zona deportiva. (Obtenida en las Unidades de Ejecución 7-9), con una superficie de 11.474'29 m².
- Ampliación del cementerio. (Obtenida en la Unidad de Ejecución número 30), con una superficie de 6.519'00 m².
- Parque del Pinaret, (Obtenido como zona verde de las Unidades de Ejecución números 26, 27), con una superficie de 18.036'53 m², más un resto que se espera obtener asignándolo al posible polígono industrial a ubicar (cuando se complemente el suelo urbanizable industrial) mediante el desarrollo de un PAI, del suelo no urbanizable común, ubicado al sur de la vía de circunvalación y al oeste de la carretera a la Poble del Duc.

- Zona verde colindante al Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria (Obtenido como zona verde de las Unidades de Ejecución números 25 y más un resto que se espera obtener asignándolo al posible polígono industrial a ubicar (cuando se complemente el suelo urbanizable industrial) mediante el desarrollo de un PAI, del suelo no urbanizable común, ubicado al sur de la vía de circunvalación y al oeste de la carretera a la Población del Duc), con una superficie de 14.918'10 m².
- Zona deportiva de barrio, (Obtenida por cesión dotacional de las Unidades de Ejecución números 13 y 14), con una superficie de 1.580'64 m² en la UE-13, y 1.274'69 m² en la UE-14.
- Espacio de destino cultural: Auditorio (Obtenido como cesión de las Unidades de Ejecución números 7-9 y 6), con una superficie de 6.097'58 m².
- Espacio de destino Asistencial (Obtenido como cesión de la Unidad de Ejecución número 16), con una superficie de 1.500'00 m².
- Construcción de una residencia de ancianos fuera de la población, o en el espacio dotacional de 1.828'95 m² de la UE-6.

Se considera que tienen el carácter de dotaciones públicas de la red estructural o primaria las siguientes:

- Administrativas:

- Ayuntamiento, 300 m².
Plaza Mayor.

- Asistenciales:

- Centro de recogida y atención a drogadictos.
Antiguo convento de Padres Franciscanos.
Parcela 16 del polígono 28, 14.850 m²
- Residencia de ancianos.
Parcela 197 del polígono __, 6.740 m²

- Deportivas:

- Polideportivo con campo de fútbol, trinquete, pistas polideportivas, piscina y pistas de tenis.
Acceso por calle Maestro Moscardó, 30.788 m²

- Docentes:

- Centro de Enseñanza Secundaria Obligatoria.
Acceso desde carretera a Población del Duc, 15.509 m².

- Servicios varios:

- Cuartel de la Guardia Civil.
Avda. Pintor Gomar- Avda Vicente Boluda, 1.193 m².

14.4.- Elementos estructurantes de los sectores y elementos de referencia para el desarrollo del planeamiento parcial.

Los distintos sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable están estructurados en torno al suelo urbano y a la red estructural o primaria de comunicaciones, de modo que el núcleo urbano, con todas sus zonas de posible expansión, es decir, el suelo urbano y el suelo urbanizable, constituye un conjunto coherente y organizado en torno a la red de comunicaciones.

Los sectores de suelo urbanizable están delimitados por carreteras o caminos existentes, de modo que su ámbito queda bien definido y se articulan entre si y con el suelo urbano, para tratar de conseguir un desarrollo urbano armónico.

Más adelante se establecerá la secuencia lógica de desarrollo territorial, y los elementos de referencia serán los propios elementos estructurales antes citados, y además se complementarán con la trama viaria del suelo urbano que servirá de base para la red viaria a definir en aquellos sectores en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada

Por otro lado los elementos fundamentales de las redes de infraestructuras (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) también tendrán el carácter de elementos de referencia, puesto que es necesario dotar de las correspondientes redes de servicios a las zonas que se vayan a desarrollar. Para ello se deben conectar con las redes existentes en las zonas próximas sin que ello suponga deterioro del servicio en su conjunto.

14.5.- Terrenos dotacionales a reservar previamente a la edificación del entorno.

En los planos se delimitan los terrenos destinados a uso dotacional, por lo que ya se ha establecido la reserva correspondiente, sin que se considere necesario condicionar la forma de los edificios a construir en el entorno de dichos terrenos, que únicamente deberán ajustarse a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la demás normativa de aplicación.

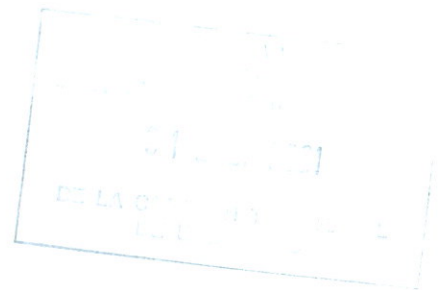
Por otro lado, en el planeamiento no se establece una programación concreta respecto al desarrollo del mismo, sino que eso corresponde a una fase posterior y mediante actuaciones Aisladas o mediante Actuaciones Integradas según los casos.

14.6.- Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio a las dotaciones.

En los apartados anteriores ya se ha hecho referencia a cual son las infraestructuras que constituyen la red estructural o primaria, así como los elementos de las redes de transporte y comunicaciones que tienen análogo carácter.

En el plano correspondiente se grafía los elementos que constituyen la citada red estructural o primaria, que además de integrar una red unitaria configuran un conjunto conectado entre si, de parques públicos, equipamientos, redes de transporte y comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones.

Esta red constituye la trama básica sobre la que se apoya todo el desarrollo del Plan General, y que coordina la evolución del desarrollo territorial y urbanístico del municipio



15.- Delimitación del núcleo histórico tradicional.

Al realizar la división del territorio en zonas de ordenación urbanística, como se ha indicado anteriormente y se refleja en el plano correspondiente, se establece como zona diferenciada el núcleo histórico tradicional, que equivale a lo que antes se denominaba casco antiguo aunque no tenga la misma delimitación.

La finalidad es establecer una normativa que no permita la sustitución indiscriminada de edificios y contribuya a que la conservación, reforma o renovación de los existentes, así como las construcciones de nueva planta, armonicen con la tipología histórica, para tratar de mantener el carácter y la identidad urbana de Benigánim. Por otro lado no deben establecerse determinaciones demasiado restrictivas con el fin de dejar suficiente margen de actuación al diseñador para que, dentro del marco establecido, pueda adoptar la decisión que estime más conveniente.

Los edificios de mayor interés se recogen en un listado que figura en las Normas Urbanísticas para aplicarles las medidas protectoras correspondientes, con el fin de preservar sus características arquitectónicas originarias.

De acuerdo con lo expuesto se establece como núcleo histórico tradicional de Benigánim el delimitado por las siguientes vías urbanas: Calle San Miguel, Calle L'Illeta, Calle L'Empedrat, Plaza Angel, Plaza Morera, Plaza Cristo, correspondiente con el recinto histórico denominado L'Illeta.

Así mismo, se establece como núcleo de casco antiguo de Benigánim, el delimitado por las siguientes vías urbanas: Avda. Vicente Boluda, Avda. Pintor Gomar, Calle Doña Antonia Martínez Segura, Avda. Tossal, parte trasera de los edificios recayentes a las calles Cristóbal Colon y don Guzmán Cuquerella, calle en proyecto, calle Leonor Ortiz, parte trasera de la Iglesia de la Purísima y la Beata Inés, calle Torrella, calles en proyecto, calle Gandía, calle Carril, hasta enlazar de nuevo con la Avda. Vicente Boluda en el cruce con la calle Quatretonda

En estas zonas serán de aplicación las determinaciones establecidas al respecto en las Normas Urbanísticas.

16.- Catalogación de bienes inmuebles y adopción de medidas protectoras.

Se recoge a continuación el listado que por su especial interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, o de otro tipo merecen ser conservados, respetando sus características originales y eliminando, cuando proceda, los elementos añadidos o superpuestos que no guardan relación con él o distorsionan su imagen.

Inmuebles catalogados:

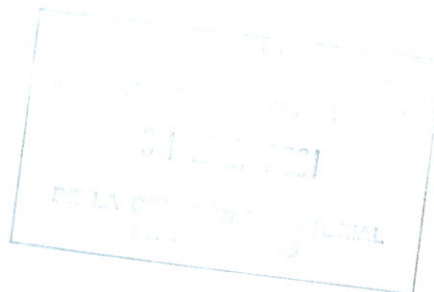
- Iglesia parroquial de S. Miguel Arcángel. Plaza Mayor - L'Esglesia.
- Iglesia del Santísimo Cristo de la Sangre. Calle San Miguel.
- Iglesia de la Inmaculada Concepción y Convento de Religiosas Agustinas. Calle Leonor Ortiz-Calle Torrella-Plaza Beata Inés.
- Capilla de Ntra. Sra. de los Desamparados. Plaza de la Morera.
- Capilla de la Virgen de las Nieves. Plaza Mateus.
- Capilla de la Beata Inés. Calle San Miguel.
- Fundación Asilo-Hospital. Calle Sor Gregoria Gómez-Calle San Miguel.
- Ermita de San Antonio Abad. Partida del Convent.
- Ayuntamiento (solo fachada). Plaza Mayor.
- Antiguo convento de Padres Franciscanos. Partida del Convent.
- Iglesia Virgen de los Desamparados. Calle Torres.
- Casa Cultura (Biblioteca). Calle Moncada, 16.
- Casa Música. Calle Moncada, 11.

En las Normas Urbanísticas se establecen medidas protectoras aplicables a los mencionados edificios. De acuerdo con ellas se prohíbe expresamente efectuar obras de derribo o reestructuración tanto interior como exterior, permitiéndose no obstante las de consolidación, conservación, reparación, restauración o rehabilitación necesarias para mantenerlos en buen estado y posibilitar el uso y aprovechamiento de los mismos. Tales obras no atentaran contra el estilo y carácter propios del edificio y no implicaran la supresión de elementos arquitectónicos o decorativos que sean relevantes en su configuración.

Está prohibida igualmente cualquier obra que implique elevación de plantas sobre las existentes o incremento del volumen edificado.

Se podrán eliminar los elementos añadidos o superpuestos al edificio original que no armonicen con sus características primitivas.

Se procurara utilizar materiales de análogas características a los originales del edificio.



17.- Secuencia lógica de desarrollo territorial.

Se trata de definir unas condiciones objetivas que han de cumplirse para conseguir una incorporación ordenada de cada zona que se urbanice al contexto global del territorio, para lo cual se debe definir, entre otras cosas, un orden básico de prioridad para ejecución sucesiva de las distintas Actuaciones Integradas que se desarrollen.

Se plantean los siguientes criterios para tratar de ordenar de una forma racional, lógica y coherente, el desarrollo urbano de Benigánim:

- La expansión del núcleo urbano se producirá en un régimen de continuidad a partir de las zonas consolidadas existentes, de modo que se vayan ampliando de forma ordenada las redes viarias y de infraestructuras desde el núcleo urbano hacia la periferia.
- En cada zona que se desarrolle se dejarán totalmente terminados los elementos de la red primaria o estructural de comunicaciones e infraestructuras, de modo que el desarrollo de nuevas zonas no implique obras de urbanización en las que están consolidadas y ejecutadas.
- Hasta que no haya finalizado el proceso de gestión y se haya iniciado la urbanización de una zona, no se podrá iniciar la tramitación de un proyecto de urbanización para la inmediata siguiente, salvo que se garanticen las conexiones de accesos e infraestructuras con las existentes con la capacidad suficiente para cubrir las demandas máximas potenciales.
- Se procurará que el desarrollo de una Unidad de Ejecución no deje lagunas o zonas sin urbanizar entre ella y el suelo urbano consolidado y urbanizado.
- Se podrán desarrollar Programas de Actuación Integradas, tanto en suelo urbano o urbanizable, en ámbitos inferiores a las unidades de ejecución delimitadas, siempre que se garanticen las conexiones de accesos e infraestructuras con las existentes con la capacidad suficiente para cubrir las demandas máximas potenciales, y se mantengan los coeficientes de aprovechamientos, viales de modo que se garantice la equidistribución de beneficios y cargas.

Teniendo en cuenta estos criterios y a la vista de la tendencia del desarrollo urbano de Benigánim, independientemente de que se vaya completando el suelo urbano, se plantea una secuencia de desarrollo para el suelo urbanizable que es la indicada en el plano correspondiente, si bien tiene carácter indicativo y puede alterarse si la demanda de suelo es diferente a la prevista.

18.- Previsiones de expansión para diez años y reservas de suelo para infraestructuras Públicas.

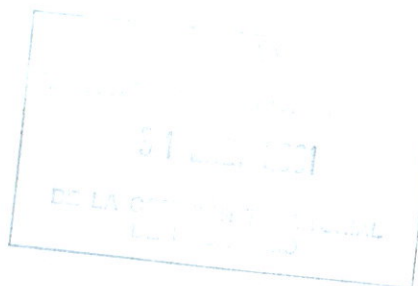
Como se ha indicado en el apartado 4 de esta memoria, la población estimada para el año 2.010, es decir, dentro de diez años, es de unos 6.060 habitantes. El incremento de población previsto, que es de unos 505 habitantes respecto a los que hay actualmente, puede ser equivalente a unas doscientas familias, lo que significa que se necesitarían al menos doscientas viviendas para residencia permanente. Esta demanda potencial teórica puede atenderse sobradamente con el suelo urbano y el suelo urbanizable de uso residencial intensivo, quedando por otro lado amplias zonas de suelo urbanizable residencial extensivo para viviendas unifamiliares de segunda residencia, cuya demanda no responde a un incremento poblacional sino a otros factores.

Teniendo en cuenta la tendencia de crecimiento y expansión existente en la actualidad se ha definido la ordenación pormenorizada tanto en suelo urbano como en parte del suelo urbanizable, para que puedan atenderse las necesidades sin nuevos documentos de planeamiento.

La expansión industrial es más difícil de prever, pero teniendo en cuenta la tradición de Benigánim en este sentido y la existencia de industrias importantes en fase de desarrollo y expansión, se han establecido zonas para uso industrial con superficie suficiente para permitir bien la ampliación de las industrias existentes o bien la implantación de otras nuevas.

Las infraestructuras y dotaciones públicas se han dimensionado teniendo en cuenta no sólo la población existente sino el incremento previsible para los próximos diez años, (y la correspondiente a la colmatación de toda la capacidad de edificación permitida por el suelo programado), de modo que puedan ir implantándose progresivamente conforme las necesidades lo requieran las posibilidades lo permitan.

No obstante el Plan General debe ser un documento flexible para poder adaptarse a las necesidades de cada momento en caso de que la evolución no sea conforme a la que se había previsto y surjan circunstancias nuevas que requieran unas respuestas o soluciones diferentes a las previstas inicialmente. Todo ello sin perjuicio de que se establezca una ordenación para que el desarrollo se produzca de forma armónica y coherente, integrando las nuevas zonas con el núcleo urbano ya existente.



19.- Adecuación a los Planes de Acción Territorial.

No hay ningún Plan de Acción Territorial de finalidad urbanística que afecte al municipio de Benigánim, ni tampoco ningún otro instrumento de ordenación supramunicipal en esa comarca.

20.- Adecuación al Planeamiento de los municipios colindantes y coordinación con ellos.

Los municipios que lindan con Benigánim son los siguientes:

- Genovés y Barxeta por el norte.
- Quatretonda por el este y por el sur.
- Pobla del Duc por el sur (en una longitud muy pequeña, unos 100 m.).
- Sempere por el sur.
- Guadasequies no llega a ser colindante, pero queda a unos 80 m. de Benigánim.
- Bellús por el oeste.
- Xátiva por el oeste (en una longitud muy pequeña, de unos 150 m.).

El planeamiento vigente en dichos municipios, y la clasificación del suelo en la zona inmediata a Benigánim es:

- Genovés: Norma Subsidiarias aprobadas definitivamente el 31.05.88. Suelo no urbanizable de protección especial.
- Barxeta: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 29.03.89. suelo no urbanizable de protección paisajística.
- Quatretonda: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 24.07.84. Suelo no urbanizable, en parte de protección forestal, paisajística y ecológica, y en parte de protección agrícola.
- Sempere: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 03.04.91. Suelo no urbanizable.
- Pobla del Duc: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 24.05.96. Suelo no urbanizable de protección de cauces y de protección agrícola.
- Bellús: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 28.02.89. Suelo no urbanizable.
- Guadasequies: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 10.12.91. Zona del embalse de Bellús.
- Xátiva: Plan General aprobado definitivamente, el suelo es no urbanizable de protección ecológica y paisajística.

En definitiva resulta que todo el término de Benigánim está rodeado de suelo no urbanizable, en su mayor parte de protección especial, ya sea forestal, ecológica, paisajística o agrícola.

La clasificación de suelo establecida para Benigánim en este Plan General es totalmente compatible con la de los municipios colindantes, incluso en alguna zona es coincidente, quedando tanto el suelo urbano como el urbanizable lejos de los límites del término municipal, por lo que se considera que no existen conflictos en las zonas limítrofes con los distintos municipios, y que los respectivos planeamientos municipales son compatibles y guardan una coordinación suficiente.

21.- Ordenación pormenorizada.

21.1.- Terrenos de desarrollo urbanístico prioritario.

En el Plan General se ha establecido la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano, que es el que debe completarse en principio, y de aquellos sectores de suelo urbanizable que según la secuencia lógica de desarrollo son los primeros que deben ejecutarse.

En consecuencia se considera prioritario terminar el desarrollo de suelo urbano, con las Unidades de Ejecución de desarrollo de las zonas o espacios intersticiales en la trama urbana, pendientes de consolidación, y a continuación o simultáneamente si los propietarios de los terrenos así lo deciden, desarrollar los sectores 7-9, de suelo urbanizable ensanche, y 2-3 de suelo urbanizable de baja densidad adosada, así como el industrial número 29, y el almacenes terciario 26, en los que propietarios de los distintos sectores han planteado su desarrollo.

Con posterioridad, se produciría el desarrollo de los distintos sectores, tal cual fuera necesario por desarrollo de los distintos sectores restantes.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.2 de la L.R.A.U. se hace constar que Benigánim tiene una población superior a 5.000 habitantes.

21.2.- Suelo urbano.

En los planos correspondientes se indican los usos pormenorizados de cada zona o parcela. El uso principal o dominante es residencial, almacenes - talleres - comercial - terciario, o industrial, según zonas, admitiéndose los usos complementarios que sean compatibles.

En cuanto al uso global dotacional, como complemento de la red estructural o primaria de dotaciones públicas, se definen otras que pueden clasificarse según los usos de la siguiente forma:

1.- Administrativo.

- Ayuntamiento. Plaza Major. 292 m².
- Correos y Telégrafos. Calles Constitució - Reyes Católicos. 507 m².

2.- Asistencial.

- Hogar del Jubilado. Calle Moncada, 14. 584 m² (Planta Baja).
- Centro de recogida y atención a drogadictos. Antiguo convento de Padres Franciscanos.

3.- Cultural.

- Biblioteca. Calle Moncada, 14. 584 m² (Plantas altas).
- Centro Cultural y Sede de diversas asociaciones. Calle Moncada, 11. 244 m².
- Salón de actos (en planta baja del Ayuntamiento). Plaza Major.

4.- Deportivo.

- Polideportivo con campo de fútbol, trinquete, pistas polideportivas, piscina y pistas de tenis. Acceso por calle Maestro Moscardo. 26.889 m².

5.- Docente.

- Centro de E.G.B. Acceso por calles Constitució y Reyes Católicos. 7.643 m²
- Colegio Publico. Calle Jerónimo Tarazona esquina a Avda. Pintor Gomar. 2.527 m²
- Grupo escolar Beata Inés. calles San José-Quatretonda-Pintor Sorolla. 1.758 m².
- Guardería infantil del convento de las Hermanas de la Caridad. Calle Sor Gregoria Gomez-Avda. Vicente Boluda. 1.030 m².
- Guardería infantil. Calle Torres, 252 m².
- Instituto de Enseñanza Secundaria, en la periferia de la población. 17.325 m².

6.- Religioso.

- Iglesia parroquial de San Miguel Arcángel. Plaza Mayor – Calle Iglesia. 1.561 m2.
- Iglesia del Santísimo Cristo de la Sangre. Calle San Miguel.
- Iglesia de la Inmaculada Concepción y Convento de las Religiosas Agustinas. Avda. Valencia-calle Torrella-calle Ramón L'Escola. 1.707 m2, mas 20.233 m2 de huerto.
- Iglesia de Nuestra Señora de los Desamparados. Plaza de la Morera.
- Convento de las Hermanas de la Caridad. Calle Sor Gregoria Gómez-calle San Miguel. 2.000 m2.
- Antiguo Convento de las Hermanitas de los Pobres, hoy vacío. Avda. Valencia. 550 m2.
- Ermita de San Antonio Abad. Partida del Convent.
- Cementerio. Carretera VP-1022 a Poble del Duc. 8.548 m2.

7.- Sanitario.

- Centro de Salud Primaria. Calle Leonor Ortiz. 1.515 m2.
 - Farmacia. Calle Iglesia - Calle Padre Luis Esparza.
- En cuanto a personal sanitario hay varios médicos, A.T.S. y matronas.

- Servicios varios.

- Almacén municipal (antiguo matadero). Avda. Vicente Boluda-calle Benavent. 428 m2.
- Cuartel de la Guardia Civil. Avda. Pintor Gomar-Avda. Vicente Boluda. 1.193 m2

En cuanto a infraestructuras cabe señalar que se ira completando su trazado por todas aquellas zonas donde no existan, guardando siempre las separaciones debidas y evitando en lo posible las infraestructuras entre las distintas redes. Se pueden distinguir las siguientes.

- Abastecimiento de agua potable.
- Alcantarillado.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Se indican a continuación las características generales de las distintas redes de infraestructuras que deberán concretarse y adaptarse a las normativas sectoriales aplicables cuando se redacten los proyectos de urbanización o los proyectos específicos de cada una de las instalaciones urbanas previstas.

La red de abastecimiento de agua potable discurrirá bajo las aceras por ambos lados de las calles, con las correspondientes llaves de paso y acometidas a los edificios.

La red de alcantarillado ira por el centro de la calzada, siguiendo la pendiente natural del terreno para ir a buscar el colector general que conduce las aguas residuales a la depuradora.

La red de distribución de energía eléctrica en baja tensión es aérea y partiendo de los transformadores da servicio a todos los abonados. Seria interesante convertirla en red subterránea que discurriese bajo las aceras, pero dada la anchura de estas no seria posible guardar las distancias mínimas necesarias a la red de distribución de agua potable que se mantiene como red aérea que deberá ir grapada por las fachadas de los edificios a una altura entre 3,5 m. y 4,5 m. desde la rasante de acera, pasando por debajo del nivel de forjado que constituye el techo de la planta baja, para que no interfiera con los voladizos. Por tanto su trazado coincidirá con las líneas de fachada señaladas en el plano de alineaciones, haciendo la salvedad de que en los cruces de calles el tendido deberá ir a una altura tal que no impida el paso de vehículos cargados por debajo de las líneas.

Estas normas se respetarán en las actuaciones parciales en elementos existentes en la actualidad, cualquier nueva línea que se trace o que se modifique en trazado que afecte a dos o más fachadas de edificios se deberá ejecutar subterráneamente.

Así mismo, se formalizarán convenios con las compañías suministradoras, con el fin de proceder a la sustitución global por zonas de las líneas aéreas por subterráneas.

La red de alumbrado público se continuará con el mismo criterio de la existente hasta abarcar la totalidad del suelo urbano. En las calles o caminos que constituyan el límite de este se dispondrán puntos de luz a un solo lado. En las calles con edificación a ambas partes se dispondrán al tresbolillo alternando a los dos lados de las calles.

Se planteara un esquema de dos circuitos independientes de manera que la mitad de los puntos aproximadamente permanezcan encendidos toda la noche y la otra mitad se puedan apagar a las doce de la noche, con el fin de conseguir un ahorro en el consumo de energía y reducir los costes de mantenimiento. La disposición de los dos circuitos será tal que en todas las calles y plazas quede un

alumbrado permanente, evitando la existencia de zonas totalmente oscuras. Los puntos de luz se situarán sobre brazos anclados en las fachadas de los edificios, o sobre farolas exentas dependiendo de la anchura de las aceras.

La red de comunicación telefónica, También será aérea y discurrirá por las fachadas de los edificios en condiciones similares a las señaladas para la red de distribución de energía eléctrica

En toda la zona de protección ambiental se procurará especialmente que el tendido de las diversas líneas quede ordenado e integrado en el conjunto del edificio de manera que no perjudique demasiado su aspecto exterior, y en los edificios objeto de protección se evitara el paso de tales líneas o se hará empotrado para no perjudicar sus condiciones estéticas.

Estas normas se respetarán en las actuaciones parciales en elementos existentes en la actualidad, cualquier nueva línea que se trace o que se modifique en trazado que afecte a dos o más fachadas de edificios se deberá ejecutar subterráneamente.

Así mismo, se formalizarán convenios con las compañías suministradoras, con el fin de proceder a la sustitución global por zonas de las líneas aéreas por subterráneas.

21.3.- Suelo urbanizable inmediato al urbano.

Como ya se ha indicado se define la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable cuyo desarrollo se considera prioritario dentro de la secuencia lógica prevista. Se estima que con esos sectores, más los varios existentes en el propio suelo urbano, queda atendida la demanda previsible en el mercado inmobiliario local a corto y medio plazo, de modo que al estar definida la ordenación y las condiciones de edificación, no se precisa redactar Plan Parcial y puede pasarse directamente a la gestión urbanística mediante los correspondientes programas de actuación integrada.

En los restantes sectores que deben ser objetos de redacción de un Plan Parcial se indica en el plano correspondiente aquellas alineaciones que deben respetarse para garantizar la mínima coordinación necesaria entre zonas colindantes con desarrollo diferenciado en el tiempo.

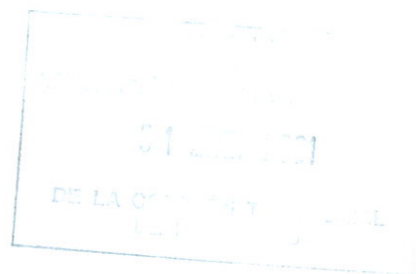
22.- Cuadros de superficies.

Clasificación del suelo.

- Suelo urbano	126'51 Has.
- Suelo urbanizable	79'23 Has.
- Suelo no urbanizable protegido	2.302'60 Has.
Unidad Morfológica Homogénea	
Plan Especial (Art. 1 Ley 2/97)	89'93 Has.
- Suelo No Urbanizable Común	714'28 Has.
Total término municipal	3.312'55 Has.

Suelo urbano:

Zonificación	Superficie Delimitada
Núcleo Histórico	22.798,43
Casco Antiguo	370.569,22
Ensanche	205.909,53
Baja Densidad	4.168,40
Ensanche UE-4	14.487,78
Ensanche UE-5	5.868,85
Casc.Ant. UE-8	3.289,48
Ensanche UE-10	10.011,28
Ensanche UE-11	6.575,01
Ensanche UE-13	17.447,39
Ensanche UE-14	19.540,37
Ensanche UE-15	9.558,57
Ensanche UE-16	23.726,21
Ensanche UE-17	2.341,54
Urbano Residencial	716.292,06



Zonificación	Superficie Delimitada
Consolidado Alm.	31.818,67
Alm. UE-12	32.145,58
Alm + Ind UE-18	33.770,64
Consol. Indust.	117.367,47
Indust. UE-19	7.851,37
Indust. UE-20	2.085,73
Indust. UE-21	4.899,62
Indust. UE-22	23.713,29
Alm+Ind UE-23	57.463,44
Indust. UE-27	44.402,20
Total Urbano Alm. + Ind.	355.518,01

Suelo no urbanizable.

Común	714'28 Has.
Protegido: protección forestal	1.105'16 Has.
Inundable por presa Bellús y cauces	341'74 Has.
Protección agrícola	660'44 Has.
Conservación naturaleza	20'13 Has.
Catálogo	29'77 Has.
Afección legislación sectorial	145'36 Has.
Unidad Morfológica	89'93 Has.
Homogénea	
Total	3.106'81 Has.

Red Primaria o estructural de dotaciones públicas.

- Parques públicos:

Parque norte (Calvario)	25.072 m2
Parque El Carrascal	189.700 m2
Total Parques	214.772 m2
Estación RENFE	1.200 m2

- Dotaciones públicas:

Administrativas:	
Ayuntamiento	300 m2

Asistenciales:

Centro recogida drogadicotos	14.850 m2
Residencia ancianos	6.740 m2

Deportivas:

Polideportivo	30.788 m2
---------------	-----------

Docentes:

Centro de E.S.O.	15.509 m2
------------------	-----------

Servicios varios:

Cuartel Guardia Civil	1.193 m2
-----------------------	----------

PLAN GENERAL DE BENIGÁNIM

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- OE1.- Clasificación del suelo: Usos Globales..... E = 1 : 10.000
- OE2.- Red Primaria..... E = 1 : 10.000
- OE3.- División de Zonas de Ordenación Urbanística..... E = 1 : 3.000
- OE4.- División en Sectores y Unidades de Ejecución..... E = 1 : 3.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- OP1.- Ordenación Pormenorizada. Zona 1 (Norte)..... E = 1 : 1.000
- OP2.- Ordenación Pormenorizada. Zona 2 (Noroeste)..... E = 1 : 1.000
- OP3.- Ordenación Pormenorizada. Zona 3 (Centro Este)..... E = 1 : 1.000
- OP4.- Ordenación Pormenorizada. Zona 4 (Centro Oeste) E = 1 : 1.000
- OP5.- Ordenación Pormenorizada. Zona 5 (Sur) E = 1 : 1.000

Coordinación con el planeamiento de los municipios colindantes. E = 1 : 25.000

Benigánim a julio de 2000
Los Arquitectos.

PLA GENERAL DE BENIGÀNIM
APROVACIÓ PROVISIONAL *Sessió Ple 28/07/2000*
Modificacions Conselleria Cultura, E.C.
Sessió Ple 06/10/2000
Inclusos condicionants Declaració Impacte Ambiental
Resolució 12/12/2000
El Secretari Acctal.

Miguel Gomar Ramirez.

