



AJUNTAMENT DE BENLOCH

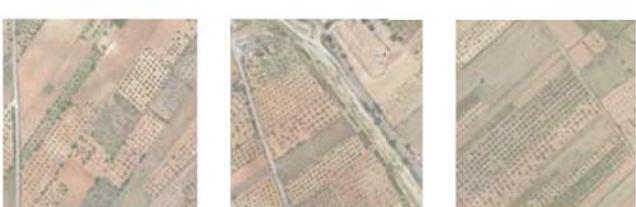
PLAN GENERAL (VERSIÓN PRELIMINAR)



Volumen II - con Eficacia Normativa

1- Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio

PG 1003 - Diciembre 2010



ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL.....	2
A.- DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA.....	3
1.1 OBJETO.....	4
1.2 CONTENIDO.....	5
1.3 INTRODUCCIÓN.....	6
1.4 DIAGNOSTICO DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS.....	7
1.4.1 LAS RELACIONES CON EL ENTORNO COMARCAL.-.....	8
1.4.2 LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.-.....	10
1.4.3 LAS REDES DE SERVICIOS.-	11
1.4.4 LAS DOTACIONES.-	13
1.4.5 LA PROTECCIÓN DE ZONAS O PARAJES.-	14
1.4.6 LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	15
1.4.7 LA GESTIÓN DEL SUELO.-	18
1.5 PRINCIPALES OPORTUNIDADES DEL TERRITORIO.....	21
1.5.1 RELACIONES CON EL ENTORNO COMARCAL.....	22
1.6 FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL.....	23
1.6.1 INFRAESTRUCTURA VERDE	23
1.6.2 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS SOBRE EL TERRITORIO.....	25
1.6.3 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS	29
1.6.4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS	31
1.7 DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL	32
1.7.1 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD	33
1.7.2 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	62
1.7.3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.....	76
1.7.4 OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA.....	82



A.- DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA.



1.1 OBJETO.

1. Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:
 - a) Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de La Generalitat manifestada en los principios contenidos en la legislación en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje y, en especial, a los instrumentos que la desarrollen, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.
 - b) Identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.
2. Conforme se dispone en el Artículo 147 del R.O.G.T.U (en referencia a los artículos 43 a 47 de la Ley Urbanística Valenciana), constituyen el documento que plasma los criterios y objetivos de eficacia vinculante. Estando el documento redactado con independencia de la Memoria.
3. No podrán ser modificadas por medio de otros instrumentos de planeamiento, para ello será necesario la REVISIÓN del plan general.
4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, mejora o modificación del presente Plan General, deberán justificar expresamente su adecuación al contenido de estas.



1.2 CONTENIDO

1. El contenido de las Directrices se adecua a las características del municipio:
 - a) Señalan las oportunidades, diagnostican los principales problemas y formulan los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.
 - b) Determinan la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento detallado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivada.
 - c) Establecen los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización (La modificación sustancial o global de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio comportará la revisión del plan).
2. Son determinaciones esenciales con vocación de permanencia, de manera que, las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices.
3. Se formulan de forma concreta y precisa, siendo sus criterios de carácter vinculante.
4. Las Directrices relativas a la ordenación tienen carácter normativo.



1.3 INTRODUCCIÓN

1. El municipio de Benlloch, forma parte de la denominada Área Funcional de Castellón, de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV). De allí se recogen los elementos básicos correspondientes al Área Funcional, así como oportunidades, y objetivos, que se reseñan incorporándose a cada apartado descrito.
2. EL Área Funcional de Castellón, comprende 70 municipios con una población de 483.681 habitantes en 2009, (que corresponden al 9'5% del total regional), y una superficie de 3.269 km², (el 14'1% del total regional), lo que supone una densidad media de unos 150 habitantes por kilómetro cuadrado, por debajo de la media regional. Por su parte, la evolución de la población del área funcional, aunque con una gran diferencia entre el litoral y el interior donde se encuentra ubicado Benlloch, donde todavía es inferior la densidad, siendo del orden de 26'80 habitantes por kilómetro cuadrado, y ha seguido un ritmo de crecimiento muy inferior al total regional, habiendo aumentado su población en un 17'84 % en el periodo 1991-2008, superior a la media de los municipios de interior, que han llegado a tener tasas negativas.
3. La especialización económica de la comarca es eminentemente agrícola, aunque algunas importantes promociones inmobiliarias dentro de la comarca, han iniciado un incremento del sector de la construcción en los últimos años.
4. El suelo artificial o urbanizado (según datos del ETCV, procedentes del Corine Land Cover 2006) supone el 4'50% por debajo de la media de la Comunidad Valenciana, siendo el suelo forestal el 57'00 cinco puntos por encima de la media del conjunto regional.
5. Tras el análisis realizado sobre el territorio municipal de Benlloch, se diagnostican a continuación los principales problemas detectados. Se estructuran en distintos apartados que servirán de referencia para fijar los objetivos del planeamiento que se concretarán mediante la determinación de los criterios básicos de desarrollo.



1.4 DIAGNOSTICO DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

Tras el análisis previo realizado sobre el territorio municipal y el Planeamiento Vigente, se establece un diagnóstico sobre los principales problemas detectados.

1. El municipio de Benlloch, que durante siglos ha sido un municipio tranquilo, dedicado a actividades agrícolas y ganaderas, tal como aparece reflejado en su legado histórico de vías pecuarias, algibes, refugios, etc, se encuentra fuertemente influenciado por la dinámica de crecimiento urbanístico de las ciudades vecinas, y por la implantación de infraestructuras muy potentes de carácter supramunicipal, como corresponde al Aeropuerto de Castellón, las Autovías CV-10 y CV-13, el tren de alta velocidad AVE, (que va a ubicar una estación junto al aeropuerto, dentro del término municipal de Benlloch), el gaseoducto,
2. Benlloch, dispone, según la NNSS vigentes, de escasas posibilidades de crecimiento de la zona residencial continua al actual casco urbano, (prácticamente colmatada, siendo básicamente huecos de traseras de casas, debidas a la diferencia entre excesiva profundidad entre calle, y las profundidades de las edificaciones), y con un límite muy irregular, y carece de otros suelos: urbanos y urbanizables, de uso industrial, o terciario, para ampliar las posibilidades de desarrollo propias y del polo de atractivo que pueda suponer la ejecución de las infraestructuras previstas.



1.4.1 LAS RELACIONES CON EL ENTORNO COMARCAL.-

1. ACCESIBILIDAD.-

El municipio de Benlloch, que durante siglos ha sido un municipio tranquilo, dedicado a actividades agrícolas y ganaderas, tal como aparece reflejado en su legado histórico de vías pecuarias, algibes, refugios, etc, se encuentra fuertemente influenciado por la dinámica de crecimiento urbanístico de las ciudades vecinas, y por la implantación de infraestructuras muy potentes de carácter supramunicipal, como corresponde al Aeropuerto de Castellón, las Autovías CV-10 y CV-13, el tren de alta velocidad AVE, (que va a ubicar una estación junto al aeropuerto, dentro del término municipal de Benlloch), el gaseoducto,

Todas estas infraestructuras, potencian la relación de Benlloch, tanto con los municipios colindantes, como con la capital de provincia Castellón, y con la costa, como con el previsible tráfico internacional de pasajeros y mercancías del AVE y del Aeropuerto.

La cercanía de las infraestructuras previstas, y propiciada por dicha influencia, ha venido provocando en los últimos años el desarrollo de los programas urbanísticos, en municipios colindantes, que han desarrollado la capacidad de multiplicar varias veces sus previsiones de crecimiento.

Sin embargo, todavía dispone de las Carreteras CV-152, CV-155, y CV-156, que configuran travesía urbana del casco urbano de Benlloch, a través de una calle de escasa anchura, generándose problemas de tráfico en la travesía.

2. TRANSPORTE PÚBLICO.-

Resulta insuficiente el transporte público de carácter metropolitano, limitándose a las líneas de autobuses perteneciente Autos Mediterráneo, S.A, que desde Castellón disponen de recorridos que tienen su paso por Benlloch). Carencia de previsiones para la inserción de plataformas de reserva, que permitan su potenciación, y la diversificación de las alternativas de transporte.

3. OFERTA TURÍSTICA.-

Falta de instalaciones adecuadas, tendentes a potenciar la oferta de turismo rural, complementario al de sol y playa del litoral, desaprovechando de este modo los recursos naturales de los que dispone, así como la posible complementariedad junto



con los desarrollos urbanísticos de los municipios colindantes con atractivos de campos de golf y parques temáticos, que presentan un mayor atractivo turístico

4. CONECTABILIDAD CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.-

Los accesos desde los términos municipales colindantes se producen exclusivamente mediante viarios, CV-155, de conexión con Sierra de Engarcerán, y CV-156, de conexión con Vall d'Alba. Resultan muy limitados, y plantean problemas en el tramo de travesía urbana.

Las nuevas infraestructuras viarias, de la continuación de la CV-10, transformada en Autovía, y su conexión en autovía, con el Aeropuerto de Castellón y con la Autopista AP-7, van a posibilitar la mejora importante de conexión con otros municipios situación a media y larga distancia, entre los que cabe resaltar la conexión con la costa y con la capital de provincia, Castellón..



1.4.2 LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.-

1. TRANSPORTE PÚBLICO.-

Inexistencia de transporte público de carácter interior, y que en un futuro resultará necesario, como conectividad del casco urbano con los sectores productivos industriales, terciarios, y con el propio Aeropuerto de Castellón, como motor económico y de empleo de la localidad.

2. ÁREAS DE CONGESTIÓN.-

Se producen especialmente en algunas zonas del área central, como consecuencia de la escasez general de aparcamientos públicos y/o privados, insuficiencia de ancho viario en los puntos de penetración, producido por la exigencia de paso por la zona central de Benloch,

3. EFECTO BARRERA DEL TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.-

El trazado de la CV-10, trazado previsto del AVE, Gaseoducto, y Corredor de Infraestructuras, actúa de barrera entre el este y oeste del término municipal, impidiendo el tránsito peatonal y rodado limitado a escasos puntos no vallados. Produce el aislamiento de la zona este del término municipal, en el que se ubican los espacios de mayor valor natural.

4. RED PEATONAL Y CARRIL BICI.-

La red de carriles "bici" y su coordinación con áreas de ocio y recreo resulta inexistente. Se requiere dotar de continuidad a todos los puntos de movilidad obligada (usos docentes, sanitarios, administrativos, ocio), así como la creación de corredores verdes "bulevares" de conexión entre los puntos más importantes del término municipal, de actividad y empleo, así como de conexión con los municipios colindantes.



1.4.3 LAS REDES DE SERVICIOS.-

1. RED de ALCANTARILLADO.-

A excepción de los sectores desarrollados en los últimos años, la mayor parte de la red de saneamiento es unitaria para aguas residuales y pluviales. La red de saneamiento que recoge las aguas residuales, dispone de una red ramificada, que dispone de colectores, que van a parar a la parte este del casco urbano, para su conexión a la EDAR.

En la actualidad el municipio de Benlloch cuenta con una E.D.A.R., con capacidad para tratar un caudal de 334 m³/día, estando contemplada en el II Plan Director de Saneamiento de la Comunidad una modificación del sistema de depuración de la planta.

2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-

Dispone de abastecimiento suficiente para el consumo actual y la población prevista en los crecimientos del suelo desarrollado conforme al aprovechamiento correspondiente al expediente 1988IP2241, de 159.687 m³/año, que dispone la Diputación Provincial de Castellón, para los municipios de Torre Endomenech, Benlloch, y Villanova de Alcolea.

Por otra parte se han constituido en Consorcio Concesionario de Aguas Pla de L'Arc, integrado por los Ayuntamientos Benlloch, Cabanes, La Pobla Tornesa, Villanova de Alcolea, Vall d'Alba y Villafames, que está tramitando la concesión con número de expediente 1999CP0310 con destino al abastecimiento de la población, con lo que se proveerá de la capacidad suficiente del abastecimiento de agua potable para los futuros crecimientos previstos en el documento del Plan General.

3. RED de RECOGIDA DE RESIDUOS.-

El municipio de Benlloch, se encuentra en el Área 5 Plana Alta / Baix maestrat, dentro de la Zona I del Plan Zonal de Residuos Urbano, aprobado por Orden de 4 de octubre de 2001. El correspondiente proyecto de gestión fue adjudicada el 30 de marzo de 2003, al Consorcio constituido a tal efecto, que es el órgano que asume la responsabilidad de la valorización y eliminación de los residuos urbanos.

La gestión de recogida de Residuos Sólidos Urbanos, lo efectúa la mercantil Fomento Benicàsim S.A (FOBESA), con una cantidad de 566 Tm en el año 2009.



4. REDES DE ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES.-

La mayoría de las redes existentes siguen siendo aéreas, excepto en los nuevos sectores, en cuyos proyectos de urbanización se van previendo las canalizaciones enterradas.

Se requieren corredores de infraestructuras para el transporte de energía eléctrica, que deberán situarse a través de lugares que no afecten a suelos con valores naturales, ecológicos o arqueológicos, ni afecten al paisaje. La mayoría de las redes existentes siguen siendo aéreas, excepto en los nuevos sectores, en cuyos proyectos de urbanización se van previendo las canalizaciones enterradas.

Existen líneas aéreas de alta y media tensión que por su proximidad a los suelos urbanos y urbanizables, afectan en su ámbito de protección, por lo que deberán plantearse actuaciones de modificación de trazado o soterramiento.

5. SISTEMAS DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS (ECO ENERGÍAS).-

No se incentivan o imponen condiciones de uso para la utilización de energías alternativas (placas o paneles solares,...), tanto para su uso público como privado.



1.4.4 LAS DOTACIONES.-

1. LAS ZONAS VERDES.-

En las zonas verdes previstas en las actuales Normas Subsidiarias, se incorporaba una zona verde importante, tipo parque, en zona de acceso al municipio desde la CV-152, junto al edificio del Ayuntamiento nuevo, con bastante arbolado, aunque actualmente no ha sido desarrollada como tal. A parte de esta, no existía ninguna otra zona verde de protección especial, del tipo de Parajes Natural... etc., aunque existía la clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística – Ecológica, que pudiera realizar la función de un espacio natural, aunque sin normativa específica al respecto. Las únicas zonas verdes previstas correspondían a las previstas en los suelos urbanos y urbanizables UE-1, UE-9 y UE-10 (ya desarrollado) UE-2 y UE-8 (no ejecutadas).

2. LOS EQUIPAMIENTOS.-

Aún cuando en la actualidad la cuantificación global de Equipamientos resulta aparentemente suficiente por las dotaciones deportivas y culturales, existen importantes problemas en cuanto a la necesidad de suelo de uso educacional, por lo que deberán realizarse las necesarias previsiones de reserva de suelo y gestiones con las Administraciones competentes de carácter sectorial, para que exista un equilibrio entre el crecimiento de la población y la adecuación de las instalaciones correspondientes a cada tipo de Equipamiento, tanto en el orden Asistencial, Sanitario, y Administrativo como Docente. En lo que respecta al equipamiento deportivo, se ubica en el acceso principal al casco urbano, concretamente el campo de fútbol.



1.4.5 LA PROTECCIÓN DE ZONAS O PARAJES.-

1. EL ESPACIO RURAL.-

Aunque existe una calificación específica de protección paisajística, se detecta la falta de protecciones específicas de las zonas de interés natural del espacio rural, concretamente de la zona de mayor valor, del "Cuartico", y su entorno, en el que se dispone de protección agrícola, con lo que se potencia la transformación de un espacio natural conservado engrandes explotaciones agrícolas intensivas de regadío.

Aparece otra zona de protección arqueológica de carácter puntual sobre los yacimientos y valores patrimoniales detectados, y otra zona de protección de los pozos.

Además hay que destacar, que no existen zonas con actuaciones irregulares de edificación en suelo no urbanizable, no generándose áreas semiconsolidadas que conformen núcleos de viviendas, conforme a la Transitoria 4º de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, ni a la consideración de Semiconsolidadas por la edificación, de conformidad con el Capítulo III de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.



1.4.6 LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.-

Las condiciones específicas del entorno, ubicado de forma perimetral a las vías de tránsito de ganado: Colada de Mas del Consell, Colada del Camino Viejo de Cabanes, Colada del Camino de los Romanos, o Vereda del Camino de la Fusta, y conexión entre poblaciones como el Camí Serra Engarcerán, Camí Vell de Villafamé, Camí Vell de Torreblanca, y la existencia de un pequeño promontorio de vigia, limitada por dos escorrentías importantes, (barrancos de la Font y de la Hera), ha generado desde su origen, a una estructura de manzanas alargadas y poco profundas, alrededor de la Plaza de la Iglesia, siguiendo las calles principales la orientación de menor pendiente suroeste-noreste. Esta configuración tiene un alto valor ambiental generando edificios importantes con orientación sur-este, y traseras de casas, que luego se han venido convirtiendo en nuevas casas separadas, con orientación norte, con lo que las viviendas así construidas disponían de buenas condiciones climáticas tanto en verano como en invierno.

Las calles son más estrechas en las zonas de mayor pendiente y en las de orientación noroeste a sureste, y más amplias en las de orientación noreste a suroeste, como consecuencia de la menor pendiente (ya que sigue la orientación de la menor pendiente de la ladera).

EL CENTRO HISTÓRICO.- Existen dos delimitaciones del núcleo original de la población. La primera corresponde al siglo XIV, el perímetro del cual coincide con las actuales calles de Remuro, principio de la calle del Calvario, Calle del Horno y la calle de San Pedro hasta el principio de Remuro. La segunda correspondiente al siglo XVI hasta el año 1560, está formada por la calle de Remuro, calle del Calvario, la plaza del Mercat y la calle Portal que conecta con el principio de la calle Remuro. Ambos perímetros corresponderían con el recorrido de antiguas fortificaciones, con vestigios señalados más adelante como "Muralla Medieval". Los restos de éste y del perímetro moderno se hallan, probablemente, absorbidos por las edificaciones actuales sobre las que se asientan.

Debiéndose analizar las conexiones periféricas con los espacios colindantes en algunas zonas de borde, mejorando la accesibilidad, estableciendo soluciones que exigen la peatonalización del núcleo histórico, conjuntamente con la generación de bolsas de aparcamiento perimetral que permitan la accesibilidad rodada hasta el mismo límite del centro histórico, aprovechando cualquier intersticio de la estructura urbana.



EL CASCO ANTIGUO.- Definido el Centro Histórico, el resto del casco urbano tradicional queda configurado como Casco Antiguo. Cabe distinguir entre los primeros crecimientos que se han venido produciendo con frente de fachada a los caminos tradicionales de acceso: Carrer de la Mar (CV-152), Carrer Virgen del Adyutorio, dirección Villanova de Alcolea (CV-156), Carrer San Ramón – Santos Mártires, dirección Serra de Engarcerán (CV-155). Se estructuran las edificaciones ocupando las fachadas de dichos caminos, y la organización de manzanas perpendicularmente a dicho trazado, ocupando los huecos entre los caminos y el centro histórico, y entre estos y el cauce del Barranc de la Font. Prácticamente todo su perímetro son las traseras de las casas que dan a los viarios principales, así como un nuevo límite generado por la apertura de las calles Llibertat y Daniel Fortea. Ausente de dotaciones públicas, las únicas existentes, se ubican en su perímetro con la calificación de ensanche.

LA ZONA DE ENSANCHE.- Responde a una segunda etapa de crecimiento hacia las carreteras-camino de acceso al casco urbano. Existen las correspondientes bolsas con esta calificación en los accesos desde Villanova de Alcolea, (CV-156) convertida en calle Virgen Adyutori, Camino del Cementerio, desde dirección Serra de Engarcerán (CV-155) convertida en Carrer Santos Mártires, y travesía de Carrer San Abdón y Senén, desde el acceso principal a la población con las fachadas a las calles Daniel Fortea, Llibertat, Mestre Ángel Ortega, Víctor Bort, y la prolongación del viario previo del casco antiguo, y se produce la ocupación de la fachada sur al cauce del Barranc de la Font, con ls Calle Loreto, y las travesías apoyándose en los caminos: Camí Vell de Villafamé, convertido en Carrer Les Corregudes, y el Camí del Pla, convertido en Travesía Loreto.

Corresponde a Ensanche, por la época de desarrollo y construcción, aunque por la morfología parcelaria, podría considerarse como una prolongación del Casco Antiguo, puesto que salvo la zona de los nuevos viales dispone de una morfología adaptada a la estructura de caminos y parcelaria.

Otro tipo de Ensanche es el que se produce como consecuencia del desarrollo del planeamiento vigente, que estructura una serie de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, con escaso desarrollo gestionado.

Todas las dotaciones públicas se ubican en el entorno de las calles Llibertat y Mestre Ángel Ortega, correspondiendo a una importante bolsa de suelo municipal.

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.- Entre la CV-156, coincidente con la Colada del Mas del Consell, de acceso a la vecina población de Vall d'Alba, el cauce del Barranc del Pas del Consell, y el Camí Vell de Villafamé, (Carrer les Corregudes), se



producen una serie de edificaciones residenciales aisladas, junto con alguna más antigua de origen agropecuario, que se delimitan en el planeamiento vigente, como un Sector de Suelo Urbanizable, que se ha desarrollado, aprobando el correspondiente Plan Parcial, y siendo gestionada en parte. Las Dotaciones previstas en el Plan Parcial aprobado, se encuentran pendientes de ejecución, como consecuencia de la inviabilidad de la parcelación prevista en el Plan Parcial aprobado, por la excesiva profundidad de las parcelas resultantes, para una tipología de viviendas aisladas.

La formación de las urbanizaciones existentes en la periferia del casco urbano consolidado y en las proximidades de la Colada, que se ha consumado de manera discontinua y dispersa, siendo en su mayoría actuaciones irregulares, resultando carentes de las dotaciones adecuadas. No obstante, y basándose en los tratamientos legales que para este tipo de edificaciones consolidadas y compatibles con la ordenación, establece el Capítulo III de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, procedería, determinar la ordenación pormenorizada más adecuada para dicha zona y proceder a actuar con Actuaciones Aisladas en las áreas consolidadas por la edificación, y una actuación integrada en el resto del ámbito del actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Residencial.

EL SUELO INDUSTRIAL.- No existe una calificación concreta para este tipo de suelos que se han venido desarrollando de manera irregular, en los suelos de ensanche y en las proximidades de los viarios de acceso en el suelo no urbanizable.

LAS URBANIZACIONES PERIFÉRICAS.- Salvo la urbanización descrita en la CV-156 de salida a Vall d'Alba, no existen urbanizaciones periféricas en el término municipal.

LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS: Existen infinidad de granjas ubicadas de forma irregular, en el entorno del casco urbano, que están produciendo molestias en cuanto a olores, vertidos, y tráfico de animales. No existe una ubicación concreta, y se requiere establecer una zona concreta de ubicación-reubicación de dichas actividades, donde los vientos predominantes no produzcan las correspondientes molestias a la población.

Además, existen zonas de Protección Agrícola, en la Sierra de Subarra, El Cuartico, que están provocando la deforestación de una zona con valores naturales, para transformaciones intensivas de regadío, con la consiguiente pérdida de valores naturales de flora y fauna.



1.4.7 LA GESTIÓN DEL SUELO.-

LOS SISTEMAS GENERALES.- Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1.996, vigentes hasta la fecha, no se han podido llevar a cabo los procesos previstos en la elaboración y gestión de los planeamientos cuyo fin consistía en la obtención y desarrollo de sistemas generales. Ello se debe fundamentalmente a la ausencia de sistema previsto por el planeamiento, con lo que la única posibilidad de adquisición proviene de la expropiación, siendo esta difícilmente asumible por las arcas municipales de municipios pequeños, por la limitación de sus recursos.

Se plantea, conforme a las exigencias legales actuales (Ley 16/2005 Urbanística Valenciana), establecer la asignación de la Red Primaria, a los distintos sectores del Suelo Urbanizable, bien como Red Primaria, interna del sector, a ejecutar por el propio sector, y computable como red secundaria, o externa adscrita al sector, en la que dicha red primaria se ejecuta de forma conjunta, mediante proyectos ejecutados directamente por la administración, y en los que la financiación de ejecución de los mismos, se obtiene en parte mediante la asignación de una cuota o canon de urbanización de carácter generalista y finalista, proporcionalmente al aprovechamiento de cada sector.

Esta técnica distributiva de beneficios y cargas, ha venido siendo bien aceptada por los promotores, que parten del conocimiento exacto de las cargas externas a soportar en el desarrollo de cada sector. La asignación de destinos finalistas para la enajenación del suelo adscrito al Patrimonio Municipal del Suelo, deja cubiertos la financiación de proyectos destinados a la construcción de viviendas de carácter social, y a los proyectos de revitalización del casco urbano antiguo, pero deja vacante la financiación de las instalaciones y servicios que deben instalarse en los suelos reservados para equipamientos y dotaciones, que la reclasificación y desarrollo de los suelos urbanizables genera, y que la falta de ejecución comporta una minoración de los estándares de calidad de vida de los ciudadanos, puesto que mientras el suelo dotacional con instalaciones y servicios existentes, se tiene que utilizar por mayor cantidad de ciudadanos, los solares asignados a equipamientos sin desarrollar, se convierten en basureros por su falta de uso o abandono.

Deberán abordarse nuevas técnicas de gestión que resulten de mayor eficacia para la obtención del suelo necesario para la implantación de sistemas de carácter estructural, así como para la ejecución de estos. En este sentido, cabe apuntar a las definiciones del Canon de Urbanización, recogido en la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.



LOS ESPACIOS DOTACIONALES.- La inmensa mayoría de suelo dotacional existente, responde a la adquisición de suelo por el Ayuntamiento de Benlloch, sin que se hayan producido las cesiones de la Red Secundaria de Dotaciones del Suelo Urbanizable desarrollado. Se encuentran bastante agrupadas y generalmente ejecutada la edificación o instalación que permita desarrollar el uso asignado.

La situación perimetral de la zona deportiva, junto al acceso principal al casco urbano, evita la generación de problemas de tráfico, con una gran superficie periférica al casco urbano, destinada a un uso concreto: deportivo – recreativo.

Habría que completar el análisis de dotaciones a desarrollar, ubicar las necesarias sobre los suelos dotacionales de la red secundaria obtenidos, y comprobar si se requieren nuevo suelo dotacional para los usos que queden vacantes.

En cualquier caso, el problema residual consiste en la financiación de las obras e instalaciones necesarias para poder aplicar el uso al que se destinen los suelos dotacionales.

LOS ESPACIOS NATURALES.- El término municipal de Benlloch, dispone de dos grandes relieves que inciden en gran manera sobre el paisaje: situados como fondo escénico situados a este: Sierra de Subarra, y al oeste: Sierra Engarcerán, del término municipal, quedando en el centro la zona más llana, donde se ubican las infraestructuras viarias importantes, y el casco urbano.

Los riesgos de contaminación de acuíferos, por la existencia de los pozos actuales de abastecimiento a las distintas poblaciones del entorno, las zonas incluidas dentro del Inventario Forestal, Montes de Utilidad Pública, Hábitats de Interés Comunitario, y como consecuencia del Estudio de Paisaje desarrollado, plantean la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Ambiental-Paisajístico ambas zonas de Sierra, así como algunas estribaciones y zonas colindantes de mayor valor ecológico.

Además se dispone de una serie de cauces naturales formados por los barrancos con importantes cauces como el Barranco de Benlloch, de la Font, Pas del Consell, que atraviesan el casco urbano, y Cauce del Barranco de Fontaneres, e incluidos en las actuaciones exigidas por el PATRICOVA. Dispone de dos cuencas este y oeste, con importantes barrancos como Barranc dels Creus, de les Dances, de la Fint, de Pas del Consell, y Rambla del Metge, en la cuenca oeste del término municipal, y Barrancs de Pascualet, d'en Bou, del manzano, del Pou d'en Salse, de Subarra, del Toll, y Rambla del Cuartico, en la cuenca este del término municipal de Benlloch.

De conformidad con el artículo 20. Protección del medio natural, de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se dispone, con carácter general que la planificación urbanística integrará la protección, conservación y regeneración



del medio natural garantizando el mantenimiento del equilibrio ecológico, incorporando: la red de Espacios Naturales Protegidos, la red Natura 2000, las zonas húmedas, cuevas y Vías Pecuarias, el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, estableciendo medidas concretas como: disponer terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, prever corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial, cuyos ejes estarán constituidos por barrancos, vías pecuarias, ríos u otros hitos.

Dadas las características naturales del territorio del término municipal de Benloch, y que sus hitos geográficos inciden sobre el paisaje tanto del propio municipio, como de toda la comarca, se requiere actuar consecuentemente estableciendo zonas a declarar como Paraje Natural, del conjunto de "El Cuartico-Subarra", definir el medio natural a conservar, proteger, y regenerar, estableciendo en la manera de lo posible, los corredores verdes de función biológica y territorial, a mantener en la ordenación pormenorizada. Deberán establecerse mecanismos de obtención del suelo natural protegido, preferiblemente de forma gratuita, mediante la adscripción de suelo protegido a los suelos urbanizables, no desarrollados.



1.5 PRINCIPALES OPORTUNIDADES DEL TERRITORIO

1. El Área Funcional de Castellón, de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que será en los próximos años una de las áreas más dinámicas del eje mediterráneo europeo.
2. Procedente de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, se dispone¹:

“Su diversificación productiva, la fuerte imbricación del mundo empresarial con la investigación y la innovación, sus extraordinarios recursos ambientales y culturales, así como la calidad de vida que se puede disfrutar en su territorio son activos que permitirán superar la situación actual de crisis económica y situarán a Castellón en una posición de partida inmejorable para adquirir un protagonismo creciente dentro de la Comunidad Valenciana y del mundo mediterráneo. En este contexto, las oportunidades más importantes son:

1. Puesta en funcionamiento del nuevo aeropuerto de Castellón - Costa de Azahar.
 4. Grandes activos ambientales, paisajísticos y culturales, tanto en el litoral como en el interior.
 6. Existencia de suelo bien comunicado y en cantidad suficiente para localizar actividades estratégicas industriales, terciarias y logísticas.
 7. Un área metropolitana donde todavía predominan los desarrollos urbanísticos compactos característicos de la ciudad mediterránea.
 8. Presencia de un gran número de cauces fluviales con una elevada capacidad de conexión biológica y territorial.
 11. Paisajes culturales relacionados con ... las construcciones de piedra seca.
 15. La consolidación de un eje ferroviario en alta velocidad con tráficos separados para mercancías y pasajeros.
 16. Presencia de nodos urbanos en el interior con capacidad para prestar bienes o servicios supramunicipales como ... Vall d'Alba ...
 20. Entornos urbanos atractivos, tanto en el interior como en el litoral, para la atracción de residentes de elevada cualificación,”
3. Tras el análisis del territorio municipal de Benlloch, se analiza la situación de partida para obtener las principales oportunidades detectadas, tomando como base la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).

¹ Copia literal de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, para el Área Funcional de Castellón, con las actuaciones que afectan directamente al municipio de Benlloch.

1.5.1 RELACIONES CON EL ENTORNO COMARCAL.

1. La proximidad de Castellón, y la facilidad de comunicación para el transporte por carretera, sitúa a Benlloch, en la posibilidad de recibir las sinergias económicas de la actividad comercial y empresarial de la capital provincial, máxime con la ejecución del Aeropuerto de Castellón.
2. Dado que se carece de actividades industriales o terciarias que puedan acoger las actividades productivas, tanto propias del municipio, como las que van a provocar las infraestructuras del aeropuerto y autovías CV-10 y CV-13, cabe plantear su ubicación para que se produzca un acceso directo a los nuevos suelos industriales y terciarios, sin acceder a través del casco urbano residencial.
3. Por otro lado la facilidad de conexión con infraestructuras de comunicación importantes, permite aprovechar las condiciones de accesibilidad, para ubicar cualquier instalación o infraestructura de tipo Ocio, deportivos, o de tipo residencial asistencial, como Residencias de la Tercera Edad, Clínicas, o Centros de Recuperación, etc, aprovechando además las particulares condiciones climáticas y ambientales del entorno en que se ubica el municipio de Benlloch, separados de zonas de aglomeración de personas o tráfico. Podría generar la condición de Benlloch, de "Centro de Servicios", complementaria o subsidiaria de Castellón, para dar servicio al Área Funcional de Castellón.

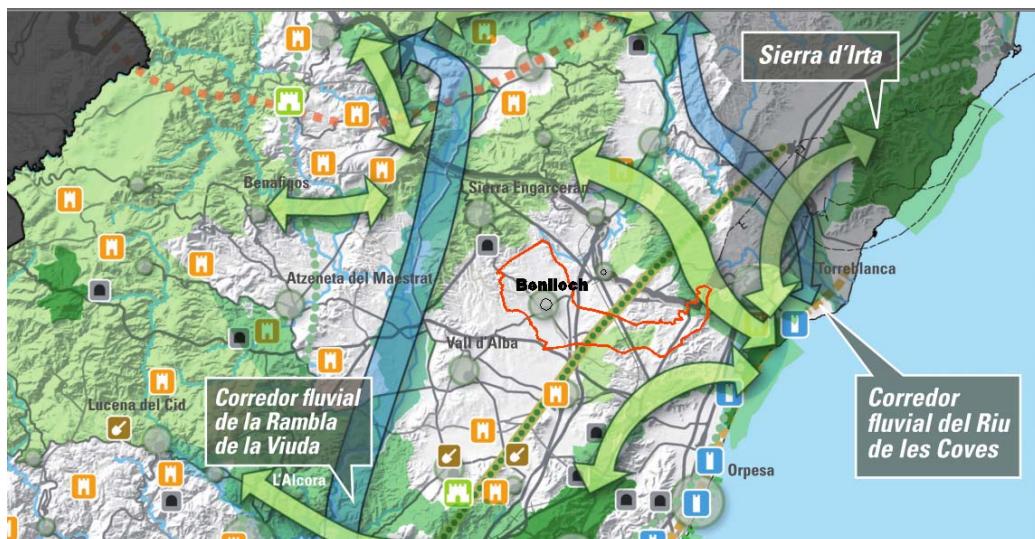


1.6 FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 44.a) de la LUV, se formulan los objetivos prioritarios que se plantean en orden a resolver adecuadamente la problemática analizada.
2. Estos se concentran en los siguientes criterios básicos de desarrollo, en los que se relacionan los procedentes de la ETCV, que plantea como gran visión estratégica con el horizonte del 2030, "ser el territorio residencial de mayor calidad del arco mediterráneo europeo". Para ello, se plantea la prioridad del cumplimiento de los siguientes objetivos generales y específicos procedentes de la ETCV:

1.6.1 INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Consolidar una infraestructura verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.
 - o Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
 - Para ello se plantea realizar conectores entre los Parques Naturales, Sierra d'Irta y Sierra Engarceran a través principalmente de la zona ZEPA, del suelo de carácter Rural, y de los cauces y vías pecuarias. El sustrato continuo de la malla verde tiene que basarse en el mosaico agrícola y sus conexiones territoriales. Debe garantizarse su dinamización como espacio articulador, reduciendo su fragmentación. Esto se produce a través de la conservación de las zonas del Cuartico y SUBarra.



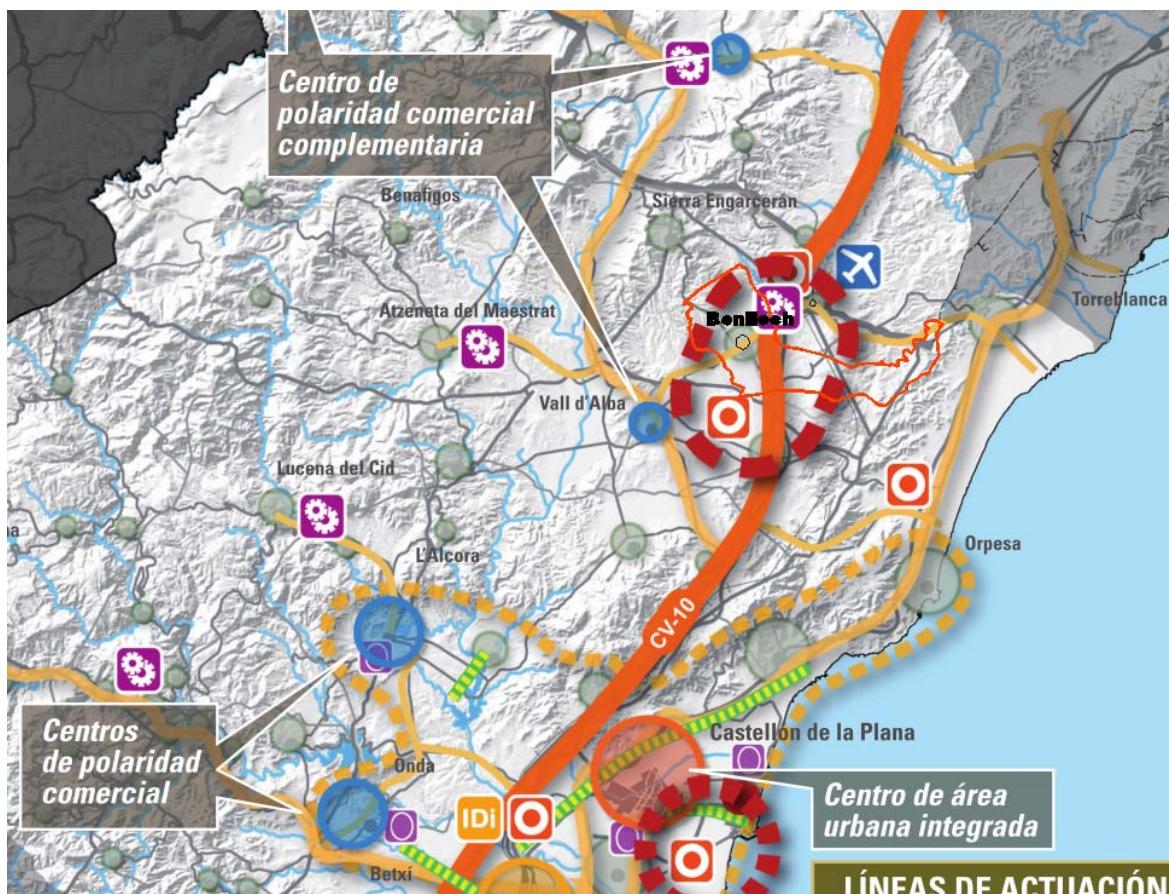
- Restaurar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
 - Ampliación de la zona ZEPA, incorporando dentro del Suelo No Urbanizable Protegido Ambiental Paisajístico, SUbarra y el Cuartico.
 - Mejora paisajística del entorno de los principales ríos y barrancos.
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural.
 - Establecimiento de zonas de aproximación, áreas de interpretación, miradores y recorridos de las zonas de extraordinario valor ambiental.
 - Establecimiento de zonas de aproximación, áreas de interpretación, miradores y recorridos de las zonas de extraordinario valor cultural.
 - Recuperación del patrimonio histórico-cultural, mediante programas de puesta en valor.
 - Programas de Mejora Urbana del patrimonio cultural edificado.



1.6.2 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS SOBRE EL TERRITORIO

1. Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población:
 - o Definir un conjunto de nodos urbanos estratégicos para mejorar el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sociales.
 - Recoger en el planeamiento urbanístico la perspectiva territorial que permita ofrecer soluciones adecuadas en lo relativo a la implantación de las grandes infraestructuras, y principales redes de transporte y otras determinaciones urbanísticas cuya correcta solución sólo puede ofrecerse desde una perspectiva supramunicipal.
 - o Proponer un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano.
 - Centro de Movilidad comarcal del Aeropuerto de Castellón.
 - Programas de mejora paisajística de accesos.
 - Delimitar los ámbitos de actuación de Programas de Mejora Urbana.
 - o Proponer un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio.
 - Áreas de nueva centralidad, como el Centro de Movilidad Comarcal del Aeropuerto de Castellón.
 - Polígono Comarcal de Innovación de Castellón. Sectores de uso Terciario.
 - Ámbito de usos recreativo-deportivos.





- Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.
 - Respetando las zonas que presenten valores medioambientales dignos de especial protección.
 - Imponiendo el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública que se estime suficiente y adecuado para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.
- Reorientar la gestión de suelo urbano y urbanizable.
 - Adecuación a la vigente legislación urbanística y a los pronunciamientos judiciales producidos en los últimos años, garantizando simultáneamente la plena aplicación del principio de justa distribución de beneficios y cargas, mediante la delimitación de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución en suelo urbano, para su desarrollo con sometimiento al régimen de las Actuaciones Integradas, definiendo a tal efecto el orden básico de prioridades para su ejecución y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

- Definición de las zonas en las que su ejecución pueda desarrollarse mediante Actuaciones Aisladas, regulando las condiciones de urbanización y/o cesión que han de satisfacer para que sea posible su programación.
- Ordenar la ocupación del suelo, motivada por la aptitud de los terrenos que permita su integración cumpliendo condiciones que lo conviertan en idóneo para su desarrollo, vinculado a la ejecución de infraestructuras y obras públicas y a la delimitación de nuevas reservas dotacionales; así como a la reserva de viviendas de protección pública (VPP) como resultado de las directriz de calidad de vida de los ciudadanos relativa al acceso a la vivienda, con los siguientes criterios:
 - Completar la ciudad incorporando al desarrollo urbano aquellos espacios periféricos y marginales fuertemente degradados que han perdido su capacidad productiva original.
 - Ser porciones de territorio que hayan sido segregadas del suelo rural de su entorno debido a la construcción de infraestructuras de transporte que lo delimiten claramente, lo que permitirá tener fácil acceso a al centro de la ciudad y disponer de buena comunicación con la comarca.
 - Servir de apoyo a la realización de las nuevas infraestructuras, o complemento y mejora de las existentes, necesarias para el buen funcionamiento de la ciudad acorde con los diferentes planes sectoriales de carácter supramunicipal.
 - Estar situados junto a una trama urbana consolidada lo que permitirá una continuidad, tanto en lo económico como en lo social. Los nuevos desarrollos urbanos se producirán desde una lógica de continuidad de la trama urbana existente, con densidades adecuadas con el objeto de favorecer un aprovechamiento racional del territorio, debiéndose propiciar la convivencia de distintos usos en el territorio (siempre que sean compatibles) con el objeto de reducir desplazamientos no deseados.
 - Cubrir las demandas de nuevas dotaciones públicas, especialmente las referidas a la Red Primaria de Parques y Servicios urbanos que no tienen cabida en el consolidado urbano actual ni en los suelos urbanizables en desarrollo y ejecución.
 - Facilitar la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública (VPP). La política de viviendas protegidas se debe

coordinar con las de movilidad sostenible, las operaciones de rehabilitación urbana, las estrategias de dotaciones y de equipamientos, así como las de imagen y paisaje urbano.

- Habida cuenta que en el municipio de Benlloch ya existe declarado suelo no urbanizable de especial protección con la consideración de ZEPA, siendo su extensión superficial suficiente, no cabe establecer excepción alguna respecto de la sustitución de las cesiones por aportaciones monetarias a las que se refiere el artículo 13.6.d) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Los criterios a tener en cuenta para preservar determinadas zonas del proceso urbanizador son aquellos que, aunque no reúnan valores merecedores de preservación o riesgos naturales, tengan por finalidad:
 - acotar la excesiva concentración/dispersión de los asentamientos urbanos
 - evitar conurbaciones no deseadas
 - separar usos no compatibles
 - limitar las expansiones excesivas del desarrollo urbano
 - preservar ejes de comunicación interurbanos
 - implantar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales
 - crear entornos paisajísticos que redunden en beneficio de la calidad de vida

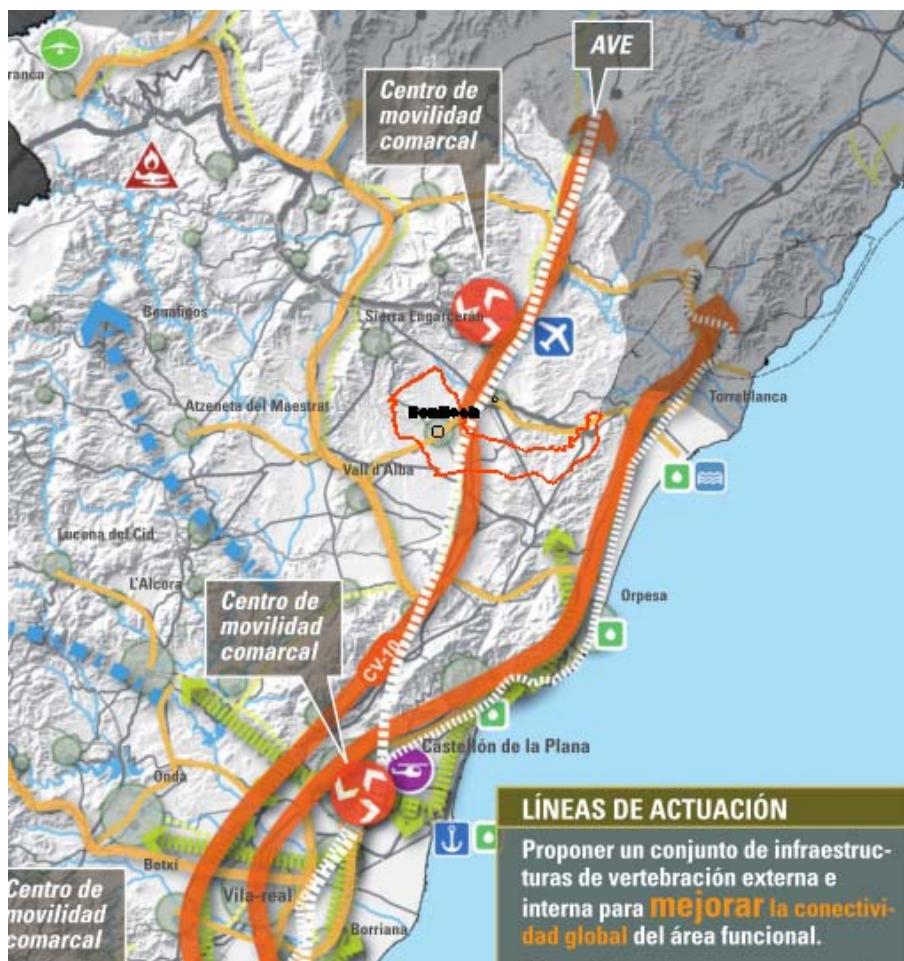


1.6.3 ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS

1. Diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, energéticas e hidráulicas que permitan la mejora de la competitividad global.

- o Proponer un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global del área funcional especialmente en el entorno del casco urbano de Benlloch.
 - Tren de Alta Velocidad AVE.
 - Aeropuerto de Castellón.
 - Definir y jerarquizar la Red Primaria de Comunicaciones, tanto de vertebración de la comunicación de Benlloch con la Comarca, como funcionalmente dentro del municipio.
 - Los ejes viarios de entrada deben ser preferentes a la hora de establecer actuaciones de regeneración paisajística, por su carácter de recorrido escénico cotidiano de la imagen de la ciudad.
 - Se debe evitar el grado de fragmentación del territorio por las infraestructuras lineales y la actividad urbanizadora.
 - Se introducirán criterios de biodiversidad a la hora de diseñar los espacios libres urbanos y, en general, en el tratamiento de la vegetación urbana.
- o Desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible.
 - Alta velocidad ferroviaria por el interior y conexión aeropuerto: Parada del AVE Regional en Benlloch – Aeropuerto de Castellón.
 - Actuaciones del AROPAT en Castellón.
 - Centro de Movilidad Comarcal (Hub) de Benlloch - Villanova.
 - Potenciación de los ejes de comunicación interior-litoral, especialmente la CV-13, de conexión Benlloch – Torreblanca y autopista AP-7.
 - Definir las secciones viarias de la Red Estructural o Primaria de comunicaciones, que incluyan plataforma vía reservada para el transporte público, y carril bici. Especialmente en los Bulevares Benlloch-Aeropuerto
 - Red de Vías Ciclistas.



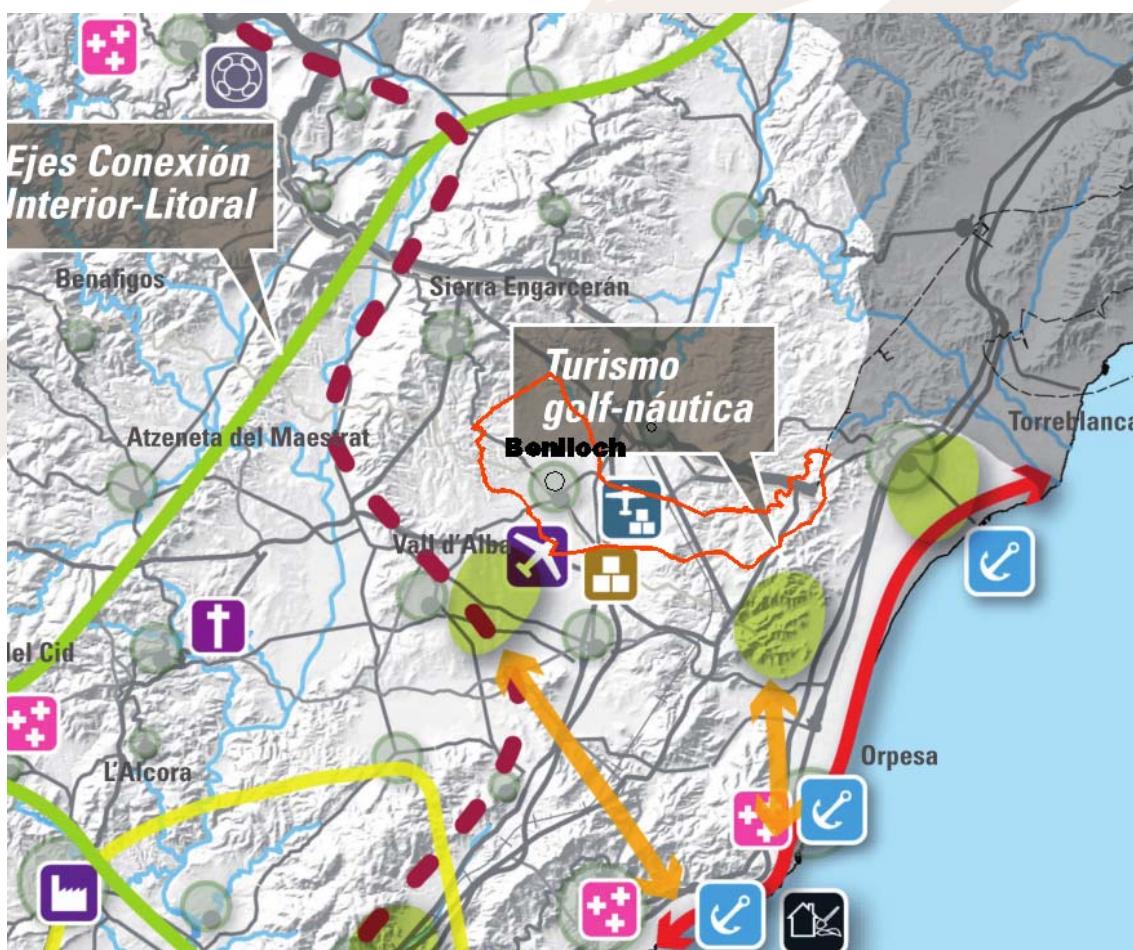


- o Definir un esquema de infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones para evitar la discriminación territorial respecto a la implantación de actividades económicas.
 - Ampliación de la dotación de suministro de abastecimiento de agua potable de Benlloch.
 - Gaseoducto de Castellón, y generación del suministro de Gas Ciudad.
 - Extensión y generalización del acceso de la banda ancha.
 - Depuración terciaria y recuperación de las aguas depuradas para la mejora de la rentabilidad de los cultivos, pasando de secano a regadío.

1.6.4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación:

- o Fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística.
 - Ejes turísticos complementarios interior – litoral.
 - Producto turístico asociación golf-náutica-salud-balleza.
- o Proponer actividades económicas innovadoras basadas en los sectores industriales.
 - Clúster aeronáutico y logística en aeropuerto de Castellón.
 - Proyecto emblemático: Zona logística del entorno aeroportuario de Castellón.
 - Centro de interpretación de la arquitectura de piedra en seco.



1.7 DIRETRICES DEL PLAN GENERAL

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, así como los que se derivan del actual planeamiento vigente, todos ellos contenidos en la Memoria Justificativa, se formulan a continuación los OBJETIVOS FUNDAMENTALES que se plantean en orden a resolver adecuadamente la problemática analizada. Estos se concretan en las directrices siguientes:

- Directrices relativas a la sostenibilidad
- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos
- Directrices relativas a la ordenación

2. Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, constituyen el conjunto de determinaciones tendentes a la obtención de los objetivos pretendidos.



1.7.1 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

1. Los criterios básicos que definen la sostenibilidad (reducir, rehusar, reciclar y repartir) deben ser considerados en la concepción global de la ordenación del territorio, de manera que las decisiones que se adopten en cualquiera de las materias que componen el contexto de desarrollo urbanístico que se proponga, deberán estar avaladas por el análisis que la repercusión de su valoración implique sobre cualquiera de las determinaciones que se establezcan.

A. SISTEMA DE INDICADORES AMBIENTALES

1. Para el control permanente de los criterios de sostenibilidad, se adoptarán como valores de referencia el Sistema de Indicadores Ambientales contenidos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, la "Agenda 21", y los que se disponen de valores suficientes, recogidos en el Documento de Referencia.

2. El Sistema de Indicadores Ambientales en el contexto específico del Medio Ambiente, el Paisaje y los Recursos Naturales, se incorporan al Planeamiento General como parte de los Criterios y Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio, con vocación de permanencia, sirviendo para controlar los objetivos en los que deberá fundamentarse un DESARROLLO SOSTENIBLE:

- EL PROGRESO SOCIAL.
- EL USO RACIONAL DE RECURSOS
- EL DESARROLLO ECONÓMICO.
- LA COHESIÓN TERRITORIAL (para desequilibrios entre los tres tipos en el conjunto del territorio).

3. En su globalidad tratarán de modificar el actual modo de vida urbano, en particular las estructuras de división del trabajo y de las funciones, la ocupación del suelo, el transporte, la producción industrial, la agricultura, el consumo y las actividades de ocio, y por tanto el nivel de vida. Tienen como objetivo lograr una justicia social, unas economías sostenibles y un medio ambiente duradero. La justicia social pasa necesariamente por la sostenibilidad económica y la equidad, que precisan a su vez de una sostenibilidad ambiental.

4. El objetivo pretendido es el incremento progresivo de la CALIDAD DE VIDA, que implica la recuperación del ciudadano de su tiempo y su espacio en la ciudad, tratando de inducir a un cambio del actual MODO de VIDA, de forma que los niveles



de consumo de recursos no agoten el CAPITAL NATURAL, para generaciones venideras.

5. Se fundamentan en los principios de sostenibilidad contenidos en la "Carta de Aalborg", (Conferencia europea sobre ciudades sostenibles celebrada en Aalborg, Dinamarca, el 27 de mayo de 1994), En la que se proclama que: "....las ciudades tienen una función determinante en el proceso de cambio de los modos de vida, de la producción, del consumo y de las pautas de distribución del espacio".
6. No obstante su condición de permanencia, el Sistema de Indicadores, se adaptará al que conforme lo dispuesto en el art. 81 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje se establezca mediante Decreto.

B. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

1. La sostenibilidad ambiental, se fundamentará en los conceptos generales siguientes:
 - a) Preservar el capital natural de manera que el consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos, y que la velocidad de consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos.
 - b) Realizar el necesario control sobre el ritmo de emisión de contaminantes, de forma que no se supere la capacidad del aire, del agua y del suelo de absorberlos y procesarlos.
 - c) Mantener la diversidad biológica, la salud pública y la calidad del aire, el agua y el suelo a niveles suficientes para preservar la vida y el bienestar humanos, así como la flora y la fauna, para siempre.

C. ESTRATEGIAS LOCALES HACIA LA SOSTENIBILIDAD

1. La ciudad es, la mayor entidad capaz de abordar inicialmente los numerosos desequilibrios arquitectónicos, sociales, económicos, políticos, ambientales y de recursos naturales que afectan al mundo moderno y la unidad más pequeña en la que los problemas pueden ser debidamente resueltos de manera integrada y sostenible.
2. La sostenibilidad es un proceso creativo local en pos del equilibrio que se extiende a todos los ámbitos de la toma de decisiones en este nivel. Permite un retorno de



información permanente sobre las actividades que impulsan el ecosistema urbano hacia el equilibrio y aquéllas que lo alejan de él.

3. Mediante un proceso de este tipo, la ciudad y sus habitantes pueden elegir entre opciones con conocimiento de causa, por lo que se creará un sistema de gestión propio basado en la sostenibilidad que permita tomar decisiones que no representan únicamente los intereses de las personas afectadas, sino también los de las generaciones futuras.
4. Las dificultades y los desequilibrios detectados en su propio ámbito se resolverán con la ayuda de entidades regionales o nacionales, mediante el principio de la concertación.

D. LA SOSTENIBILIDAD URBANA

1. Se requiere la integración de las necesidades sociales básicas de la población, así como los programas de sanidad, empleo y vivienda, en la protección del medio ambiente. Se pretende con ello, aprender de las primeras experiencias que han supuesto modos de vida sostenibles, de forma que se mejore la calidad de vida de los ciudadanos en lugar de maximizar simplemente el consumo.
2. Para obtener la integración pretendida, deberán crearse puestos de trabajo que contribuyan al sostenibilidad de la comunidad local y regional, reduciendo así el desempleo. Al intentar atraer o crear empleo, se evaluarán los efectos de las oportunidades económicas en términos de sostenibilidad a fin de favorecer la creación de puestos de trabajo y productos duraderos. Para ello se incentivarán la instalación de actividades y empresas que cumplan con los principios de sostenibilidad.

E. AUTOGESTIÓN A NIVEL LOCAL

1. Se requiere el conocimiento y el potencial creativo necesario para desarrollar modos de vida sostenibles y para concebir y gestionar nuestras colectividades en la perspectiva de un desarrollo sostenible, por lo que los representantes de la comunidad local, elegidos democráticamente, deben asumir la responsabilidad de la reorganización de la ciudad con la mira puesta en el desarrollo sostenible.
2. La capacidad de la ciudad de hacer frente a este desafío depende de los derechos de autogestión que les sean otorgados en virtud del principio de subsidiariedad. En la medida que la capacidad económica de la ciudad lo permita,



serán las autoridades locales quienes aborden la gestión directa de aquellas actuaciones tendentes a la renovación de los espacios urbanos, que por su menor rentabilidad pudieran quedar en meras intenciones plasmadas en el planeamiento. En cualquier caso se potenciará la colaboración con los ciudadanos y especialmente con los propietarios para abordar el desarrollo urbanístico que se propone.

F. EL PROTAGONISMO DE LOS CIUDADANOS Y LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

1. El municipio Benlloch, desarrolla el Programa 21, con la finalidad de colaborar con todos los sectores de nuestras comunidades - ciudadanos, empresas, grupos de interés - en la concepción de los planes locales de apoyo a dicho Programa.
2. Se perseguirá por todos los medios, la educación y la formación en materia de desarrollo sostenible, no sólo para el público en general, sino también para los representantes electos y el personal de las administraciones locales.

G. INSTRUMENTOS DE LA GESTIÓN URBANA ORIENTADA HACIA LA SOSTENIBILIDAD

1. La ciudad, se compromete a utilizar los instrumentos políticos y técnicos disponibles para alcanzar un planteamiento eco sistemático de la gestión urbana. A tal efecto, se recurrirá a la más amplia gama de instrumentos para la recogida y el tratamiento de datos ambientales y la planificación ambiental, así como instrumentos reglamentarios, económicos y de comunicación tales como directivas, impuestos y derechos, y a mecanismos de sensibilización, incluida la participación del público.
2. Se crearán nuevos sistemas de contabilidad ambiental que permitan una gestión de los recursos naturales tan eficaz como la del recurso artificial, "el dinero".
3. Las decisiones y controles se basarán, en establecer una vigilancia ambiental mediante las auditorías que correspondan, la evaluación del impacto ambiental, la contabilidad, los balances e informes, en los diferentes indicadores contenidos en los documentos.

H. EL PLAN DE ACCIÓN LOCAL A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD

1. El Plan de Acción Ambiental, aparece en la Carta de Aalborg (carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad), como un instrumento fundamental en la implicación del municipio en el proceso de la Agenda 21, que persigue la gestión de estilos de vida urbanos ambientalmente sostenibles.



2. El Plan de Acción Ambiental de la Agenda 21 de Benlloch, se coordinará con el Planeamiento Urbanístico, configurando estrategias conjuntas para obtener un desarrollo urbanístico controlado y sostenible.
3. En el contenido del Plan de Acción Ambiental se planteará como objetivos:
- Contribuir a la aplicación del V Programa de Acción Medioambiental de la Unión Europea: "Hacia un desarrollo sostenible".
 - Definir los objetivos y estrategias básicas, para la consecución del objetivo fundamental de la Agenda 21, que es el desarrollo sostenible del municipio.
 - Se basa en la valoración del diagnóstico contenido en la documentación de la Agenda 21 de Benlloch, donde se han detectado los problemas ambientales y su importancia relativa, considerando y evaluando las opciones estratégicas alternativas, y la búsqueda de soluciones viables para mejorar la calidad ambiental local.
 - Sintetiza las diferentes propuestas de actuación surgidas del foro local de Benlloch, siendo el resultado del debate y la participación ciudadana.
 - Asume los criterios de sostenibilidad y compromisos expresados en la Carta de Aalborg, en su dimensión ambiental, social y económica.

1.7.1.1 LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO:

1. Los criterios a tener en cuenta para la ubicación de los nuevos crecimientos urbanos residenciales, dotacionales, terciarios, y logísticos, teniendo en cuenta que todo el término municipal, o bien es espacio natural protegido o bien es suelo agrícola, son los seguidos desde la fase superada de Concierto Previo:
- Crecimiento prudente y contenido ajustado a las necesidades básicas.
 - Ser colindantes con suelos urbanos o urbanizables.
 - Permitir la conexión de la trama urbana con la infraestructura verde.
 - Respetar la ordenación de los espacios naturales protegidos presentes en el término municipal: Zona ZEPA, y SNUP-AP Ambiental Paisajístico (Zona Cuartico y Subarra).
 - Minimizar las afecciones paisajísticas buscando intervenciones que afecten a la menor cuenca visual posible y eviten la afección visual a los recursos paisajísticos.



- f) Evitar zonas sometidas a riesgos naturales o realizar estudios de concreción del riesgo a escala de proyecto que determinen la afección concreta y las medidas correctoras necesarias.
 - g) Los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como urbano o urbanizable.
2. Al objeto de realizar un uso racional del suelo y teniendo en cuenta el elevado valor cultural, paisajístico y ambiental de los suelos del municipio, los desarrollos urbanísticos residenciales, y terciarios deberán adoptar parámetros urbanísticos de ocupación del suelo intensiva.
3. Los suelos de uso industrial colindantes con suelos de uso residencial se recalifican a usos terciarios compatibles con los usos residenciales limítrofes.
4. Todo el suelo no urbanizable del término municipal, se zonifica de acuerdo con sus características y valores. Así pues todo el suelo no urbanizable del término queda preservado del proceso urbanizador.
5. Dentro de éste y en los lugares determinados tendrán cabida los usos dotacionales previstos por el planeamiento para su integración en el suelo agrícola por ser compatibles y beneficiosos para la preservación del suelo agrícola.
6. Las infraestructuras lineales aprovecharán los corredores de infraestructuras existentes. Siempre que sea posible será preferible la modificación ampliación de una infraestructura a la construcción de una nueva que suponga una nueva ocupación del suelo, fragmentación del territorio o dispersión de infraestructuras.
7. Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el tránsito de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

I. ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN

1. Para el desarrollo urbanístico de cada una de las áreas en que se subdivide el territorio, el plan establece los criterios de ocupación, fijando los **niveles de intensidad** de la edificación o tipos edificatorios que conlleven alta densidad urbana propia de



zonas "intensivas" o modelos de ocupación "semiextensiva" o "extensiva", permitiendo en algunos casos la combinación entre ellos.

2. Para las zonas consolidadas o con planeamiento aprobado, el plan respeta las determinaciones básicas de su ordenación. La atribución de los tipos de intensidad se aplican en virtud de los criterios generales establecidos tendentes a **evitar el modelo disperso**, potenciando el MODELO COMPACTO, tal y como lo reconoce la ley de Ordenación del Territorio u Protección del Paisaje, propio de la ciudad mediterránea tradicional caracterizada por su compacidad y complejidad; aplicando a cada zona un sistema de ordenación y una tipología edificatoria consecuente con su posición en el contexto general, y estableciendo para cada una de ellas un nivel, definido por la edificabilidad atribuida y un índice máximo de ocupación de suelo sobre parcela neta edificable.
3. Serán admisibles en el desarrollo del plan, **actuaciones sobre el suelo urbano** tendentes a incrementar las intensidades sobre las parcelas edificadas, siempre que quede adecuadamente compensada el equilibrio entre el suelo destinado a dotaciones. Para ello parte del suelo destinado a usos lucrativos (residencial o terciario) deberá reconvertirse en uso dotacional (zonas verdes o equipamientos), de forma que la relación entre el coeficiente ISD/IEB² obtenido de la modificación, resulte superior al equivalente de obtenido para la superficie de actuación.
4. Se considerarán prioritarias aquellas actuaciones estratégicas que potencien iniciativas para fortalecer el Clúster Aeronáutico y Logístico del Aeropuerto de Castellón, así como la implantación de las nuevas tecnologías Turísticas o de las Tecnologías aplicables al Medio Ambiente y Patrimonio Cultural. Se trata de las grandes oportunidades de futuro para que Benlloch, pueda encontrar en estos elementos una revalorización de su patrimonio construido y su conversión en generador de nuevas actividades productivas. Estos Clúster podrán incluir actividades muy diversas vinculadas a la salud y el bienestar, turismo y medio ambiente, que pueden tener lugar de acogida aquí desde el complejo sanitarios hasta centros especializados, tales como centros de estética y reposo, balnearios, centros educativos, turismo de salud, turismo gastronómico, comercio y empresas vinculadas a la salud como sector económico de expansión, centros de negocios, exposiciones y ferias, espacios de ocio y atracciones temáticas relacionadas.

² ISD= Superficie de ZV+EQ dividida por la Superficie computable del ámbito de la actuación



5. Los sectores de suelo urbanizable de uso residencial dominante, previstos para su desarrollo mediante planeamiento parcial, incorporarán una **edificabilidad terciaria de al menos 0,10 m²t/m²s**, pudiendo incrementarse sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad bruta asignada.

J. ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO A LOS EFECTOS PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

1. La **ocupación máxima de la edificación** de carácter lucrativo de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial de nuevo desarrollo, no superará el 50 % del total de la superficie del sector, estando el resto del suelo ocupado por viarios, dotaciones y zonas verdes públicas o privadas. Esta condición se impone a fin de lograr un modelo "compacto" donde la densidad resulte suficiente para obtener los valores de sostenibilidad económica requeridos, limitando la ocupación del suelo por la edificación, a fin de lograr igualmente una sostenibilidad ambiental acorde con las directrices que se postulan. (artículo 37 del ROGTU, Normas de aplicación directa en las zonas del litoral, en referencia al artículo 15 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).

2. En cualquier caso el consumo de suelo artificial por habitante de uso residencial en el término municipal será menor que 200 m²/ habitante, siendo por tanto muy inferior a la media europea de 300 m²/habitante

3. Conforme se determina en el Artículo 19 del R.O.G.T.U. (en referencia al artículo 13.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje), se **preserva del proceso urbanizador** las zonas donde se considera conveniente evitar dicha posibilidad, en atención a sus condiciones naturales o niveles de riesgo comprobados (inundabilidad, deslizamiento, etc.), permitiéndose tan solo las edificaciones y construcciones acordes con las condiciones específicas determinadas para cada zona en las Normas Urbanísticas y en las de carácter sectorial que resulten de aplicación, no pudiendo ser destinadas en ningún caso a usos lucrativos de carácter privativo, teniendo este suelo la condición de "público" una vez sea adscrito a los sectores de nuevo desarrollo para su gestión. Podrán no obstante admitirse **concesiones administrativas**, por un periodo máximo de 30 años, para la construcción de edificaciones compatibles con la normativa de aplicación (hoteles, museos, restaurantes, cafeterías...) de uso privativo que fomenten la utilización del área pública que en su caso se determine, con la imposición de la conservación y mantenimiento del área delimitada a cargo del concesionario. Se trata de que facilitar la gestión de la importante superficie destinada a la conservación del medio



natural a que se deben destinar estos espacios, de manera que ello no supongan un gravamen económico para la administración.

K. CRITERIOS PARA LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN:

1. La ocupación del territorio se realizará mediante la aplicación de criterios de crecimiento sostenible desde su triple aspecto, mediambiental económico y social, estando limitado en relación con su tamaño, estableciendo el crecimiento potencial en orden a los recursos posibles de abastecimiento de agua, energía y depuración.
2. El incremento de población en relación con las previsiones del actual Plan General, se concentrará preferentemente en las fracciones de suelo urbano semiconsolidado delimitado en Unidades de Ejecución, así como en el suelo actualmente clasificado como "urbanizable" en ejecución. Una vez se alcancen los parámetros de crecimiento que se contienen en el presente Plan, y en función de las condiciones de desarrollo determinadas por el mismo, se procederá al desarrollo de los nuevos suelos "urbanizables", imponiéndose para cada caso y zona las condiciones específicas de usos, intensidades y ocupación del territorio, tendentes en cualquier caso a la concentración de las edificaciones, otorgando una continuidad al territorio y evitando la formación de nuevas áreas dispersas.
3. Al objeto de adecuar el crecimiento de suelo para la actividad residencial al crecimiento de la población, se determinan los **parámetros básicos que deberán aplicarse** para permitir la incorporación de los sectores de suelo urbanizable al proceso de urbanización, para lo que se establecen las **limitaciones y condiciones** siguientes:

LIMITACIONES POR ACTUACIÓN		
OCCUPACIÓN GLOBAL DEL TERRITORIO	incremento unitario respecto del suelo ocupado o con planeamiento aprobado o en tramitación, en el momento de la actuación	≤ 20 %
INCREMENTO DE POBLACIÓN	incremento unitario respecto de la población acumulada teórica en el momento de la actuación	≤ 20 %

4. El porcentaje establecido para la ocupación del territorio o de la población, se corresponderá con cada una de las unidades de ejecución que en base al programa se determinen, de manera que cuando un sector se tenga que desarrollar en varias unidades de ejecución, se aplicarán los porcentajes de manera progresiva a cada una de ellas conforme al desarrollo previsto en el programa.



CONDICIONES DE SUMINISTRO y ACCESIBILIDAD		
CARRETERAS	Obras de mejora y capacidad de carreteras de acceso al sector	Informe de Carreteras de la Comunidad Valenciana
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Acreditación de suministro (caudal suficiente)	Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar
DEPURACIÓN DE AGUAS	Acreditación de capacidad de vertido	Informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües
SUMINISTRO DE ENERGÍA	Acreditación de posibilidad de suministro en cuantía suficiente en función de las necesidades	Informe de Compañías Suministradoras

5. Las condiciones de suministro y accesibilidad, serán de aplicación a las Unidades de Ejecución que en base al programa se determinen, de manera que cuando un sector se tenga que desarrollar en varias unidades de ejecución se aplicarán de manera progresiva a cada una de ellas conforme al desarrollo previsto en el programa.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN EL TERRITORIO	
VIARIOS DE RED PRIMARIA PERIFÉRICOS	Acreditación de su ejecución o compromiso de adscripción al P.A.I
VIARIOS DE RED PRIMARIA INSCRITOS	Incorporación al área de reparto, y ejecución de las obras de urbanización
REDES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	Compromisos de ejecución de las obras de conexión

6. No se autorizarán actuaciones de nuevo desarrollo que incrementen el uso residencial, si no están aprobados los programas y han dado comienzo las obras de urbanización de las Unidades de Ejecución colindantes, cuya ejecución resulte indispensable para la correcta integración en el territorio.

7. Para la incorporación al proceso urbanizador de los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable Común SNUC-6, que disponen la condición de "preservación del proceso urbanizador - Reclasificable", por su adecuación al Modelo Territorial de ocupación del Plan General de Benlloch, exigirán además de las condiciones impuestas al Suelo Urbanizable, la consolidación previa de este en cantidades superiores al 50%, en cuanto a la disponibilidad de solares. Procederá la realización del Documento de Justificación de la Integridad Territorial, comprobando las posibles variaciones de los Indicadores, la ausencia de valores a proteger, y la continuidad de la vigencia de los criterios de integración en el Modelo territorial de Ocupación del Plan General. La ausencia de cualquiera de los citados objetivos, imposibilitara su reclasificación, la cual exigirá la revisión del Plan General vigente.

8. La incorporación de nuevos terrenos al proceso urbanizador distintos de los previstos en esta revisión del Plan General con destino a usos residenciales, terciarios e industriales requerirá de la revisión del Plan General.



9. Quedan prohibidas, por tanto, las reclasificaciones de suelo de carácter puntual o generalizado con destino a tales usos al margen de una revisión de planeamiento

L. AMPLIACIÓN DE LA RED PRIMARIA EXIGIBLE CUANDO SE TRATE DE AUMENTAR LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE:

1. No se admitirán propuestas de planeamiento de iniciativa particular que impliquen clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable, a excepción de los calificados como SNUC-6 (reclasificables), y con las condiciones anteriormente expuestas. No obstante, podrán admitirse propuestas de planeamiento de iniciativa particular que impliquen reclasificación parcial de suelo no urbanizable en urbanizable, derivada de la redelimitación del Sector o Unidad de Ejecución previstos en el planeamiento vigente, justificándose el reajuste en la mejora de las conexiones con las redes de servicio existentes y en la más adecuada integración en el entorno espacial en que se inserta, sin que en ningún caso la superficie reclasificada pueda superar el diez por ciento de la superficie del Sector o Unidad de Ejecución originarios.
2. Si, no obstante, se requiriese por razones de interés público u otras causas justificadas, la redelimitación de algún sector y ello comportase un incremento de población respecto de las previsiones iniciales, se requerirá la ampliación de la red primaria que ello exija, que será proporcional al incremento propuesto en relación a la reserva de espacios para zonas verdes, equipamientos, infraestructuras y suministros.

M. SECUENCIA LÓGICA Y CONDICIONES OBJETIVAS QUE REGULAN EL PROCESO URBANIZADOR:

1. Con el fin de asegurar el modelo de ciudad compacta y de poner en valor los activos inmobiliarios y de infraestructuras ya existentes, se establece la prevalencia de la gestión urbana. A tal fin tendrán prioridad el desarrollo de las actuaciones tendentes a la rehabilitación del centro histórico y casco antiguo y zonas perimetrales degradadas mediante operaciones de conservación o sustitución en suelo urbano, así como al desarrollo de los sectores donde se tenga prevista alguna operación de reforma interior o la ejecución de unidades de actuación donde se obtenga un mayor aprovechamiento de las zonas residenciales ya existentes y una mejora de los entornos urbanos.
2. El sector clasificado como suelo URBANO, se desarrollará mediante el Plan de Reforma Interior correspondiente, dado que el objetivo pretendido es la reordenación de espacios consolidados o semiconsolidados. Su desarrollo podrá ser inmediato, y tan solo se exigirá para la tramitación del Programa de Actuación Integrada, las



condiciones necesarias de suministro y abastecimiento de los servicios básicos definidos para cada uno de ellos en la correspondiente FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

3. El mismo criterio se aplicará para las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano y ordenadas pormenorizadamente por el Plan General, donde no será exigible planeamiento de desarrollo, pudiendo acometer el correspondiente Programa de Actuación Integrada una vez acreditados la suficiencia requerida de suministro de los servicios básicos o establecidas las condiciones para su obtención.
4. Se establece una prevalencia en la gestión y programación de los sectores actualmente en tramitación, debiendo adecuarse a las condiciones concretas que el plan General determina, contenidas en la FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN de cada uno de ellos.
5. Los sectores con actividades productivas, se consideran con capacidad de desarrollo independiente por sus condiciones especiales de uso, siendo inmediata la previsión para su desarrollo.
6. Los sectores clasificados como suelo URBANIZABLE de nuevo desarrollo y uso principal RESIDENCIAL, se establecen como prioritarios el desarrollo de los suelos de los sectores próximos a los núcleos urbanos consolidados de Benlloch, estableciendo según criterio establecido en el Plan de Participación Pública, primero el sector SUZ-R1, y luego el Sector SUZ R-2.
7. Para la programación del Sector SUZ r-2, se requiere la previa programación del Sector SUZ R-1, y que se haya procedido al inicio de las obras de urbanización, salvo que existan criterios objetivos específicos debidamente justificados, de obtención de una infraestructura o dotación pública necesaria que exijan la modificación del orden establecido.
8. Para las grandes actuaciones de terciario de revitalización y cambio de la estructura económica de la zona, o de aprovechamiento de las sinergias producidas por la construcción del Aeropuerto de Castellón, no se establecen impedimentos para su programación independiente.
9. La incorporación progresiva de los sectores indicados al proceso de urbanización deberán cumplir las LIMITACIONES generales impuestas en apartado anterior, con la condición adicional de incorporar los viarios de borde definidos como sistemas primarios en su integridad (no se admite la ejecución parcial de semi-viarios), así como



las infraestructuras generales que resulten necesarias, aún cuando sirvan a varios sectores. A los efectos de la redistribución de cargas, se establecerán el correspondiente Canon de Urbanización para su repercusión a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por la actuación.

10. La programación establecida, podrá reajustarse de forma justificada por la aparición de circunstancias no previstas que supongan una opción de oportunidad para el municipio, de justificado interés social, o en los supuestos de que la tramitación de alguno de los programas tenga una duración superior a los tres años sin obtener la adjudicación; de esta forma se pretende otorgar una mayor flexibilidad a la programación de los sectores, pudiendo adaptarse a las condiciones socioeconómicas del momento.

11. Los derechos y deberes de los propietarios afectados por la ampliación en la delimitación de un sector, se incorporarán a la nuevo área de reparto así obtenida, reservándose el urbanizador tanto los derechos como la compensación de las cargas de urbanización derivados de la ampliación del suelo y los costes adicionales de repercusión de las obras correspondientes a las infraestructuras y demás elementos de la red primaria que se ejecuten con cargo al programa, para su posterior incorporación al desarrollo del sector obligado³.

12. Para el cálculo de los derechos correspondientes a sectores en los que se hubieran ejecutado parte de las sistemas generales adscritos, por actuaciones integradas en sectores colindantes, se mantendrá para el cálculo de los aprovechamientos atribuibles a los propietarios, la delimitación integra del área de reparto inicialmente prevista, a los efectos de ponderar el aprovechamiento correspondiente al suelo ya ejecutado y proceder al reparto equitativo del mismo conforme a las condiciones previstas.

13. Para el cálculo de las cargas urbanísticas se considerarán asimismo el coste de las obras ya ejecutadas por el sector colindante, actualizadas conforme las fórmulas polinómicas oficiales que resulten de aplicación según el tipo de obra.

14. Los derechos obtenidos por las obras ejecutadas, se aplicarán de forma diferida, contemplándose en los Programas sucesivos las correspondientes indemnizaciones por las obras preexistentes y útiles en favor de del urbanizador que las hubiera sufragado en el pasado.

³ Derechos de crédito anticipado correspondientes respecto del sector obligado



15. La misma consideración se aplicará a las obras de ejecución de infraestructuras y demás instalaciones, que ejecutándose en una actuación sirvieran (debidamente justificadas) a otras actuaciones posteriores.

N. CRITERIOS PARA PRESERVAR TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR:

1. El Plan General se desarrolla, clasifica la totalidad del Término municipal como suelo urbano, urbanizable, y apto para su incorporación para el proceso urbanístico (SNUC-6 o reclasificable), reservando determinadas áreas como suelo no urbanizable común, por ser más adecuado al mantenimiento de las condiciones de uso actuales, o de protección, que en cualquier caso se incorporarán como equipamiento de carácter primario destinado a parques naturales, formando parte de la red de infraestructura verde.
2. En tanto no se formalicen los Programas de Actuación correspondientes, tanto el suelo urbanizable clasificado como el no urbanizable que se adscribe al desarrollo urbanístico, deberá preservarse de la ocupación indiscriminada del territorio, evitando conurbaciones no deseables que impidan o dificulten el desarrollo ordenado del suelo.
3. Ello obliga a impedir la construcción de cualquier nueva construcción o edificación en su ámbito, quedando limitada la concesión de licencias en esos suelos a las de conservación y rehabilitación, sin incremento de su superficie y con renuncia expresa al incremento del valor de expropiación o indemnización que de su posible mejora se produjera.
4. El suelo NO URBANIZABLE destinado a infraestructuras de carácter primario no será modificable, salvo que su trazado convenga adecuarse a nuevas necesidades no previstas de carácter intermunicipal, por quedar obsoleto su trazado o convenga su modificación dentro de los límites de su ámbito de protección. En cualquier caso se exigirá para su modificación el informe favorable de la Consellería competente en la materia.
5. Se prohíbe expresamente las reclasificaciones en todo el término municipal, excepto las áreas definidas como suelo no urbanizable común SNUC-6, con la condición de reclasificable, por ser compatible con el modelo territorial de ocupación del Plan General.



1.7.1.2 EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD:

O. LÍMITE POTENCIAL DE SUMINISTRO DE AGUA EN EL MUNICIPIO, EN FUNCIÓN DE LOS ESTUDIOS ESPECÍFICOS

1. Se establece como límite potencial de suministro de agua en el municipio, el correspondiente al previsto en el ESTUDIO DE NECESIDADES DE RECURSOS HÍDRICOS.

2. Para la obtención de este caudal límite, se han aplicado los valores de consumo unitarios siguientes:

- Para usos residenciales se determina un valor medio por habitante de 160 l/persona/día (con independencia de la tipología de vivienda), análogos a los consumos actuales de las viviendas de tipología intensiva, y que se trasladan a las de carácter extensivo o semiextensivo al proponer el presente plan el uso del agua potable con carácter exclusivo para consumo humano, debiendo utilizarse "aguas de recuperación" para el uso de riego de jardines públicos y privados y limpieza de calles.
- Para usos terciarios (y los industriales compatibles), se fija un consumo medio de 2,50 l/m² construido/día.
- Para los Equipamientos se aplicará un consumo medio de 3,11 l/m² construido/día.
- Para el riego de zonas verdes se establece un consumo equivalente a 5,00 l /m²/día, de agua de recuperación (depurada o de lluvia retenida en tanques de tormenta)

3. El municipio de Benlloch, dispone de recursos propios y mancomunados, gestionados por entidad pública, el instrumento de planeamiento no puede controlar ni regular la procedencia de la masa de agua de la que se suministra, teniendo las actuaciones requeridas para su posible abastecimiento carácter supramunicipal (aguas procedentes de agua superficial de cauces, subterránea a través de pozos de extracción, etc), por lo que la presente DIRECTRIZ trata de establecer un criterio limitativo del consumo en base a criterios de sostenibilidad.



P. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN ARAS A CONSEGUIR LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES.

1. La posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, se realizará de manera ponderada en relación a las posibilidades acreditadas por los organismos competentes en materia de suministro de agua y energía eléctrica, para el adecuado abastecimiento generado por el incremento de población previsto. En materia de "agua potable", se requerirá el informe favorable del organismo de cuenca competente o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.
2. Las nuevas actuaciones urbanísticas, deberán calcular la demanda para suministro a viviendas, usos terciarios y equipamientos, por aplicación de los caudales unitarios establecidos para cada uso.
3. Todas las actuaciones urbanísticas, acreditarán mediante los estudios justificativos necesarios la obligada reutilización de las aguas residuales, en cantidad y calidad suficiente que permita su utilización para riego de parques y jardines tanto de carácter público como privado, así como para la limpieza de calles y demás usos complementarios diferentes de los de abastecimiento de agua potable para consumo humano. En el cálculo de los caudales necesarios para dar servicio a las necesidades establecidas, se podrán incorporar las aguas de origen pluvial recogidas mediante algún sistema de captación y depuración cuyas condiciones técnicas deberán acreditarse adecuadamente, así como las procedentes de la EDAR, debiendo acreditar la obtención de los caudales suficientes para tales usos.
4. Resulta obligatoria la implantación en todas las edificaciones de nueva planta, de un sistema de recuperación de las "aguas grises" por el procedimiento que se estime procedente (en virtud de las nuevas aplicaciones tecnológicas).
5. Será igualmente condición indispensable para autorizar la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, la acreditación de la posibilidad de depuración de las aguas residuales derivadas de la misma, considerando tanto la situación actual como las previsiones que pudieran existir en esta materia en el plazo de desarrollo estimado para la ejecución total o parcial de las obras de urbanización.
6. Podrán, no obstante lo anterior, autorizarse la iniciación de la programación de determinados sectores, cuando por necesidades de ejecución de la Red Primaria



adscrita a ellos, exija su urgente adquisición para su incorporación al patrimonio Público; en estos casos, el Programa deberá establecer los criterios de ocupación progresiva por la edificación en el territorio, ajustándose ésta a la acreditación de los servicios básicos conforme lo dispuesto en los apartados anteriores.

7. Las redes serán del tipo "separativo" tanto para el saneamiento (aguas fecales y pluviales), como para el abastecimiento (agua potable y resto de usos). Las redes de evacuación estarán todas ellas canalizadas mediante conducciones estancas que conectarán con la red general de alcantarillado (las aguas negras) y a sistemas de almacenamiento para su posterior reutilización las de lluvia.
8. Se proyectarán "tanques de tormenta", zonas de sacrificio, o soluciones técnicas equivalentes para la regulación y/o posible reutilización del agua de lluvia para riegos de parques y jardines, u otros usos complementarios. Estos serán capaces de almacenar el agua de lluvia correspondiente a su cuenca de aportación, considerando un régimen pluviométrico normal para la zona. En caso de lluvias torrenciales de carácter excepcional, dispondrán de aliviaderos que conecten con la red de alcantarillado, cauce público o si ello no fuera técnicamente posible viertan por escorrentía superficial el excedente. Su situación será preferentemente en el subsuelo de las zonas verdes públicas (pavimentadas en un máximo del 10% de su superficie).
9. En relación con lo establecido en el artículo 18.1, apartados b) al d) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se prohíbe expresamente la captación de aguas subterráneas sin las autorizaciones que resulten preceptivas por la legislación vigente en esta materia.

Q. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES

1. Las captaciones existentes quedarán protegidas, siendo de aplicación lo previsto por la legislación vigente en materia de aguas. Se han establecido los perímetros de protección de las captaciones de agua existentes, destinadas a consumo humano. A los efectos de su protección frente a la contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas



destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998.

2. Los nuevos desarrollos urbanísticos y la implantación de usos sobre el territorio deberán acreditar las medidas concretas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes producidas por usos diferentes a los residenciales a las redes de alcantarillado, no admitiendo su vertido directo sobre el terreno natural, al objeto de garantizar la calidad de las posibles aguas subterráneas que existieran en su entorno, evitando su contaminación.
3. En tanto no se programen estos terrenos, no se autorizará la implantación de nuevos usos del suelo en el actual medio rural que puedan tener incidencia en la contaminación de las aguas subterráneas, especialmente en las zonas identificadas con "vulnerabilidad media", que afectan a la mayoría del territorio para lo que se exigirá la realización de estudios que acrediten la ausencia de incidencia de la implantación de dichos usos en la calidad de las aguas subterráneas.

1.7.1.3 LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

R. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS A LOS QUE SE REFIERE LA LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE, QUE DEBA INCORPORAR POR HALLARSE EN EL ÁMBITO DEL PLAN.

1. En relación con lo dispuesto en el Art.21 del R.O.G.T.U., en el término municipal existen terrenos en los que concurren algunas de las circunstancias que seguidamente se describen:

- a)
- b) Que pertenezcan a la red de espacios que integran Natura 2000, "**ZEPA de Planols - Benasque**", conforme a las previsiones de las directivas 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, y 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- c) Catalogados como zonas húmedas, estando formal y expresamente declarados como suelo protegido en aplicación de la legislación medioambiental, incluida la **legislación sectorial de espacios naturales protegidos y la legislación forestal**.
- d) Que tengan incoados un procedimiento para la declaración de los terrenos como suelo no urbanizable protegido en aplicación de la legislación sectorial de espacios enumerados en el apartado anterior, siempre y cuando en dicho procedimiento se hayan adoptado medidas cautelares y los terrenos hayan sido objeto de un informe favorable del Servicio de Ordenación Sostenible del Medio de la Consellería competente en materia de territorio u órgano que lo sustituya.



- e) Pertenecientes a los entornos de protección, de amortiguación de impactos, preparques, corredores biológicos y otros suelos vinculados a las figuras de protección antes señaladas, siempre que fuesen suelos no urbanizables de protección especial, y además hayan sido objeto de un informe favorable del órgano competente de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de la Consellería competente en materia de territorio u órgano que lo sustituya.
2. En dichas zonas se recogen e incorporan las condiciones de protección establecidas en las correspondientes figuras específicas de protección.
3. Conforme a la Normativa Urbanística del PATRICOVA, en relación a los riesgos de inundación, el presente Plan General clasifica como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público natural hidráulico de conformidad con su legislación reguladora, así como las zonas de inundación de Riesgo 1 a 6 delimitadas en el estudio específico realizado, y que constituye documentación complementaria del presente plan general. En las zonas de riesgo 1 se prohíbe cualquier tipo de edificación así como la realización de obras de infraestructuras que sean vulnerables o puedan modificar negativamente el proceso de inundación, en el resto de las zonas serán de aplicación las limitaciones contenidas en las normas urbanísticas.
4. Las Vías Pecuarias existentes en la actualidad, se identifican en el Plan General, proponiendo mediante la tramitación específica que resulta de aplicación, la "desafección" de los tramos que discurren por suelo urbano o urbanizable con Plan Parcial aprobado; en tanto que para las que discurren por suelo No Urbanizable se plantea queden integradas en la ordenación urbanística como elementos de carácter estructural, aunque puedan requerir una modificación de su trazado, de forma que, se asegurará el mantenimiento de su integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados destinándose en cualquier caso a usos de carácter público compatibles con el teórico tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél.
5. Por lo que hace referencia a la Protección del medio natural, el criterio a seguir es el de fomentar sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales, favoreciendo un tránsito armónico de la ciudad consolidada con su entorno rural y natural.
6. Constituye pues un objetivo la protección de aquellas áreas, situadas principalmente al este y al oeste, de elevada calidad ambiental que mantienen su interés agrícola y productivo, con el fin de conservar el paisaje agrario, y los elementos arquitectónicos rurales tradicionales, así como otros elementos patrimoniales y

culturales (red de algibes, vías pecuarias) mediante delimitación de perímetros de suelo no urbanizable de protección. Áreas o espacios sujetos a protección cuyo desarrollo y ordenación debe contribuir a fomentar sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales, favoreciendo un tránsito armónico entre la Ciudad consolidada y su entorno rural. Así la planificación territorial definirá una trama verde continua de espacios naturales protegidos por su interés ambiental y/o paisajístico y suelos agrícolas con valores económicos, paisajísticos o de conectividad funcional y visual de dicha trama.

7. Constituye un objetivo deseable la posible introducción de actividades compatibles (gastronomía, museos, escuelas-taller, casa rurales, establecimiento hoteleros exclusivos de muy alta calidad e integración, etc.) que permitan su regeneración o la renovación de su cultura productiva y/o la creación de bosques o huertos rururbanos de esparcimiento cultural y recreativo en las zonas agrícolas degradadas o no, que permitan la conformación de una red de corredores verdes favoreciendo una conexión armónica con los espacios verdes de la ciudad, complementando los recursos necesarios para el mantenimiento del paisaje agrícola.

Para ello, la revisión del Plan General incorpora como condiciones de desarrollo en las fichas de los distintos sectores, criterios en relación con aspectos como la integración paisajística con los suelos rurales, el mantenimiento de las vistas principales, la preservación de elementos patrimoniales, para las infraestructuras, los bordes urbanos y los nuevos crecimientos. Por lo tanto, durante la fase de desarrollo y ordenación pormenorizada, de los mismos, merecerá un especial atención el tratamiento de tales aspectos con el fin de paliar "la imagen descuidada de los bordes urbanos" de la ciudad que supone uno de los principales problemas paisajísticos detectados. Se pueden concentrar las zonas verdes en el exterior, delimitando el contorno de la ciudad y configurando un área de transición entre las edificaciones y el mosaico agrícola, siempre que esa "concentración" en el exterior obstante no impida, conforme al artículo 8 de la LOTPP, "articular eficazmente los espacios públicos (...) asegurando un equilibrio entre el asentamiento de población y su dotación de servicios. (...) procurando un diseño de los espacios y edificios de uso público que garantice su efectiva utilización por los ciudadanos y su accesibilidad". Se establece la prioridad de disponerlas de forma que generen recorridos verdes de acceso al gran espacio abierto del mosaico agrícola, teniendo en cuenta que las dimensiones de estas uniones pueden ser variables y dependientes también de las previsiones urbanísticas. El tratamiento de detalle de estos bordes se realizará mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística que analice la incidencia visual de



cada actuación y un Proyecto Técnico de Integración Paisajística que desarrolle la ejecución de las medidas a aplicar.

8. Por otra parte, se debe dejar libre de edificación los entornos de las zonas protegidas por motivos ambientales o paisajísticos, propiciando corredores biológicos, alrededor de los cauces de ríos o barrancos, de conexión con el resto del territorio. La definición de los corredores biológicos y territoriales de conexión de estos espacios considerará, en cada caso, las características de los mismos en cuanto a elementos de conexión, anchura y gestión.

9. En todos los espacios, que formarán parte del "Sistema de Espacios Abiertos", el planeamiento urbanístico debe procurar la integración y conexión de los espacios de la red de espacios públicos, parques y recorridos verdes urbanos con el suelo agrícola circundante.

10. Se clasificarán como suelo no urbanizable protegido y se integrarán en la infraestructura verde del municipio los elementos descritos en el artículo 19 bis de la Ley 4/2004.

11. Se preverán corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y/o territorial, cuyos ejes estarán constituidos por los barrancos, vías pecuarias, ríos u otros hitos geográficos identificables en el territorio, ayudando a la vertebración de los espacios naturales de la Comunidad Valenciana y que se incluyen en la infraestructura verde del municipio.

S. CRITERIOS DE PROTECCIÓN QUE HAN SERVIDO DE BASE PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE, TANTO COMÚN COMO PROTEGIDO, A LOS QUE DEBERÁN AJUSTARSE SUS MODIFICACIONES.

1. Se han seguido los siguientes criterios fundamentales: por un lado, la inclusión de todos los suelos con valores naturales, que bien por la declaración de su bien natural, ya se ha efectuado por la Generalitat Valenciana (zona ZEPA Planols - Benasques), bien por las afecciones sectoriales, como los Cauces Públicos, por la Ley de Aguas, la Ley del Patrimonio Histórico Valenciano, respecto a los yacimientos arqueológicos, o las Vías Pecuarias, respecto a su legislación específica.

2. Las legislaciones específicas de Carreteras especifican las zonas de dominio, y afecciones, clasificadas como suelo no urbanizable protegido. Además se establecen las zonas de reserva viaria para la elaboración de los proyectos de infraestructuras.



3. Por otro lado, el Estudio de Paisaje, ha determinado los ámbitos de protección del suelo no urbanizable por sus valores paisajísticos: valorados con calidad paisajística Alta o Muy Alta e incluidos en el Catálogo de Paisaje.

4. Por último, el suelo carente de valores específicos que requieran su protección, en el que se requiere mantener sus características rurales, se ha dispuesto como suelo no urbanizable común, a los que se asigna distinta numeración identificativa, distinguiendo entre las distintas aptitudes de suelo conforme a los usos permitidos en el articulado de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, además de los que pueden ser considerados como SNUC-6 (reclasificables), por ser compatibles y conformes con el Modelo Territorial establecido para el municipio de Benlloch, y exceder de las necesidades de crecimiento en la vigencia prevista del Plan General.

1.7.1.4 LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL:

1. En relación con la Puesta en valor del Patrimonio Cultural y la revitalización del Patrimonio Rural, las determinaciones básicas proceden del Catálogo que se tramita, identificándose para su consideración en orden a su protección e integración en el proceso urbanístico, los yacimientos del patrimonio histórico existentes en el término municipal, de los que se tiene constancia hasta la fecha en el Catálogo de Bienes de interés arqueológico, etnográfico y paleontológico de la Consellería de Cultura.

2. Asimismo, el reconocimiento de los Bienes de Relevancia Local, ya aprobados o propuestos en atención a su naturaleza patrimonial, así como aquellos Núcleos históricos tradicionales (SUCH) que hoy día mantienen sus características morfológicas que les hacen merecedores, a los que se refiere la Disposición Adicional Quinta de Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano modificada posteriormente por Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana (DOGV de 21 de octubre de 2004).

3. Por otra parte, la tramitación administrativa de la Revisión del Catalogo municipal en suelo urbano como el de Arquitectura Rural, ambos ya sometidos a información pública junto al documento de Concierto Previo, completarán, las medidas en orden a los criterios de intervención y/o revitalización, conformando el Texto refundido de Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos.

T. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO

1. Sobre la base establecida para las edificaciones y espacios protegidos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Término Municipal de Benlloch, presentado junto al documento de Concierto Previo a la Comisión Territorial de Urbanismo, se aplican los criterios de conservación establecidos, determinándose una definición más amplia de usos posibles que potencie la reutilización de las edificaciones y espacios catalogados.
2. Para su elaboración, se analizan cada una de los bienes contenidos en él, actualizando sus condiciones a la situación real y efectiva en el momento de su elaboración, de manera que para cada caso concreto de intervención, se interpreta y aplica el nivel correspondiente que más se aproxima a los fines u objetivos pretendidos que dieron lugar a la catalogación del elemento o inmueble en cuestión, estableciendo el grado de protección y medidas de conservación que en cada caso proceda aplicar, delimitando el ámbito de protección para los BRL.
3. Considerando que el patrimonio cultural arquitectónico constituye asimismo uno de los puntos de referencia más importantes de un municipio, que ve reflejado en él sus valores propios, usándolo como enseña o hito de su identidad. El interés de su protección no estriba tanto en su conservación como bienes inmuebles de indudable valor, sino en preservar y fomentar aquello que representan: la identidad cultural propia. Lo mismo acontece con el patrimonio relativo a los yacimientos arqueológicos, árboles, arbustos singulares y jardines
4. Aquellas edificaciones catalogadas que se incluyan en suelos de destino público (Zonas verdes o Equipamientos) se incorporarán al Patrimonio municipal para su reconversión en los usos de carácter público que para cada caso se determinen.
5. Para los que se sitúan en suelo lucrativo, los planes de desarrollo del ámbito donde se integren, contendrán criterios normativos específicos referentes a los usos admisibles; debiendo integrarse en un entorno morfológico y tipológico adecuado en virtud de las características específicas de cada uno de ellos.
6. Para todos ellos, se adoptan las medidas cautelares necesarias para evitar su deterioro, pérdida o destrucción, considerando que la catalogación de un inmueble no debe suponer, para su titular, una obligación mayor del deber de conservación que la Legislación Urbanística vigente establece para cualquier inmueble, ni podrá constituir nunca "un castigo" para la propiedad, sino que por el contrario se deberán compensar las limitaciones impuestas a los titulares mediante una serie de ayudas públicas previstas por la ley como un derecho de los particulares derivado del

cumplimiento de las obligaciones impuestas. Así, los titulares de bienes catalogados podrán acceder a ayudas directas para su conservación, créditos oficiales y beneficios fiscales.

U. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA RECUPERACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS.

1. El suelo delimitado en el Catálogo para cada uno de los bienes referenciados, se incluye en el planeamiento como SUELO DOTACIONAL PRIVADO, siendo los usos, tipos edificatorios y aprovechamientos de los suelos dotacionales privados análogos a los equivalentes de los de dominio público, con las adecuaciones consecuentes con cada situación.
2. Para el suelo de esta naturaleza ordenado pormenorizadamente, se establece un plazo de 30 años durante el que esos suelos quedarán vinculados a los usos dotacionales. Los Planes de desarrollo (P. Parciales y de Reforma Interior), así como los Planes Especiales, determinarán el plazo de vinculación correspondiente a cada uno de ellos, que no podrá ser inferior a 30 años.
3. Conforme se establece en el Art. 208 del ROGTU, correspondiente a las "Reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial" (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), la edificabilidad dotacional privada no computará a efectos de estándar dotacional, pero tampoco computará a efectos de cálculo de dotaciones.
4. Para las edificaciones CATALOGADAS, se considera que estas están consolidadas y son compatibles con la ejecución de la urbanización, de manera que a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplica el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano, excluyéndose por tanto del ámbito de la actuación integrada que inicialmente pudiera suponer la condición física de quedar incluida en un sector o una unidad de ejecución, por lo que la parcela "vinculada" estará clasificada como suelo urbano y constituirá un área de reparto uniparcelaria.
5. Para el cálculo de la edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación no se considerará la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan correspondiente a la atribuida a la parcela "vinculada", siendo el aprovechamiento derivado de las mismas independiente del aprovechamiento tipo de la actuación, asignado a la parcela vinculada un aprovechamiento objetivo y tipo de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Al resto de la



propiedad (excluyendo la superficie de la parcela vinculada) les será de aplicación la normativa que para cada caso se establece en el plan.

6. La aplicación genérica de la norma propuesta, resulta a veces de difícil y compleja implantación, puesto que en muchos casos además de la edificación catalogada coexisten árboles o jardines protegidos que lo impiden; por lo que para las parcelas enclavadas en suelos no incluidas en ningún ámbito de gestión, el aprovechamiento que no pueda materializarse en dicho ámbito, se podrá obtener a través de las técnicas de transferencias de aprovechamiento, con las condiciones contenidas en la normativa urbanística.

7. Con ello se pretende fomentar la rehabilitación, mantenimiento y conservación de las edificaciones catalogadas, al asignarles un "plus" de edificabilidad a las parcelas que los contienen, que podrán materializar en la misma parcela (si ello es posible) o en su defecto obtenerlo a través de los mecanismos establecidos para las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

8. Al objeto de potenciar la Rehabilitación del casco histórico, favoreciendo la ocupación de viviendas vacías y la creación de espacios públicos que potencien el centro histórico como "Centro Administrativo y Cultural", el plan general contiene diversas actuaciones tendentes a obtener este objetivo, que podrán ser complementadas por otras de carácter puntual o global que propongan soluciones que favorezcan y mejoren las condiciones de rehabilitación de las edificaciones existentes y de los espacios que configuran el centro histórico de Benlloch.

1.7.1.5 LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL:

V. CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA DIVISIÓN DE FINCAS EN MEDIO RURAL Y LOS DE ASENTAMIENTO DE EDIFICACIONES AISLADAS SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

1. El Plan ha previsto un suelo con entidad suficiente para su uso específico de carácter agrícola, en aquellas áreas calificadas como suelo no urbanizable de especial protección agrícola paisajística, y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se han delimitado las parcelas consolidadas por edificaciones protegidas, que el plan considera deberán preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su condición de carácter "rural".

2. No podrán ser objeto de división ni segregación, manteniendo su superficie en su integridad.



3. A las parcelas integradas en suelo No Urbanizable común les será de aplicación lo establecido en la legislación urbanística que regula el Suelo No Urbanizable y en las Normas Urbanísticas del presente Plan General, referente a los criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.

W. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.

1. Con la pérdida progresiva del valor agrícola del suelo actualmente destinado a este uso, el plan general consciente de la necesidad de conservación del suelo agrícola y al objeto de promover "la conservación" del patrimonio de carácter rural, establece una normativa específica tendente a promover el mantenimiento de las edificaciones y su carácter rural.

2. En el suelo urbanizable, los planes parciales de desarrollo adoptarán medidas similares, de forma que se preservarán las condiciones de carácter rural de las edificaciones existentes que el planeamiento considere deben adquirir dicha condición, incluyéndose en la normativa específica establecida para ello, salvo que de manera justificada se acredite el mayor interés público o social para su exclusión.

3. Con el fin de revitalizar el patrimonio Rural, se observarán las directrices siguientes del Plan General:

- No podrán realizarse actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LSNU, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
- Las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural deberán armonizar con el paisaje y su entorno natural. Las actividades que se desarrollen serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y la sostenibilidad del medio rural.
- Con el objeto de recuperar y poner en valor el patrimonio arquitectónico agrícola se fomentará la rehabilitación de edificaciones frente a la construcción de otras de nueva planta.
- Deberán integrarse las masas arbóreas autóctonas o de especial interés paisajístico en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación.
- Debe quedar prohibido el desmantelamiento, demolición o alteración sustancial de aquellos edificios e instalaciones tradicionales o de interés



histórico-artístico o arqueológico, para los cuales se potenciarán las actuaciones que supongan su mejora, restauración y conservación.

- Los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes en Medio Rural podrán destinarse a usos distintos al original para el que fueron construidos, siempre que se conserven y protejan los valores que motivaron su inclusión en el catálogo. Algunos de los posibles usos son los siguientes: alquerías-escuela, establecimientos de alojamiento y restauración, museos, etc.

4. Para revitalizar el suelo agrícola y promover su disfrute y uso público resulta necesario introducir nuevas actividades en la misma, siempre que sean compatibles con el respeto y mantenimiento de la actividad agrícola. Estas actividades, normalmente terciarias, requieren de nuevos elementos que le aportan un valor añadido, pudiendo ser estos:

- Itinerarios verdes.
- Puntos de encuentro y miradores.
- Museos vivos.
- Alquerías-escuela.
- Alojamientos rurales y establecimientos de restauración.

1.7.1.6 LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS:

1. Los suelos sometidos a riesgo de inundación se clasificarán como no urbanizables de especial protección.
2. El Plan de Acción Territorial sobre el Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) señala las zonas inundables y establece en su normativa los el régimen de usos admisible. Al basarse en un estudio de escala regional admite la concreción del riesgo mediante estudios de detalle. Está en fase de revisión el PATRICOVA pues ha quedado desfasado por el paso del tiempo y por la ejecución de medidas correctoras y obras lineales. Por ello, los desarrollos urbanísticos afectados por el PATRICOVA deberán ir acompañados de un estudio de concreción del riesgo de inundabilidad, que actualice la situación de riesgo y concrete su delimitación.



X. CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD DEL TERRITORIO PARA EL DESARROLLO URBANO CON LOS RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS CONSTATABLES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

1. El Plan General clasifica como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público hidráulico de conformidad con su legislación reguladora, así como las zonas de inundación de Riesgo delimitadas en el Estudio de Inundabilidad redactado específicamente a los efectos, excluyendo el suelo actualmente clasificado de urbano.
2. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las previstas en el suelo urbano clasificado por el plan anterior, que deberán, en todo caso, realizarse con arreglo a los condicionantes específicos de edificación señalados para el suelo sometido a riesgo de inundación, contenidas en las Normas Urbanísticas. Quedan asimismo prohibidas expresamente las actuaciones y ejecución de obras de infraestructuras que sean vulnerables o puedan modificar negativamente el proceso de inundación.
3. En el PATRICOVA, y estudiados en el Estudio de Inundabilidad, se identifican dentro del término municipal de Benlloch, una zona con riesgo de inundación de grado Medio (Grado 4, en una escala de 1 a 6 de mayor a menor grado) siglada como CI86, correspondiente al Puente sobre el Barranco de Fontaneres de la carretera CV-156(C1861), ya ejecutado, Encauzamiento urbano del Barranco de Benlloch y del Metge (CI862), con proyecto redactado de la primera fase (parte alta del cauce).
4. La ordenación del territorio se ha realizado considerando los **riesgos naturales e inducidos** que afectan al término municipal, clasificando como suelo no urbanizable de especial protección aquellos donde se estima que existe niveles de riesgo en relación con, la erosión, deslizamiento, contaminación de acuíferos, los derivados de ciertas litologías, etc, de forma que en el resto del territorio, la adecuación urbanística de los terrenos es compatible con las limitaciones correspondientes a cada tipo de riesgo. En cuanto a la Sismicidad, será de aplicación en todo el término municipal la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02)⁴, aprobada por Real Decreto nº 997/2002 el 27 de septiembre de 2002, para reducir los riesgos sobre las vidas humanas y los bienes materiales
5. El planeamiento de desarrollo, acreditará para cada parte del territorio que deba ser ordenado pormenorizadamente, la idoneidad de las tipologías y condiciones específicas de las edificaciones y construcciones en relación con los valores

⁴ O norma equivalente que la sustituya



determinados por el Plan General referentes a la posible existencia de riesgos naturales o inducidos constatables en cada sector.



1.7.2 DIRETRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

1. Las directrices que tienen por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos se determinan respecto de:

- La mejora de los entornos urbanos.
- El transporte público.
- Los equipamientos y dotaciones públicas.
- El acceso a la vivienda.

1.7.2.1 LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS

Y. CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS, Y CRITERIOS PARA LA POSTERIOR DELIMITACIÓN DE OTRAS.

1. A fin de revitalizar, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística y social, en los núcleos históricos el plan general ha delimitado las unidades de actuación de carácter prioritario, ordenando pormenorizadamente su ámbito, sin requerir el posterior desarrollo mediante Plan de Reforma Interior a fin de agilizar su tramitación.

2. En términos análogos podrá actuar en otras áreas donde se compruebe la inexistencia de actividad tendente a la rehabilitación de las edificaciones existentes o en donde se estime necesaria una intervención que tenga por objeto la generación de mayores espacios libres, la obtención se suelo o la rehabilitación de edificaciones existentes para su destino dotacional público y la rehabilitación de edificios con destino a la construcción de viviendas especialmente sujetas a algún régimen de protección pública.

3. El ámbito mínimo para la delimitación de este tipo de actuaciones será la manzana o unidad equivalente, debiéndose desarrollar la nueva ordenación mediante P.R.I o Estudio de Detalle. En el supuesto de desarrollo de un P.R.I. se admitirán mayores edificabilidades siempre que queden adecuadamente compensadas con el incremento de suelo destinado a espacios libres o equipamientos. En cualquier caso se requerirá la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística donde se acredite la adecuada integración de la propuesta en el paisaje periférico de un entorno mínimo que abarcará la manzana afectada y la totalidad de las colindantes.



4. La renovación y revitalización de los núcleos históricos y centro tradicional requiere de la progresiva implantación y mejora de la calidad de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, sistema viario, ajardinamiento y mobiliario urbano, lo que comporta que en las actuaciones de reurbanización que se realicen en estas zonas se apliquen los criterios básicos contenidos en el plan referentes a la obligada implantación de red de evacuación de pluviales y red de suministro de agua para riego y otros usos diferentes de la de abastecimiento de agua potable.

5. Al objeto de lograr la progresiva peatonalización del área del centro histórico, podrán autorizarse la implantación de zonas de aparcamiento en el interior de las manzanas destinadas a satisfacer las necesidades propias de los residentes. El espacio interior destinado a este fin tendrá unas dimensiones mínimas que permitan la construcción en planta baja con capacidad suficiente para permitir al menos 10 plazas de aparcamiento. El ámbito mínimo para autorizar actuaciones de este tipo será la manzana o unidad equivalente, pudiendo reducirse justificadamente si ello no resultara posible por el grado de consolidación existente.

6. Se potenciará la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, adoptando las medidas necesarias para estimular las actuaciones privadas de rehabilitación, subvencionadas en parte por la administración al amparo de ordenanzas municipales. Se instará la creación de Áreas de Rehabilitación que podrán beneficiarse de las ayudas autonómicas previstas a tal efecto, así como las previstas en Ordenanzas Municipales.

7. Para alcanzar los anteriores objetivos se concretarán las líneas de actuación en un Programa Municipal de Fomento de la Rehabilitación que deberá ir orientado a:

- Realizar todas las actuaciones y documentación necesaria para la Declaración de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, incluyendo la elaboración de un plan de conservación, protección y rehabilitación, en su caso, y de la Memoria-.Programa correspondiente.
- Asesoramiento general en materia de ayudas a la rehabilitación: relativas al Área de Rehabilitación, Renove, Municipales u otras líneas que las complementen o sustituyan.



- Concesión de las ayudas municipales, conforme a la Ordenanza Municipal de fomento a la rehabilitación de edificios y viviendas en el municipio de Benlloch y el Convenio procedente.
8. Propuesta y desarrollo de Programas de Actuación Aislada de Gestión Directa sobre solares que se encuentren en régimen de edificación forzosa.
9. Desarrollar las posibilidades del actual marco legislativo a partir del establecimiento de áreas de reparto y la determinación de sus aprovechamiento urbanísticos, delimitando a tal efecto los ámbitos más adecuados para facilitar una gestión eficaz, de conformidad con los artículos 55 y 56 de la LUV, y artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; constituyendo una de las estrategias y objetivo imprescindible para las actuaciones de dotación dentro del suelo urbano consolidado.
10. Consecuentemente, en orden a la calidad de la ordenación urbanística, se pretende incorporar a partir de la aprobación del Plan General un programa global para la apertura de viales y obtención de terrenos dotacionales.
11. Se pretende la mejora de los bordes urbanos, en particular los que conectan la ciudad con las zonas agrícolas más valiosas. Para ello, se observarán las directrices siguientes:
- El diseño de los bordes urbanos debe ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
 - Se deben realizar actuaciones para fijar los límites entre suelo urbano y suelo agrícola con el objeto de minimizar los efectos de borde no deseables. Se requiere un diseño cuidadoso del borde urbano, que impida la aparición de zonas degradadas o actividades no compatibles con la agricultura.
 - Los bordes urbanos deben regular la conectividad física y potenciar la accesibilidad visual al paisaje a través de la implantación de puntos de acceso controlados a los suelos agrícolas y conectados a los caminos históricos, la ubicación de puntos de observación en el borde o el trazado de recorridos perimetrales no motorizados.



Z. UTILIZACIÓN DE SISTEMAS DE ENERGÍA RENOVABLE Y NO CONTAMINANTE

1. Conocido el riesgo considerable que entraña el calentamiento del planeta para los entornos naturales y urbanos y para las generaciones futuras, se requiere una respuesta adecuada para estabilizar y posteriormente reducir lo más rápidamente posible las emisiones de gases de efecto invernadero. Es igualmente importante proteger los recursos mundiales de la biomasa, como los bosques y el fitoplancton, que desempeñan un papel fundamental en el ciclo del carbono del planeta. La reducción de las emisiones de combustibles fósiles precisa de políticas e iniciativas basadas en un conocimiento exhaustivo de las alternativas y del medio urbano como sistema energético. Las únicas alternativas sostenibles son las fuentes de energía renovables.
2. Las instalaciones de alumbrado de exteriores, tanto públicas como privadas evitarán la contaminación luminosa del cielo nocturno. Las privadas interiores de urbanizaciones así como las zonas comunes de los edificios, se suministrarán de fuentes de energía alternativas tales como placas fotovoltaicas y acumuladores solares.
3. En las nuevas edificaciones y en las operaciones de rehabilitación integral de las edificaciones existentes, será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro energético.
4. En los proyectos de urbanización se incorporarán las redes de suministro de gas natural, al objeto de evitar las calderas de fueloil, sustituyéndose por calderas de gas natural, en base a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero y a criterios de protección atmosférica.
5. Se deberá pues, a través de la correspondiente ordenanza imponer condiciones de objetivo cero emisiones, bioclimatismo en el urbanismo y la arquitectura, utilización de fuentes de energía renovables y ecourbanismo en general.

AA. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

1. Las ordenanzas que se desarrollen en los planeamientos parciales de desarrollo, contemplarán los requisitos acústicos mínimos de aplicación en las edificaciones de nueva construcción.
2. Las dotaciones públicas se dispondrán de manera que resulten adecuadamente protegidas frente al ruido, debiendo adoptar condiciones especiales de protección a los entornos sensibles tales como centros de salud, parques públicos, colegios, bibliotecas, centros de 3º edad,....



3. Al objeto de disminuir la contaminación acústica y las vibraciones en el centro histórico y en las zonas periféricas al mismo del casco antiguo, la reurbanización de los viarios contenidos en su ámbito se realizará considerando la "peatonalización" progresiva de sus tramos y en caso de no resultar posible, aplicando los criterios siguientes para su nuevo diseño:

- En los viarios de dimensiones inferiores a 8 m, establecimiento de plataforma única para la totalidad del viario, donde se obtenga una prevalencia del tránsito peatonal sobre el rodado.
- Los viarios de anchura inferior a 10 m serán de sentido único.
- Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos, se diseñaran de manera que se evite la continuidad lineal, debiendo disponer de quiebros (en esalon) o soluciones técnicas equivalentes que reduzcan la velocidad de tránsito.
- Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.
- En los viarios de dimensiones mayores a 16 m se incorporará al menos una banda específica para carril-bici, que tendrá una anchura mínima de 2 metros.
- En cualquier caso primará el criterio de integración con el tejido y la escena urbana existentes sobre la funcionalidad vial".
- Las luminarias a emplear deberán cumplir las condiciones exigibles por la normativa que resulte de aplicación referente a la eficacia energética y disminución de la contaminación lumínica.

BB. PREVENCIÓN DE LA INTOXICACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS

1. En relación con la creciente cantidad de sustancias tóxicas y peligrosas presentes en la atmósfera, el agua, el suelo y los alimentos y de que éstas constituyen una amenaza cada vez mayor para la salud pública y los ecosistemas. Se deberán adoptar las medidas precisas para frenar la contaminación y prevenirla en la fuente, tales como la implantación de puntos de recogida para el Ecoparque donde se seleccionen los diversos productos de desecho.



CC. ORGANIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS Y FOMENTO DE CONVIVENCIA DE DISTINTAS FUNCIONES SOBRE UN MISMO ESPACIO URBANO QUE RESPONDE AL MODELO DE CIUDAD MEDITERRÁNEA.

1. Se fomentará la diversidad frente a la homogeneidad, e inclusive la coexistencia de usos compatibles con la vivienda que eviten desplazamientos inútiles, por lo que al objeto de conseguir una correcta organización de las actividades urbanas y fomentar la adecuada implantación de las actividades en función de su relevancia, tanto en las operaciones de reforma interior en zonas consolidadas o semiconsolidadas, como en las de nueva ordenación, se evitará la especialización estricta de usos de carácter zonal, debiendo fomentar la implantación de usos terciarios de proximidad en convivencia con los residenciales, evitando zonificaciones estrictas, salvo para las que requiera una especialización por aplicación de criterios dominantes de normativas sectoriales, que obliguen a mantener una condición de aislamiento que no permita su situación en colindancia con el uso residencial.

DD. FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ARQUITECTURA DE CALIDAD QUE AUMENTE EL PATRIMONIO URBANO DE LA CIUDAD, REFORZANDO EL VALOR CULTURAL DE LAS MISMAS.

1. El otorgamiento de licencias de edificación podrá condicionarse al cumplimiento de "ordenanzas específicas" que se desarrollarán para la armonización de la calidad arquitectónica en los sectores de nuevo desarrollo, o en la recuperación de núcleos tradicionales.

2. En la adjudicación de los Programas de Actuación Integrada, se valorarán las condiciones propuestas referentes a la construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano de la ciudad, la integración de esta en el entorno, así como todos aquellos elementos que refuerzen el valor cultural de la misma. Los criterios concretos de valoración se contendrán en las bases reguladoras de los programas.

EE. CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LOS ESTUDIOS DE PAISAJE, QUE EL PLAN DETERMINE Y CRITERIOS PARA LA POSTERIOR DELIMITACIÓN DE OTROS.

1. Serán de aplicación las conclusiones derivadas del Estudio de Paisaje elaborado como documento complementario al presente Plan General, definiendo y orientando las políticas de paisaje en el ámbito municipal, y en donde se establecen los principios, estrategias y directrices, que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la catalogación, valoración y protección del paisaje en sus respectivos ámbitos de aplicación. El desarrollo urbanístico de cada una de las áreas de nueva ordenación se adecuará de forma justificada a los objetivos de los Planes de Paisaje.



2. Los planes de desarrollo contendrán los Estudios de Integración Paisajística que se elaborarán conforme a la normativa que resulte de aplicación para cada caso, y que necesariamente seguirán los criterios básicos contenidos en el que el Estudio de Paisaje, en especial los relativos a la altura de las edificaciones y la integración de las mismas en el entorno próximo. Los programas incorporarán en su documentación PROPUESTAS DE PROGRAMAS DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA adecuadas al entorno del ámbito de actuación

3. Parte de los ingresos procedentes de la participación en las plusvalías de las distintas actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término municipal, se destinará a la mejora de los entornos urbanos y mejora del paisaje.

4. A los suelos actualmente clasificados como NO URBANIZABLES, y que en el presente Plan se reclasifican como SUELO URBANIZABLE, se adscribirán en calidad de Sistemas Primarios, una superficie proporcionada a sus rendimiento de suelo no urbanizable protegido destinado a conectores ecológicos, zonas inundables o restauración paisajística de entornos fluviales.

FF. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA MEJORA DEL NÚMERO Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES, EN DESARROLLO DEL PLAN, DE LAS ÁREAS INFRADOTADAS QUE SE IDENTIFIQUEN.

1. En las operaciones de reforma interior en áreas infradotadas serán admisibles mayores edificabilidades de las inicialmente derivadas de la aplicación del plan, siempre que queden adecuadamente compensadas con el incremento de suelo destinado a espacios libres o equipamientos, de conformidad con los artículos 55 y 56 de la LUV, y artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

GG. CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES, DE REFORMA INTERIOR Y ESPECIALES.

1. Los Planes Parciales y de Reforma Interior se desarrollarán conforme las directrices generales contenidas en el presente documento, debiendo acreditar la adecuación de sus determinaciones al cumplimiento de estas.

2. En todos ellos o en las posibles modificaciones que sobre los aprobados o en trámite pudieran introducirse, se acreditará como mínimo el cumplimiento de los términos siguientes:



- Delimitación de las unidades de ejecución, y programación acorde con los criterios contenidos en las directrices de incremento de población y ocupación del territorio.
- Elementos estructurales adscritos, condiciones de ejecución y posible derecho a crédito soportado o repercutido en relación con los sectores colindantes.
- Acreditación de los criterios de integración y conexión de la actuación integrada definidos en la FICHA de GESTIÓN.
- Justificación, en su caso, de las condiciones de redelimitación.
- Justificación de la delimitación concreta del área de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.
- Delimitación (en su caso del área reparcelable) conforme a las directrices referentes a la incorporación del suelo de cesión conforme al artículo 13.6 LOTPP.
- Medidas correctoras para la atenuación acústica, con cargo al programa, en los sectores o zonas donde no se alcanzan los objetivos de calidad acústica detectados.
- Justificación de la adecuación al estudio de tráfico y adecuación del diseño de las redes viarias a las condiciones de movilidad sostenible contenidas en el Plan (reservas de plataformas específicas de transporte público, implantación del carril bici, dimensiones de aceras, etc..).
- Acreditación de la reserva de suelo para las dotaciones de carácter primario y secundario que con carácter de "mínimos" se determina por el plan en la FICHA DE PLANEAMIENTO.
- Las Zonas Verdes de carácter secundario, deberán situarse acorde con las funciones que en cada caso se asignen, debiendo disponer de dimensiones suficientes que acrediten el fin a que se destinan (zonas de juego, jardines o espacios de contención), lo que deberá justificarse adecuadamente.
- Se justificará, en su caso, la reserva de suelo para Centros Educativos, así como su adecuación a la Normativa específica de carácter sectorial que resulte de aplicación para su implantación, en relación con las dimensiones y forma de la

parcela. Debiendo situarse preferentemente junto a espacios destinados a zonas verdes o deportivas

- Reserva de suelo para la implantación del porcentaje de viviendas que para cada sector se determina por el plan en la FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, y análisis de la aplicación del Art. 259 de la LUV, referente al carácter finalista de los patrimonios públicos de suelo, en función de las necesidades concretas que se deduzcan del último Programa Plurianual de Vivienda Protegida aprobado, en el supuesto de que la demanda esté satisfecha.
 - Adecuación del Estudio de Integración Paisajística al Estudio de Paisaje, incluyendo las PROPUESTAS DE PROGRAMAS DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA, que se contemplen en cada caso.
3. Los programas incorporarán las condiciones de la ejecución de las edificaciones tendentes a la mejora de la "calidad arquitectónica".
4. Las zonas verdes incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución se diseñarán en su integridad, siguiendo las medidas de integración paisajística al objeto de mitigar o disminuir posibles impactos paisajísticos, y de otro lado, el de actuar para mejorar la calidad del paisaje del entorno
5. En los espacios que se pretenda el recreo del paisaje agrícola tradicional, se utilizará ajardinamiento con especies propias de la vegetación autóctona, ofreciendo paisajes con un carácter más naturalizado, a base del uso y mantenimiento de especies arbustivas, algunas de ellas aromáticas, implementando así los principios y criterios de la xerojardinería.

HH. TRATAMIENTO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS, INERTES Y ESPECIALES.

1. En las áreas de nuevo desarrollo, se implantarán preferentemente sistemas de recogida mediante contenedores preferiblemente soterrados, admitiéndose cualquier sistema de recogida neumática, o en superficie con tratamiento de imagen urbana.
2. Los programas de actuación para el desarrollo de los nuevos planes, contendrán la justificación de la adecuada previsión de instalación de contenedores específicos para la recogida selectiva de residuos peligrosos, tales como: pilas usadas, aceites usados, etc...



1.7.2.2 TRANSPORTE PÚBLICO

II. MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

1. Se deberá mejorar la accesibilidad, para mantener el bienestar y los modos de vida urbanos a la vez que se reduce el transporte. Resulta indispensable para una ciudad viable reducir la movilidad forzada y dejar de fomentar el uso innecesario de los vehículos motorizados.
 2. Para ello se dará prioridad a los medios de transporte respetuosos del medio ambiente (en particular, los desplazamientos a pie, en bicicleta o mediante los transportes públicos), situado en un lugar estratégico: Aeropuerto de Castellón, un nodo intermodal donde se combinen estos medios. Los diversos medios de transporte urbanos motorizados deben tener la función subsidiaria de facilitar el acceso a los servicios locales y de mantener la actividad económica de la ciudad.
 3. Al objeto de liberar y minimizar el tráfico de paso por el interior del casco urbano, se establece una distribución selectiva del tráfico, liberando y trasladándolo a las distintas rondas propuestas, así como el sistema de bulevares comarcales de conexión.
 4. Se define la Red de vías ciclistas en el municipio de Benlloch.

J.J. OBJETIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO Y CRITERIOS PARA LOS PLANES DE DESARROLLO.

1. El ámbito del transporte público de carácter comarcal-metropolitano deberá reforzarse, para que sea capaz de dar servicio al incremento poblacional, y a las conexiones diarias entre el casco urbano y los puntos de conexión o trabajo en el entorno del aeropuerto de Castellón. Para coordinar el conjunto de transportes públicos se propone la reserva de espacio necesario para la instalación futura de un nodo inter-modal, que aglutine el conjunto de servicios de transporte público, Centro de Movilidad Comarcal “Hub del Aeropuerto de Castellón” convirtiéndose a la vez en “Hito” de carácter comarcal que se potenciará con la construcción de edificaciones emblemáticas de carácter público y destino múltiple.
 2. Establecimiento de la red de Transporte público Benlloch – Hub de Movilidad del Aeropuerto de Castellón.
 3. Establecimiento de la plataforma reservada de transporte en los bulevares Benlloch-Hub de movilidad del Aeropuerto de Castellón.



4. El Plan General identifica el trazado de las redes viarias que configurarán el sistema de comunicación de carácter estructural, así como la definición genérica de las secciones viarias, que configuran anillos de interconexión que servirán de base para la implantación de un transporte de carácter urbano, coordinado con el comarcal.
5. En los Planes Parciales de áreas de nuevo desarrollo y en los de reforma de sectores semiconsolidados (que resulte técnicamente posible), se incorporará la red viaria complementaria que, juntamente con la red primaria diseñada, amplíe los recorridos peatonales coordinados con carriles "bici", que interconecten los espacios públicos de mayor interés.
6. Los programas de actuación que tengan por objeto la renovación de las áreas consolidadas o semiconsolidadas, así como los de reforma interior y los de nuevo desarrollo deberán incluir un estudio de tráfico acorde a sus dimensiones y características, donde se analicen, cuantifiquen y justifiquen las acciones tendentes a reducir la movilidad.
7. Los viarios de dimensiones mayores a 12 m incorporarán al menos una banda específica para carril-bici, que tendrá una anchura mínima de 2 metros.
8. Las nuevas redes de "carril bici" que se programen, deberán conectarse con la red existente enlazando preferentemente las zonas verdes y los equipamientos de mayor rango, formando una red mallada y continua.
9. A su paso por el suelo agrícola de alto valor paisajístico, las infraestructuras lineales atenderán a los siguientes requerimientos:

- Preservar, en la medida de lo posible, las unidades de paisaje de mayor valor definidas en el estudio de paisaje, evitando la fragmentación y compartmentación del espacio agrario.
- Procurar la agrupación de las infraestructuras lineales en pasillos o corredores, para evitar la creación sucesiva del efecto barrera y la formación de bolsas residuales de suelo agrícola.
- Mantener las relaciones funcionales, físicas y visuales de los elementos patrimoniales y de paisaje.
- Cuando una infraestructura lineal cruce alguno de los elementos integrantes de la infraestructura verde o sistema de espacios abiertos, deberá asegurar su



permeabilidad para favorecer el tránsito de personas, vehículos y animales, así como para garantizar la continuidad de los ecosistemas.

10. Los nuevos crecimientos urbanísticos o usos del suelo, cuando generen nuevas demandas de transporte, accesibilidad y movilidad, deberán asumir los costes de construcción o ampliación de las infraestructuras necesarias para satisfacerlas, quedando reflejado en las fichas urbanísticas del sector.

1.7.2.3 EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS

KK. OBJETIVOS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES PÚBLICAS

1. Articular y ampliar la Red Primaria Estructural de dotaciones y servicios públicos y, en particular, la de Parques y Jardines públicos, siguiendo la tendencia de principales ciudades españolas, por encima de la exigencia legal.
2. Los objetivos y criterios pretenden la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos, mejorando la situación actual e incluso implementando las oportunas estrategias que permitan con los municipios colindantes la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.
3. Redimensionar las dotaciones públicas con criterios de compatibilidad entre el uso público y privado que, respetando la prioridad pública en la atención de necesidades dotacionales emergentes, permita que el resto de suelos dotacionales de la red secundaria, previstos por el Plan General vigente pero sin ejecutar desde entonces, puedan destinarse a instalaciones dotacionales de titularidad privada tales como gimnasios, residencias de la tercera edad, clínicas asistenciales, centros sociales o culturales, colegios, etc., e, incluso en su caso, ser objeto de recalificación con destino a uso residencial con el compromiso por parte de sus titulares de promover viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.
4. La revisión del Plan contempla las reservas de suelo necesario para el correcto tratamiento de los residuos sólidos urbanos y aguas residuales, de acuerdo con la planificación vigente.
5. La dimensión establecida tanto para los equipamientos de carácter primario como secundario, no podrá ser disminuida ni aun cuando se modificara la legislación urbanística y por aplicación de la misma fueran exigibles menores dimensiones.



6. Cualquier modificación puntual o zonal que se pretenda, no disminuirá en ningún caso los parámetros generales correspondientes a los valores generales de repercusión de superficie de zonas verdes o equipamientos en relación con el número de habitantes, que se calculará considerando una ocupación de 2,10 habitantes por cada 100 m² construidos de uso residencial.
7. El suelo clasificado como No Urbanizable de Especial Protección destinado a Protección Ambiental Paisajística se incorporará de manera progresiva al uso a que se destina conforme se desarrollos los suelos urbanizables a los que se adscribe de manera proporcionada.

LL. ESTRATEGIAS DE INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS

1. En el proceso de gestión del presente Plan, se realizarán los Convenios y Acuerdos urbanísticos con los municipios colindantes necesarios para la integración de la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.

MM.CRITERIOS CONCRETOS DE ORDENACIÓN QUE PERMITAN LA MAYOR UTILIZACIÓN Y MEJOR DISFRUTE POR PARTE DE LOS CIUDADANOS.

1. Con la ordenación integral de la totalidad del suelo en el ámbito municipal, se pretende la salvaguarda de la ocupación indiscriminada del territorio, consiguiendo de manera progresiva y racional la transformación de la ciudad a un modo de utilización más sostenible, tanto en relación con la movilidad como de la prestación de servicios, deficitarios en la actualidad, lo que permitirá la mayor utilización y el mejor uso y disfrute por parte de los ciudadanos
2. Para ello, el Plan General define un modelo urbano específico y bien determinado, mediante la delimitación de una red primaria o estructural de dotaciones y equipamientos que incluye la reserva de terrenos para parques públicos en cantidad suficiente para cumplir el estándar establecido en el art. 52.2 a de la L.U.V. así como los estándares del anexo al reglamento de Planeamiento de obligado cumplimiento. Los planes de desarrollo adecuarán su ordenación al modelo establecido incorporándose de manera progresiva al proceso de ocupación del territorio con las condiciones contenidas en los mismos.
3. Asimismo, se limita el crecimiento, mediante el adecuado dimensionado del suelo urbano y urbanizable, ajustándose a la nueva realidad de Benlloch, a sus necesidades y a sus expectativas de crecimiento mediante una planificación racional y progresiva



del nº de viviendas nuevas, e incorporando usos terciarios y servicios, por lo que no serán admitidas modificaciones que desvirtúen estos criterios.



1.7.3 DIRETRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

1. Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecen los criterios y fines perseguidos con el establecimiento de las determinaciones sustantivas de la ordenación del plan.
 2. El objetivo fundamental es el desarrollo sostenible del municipio, de modo que se compatibilice el desarrollo social y económico del municipio con la conservación y respeto de los valores naturales y culturales.

1.7.3.1 LA CIUDAD EN EL ENTORNO METROPOLITANO.-

NN. CRITERIOS PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS DE INTEGRACIÓN EN EL ÁMBITO COMARCAL-Y EL SISTEMA DE CIUDADES DEL ARCO MEDITERRÁNEO.

1. La posición estratégica del municipio de Benlloch, como nudo de enlace de los elementos básicos que conforman las infraestructuras viarias de carácter autonómico, (acceso a la autopista CV-10, CV-13, Centro de Movilidad Comarcal, Parada del AVE en Benlloch-Aeropuerto de Castellón) le otorgan una condición de Centro de Polaridad Principal económica de Castellón. Esta condición de buena conectividad con el resto de los municipios debe ser no obstante mejorada, implementando las condiciones de gestión que posibiliten la ejecución de los viarios que conforman la red estructural de conexión con los municipios colindantes, al objeto de su plena integración en el Área Urbana Integrada que conforma el área funcional de Castellón.
 2. Se recuperan parte de las zonas no urbanizadas que se recuperarán como Área o Paisaje Agrícola Ambiental de trascendencia Comarcal que a su vez formará parte de la red de INFRAESTRUCTURAS VERDES, compatibilizando la implantación de nuevas infraestructuras en el territorio y el mantenimiento y puesta en valor de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales.
 3. Reforzar la concepción de la actual carretera CV-152 CV-156, en el tramo urbano de acceso al casco urbano de Benlloch, con los valores patrimoniales y culturales del Núcleo Histórico Tradicional.
 4. Benlloch, dispone de condiciones para desarrollar acciones piloto de ECOCIUDAD orientada hacia el mundo de la naturaleza, y la salud.
 5. Dentro de esta ECOCIUDAD se encontraría la instalación de pequeñas clínicas, laboratorios, centros de medicina deportiva, chequeos, especialidades diversas, hábitats de la tercera edad, etc. Se trata de crear un espacio coherente de muy alta

calidad que además de los elementos neurálgicos asociados al mundo de la salud, integren áreas forestales, cauces, paisajes agrícolas y otros espacios de alto valor ecológico, áreas residenciales colectivas y dotacionales, nuevos espacios de actividad terciaria, hoteles, etc. Incorporando las posibilidades en la zona delimitada para DICs al sur de Benlloch, y actividades deportivo-recreativas: centros de alto rendimiento deportivo, golf, hípica, etc.

6. Dentro de esta ECOCIUDAD, tiene cabida actividades vinculadas al turismo ecológico, de los espacios naturales, y patrimoniales.

7. Todas estas iniciativas deberán integrar los conceptos de objetivo cero emisiones, bioclimatismo en el urbanismo y la arquitectura, utilización de fuentes de energía renovables, movilidad sostenible y ecourbanismo en general, los cuales refuerzan el perfil de hábitat asociado al bienestar y a la vida saludable.

OO. CRITERIOS RELATIVOS A LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS PREVISIBLES.

1. Los usos específicos que deberán implantarse y su ubicación concreta, serán el resultado de las condiciones de oportunidad del municipio, siendo de carácter preferente en sus posibles manifestaciones: instalaciones deportivo-recreativas, y culturales, incluyendo alojamientos hoteleros en los que se alojan los usuarios de estos servicios.

2. El plan propone de manera concreta la ordenación mediante con la delimitación de sectores de suelo urbanizable terciario para la ubicación de iniciativas privadas, o desarrollo por gestión directa, así como la configuración de Plan Especial de Dotaciones Públicas, en la zona próxima al Aeropuerto de Castellón.

3. Todo ello conforme a las propuestas genéricas contenidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

4. Ello requiere posibilitar la creación de empresas que den sustrato a las actividades que se pretenden implantar, lo que solo será factible si se genera suelo adecuado en cantidad suficiente y con condiciones aptas para este tipo de usos, debiendo disponer de los necesarios aparcamientos y buenas condiciones de accesibilidad. Esto comporta la necesaria creación de un Parque Empresarial de la Innovación donde se genere el suelo necesario para la implantación de empresas avanzadas, disponiendo de un espacio con todos los servicios y garantías requeridas por estas actividades e integrándolo en la estructura urbana del municipio, de manera que actúe como motor de la economía del municipio. Son ubicaciones adecuadas de carácter



prioritario, el entorno del Centro de Movilidad Comarcal - Hub del Aeropuerto de Castellón en Benlloch, así como el sector Terciario SUZ-T.1.

5. Para que estas condiciones propuestas se conviertan en una realidad, se requiere aumentar las posibilidades del transporte público de carácter intermunicipal, mediante la ejecución y puesta en marcha del AVE, el Centro de Movilidad Comarcal – Hub del Aeropuerto de Castellón - Benlloch, incorporación en los viarios de nueva creación de espacios adicionales de reserva para plataformas destinadas a uso exclusivo de cualquier sistema de transporte de carácter público. Así mismo se posibilitará la creación de zonas de aparcamiento situadas en zonas de las distintas rondas de circulación, estos aparcamientos tendrán como finalidad, permitir el acercamiento del visitante a cualquier punto del territorio, al estar situadas en puntos estratégicos, evitando con ello la inmisión de vehículos particulares en el área central de Benlloch, donde se potenciará la creación de zonas peatonalizadas o de tráfico restringido.

6. Se coordinará la clasificación y calificación de los suelos de borde con los municipios colindantes, evitando las incongruencias de clasificación de suelos y atribución de usos existentes en los planeamientos vigentes, manteniendo la identidad del municipio en relación con los colindantes.

1.7.3.2 FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.-

1. El análisis realizado para las diferentes áreas en las que se estructura el territorio, requiere la adición de determinados criterios de carácter genérico, que puedan aplicarse al conjunto global de la ciudad.

2. Al objeto de obtener una mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos de la ciudad, se requiere mejorar la adecuada implantación de las actividades en función de su relevancia, ello comportará una mejor organización de las actividades urbanas de la ciudad, fomentando la convivencia de distintas funciones sobre un mismo espacio urbano que responderá al modelo de ciudad mediterránea. en aplicación del concepto teórico actualmente dominante "de la diversidad" basado en la preferencia de mayor flexibilidad o compatibilidad entre los distintos usos residenciales y terciarios, en la confianza de que la propia dinámica inmobiliaria dará satisfacción por sí misma a las necesidades cambiantes que la realidad plantee.



3. En tal sentido, resulta necesario ordenar la implantación de usos terciarios desde la perspectiva de una mejor integración de los usos urbanos, desechando aquellos incompatibles.

4. En tal sentido, se imponen los criterios generales que establecen a continuación:

- a) Se ampliará la dinámica comenzada para la recuperación de la "señas de identidad" a todas las zonas que conforman El Casco Histórico, con actuaciones análogas a las recientemente realizadas en las proximidades del Ayuntamiento.
- b) La calle actuará como espacio de convivencia, dentro del estilo de vida mediterráneo, por lo que se evitarán zonificaciones que potencien el uso exclusivo de carácter residencial, sin la adecuada compensación de usos terciarios complementarios.

5. La ordenación pormenorizada procurará amalgamar la trama urbana y la trama agrícola, compatibilizando los usos urbanos y la conservación del sustrato agrícola, de forma que se supere la tradicional tensión entre la campo y ciudad y habilite una transición suave entre el espacio urbanizado y el suelo no urbanizable agrícola protegido o no.

1.7.3.3 LOS EQUIPAMIENTOS Y LAS DOTACIONES PÚBLICAS

1. En el desarrollo de la ordenación detallada para cada una de los sectores en que podrán descomponerse las "Áreas Urbanísticas" en las que se ha estructurado el territorio, se reservará el suelo no consolidado necesario para su destino dotacional, de manera que, o bien se cumplan los estándares deducidos de los parámetros exigibles por aplicación del ROGTU, o en su defecto, la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que: ISDn/IEBn > ISDa/IEBa.

2. El aprovechamiento objetivo assignable se ajustará en virtud de las posibilidades de obtención del suelo destinado a dotaciones que se determine en la ordenación pormenorizada de cada una de las áreas urbanísticas. Será obligatoria la adscripción de las dotaciones consideradas de carácter Primario que se definan, y que estando en un área urbanística colindante se incorporen a sectores situados en otra área urbanística. Esto se realiza a fin de equilibrar cada una de las áreas previstas, bajo los principios de máximo nivel de servicio y mayor eficacia del gasto público para alcanzarlo.



3. Al objeto de disponer del suelo dotacional pendiente de obtener, a las Áreas de suelo no ordenado, se adscriben de forma proporcionada a su respectivo aprovechamiento, el suelo correspondiente a sistemas de carácter primario que resulta necesario.
4. Una vez planteados los principales problemas de estructura urbana, de infraestructura de dotaciones y servicios, y la gestión del suelo urbano y urbanizable, resulta conveniente adquirir un compromiso con la imagen y la estética.
5. El paisaje urbano es un bien público municipal configurando el rasgo de identidad más importante para una ciudad, lo que le confiere su propia personalidad.
6. La valoración del paisaje urbano requiere que estos contengan un Anexo en el que se analicen y valoren las soluciones estéticas propuestas en relación con las afecciones e impactos paisajísticos de su contexto urbano. Este mismo compromiso con la estética también debe alcanzar a las obras que se autoricen a los particulares a través de la licencia, por lo que deberá reflejarse en la normativa urbanística, para la protección y sostenimiento de la "imagen urbana", exigiendo que el condicionante que se imponga a los particulares por tal causa ha de ser necesariamente detallado, concreto y justificado. Se trata, más bien, de compartir valores comunes para el bien de la ciudad, de incrementar en esa línea la conciencia ciudadana y la cultura urbanística.

1.7.3.4 PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.-

1. Las condiciones derivadas de su ubicación en la Zona Logística del entorno aeroportuario de Castellón, y el cambio en los planteamientos urbanísticos que se requiere para hacer realidad tal condición, provocará el más que probable incremento en la creación de empleo, por lo que deberá generarse el suelo adecuado para la construcción de viviendas suficientes para abastecer la demanda que resulte consecuente. Ello evitará los flujos derivados de la movilidad que se producen cotidianamente, provocados por los desplazamientos de los propios trabajadores desde el puesto de trabajo hacia la vivienda, que de estar situada en municipios colindantes comportan un incremento del tráfico, circunstancia esta que se eliminaría si los trabajadores dispusieran de viviendas en el municipio.
2. Asimismo se adscriben a los sectores de nueva formación, los elementos de carácter estructural que se definen en el presente Plan y no están ejecutados, de manera que para estos no solo se incorpore el suelo requerido al Área de Reparto, sino

que además se impone la condición de ejecución de las determinadas adscritas, preferentemente las correspondientes a los viarios. Se pretende de esta manera, evitar la derivación en el tiempo la gestión para la obtención de aquellas dotaciones que por su carácter Estructural resulten necesarias para obtener una correcta ordenación, evolución urbana y ocupación del territorio, derivando a una ejecución posterior las que las que en razón a su rango y posición requieran de la aplicación de un criterio global de diseño que deberá desarrollarse de manera conjunta. Además se establece la normativa de aplicación del Canon de Urbanización, de modo que los suelos vacantes urbanos y urbanizables contribuyan al mantenimiento del nivel de calidad de vida de sus ciudadanos.

3. El desarrollo urbanístico se fundará en las conclusiones que se obtengan de los programas que se elaboren a fin de establecer los compromisos temporales, económicos, financieros y administrativos para la ejecución de proyectos que tengan por mejora de la calidad de vida y el desarrollo sostenible. Estos programas serán revisados anualmente.



1.7.4 OBJETIVOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA

PP. EL ACCESO A LA VIVIENDA

1. La actual legislación urbanística (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Decreto 67/2006, de 19 de Mayo, Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio) de pertinente aplicación en la materia, prevé que cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, y se acremente en un programa municipal, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, concertado con la Consellería competente por razón de la materia, y la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrán reducirse o eximirse de la obligación de destinarlos a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo destinarse en este caso a otras actuaciones de interés social, conforme a los fines previstos en la citada legislación.
2. Los criterios a establecer en el acceso a la vivienda parten de la consideración del objetivo fundamental "Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial" cuando añade, imponiendo el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública que se estime suficiente y adecuado para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.
3. En otro orden de ideas, la promoción de viviendas protegidas no debe restringirse a determinados barrios periféricos, sino que tiene que fijarse desde el planeamiento una reserva mínima en todos los sectores, con un criterio general y equitativo para que ningún sector sufra un desequilibrio particular en su valor urbanístico respecto al resto de sectores.
4. Es por ello, que la principal seña de identidad de la ciudad tiene que ser "la diversidad" -la mezcla de usos, actividades y tipologías- para evitar la aparición de ambientes demasiado homogéneos en sí mismos, o empobrecedores, favoreciendo así la coexistencia cultural y social por lo que, desde este punto de vista, también resulta conveniente que la reserva de suelo destinado a VPP afecte a todas las unidades de ejecución y sectores, y no solamente a aquellos que por su situación geográfica están más orientados por el mercado hacia ese producto inmobiliario.
5. Se fija el 15 % como porcentaje mínimo de suelo destinado a viviendas de Protección Pública para los sectores urbanizables de nuevo desarrollo, y el 8 % en los

suelos vacantes de las Unidades de Ejecución, en suelo urbano, pendiente de desarrollar, a fin de que la oferta resulte superior a los valores obtenidos sobre las necesidades que se deducen de los estudios realizados al efecto, y de los obtenidos a partir de la aplicación de lo establecido en la Orden de 28 de julio 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública

Benlloch, diciembre de 2010

Por el Equipo Redactor:

José Tomás Pastor Puig

-arquitecto urbanista-

