

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

A efectos de lograr una mayor claridad y síntesis, en la presente Memoria se sigue de forma literal los apartados y el contenido del art. 50 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

### **A) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.**

#### **1.- El modelo territorial propuesto, su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas.**

##### **1.1 El modelo territorial**

Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, las Normas Subsidiarias vigentes en el momento de tramitación de este Plan General datan de 1.983. En las mismas, solo se preveía un sector de suelo urbanizable destinado a uso residencial y que fue desarrollado mediante Plan Parcial en 1.987, integrándose en el suelo urbano. El resto del suelo de vocación urbanística, era clasificado como suelo urbano de uso residencial o industrial.

La situación urbanística del municipio a fecha de hoy es por tanto, la absoluta inexistencia de suelos urbanizables por desarrollar en el ámbito del término municipal.

Los trabajos iniciales de redacción del presente Plan General, optaron por un modelo de crecimiento absolutamente restrictivo. De esta forma, únicamente se clasificaba como suelo urbanizable una pequeña franja de borde al linde sur del casco urbano. El resto del suelo urbanizable se calificaba como suelo industrial. Tampoco se preveían en las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio posibles reclasificaciones de suelo, configurando en consecuencia un planeamiento general de carácter restrictivo e inflexible ante un posible y esperado incremento de la demanda de vivienda por parte de la población.

En los últimos años, se ha observado que existe un pequeño aumento de habitantes en la población. Sin embargo, el aumento de población no justifica la elevada cantidad de viviendas anuales que se empiezan y terminan en la población de Benimodo. Hay dos posibles explicaciones a este fenómeno, una es la cercanía a los núcleos urbanos de Carlet y L'Alcudia, lo que hace que habitantes de estas poblaciones vecinas, sin empadronarse, se decanten por adquirir viviendas unifamiliares en Benimodo dado el carácter más económico de las mismas en esta población que en los núcleos vecinos; y en segundo lugar, que el número de habitantes por vivienda ha disminuido drásticamente. Como una nueva vía de crecimiento poblacional se ha

detectado en estos últimos años un aumento significativo de la inmigración, gran parte de la cual no ha podido acceder en la actualidad a una vivienda dada la escasez de suelo por edificar en las actuales Normas Subsidiarias.

Todo ello ha llevado a la corporación municipal a replantear el modelo territorial escogido para Benimodo. Aprovechando la resolución de las deficiencias señaladas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 5 de marzo de 2003, se opta ahora por un modelo más expansivo que favorezca el crecimiento y la expansión del casco urbano en dirección Norte al igual que sucedía en las Normas Subsidiarias vigentes y cerrando el crecimiento con una zona de borde hacia el Sur, en tanto en cuanto no se desarrolle el suelo urbanizable previsto y se solucionen los problemas de inundabilidad detectados por el PATRICOVA.

De esta forma, el modelo territorial escogido por el municipio a través de este Plan General se puede definir en atención a las siguientes premisas:

1.- Consolidación del casco urbano. Se mantiene la actual superficie de suelo urbano por estar casi totalmente colmatada, así como la ordenación y las alineaciones establecidas por las Normas Subsidiarias vigentes. No obstante, dentro del casco existen en la actualidad, dos superficies destinadas a zona verde por las Normas Subsidiarias (ZV-9 y ZV-10) que aún no han sido adquiridas. Estas zonas, se incluyen en el AR-1 correspondiente al Sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada a cuyo cargo correrá su obtención. La inclusión en el Área de Reparto se realiza mediante su clasificación como Red Primaria y su adscripción al sector SR-1 "PONTET". Se mantiene su clasificación como suelo urbano, posibilidad esta admitida para los sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada por el Art. 109.2 del RP, al entender que su desclasificación no resultaría justa en términos legales dado que, ni sus propietarios han podido edificar a lo largo de estos años, ni la administración ha gestionado urbanísticamente o adquirido a través del instituto expropiatorio los terrenos. A través de la inclusión de estas zonas en el área de reparto, se da una solución urbanística para su obtención permitiendo que la propiedad pueda materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Además y a consecuencia de su clasificación como suelo urbano no consolidado del art. 14.2 de la Ley 6/98, la propiedad de estas superficies no se verá obligada a ceder el 10% de aprovechamiento tipo a la administración.

2.- Previsión de suelos urbanizables residenciales de expansión en dirección Norte, con una ordenación y tipología edificatoria ajustada a la demanda del municipio. Limitación del crecimiento hacia el Sur, en tanto en cuanto no se desarrolle el suelo urbanizable previsto y se solucionen los problemas de inundabilidad detectados por el PATRICOVA.

3.- Previsión de un sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada (el SR-1) destinado a satisfacer de forma inmediata la demanda de suelo residencial provocada por la actual inexistencia del mismo. Dentro de dicho sector, se contempla una reserva del 20,14% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas de protección oficial.

4.- Creación de una ronda norte de la población hacia la que se desplace el tráfico pesado que generan las industrias sitas al Oeste del casco urbano.

5.- Desplazamiento de la actividad industrial al Oeste del casco urbano, mediante la delimitación de dos nuevos sectores de suelo urbanizable de uso industrial y la delimitación de un área de reserva de patrimonio municipal de suelo que garantice las posibles necesidades futuras de suelo industrial. Así mismo, se establece otra reserva de patrimonio municipal de suelo con este fin en el enclave del Ressalany, por entender que, al tratarse de suelos colindantes con el polígono industrial de Masalavés y estar junto a la A-7, resultan adecuados y atractivos para la implantación de esta actividad.

Caso de ser necesaria la reserva de patrimonio municipal de suelo del enclave del Ressalany será necesaria la redacción de un plan parcial que estudie las conexiones del sector industrial del Ressalany con el sistema de carreteras y con el núcleo urbano y polígono industrial de Massalavés

6.- Clasificación como Suelo No Urbanizable Común de una superficie de suelo circundante a los suelos urbanizables y destinada a la posible implantación de Declaraciones de Interés Comunitario o reclasificaciones de suelo.

7.- Protección de aquellos terrenos que, o bien por que tienen la condición de dominio público, o bien por sus especiales características naturales se hacen merecedores de una especial consideración.

**1.2 Adecuación del modelo territorial al planeamiento urbanístico de los municipios colindantes**

El término municipal de Benimodo, linda al Norte y Este, con término municipal de Carlet; al Sur con término de L'Alcudia; y el Oeste, con el de Tous. Como puede comprobarse en el plano A.1 "Clasificación de Suelo", la clasificación de los terrenos coincide con la de los municipios colindantes y cuando no lo hace es por que se protegen suelos que, en los límites con términos colindantes, se encuentran clasificados como suelo no urbanizable común. Así sucede en parte del límite Norte con Carlet, donde en Benimodo se establece la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola mientras que en Carlet se fija la clasificación de Suelo No Urbanizable Común y en el límite con Tous, donde en el término de Benimodo se clasifican los terrenos como de Especial Protección Forestal y en el lado de Tous quedan como Suelo No Urbanizable Común.

En cuanto al enclave del Ressalany, linda al Norte, con Guadasuar, al Sur, con Alberique; al Este, con Masalavés y al Oeste, con Guadasuar y Alzira. Es de destacar que, a pesar de que la mayoría de este enclave se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en los todos los límites con los términos colindantes, la clasificación es de suelo No Urbanizable Común, coincidiendo con la clasificación urbanística de los municipios colindantes.

Por tanto, se puede concluir que, el modelo territorial se adapta plenamente al planeamiento urbanístico de los municipios colindantes.

### **1.3 Motivos que justifican la adopción del modelo territorial frente a otras posibles alternativas**

La decisión fundamental en cuanto a la adopción del modelo territorial la ha constituido la expansión del casco urbano en dirección Norte y el desplazamiento al Oeste de los enclaves industriales. Teniendo en cuenta que el crecimiento en dirección Este resulta imposible por la inmediatez del cauce y del límite del término municipal y que, al Oeste, se encuentran ya implantadas determinadas industrias que cortan notablemente las posibilidades de expansión en esa dirección, la única alternativa posible a la escogida era la previsión de crecimiento hacia el lado Sur del casco urbano. Sin embargo, la elaboración y entrada en vigor del PATRICOVA, indicando la presencia de zonas inundables y por lo tanto no aptas para su desarrollo urbanístico hasta que se ejecute el encauzamiento del barranco, determinó finalmente la decisión adoptada que, por otra parte, resulta coincidente con el modelo de las anteriores Normas Subsidiarias.

**2.- Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.**

A continuación se establece el desglose de las superficies del término municipal, distinguiendo por su clasificación:

**TABLA DE CLASIFICACION DE SUELO DEL P.G.O.U**

<b>URBANO</b>	RESIDENCIAL	SU-RES		273.250		
	INDUSTRIAL	SU-INM		122.959		
	DOTACIONAL	SU-DOT		17.848		
	<b>TOTAL SU</b>				<b>414.056</b>	
<b>URBANIZABLE</b>	RESIDENCIAL	PORMENORIZADO	SR-1	PONTET	119.275	207.156
		NO PORMENORIZADO	SR-2	HORTA DE DALT	87.881	
	INDUSTRIAL	NO PORMENORIZADO	SI-1	PALMERAL 1	33.534	111.273
		NO PORMENORIZADO	SI-2	PALMERAL 2	77.739	
	TERCIARIO	PORMENORIZADO	SR-1	PONTET	20.674	24.697
		NO PORMENORIZADO	SI-1	PALMERAL 1	4.023	
	DOTACIONAL	PORMENORIZADO	SR-1	PONTET	17.349	17.349
	<b>TOTAL SUR</b>					<b>360.475</b>
<b>NO URBANIZABLE</b>	Común	SNUC		6.323.802		
	Forestal Común	SNUFC		463.737		
	Protección Forestal	SNUPF		825.743		
	Protección Agrícola	SNUPA		2.710.604		
	Protección de Riberas y Cauces y Zonas Húmedas	SNUPC		214.362		
	Protección Cuenca de Afección Zona Húmeda	SNUCA		944.834		
	Protección de Vías Pecuarias	SNUPVP		165.010		
	Protección de Red Viaria, Transportes y Comunicaciones	SNUPV		42.181		
<b>TOTAL SNU</b>					<b>11.690.273</b>	
<b>TOTAL TÉRMINO</b>					<b>12.464.804</b>	

**3.- Demostración de la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las condiciones objetivas de conexión e integración.**

En cuanto a los estándares de red primaria de Plan General, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 17.2.A) de la LRAU que exige la previsión de parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. Este estándar en base a lo establecido en el art. 36.2 del Reglamento de Planeamiento *“En los municipios entre 1.000 y 5.000 habitantes esta dotación se podrá reservar en jardines de la red primaria (P JL), manteniendo la misma proporción que en el apartado anterior”*, se cumple en superficies de suelo que cumplen la condición de jardín del art. 34 del RP. Con posterioridad a la aprobación provisional de este Plan General (23 de diciembre de 2002), se produjo la entrada en vigor de la Ley 4/2004 de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Paisaje que incrementa este estándar a 10 m<sup>2</sup> por habitante. No obstante, iniciada la tramitación del PGOU de Benimodo en 1999, resulta de aplicación lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la LOT, que permite seguir tramitando conforme a la legislación anterior, los procedimientos que ya se encontraban en periodo de exposición pública en el momento de su entrada en vigor. Disposición Transitoria a la que este plan general se acoge.

A efectos de justificar el cumplimiento del estándar del art. 17.2.A) de la LRAU, se ha de partir de las siguientes premisas:

- La población de Benimodo cuenta actualmente con una población de derecho de 2.100 habitantes.
- El nuevo Plan General ampara la construcción de un número máximo de 932 viviendas.
- Se establece como ratio de habitantes por vivienda la de 2,4.

Desde estas premisas se puede establecer que el estándar del art. 17 de la LRAU conlleva que el Plan General deberá reservar la siguiente superficie mínima de zona verde:

- 2.100 hab X 5 = 10.500 m<sup>2</sup>
- 932 viv X 2,4 X 5 = 11.184 m<sup>2</sup>.
- TOTAL = 21.684 m<sup>2</sup>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENIMODO

En cuanto a las superficies destinadas a jardín para cumplimiento de este estándar, ascienden a un total de 26.205,45 m<sup>2</sup> por lo que se acredita el cumplimiento del estándar del art. 17.2.A) de la LRAU :

		SUPERFICIE		SUP. COMPUTABLE	
<b>ZONAS VERDES CASCO URBANO</b>	<b>EJECUTADAS</b>	ZV-01	1.472,34	<b>1.472,34</b>	<b>14.805,45</b>
		ZV-02	1.590,81	<b>1.590,81</b>	
		ZV-03	1.387,93	<b>1.387,93</b>	
		ZV-04	8.238,20	<b>8.238,20</b>	
		ZV-05	2.116,17	<b>2.116,17</b>	
<b>ZONAS VERDES SUELO URBANO ZABLE</b>	<b>SR-1</b>	ZV-14	7.680,00	<b>7.200,00</b>	<b>11.400,00</b>
	<b>SR-2</b>	ZV-16	9.780,00	<b>4.200,00</b>	
				<b>26.205,45</b>	

Es de destacar que, respecto de la ZV-14 y la ZV-16 que se conciben como Zonas Verdes de Red Primaria, sólo parte de las mismas son computadas (tal y como puede comprobarse en la tabla), a efectos del cumplimiento del estándar de Plan General del art. 17. El resto, constituirá Red Primaria computable a efectos del cumplimiento de estándares de Plan Parcial en los respectivos sectores donde se encuentran incluidas.

#### 4.- Ordenación Estructural

##### 4.1.- Clasificación del suelo

El Plan General de Benimodo distingue conforme a lo establecido en la legislación urbanística tanto valenciana como estatal, tres clases de suelo:

**4.1.1.- Suelo Urbano:** Se opta por el mantenimiento de la totalidad del suelo urbano existente en las Normas Subsidiarias ya que la totalidad del mismo se encuentra consolidado por la urbanización (art. 14.1 de la Ley 6/98). No se prevén por el Plan General unidades de ejecución en esta clase de suelo por lo que el mecanismo de gestión será en principio y con carácter general, el de actuaciones aisladas. El uso dominante en el suelo urbano es el residencial, respetándose los dos enclaves industriales consolidados en la actualidad. El primero, se sitúa al Este del casco urbano y corresponde a la mercantil FRUDESA. El segundo, está en dirección opuesta al otro extremo de la población.

Mención especial merecen las dos zonas verdes denominadas como ZV-9 y ZV-10. Estas superficies, ya se encontraban calificadas como zonas verdes por las anteriores Normas Subsidiarias pero hasta la fecha no han sido adquiridas por el Ayuntamiento de Benimodo, fundamentalmente por que al no prever el planeamiento vigente un sistema de gestión urbanístico y estar consolidado todo su entorno, se encontraban avocadas a la expropiación. A efectos de lograr su efectiva adquisición y desbloquear una situación de paralización patrimonial a la que se ha sometido a sus propietarios durante años, se clasifican como Red Primaria Parque Público, adscribiéndose al Sector SR-1 e integrándose por tanto, en el Área de Reparto AR-1. La inclusión en el Área de Reparto se realiza mediante su clasificación como Red Primaria y su adscripción al sector SR-1 "PONTET". Se mantiene su clasificación como suelo urbano, posibilidad esta admitida para los sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada por el Art. 109.2 del RP, al entender que su desclasificación no resultaría justa en términos legales dado que, ni sus propietarios han podido edificar a lo largo de estos años, ni la administración ha gestionado urbanísticamente o adquirido a través del instituto expropiatorio los terrenos. A través de la inclusión de estas zonas en el área de reparto, se da una solución urbanística para su obtención permitiendo que la propiedad pueda materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Además y a consecuencia de su clasificación como suelo urbano no consolidado del art. 14.2 de la Ley 6/98, la propiedad de estas superficies no se verá obligada a ceder el 10% de aprovechamiento tipo a la Administración.

En consecuencia, la superficie total clasificada como Suelo Urbano es de 414.056 m<sup>2</sup> de los cuales 273.250 m<sup>2</sup> son de uso residencial, 122.959 m<sup>2</sup> de industrial y los restantes 17.848 m<sup>2</sup> corresponden a usos dotacionales.

**4.1.2.- Suelo Urbanizable:** El Plan General de Benimodo establece 4 sectores de suelo urbanizable. Dos sectores de suelo residencial y otros dos de suelo industrial.

En cuanto al suelo urbanizable residencial está compuesto por los Sectores SR-1 "PONTET" y SR-2 "HORTA DE DALT". Se toma como límite del suelo urbanizable el canal de la REVA que se toma como frontera del desarrollo urbanístico de la población a efectos de lo dispuesto en el art. 20.2. A) de la LRAU.

El SR-1 "PONTET" se trata de un suelo urbanizable con ordenación pormenorizada destinado a satisfacer de forma inmediata la demanda de viviendas existente en Benimodo. Es de carácter discontinuo pues esta formado por una parte principal al linde norte del casco urbano más otra residual que cierra el casco urbano por el lado sur. El sector cuenta con una superficie total de 157.297,62 m<sup>2</sup> y cuenta con una red primaria adscrita de 3.072,78 m<sup>2</sup>. Como elementos de conexión externos al sector deberá urbanizar 6.945,17 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total es de 116.790,92 m<sup>2</sup>, de la cual 24.273,67 m<sup>2</sup>t es terciaria y 92.517,25 m<sup>2</sup>t residencial (debiendo destinar 18.628,97 m<sup>2</sup>t a viviendas de protección oficial). Se establece un aprovechamiento tipo homogeneizado del 0,6671 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El SR-2 "HORTA DE DALT" se concibe como la reserva de suelo urbanizable a la espera del desarrollo urbanístico y consolidación del SR-1. El sector cuenta con una superficie total de 87.880,91 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total es de 61.516,64 m<sup>2</sup>t, de la cual 4.394,05 m<sup>2</sup>t corresponden a uso terciario y 57.122,59 m<sup>2</sup>t a residencial (debiendo destinar 8.568,39 m<sup>2</sup>t a viviendas de protección oficial). Se establece un aprovechamiento tipo homogeneizado del 0,6610 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El suelo urbanizable industrial está compuesto así mismo, por dos sectores, el SI-1 "PALMERAL 1" y el SI-2 "PALMERAL 2".

El SI-1 "PALMERAL 1" cuenta con una superficie total de 37.557,61 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total es de 28.168 m<sup>2</sup>t, de la cual 3.755,76 m<sup>2</sup>t corresponden a uso terciario y 24.412,45 m<sup>2</sup>t a industrial. Se establece un aprovechamiento tipo homogeneizado del 0,5550 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El SI-2 "PALMERAL 2", engloba las industrias actualmente existentes al lado Oeste del casco urbano. Se trata de actividades industriales que se han desarrollado al margen de la legalidad urbanística en suelo clasificado como no urbanizable por las Normas Subsidiarias y que actualmente, no cuentan con la mayoría de los servicios urbanísticos exigidos por la LRAU. Mediante la inclusión de estas industrias en suelo urbanizable, se pretende dar un primer paso para lograr su regularización urbanística, dotando a las mismas de servicios e infraestructuras propias de este tipo de actividad. El sector cuenta con una superficie total de 77.738,90 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total es de 58.304,18 m<sup>2</sup>t todo ella destinada a uso industrial. Se establece un aprovechamiento tipo homogeneizado del un 0,5250m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El total de suelo clasificado como suelo urbanizable asciende a 360.475 m<sup>2</sup>s.

**4.1.3.- Suelo No Urbanizable:** El suelo clasificado como no urbanizable se divide de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable en Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

En cuanto al Suelo No Urbanizable Común, se clasifica como tal aquellas superficies de suelo que, de momento, se estima que deben quedar preservadas del proceso urbanizador pero que no reúnen aquellas especiales características que lo hacen merecedor de una especial protección. Este tipo de suelo está constituido por dos grandes bolsas en el término principal, mas otra parte en el enclave del Rossalany. La primera de estas dos grandes bolsas está al Este del término municipal y circunda la superficie de suelo urbanizable. La otra, de mayor superficie, en la parte central-oeste del término. El total del suelo bajo este tipo de clasificación se eleva a 6.323.802 m<sup>2</sup>s.

Se incluye dentro de esta categoría el Suelo No Urbanizable Forestal Común, SNUFC. Este tipo de suelo está constituido por dos áreas en la zona noroeste del término municipal. El total del suelo bajo este tipo de clasificación se eleva a 463.737 m<sup>2</sup>s.

Dentro del suelo no urbanizable común se debe hacer mención a las Reservas de Patrimonio Municipal de Suelo que se realizan a través de este Plan General en base a lo dispuesto en el art. 99 de la LRAU.

La primera reserva cuenta con una superficie de 102.019 m<sup>2</sup>s y tiene como objeto cubrir las necesidades de futuro que se calcula bastante inmediato de suelo industrial. Los presupuestos que justifican la delimitación de esta reserva son, por un lado, la absoluta consolidación del suelo urbano industrial existente en la población y por otro, el que de los dos sectores de suelo urbanizable industrial que se crean a través de este Plan General, sólo el SI-1 "PALMERAL 1" tiene visos de un desarrollo más o menos inmediato. El SI-2 "PALMERAL 2", dado el grado consolidatorio que existe en su ámbito, resulta menos atractivo para la iniciativa privada y su ejecución requerirá de un estudio más pormenorizado. Todo ello, unido a la escasa superficie del SI-1 "PALMERAL 1", apenas algo más de 37.000 m<sup>2</sup>s, aconsejan la previsión de la reserva que garantice la posibilidad de satisfacer una previsible demanda de suelo industrial. En cuanto a la concreta ubicación y forma de la reserva, se ha adoptado el criterio de situarla al lado de los sectores de suelo industrial, de forma que, una vez gestionados, se cierren los suelos industriales con un vial perimetral. De esta forma, los terrenos de vocación patrimonial municipal, quedarían perfectamente integrados en un futuro polígono industrial junto con una de las manzanas de suelo urbano industrial y los dos sectores urbanizables el SI-1 "PALMERAL 1" y el SI-2 "PALMERAL 2".

La segunda de las reservas de patrimonio municipal tiene una superficie de 239.986,40m<sup>2</sup> y se ubica en el enclave del Ressalany por entender que, al tratarse de suelos colindantes con el polígono industrial de Masalavés y estar junto a la A-7, resultan adecuados y atractivos para la implantación de esta actividad. La forma concreta de la delimitación viene motivada por la presencia de la zona de afección de la zona húmeda existente en este enclave que se respeta íntegramente.

Bajo la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se engloba a aquellos suelos que, de acuerdo con la legislación sectorial, o con los planes de ordenación del territorio, con las directrices del propio planeamiento urbanístico, deben someterse a un régimen de especial protección –incompatible con su transformación directa-, en razón de sus valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos y ambientales, o por efecto de las especiales limitaciones y servidumbres establecidas para la protección del dominio público (carreteras, vías pecuarias, etc...).

Dentro de este tipo de suelo se distingue en función del valor relevante susceptible de protección. Así, nos encontramos con:

- Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola: Sito entre las dos bolsas de no urbanizable común y lindante con los términos de Carlet y L'Alcudia y con una superficie total de 2.710.604 m<sup>2</sup>s.

- Suelo No Urbanizable de protección forestal: En el extremo Oeste del término y con una superficie de 825.743 m<sup>2</sup>s.

- Suelo No Urbanizable de protección de Riberas y Cauces y Zonas Húmedas: Compuesto por las tres zonas de cauce existentes en el término municipal. La primera pegada al linde este del casco urbano. La segunda en el extremo oeste en el entorno de las Coves del Truig. Y la última en el enclave del Reselany y correspondiente al cauce de la zona húmeda. El total de suelo incluido bajo esta clasificación es de 214.362 m<sup>2</sup>s.

- Suelo No Urbanizable de protección cuenca de afección de zona húmeda: Situado alrededor de la zona de protección del cauce, coincide con la superficie incluida como zona de afección en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad valenciana y engloba un total de 944.834 m<sup>2</sup>s.

- Suelo No Urbanizable de protección vías pecuarias: Integrado por los suelos afectos al transcurso de las tres vías pecuarias que transcurren por el término de Benimodo. Estas tres vías pecuarias son: La Vereda del Apeadero y de La Senia a la que corresponden 79.236 m<sup>2</sup>s. La Vereda de Catadau a Alberique con 40.986m<sup>2</sup>s y la Vereda de Estepar a Alcudia con 44.788 m<sup>2</sup>s. El total de suelo bajo esta clasificación es de 165.010 m<sup>2</sup>s.

- Suelo No Urbanizable de protección viaria: Compuesto por las zonas de dominio público y afección de las tres vía de comunicación que afectan a Benimodo. En el enclave del Reselany, la A-7 (N-340) con una superficie de 38.424 m<sup>2</sup>s y en la entrada del casco urbano al linde este del mismo la CV-5470 con 2.125 m<sup>2</sup>s y la CV-546 con 1.632 m<sup>2</sup>s. El total de esta zona es de 42.181 m<sup>2</sup>s.

La superficie total de suelo clasificada como No Urbanizable común y protegido es de 11.690.273 m<sup>2</sup>s.

#### **4.2.- Delimitación de zonas de ordenación urbanística**

El Plan General de Benimodo establece las siguientes zonas de ordenación urbanística:

##### **4.2.1.- Núcleo Histórico (NUH)**

Se incluye en esta zona de ordenación el centro del casco urbano de Benimodo, abarcando todos aquellos terrenos grafiados en el plano de ordenación urbanística y delimitado por las siguientes calles: C/ Poeta Durán y Tortajada, C/ 25 d'April, C/ 9 d'Octubre, Cami Carlet, C/ Muralla Llarga, C/ 1 de Mayo, C/ Canalejas y C/ Colón. Se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta o cerrada, según los casos, y el uso global residencial.

Se le asigna como uso dominante el Residencial en su modalidad tanto unitaria como múltiple. En cuanto a los usos compatibles se permite el Industrial (Ind1); el Terciario, en sus modalidades de Comercial (TC1), Hotelero (TH1), Oficinas (TOF), Recreativo de titularidad pública y Talleres artesanales; el de Almacén (Alm1); Aparcamiento (Par1-Par2) y Dotacional de titularidad pública. El resto de los usos son incompatibles.

Los parámetros urbanísticos son los reseñados en el art. 3.2.1.4 de las normas urbanísticas.

##### **4.2.2.- Ensanche (ENS)**

Abarca la totalidad del casco urbano de uso residencial, a excepción del núcleo histórico. Se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta o cerrada, según los casos y el uso global residencial.

Se le asigna como uso dominante el Residencial en su modalidad tanto unitaria como múltiple. En cuanto a los usos compatibles se permite el Industrial (Ind1); el Terciario, en sus modalidades de Comercial (TC1, TC2), Hotelero (TH1), Oficinas (TOF), Recreativo de titularidad pública, Recreativo (TR1) y Talleres artesanales; el de Almacén (Alm1); Aparcamiento (Par1-Par2) y Dotacional de titularidad pública. El resto de los usos son incompatibles.

Los parámetros urbanísticos son los reseñados en el art. 3.2.2.4 de las normas urbanísticas.

#### **4.2.3.- Viviendas Adosadas (ADO)**

La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, ADO, en los planos de calificación del suelo del plan. Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

Se le asigna como uso dominante el Residencial en su modalidad unitaria. En cuanto a los usos compatibles se permite el Residencial múltiple (RM); el Terciario, en sus modalidades de Comercial (TC1), Oficinas (TOf), Recreativo de titularidad pública; Aparcamiento (Par1-Par2) y Dotacional de titularidad pública. El resto de los usos son incompatibles.

Los parámetros urbanísticos son los reseñados en el art. 3.2.3.4 de las normas urbanísticas.

#### **4.2.4.- Edificación Abierta.- Vivienda Pública Protegida (EDA-VPO)**

La zona de edificación abierta destinada a vivienda pública protegida está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, EDA-VPO, en los planos de calificación del suelo del plan. Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Se le asigna como uso dominante el Residencial múltiple (RM), vinculado a vivienda de protección pública. Como uso complementario se establece el uso terciario, exclusivamente en planta baja, con una edificabilidad máxima por parcela de 600m<sup>2</sup>t, en las categorías que a continuación se relacionan: Comercial (TC1, TC2), Oficinas (TOf), Recreativo (TR1) y Talleres artesanales. En cuanto a los usos compatibles, con el uso residencial dominante no existen y con el uso terciario complementario se establece la compatibilidad con los siguientes usos: Residencial múltiple, Almacén (Alm1), Aparcamiento (Par1-Par2) y Dotacional de titularidad pública. El resto de los usos son incompatibles.

Los parámetros urbanísticos son los reseñados en el art. 3.2.4.4 de las normas urbanísticas.

#### **4.2.5.- Industrial en Manzana (INM)**

La zona industrial en manzana está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, INM, en los planos de calificación del suelo del plan. Se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

Se le asigna como uso dominante el Industria (Ind2). En cuanto a los usos compatibles se permite el Industrial (Ind1, Ind3), el Terciario: Comercial (TC1, TC2, TC3), Oficinas (TOf), Recreativo (TR1, TR2) y Talleres artesanales; Almacén (Alm1, Alm2, Alm3); Aparcamiento (Par1, Par2, Par3) y Dotacional. El resto de los usos son incompatibles, declarándose como expresamente incompatible el Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria.

Los parámetros urbanísticos son los reseñados en el art. 3.2.5.4 de las normas urbanísticas.

#### **4.2.6.- Terciario en Manzana (TEM)**

La zona terciaria en manzana está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación, TEM, en los planos de calificación del suelo del plan. Se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global terciario.

Se le asigna como uso dominante el Terciario comercial. En cuanto a los usos compatibles se permite el Terciario: Comercial (TC1, TC2, TC3, TC4), Oficinas (TOf), Recreativo (TR1); Almacén (Alm1, Alm2); Aparcamiento (Par1, Par2, Par3); Dotacional y Residencial vinculado a dotacional. El resto de los usos son incompatibles, en especial el uso industrial.

Los parámetros urbanísticos son los reseñados en el art. 3.2.6.4 de las normas urbanísticas.

#### **4.2.6.- Dotacional (DOT)**

La zona dotacional está constituida por las parcelas expresamente grafiadas con la identificación EQ (Equipamientos) en los planos de calificación del suelo del plan.

En cuanto a los usos son los dispuestos en el art. 2.4.8 de las Normas Urbanísticas.

Los parámetros urbanísticos son los reseñados en el art. 3.2.8.3 de las normas urbanísticas.

#### **4.3.- Ordenación del Suelo No Urbanizable**

##### **4.3.1.- Ordenación del Suelo No Urbanizable Común:**

Se define en las Normas Urbanísticas como aquel con productividad agrícola dominante, apto no obstante, por sus características, para la implantación de actuaciones y usos diferentes con las limitaciones y exigencias establecidas en la Ley valenciana sobre suelo no urbanizable y complementadas en las presentes normas. La ordenación del Suelo no Urbanizable Común se articula, en base al carácter tradicional de los usos agrícolas que se vienen desarrollando sobre dicho suelo, sin contenidos especiales de protección, acogiendo como propio de esta categoría de suelo, la protección común establecida por defecto en la propia Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable. Se establecen los parámetros y requisitos para edificar en este tipo de suelo, definiendo a estos efectos, el concepto de núcleo de población. La concreta regulación de esta clase de suelo se encuentra en los art. 2.5.9 y ss de las Normas Urbanísticas.

El suelo no urbanizable forestal común se define en las Normas Urbanísticas como aquel que aún encontrándose en su estado natural presenta una clara vocación agrícola, siendo apto, por sus características, para la implantación de actuaciones y usos diferentes con las limitaciones y exigencias establecidas en la Ley valenciana sobre suelo no urbanizable y en el Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, complementadas en las presentes normas.

##### **4.3.2.- Ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido:**

El suelo no urbanizable de Especial Protección se define como aquellas superficies de suelo que por reunir valores naturales o paisajísticos o por estar afectados por normativa sectorial, deben quedar preservados, como regla general, del proceso edificatorio.

Se subdivide en las tres categorías que se relacionan con indicación del régimen jurídico de aplicación:

1. No Urbanizable de Especial Protección por la normativa sectorial, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Se clasifican los siguientes tipos:

SNUPC.- Suelo No Urbanizable de especial protección de riberas y cauces y zonas húmedas. (Art. 2.5.14 NNUU)

SNUPV.- Suelo No Urbanizable de especial protección de la red viaria, de transportes y comunicaciones. (Art. 2.5.14 NNUU)

SNUPVP.- Suelo No Urbanizable de especial protección de vías pecuarias. (Art. 2.5.14 NNUU)

2. No Urbanizable de Especial Protección preservado por el propio Plan por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos, o por sus riquezas naturales. Se clasifican los siguientes tipos:

SNUPA.- Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola. (Art. 2.5.11 NNUU)

SNUPF.- Suelo No Urbanizable de especial protección forestal. (Art. 2.5.12 NNUU)

SNUPCA.- Suelo No Urbanizable de especial protección de cuenca de afección de zona húmeda. (Art. 2.5.13 NNUU)

#### **4.4.- Delimitación de Sectores**

En cuanto a la delimitación de Sectores el Plan General delimita los siguientes distinguiendo por el tipo de suelo:

SUELO URBANO: No se contempla la delimitación de sector alguno en suelo urbano.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Se delimita un Sector en esta clase de suelo. Se trata del Sector SR-1 "PONTET". Se trata de un sector compuesto por dos zonas. La primera, al norte del casco urbano, presenta los siguientes límites: Al Norte, el Sector SR-2 y suelo No Urbanizable; al Sur, suelo urbano; al Este; suelo urbano industrial y al Oeste, Red Primaria parque público. La segunda, al sur, actuando de cierre del suelo residencial en esta dirección y con los siguientes lindes: Al Norte, suelo urbano residencial; al Sur, Suelo No Urbanizable; al Este, suelo No urbanizable y al Oeste; suelo No urbanizable. Toda la zona de borde del sector queda delimitada por un viario perimetral quedando únicamente fuera de dicho límite, una superficie destinada a la ampliación del equipamiento deportivo existente en la actualidad.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Se delimitan tres sectores en este tipo de suelo. Uno residencial y dos industriales.

El residencial es el SR-2 "HORTA DE DALT que queda englobado completamente por viario de red primaria. Sus límites son los siguientes: Al Norte, Suelo No Urbanizable; al Sur, parte de viario de red primaria correspondiente al SR-1 "PONTET"; al Este, parte de viario de red primaria correspondiente al SR-1 "PONTET" y al Oeste, Red Primaria zona verde.

Los industriales son el SR-1 "EL PALMERAL 1" y el SR-2 "EL PALMERAL 2". El primero queda englobado completamente por viario de red primaria, excepto al linde Norte que da directamente a red primaria zona verde. Sus lindes son, al Norte, Suelo No Urbanizable; al Sur, suelo urbano industrial; al Este, Red Primaria zona verde y al Oeste, parte de viario de red primaria incluido en el SI-2. En el segundo los lindes son los siguientes: al Norte, Suelo No Urbanizable; al Sur, suelo no urbanizable incluido en reserva destinada a patrimonio municipal de suelo; al Este, parte de viario de red primaria incluido en el SI-1 y al Oeste, Suelo No Urbanizable.

#### **4.5.- Régimen de los bienes de dominio público no municipal**

##### **4.5.1.- Bienes de dominio público no municipal en suelo urbano:**

Como bienes de este tipo solo puede mencionarse el Colegio Público existente en la población gestionado por la Consellería de Cultura y Educación de la Generalitat Valenciana y que se rige de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 14/2003 de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

##### **4.5.2.- Bienes de dominio público no municipal en suelo urbanizable:**

No existen esta clase de bienes en suelo no urbanizable.

**4.5.3.- Bienes de dominio público no municipal en suelo no urbanizable:** Los bienes de este tipo en suelo no urbanizable son los siguientes: Dominio público hidráulico, la N-340 (A- 7) perteneciente a la red de interés general del estado, la CV-540 y la CV-546 y sus enlaces con el suelo urbano, pertenecientes a la Diputación Provincial y las tres vías pecuarias. Su regulación viene establecida por la normativa sectorial que ya se ha comentado.

**B) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

El presente Plan General establece la ordenación pormenorizada en Suelo Urbano y en parte del Suelo Urbanizable.

En cuanto al SUELO URBANO, el Plan mantiene la ordenación pormenorizada fijada por las anteriores Normas Subsidiarias por lo que no merece mayor comentario.

En cuanto al SUELO URBANIZABLE, se establece un único sector con ordenación pormenorizada que es el SR-1 "PONTET". Este sector, como ya hemos comentado con anterioridad, está destinado a satisfacer de forma inmediata la necesidad de suelo existente en la localidad. Los principales parámetros urbanísticos del sector son las siguientes:

<b>DENOMINACION :</b>		<b>SR-1 "PONTET"</b>
<b>CLASE DE SUELO.</b>		Urbanizable
<b>SUPERFICIE SECTOR. (SR-1)</b>		<b>157.297,62</b> m2s.
<b>SUPERFICIE AREA DE REPARTO. (AR-1=SR-1 + RPA)</b>		<b>160.370,40</b> m2s.
<b>SUPERFICIE TOTAL A URBANIZAR. (AR-1 + EC)</b>		<b>167.315,57</b> m2s.
<b>Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada</b>		PLAN GENERAL
<b>ELEMENTOS CONEXOS. (EC)</b>		6.945,17 m2s.
<b>SUPERFICIE de la Red PRIMARIA. INCLUIDA.</b>		
	Viales	29.875,54 m2s.
	Zonas Verdes viarias	169,89 m2s.
	Zonas Verdes	22.949,09 m2s.
<b>SUPERFICIE de la Red PRIMARIA. ADSCRITA. (RPA)</b>		
	ZV-9	1.977,38 m2s.
	VIAL ROTONDA	175,49 m2s.
	C/Josep M <sup>a</sup> Ots	14,67 m2s.
	ZV-10	859,55 m2s.
	C/Santa Llusia	45,69 m2s.
	<b>TOTAL</b>	<b>3.072,78</b> m2s.
<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)</b>		<b>0,7425</b>
<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)</b>		<b>0,5882</b>
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA. (m2T)</b>		116.791 m2t.
<b>NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR Ha.</b>		<b>38</b> viv/ha.
<b>USO DOMINANTE.</b>		<b>RESIDENCIAL</b>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENIMODO

La ordenación que se propone, delimita una única Unidad de Ejecución en la que cumplen los estándares de planeamiento fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento tal y como se expresa en la siguiente tabla:

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			s/Reglamento	s/ Propuesta
SUELO DOTACIONAL VIARIO (RV+AV) s/IEB	27,00%	>	42.470 m2s.	49.910,29 CUMPLE
ZONAS VERDES (ZV) s/IER	10,00%	>	15.730 m2s.	22.949,09 CUMPLE
EQUIPAMIENTOS (EQ) s/IER	11,00%	>	17.303 m2s.	17.348,72 CUMPLE
TOTAL SUELO DOTACIONAL s/IEB	53,50%	>	84.154 m2s.	90.208,10 CUMPLE
TOTAL SUELO PRIVADO (incluso 10%ayto.)	46,50%	<	73.143 m2s.	67.089,52 CUMPLE
Nº MAX. DE VIVIENDAS TOTAL.			<b>598</b> viv.	157.297,62
Nº VIVIENDAS VPO.	<b>31%</b>		186 viv.	100,00 m2t/vivienda
Nº VIVIENDAS RENTA LIBRE. (ENS)	<b>33%</b>		196 viv.	120,00 m2t/vivienda
Nº VIVIENDAS RENTA LIBRE. (ADO)	<b>36%</b>		216 viv.	
PARQUE. 5m2/hab.			<b>7.176,30</b> m2.	7.200,00
PLAZAS APARCAMIENTO VIARIO. AV.			444	<b>490</b> CUMPLE
CUMPLIMIENTO ART.6 REGLAMENTO, ZV+EQ	35%/m2t.res	>	32.381,04 m2.	<b>40.297,81</b> CUMPLE

La delimitación de la Unidad de Ejecución se ajustará en su ejecución al contenido de los Convenios firmados con determinados propietarios el 22 de febrero de 1.999 para la apertura de parte de la Avenida de Alcira y que se adjuntan como ANEXO a la presente Memoria Justificativa. De esta forma, los firmantes de los mencionados convenios verán reconocidos a través de este Plan General el total del aprovechamiento urbanístico de los terrenos que en su día cedieron al Ayuntamiento de Benimodo. Para el caso de que este ajuste produjera determinados restos de parcelas in edificables se seguirá el procedimiento de enajenación de parcelas sobrantes establecido en el Reglamento de Bienes de las corporaciones locales.

Para el desarrollo del sector con ordenación pormenorizada SR-1 "Pontet" será necesaria la presentación de al menos un Programa de Actuación Integrada, este o estos podrán redelimitar las unidades de ejecución oportunas, siempre que tengan un aprovechamiento similar y se garantice un justo reparto de beneficios y cargas. Los adjudicatarios de los Programas deberán satisfacer al ayuntamiento la parte proporcional de gastos de redacción de proyectos que les correspondan, así se satisfará, en concepto de redacción de proyectos de planeamiento, el importe resultante de dividir la superficie programada por la total del sector, 157.297,62m2, y multiplicar el resultado por los honorarios recomendados por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana para el desarrollo de un Plan Parcial de 157.297,62m2.

**C) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS AREAS DE REPARTO**

El Plan General de Benimodo delimita Áreas de Reparto a efecto de la justa distribución de beneficios y como parte de la ordenación estructural del mismo. El área de reparto se define en el art. 105 del RP como *“El conjunto de terrenos respecto de los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo”*, destacándose que todo el suelo urbano u urbanizable ha de quedar integrado en un área de reparto.

En cuanto a los criterios de delimitación, los mismos vienen establecidos en el art. 106 del RP, estableciendo el mismo que: *“La delimitación de Areas de Reparto se adecuará a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por él Plan. Cualquiera que sea el criterio escogido para establecer las Areas de Reparto, deberá hacer coincidir su perímetro con el de algún referente objetivo de los anteriormente mencionados, sin que sea lícita la exclusión o inclusión arbitraria de terrenos en ella.”*.

El aprovechamiento tipo es el aprovechamiento propio de cada una de las áreas de reparto contempladas en este Plan General. El mismo se calcula de acuerdo con lo dispuesto en el art. 111.1 del RP dividiendo el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Debido a la diferente rentabilidad económica en el término de Benimodo de los usos y tipologías edificatorias que contempla el Plan General y a efectos de conseguir un reparto más justo y equitativo de los beneficios y cargas derivados de la actividad urbanística, el Plan contempla con base a lo dispuesto en el art. 113.1 del RP una serie de coeficientes correctores por uso y tipología edificatoria. Estos coeficientes, expresamente indicados en el art. 2.3.2 de las NNUU, son los siguientes:

Residencial Edificación Abierta. Vivienda Pública Protegida, EDA-VPO:	0,6
Residencial en Manzana. Vivienda Pública Protegida, ENS-VPO:	0,6
Residencial en Manzana, ENS:	0,9
Residencial Adosada, ADO:	1,0
Terciario, TER:	1,0
Industrial, IND:	0,7
Dotacional Privado, DOT:	1,0

## 1.- Áreas de Reparto en Suelo Urbano

El Plan General de Benimodo no delimita de forma expresa áreas de reparto en suelo urbano. De esta forma, será de aplicación lo dispuesto en el art. 110 del RP, respecto de las áreas de reparto uniparcelarias. Así, se entenderá que integra un Area de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Cuando la urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el Area de Reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

## 2.- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable

Se establecen cuatro áreas de reparto en suelo urbanizable. Estas áreas son las siguientes:

**2.1.- A.R del SR-1 “Pontet”:** Incluye el Sector SR-1 y la Red Primaria Adscrita definida en planos y fichas. Cuenta con una superficie total de 160.370,40m<sup>2</sup>. Se fija para este área de reparto un aprovechamiento tipo ponderado de 0,6671 ua/m<sup>2</sup>s, todo ello de acuerdo con

USOS.	% s/Total m <sup>2</sup> t	% s/ m <sup>2</sup> t Res.	m <sup>2</sup> TECHO	COEF. HOMOGENIZACIÓN	UNIDADES APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO. (EDA)	10,27%	12,97%	12.000,00 m <sup>2</sup> t.	0,60	7.200,00
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO. (ENS)	5,68%	7,17%	6.628,97 m <sup>2</sup> t.	0,60	3.977,38
<b>TOTAL VPO</b>		<b>20,14%</b>	<b>18.628,97 m<sup>2</sup>t.</b>		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE. (ENS)	20,11%	25,39%	23.488,27 m <sup>2</sup> t.	0,90	21.139,45
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE. (ADO)	43,15%	54,48%	50.400,00 m <sup>2</sup> t.	1,00	50.400,00
<b>TOTAL LIBRE</b>		<b>79,86%</b>	<b>73.888,27 m<sup>2</sup>t.</b>		
TERCIARIO EN PARCELA DE USO EXCLUSIVO.	17,70%		20.673,67 m <sup>2</sup> t.	1,00	20.673,67
TERCIARIO EN PLANTA BAJA DE EDA.	3,08%		3.600,00 m <sup>2</sup> t.	1,00	3.600,00
<b>TOTALES</b>	<b>100%</b>		<b>116.790,92 m<sup>2</sup>t.</b>		<b>106.990,50</b>
APROVECHAMIENTO TIPO					<b>0,6671</b>

la siguiente tabla:

**2.2.- A.R del SR-2 “Horta de Dalt”:** Coincidente con la delimitación del Sector. Cuenta con una superficie total de 87.880,91m<sup>2</sup>. Se fija para este área de reparto un aprovechamiento tipo ponderado de 0,6610 ua/m<sup>2</sup>s, todo ello de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS.	% s/Total m <sup>2</sup> t	% s/ m <sup>2</sup> t Res.	m <sup>2</sup> TECHO	COEF. HOMOGENIZACIÓN	UNIDADES APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (ADO/EDA-LIBRE)	78,93%	85,00%	48.554,20 m <sup>2</sup> t.	1,00	48.554,20
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (ADO/EDA-VPO)	13,93%	15,00%	8.568,39 m <sup>2</sup> t.	0,60	5.141,03
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>92,86%</b>		<b>57.122,59 m<sup>2</sup>t.</b>		
TERCIARIO	7,14%		4.394,05 m <sup>2</sup> t.	1,00	4.394,05
<b>TOTALES</b>	<b>100,00%</b>		<b>61.516,64 m<sup>2</sup>t.</b>		<b>58.089,28</b>
APROVECHAMIENTO TIPO					<b>0,6610</b>
<b>CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES</b>			s/Reglamento	s/ Propuesta	

**2.3.- A.R del SI-1 “Palmeral 1”:** Coincidente con la delimitación del Sector. Cuenta con una superficie total de 37.557,61m<sup>2</sup>. Se fija para este área de reparto un aprovechamiento tipo ponderado de 0,5550 ua/m<sup>2</sup>s, todo ello de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS.	% s/Total m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> TECHO	COEF. HOMOGENIZACIÓN	UNIDADES APROVECHAMIENTO
INDUSTRIAL	86,67%	24.412,45 m <sup>2</sup> t.	0,70	17.088,71
TERCIARIO	13,33%	3.755,76 m <sup>2</sup> t.	1,00	3.755,76
<b>TOTALES</b>	<b>100,00%</b>	<b>28.168,21 m<sup>2</sup>t.</b>		<b>20.844,47</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>				<b>0,5550</b>

**2.4.- A.R del SI-2 “Palmeral 2”:** Coincidente con la delimitación del Sector. Cuenta con una superficie total de 77.738,90m<sup>2</sup>. Se fija para este área de reparto un aprovechamiento tipo ponderado de 0,5250 ua/m<sup>2</sup>s, todo ello de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS.	% s/Total m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> TECHO	COEF. HOMOGENIZACIÓN	UNIDADES APROVECHAMIENTO
INDUSTRIAL	100,00%	58.304,18 m <sup>2</sup> t.	0,70	40.812,92
<b>TOTALES</b>	<b>100,00%</b>			<b>40.812,92</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>				<b>0,5250</b>

En Benimodo, a 15 de marzo de 2005.

Los técnicos redactores del Plan General de Ordenación Urbana de Benimodo:

José Ramón Ortiz González, Ingeniero de Caminos.

Damián Ascoz Carrió, arquitecto.

Angel Trinidad Tornell, abogado.