



***Concert Previ del Pla General de Benifairó de les Valls /
Concierto Previo del Plan General de Benifairó de les Valls***

Memòria Justificativa / Memoria Justificativa



ÍNDEX

Concert Previ del Pla General de Benifairó de les Valls / Concierto Previo del Plan General de Benifairó de les Valls

1.- MODEL TERRITORIAL PROPOSAT, ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT I ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT DE MUNICIPI CONFRONTANTS / MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, ESTRATEGIA DE DESARROLLO Y ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIO COLINDANTES	4
1.1.- Model territorial / Modelo territorial.....	4
1.2.- Estratègia de desenvolupament / Estrategia de desarrollo	6
1.3.- Adequació al planejament de municipis confrontants / Adecuación al planeamiento de municipios colindantes	8
2.- EVOLUCIÓ URBANA I SUPERFÍCIES DE CLASSES DE SÒL / EVOLUCIÓN URBANA Y SUPERFICIES DE CLASES DE SUELO.....	10
3.- DELIMITACIÓ DE XARXA PRIMÀRIA I ESTRUCTURAL / DELIMITACIÓN DE RED PRIMARIA Y ESTRUCTURAL	11
3.1.- Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori / Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio...	11
3.1.1.- Finalitat de les DEUT / Finalidad de las DEUT	11
3.1.2.- Contingut i Forma de les DEUT / Contenido y Forma de las DEUT...	11
3.1.3.- Proposta de Directrius per al Pla General / Propuesta de Directrices para el Plan General.....	12
3.2.- Classificació del sòl i ordenació del sòl no urbanitzable / Clasificación del suelo y ordenación del suelo no urbanizable	19
3.2.1.- Sòl Urbà / Suelo Urbano.....	22
3.2.2.- Sòl Urbanitzable / Suelo Urbanizable	22
3.2.3.- Sòl No Urbanitzable / Suelo No Urbanizable.....	22
3.3.- Xarxa estructural de dotacions públiques / Red estructural de dotaciones públicas	25
3.4.- habitatges de protecció pública / Vivienda de protección pública	28



4.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE ZONES VERDES / JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES.....	30
4.1.- Justificació segons la llei urbanística valenciana (LUV) / Justificación según la ley urbanística valenciana (LUV)	30
4.2.- Justificació segons la llei d'ordenació del territori i protecció del paisatge (LOTPP) / Justificación según la ley de ordenación del territorio y protección del paisaje (LOTPP).....	31
5.- QUADRES RESUM DEL CONCERT DE PLA GENERAL DE BENIFAIRÓ DE LES VALLS / CUADROS RESUMEN DEL CONCIERTO DE PLAN GENERAL DE BENIFAIRÓ DE LES VALLS	33
ANNEX 1: CÀLCUL DE LA SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA ESCOLAR / ANEXO 1: CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR.....	39



1.- MODEL TERRITORIAL PROPOSAT, ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT I ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT DE MUNICIPI CONFRONTANTS / MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, ESTRATEGIA DE DESARROLLO Y ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIO COLINDANTES

1.1.- MODEL TERRITORIAL / MODELO TERRITORIAL

El model territorial proposat per a la població de Benifairó de les Valls part de la seua realitat social, demogràfica i econòmica. La seua població ha disminuït lleugerament des de la redacció de les Normes Subsidiàries (en avant NN.SS.); l'activitat econòmica se centra en l'agricultura.

El territori de Benifairó de les Valls s'estructura a partir dels següents elements:

- el nucli urbà, situat en la part est del terme, s'ha desenvolupat de forma compacta junt al nucli urbà de Faura,
- la carretera CV-320 que comunica el casc urbà de Benifairó de les Valls amb Faura, Quartell i amb la carretera N-340 i la A-7,
- l'orografia muntanyosa a l'oest del terme

El modelo territorial propuesto para la población de Benifairó de les Valls parte de su realidad social, demográfica y económica. Su población ha disminuido ligeramente desde la redacción de las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.); la actividad económica se centra en la agricultura.

El territorio de Benifairó de les Valls se estructura a partir de los siguientes elementos:

- el núcleo urbano, situado en la parte este del término, se ha desarrollado de forma compacta junto al núcleo urbano de Faura,
- la carretera CV-320 que comunica el casco urbano de Benifairó de les Valls con Faura, Quartell y con la carretera N-340 y la A-7,
- la orografía montañosa al oeste del término



L'estratègia de desenvolupament del terme municipal de Benifairó de les Valls part de quatre punts fonamentals:

- continuar el creixement compacte entorn de l'actual nucli urbà, diferenciant i separant els usos residencials dels industrials,
- augmentar el sòl d'ús terciari, donada la demanda existent de sòl per a ubicar grans superfícies de serveis,
- preservar zones verdes existents,
- definir els distints tipus de Sòl No Urbanitzable en funció de les seues característiques, a més de totes les afeccions que resulten de l'existència dins del territori d'aquells elements que puguen incidir en la planificació del territori, com són les vies pecuàries o els jaciments.

La estrategia de desarrollo del término municipal de Benifairó de les Valls parte de cuatro puntos fundamentales:

- continuar el crecimiento compacto en torno al actual núcleo urbano, diferenciando y separando usos residenciales de industriales,
- aumentar el suelo de uso terciario, dada la demanda existente de suelo para ubicar grandes superficies de servicios,
- preservar zonas verdes existentes,
- definir los distintos tipo de Suelo No Urbanizable en función de sus características, además de todas las afecciones que resultan de la existencia dentro del territorio de aquellos elementos que puedan incidir en la planificación del territorio, como son las vías pecuarias o los yacimientos.



1.2.- ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT / ESTRATEGIA DE DESARROLLO

Els criteris aplicables en l'estratègia de desenvolupament del municipi de Benifairó de les Valls són els definits en la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, de 30 de juny de 2004, de la Generalitat Valenciana (en avant LOTPP):

- Qualitat de vida dels ciutadans
- Desenvolupament sostenible

Basant-se en aquestos criteris la classificació del sòl a perseguit els següents objectius:

- Objectius en la classificació de sòl urbanitzable:

Amb l'objectiu de respondre a la demanda d'habitatges en Benifairó de les Valls, es proposa ubicar els sectors urbanitzables residencials al voltant del casc urbà, com a ampliació d'aquest, integrant en la trama urbana, de forma compatible, els desenvolupaments industrials i les zones verdes. El creixement al voltant del casc urbà existent facilita l'ordenació i implantació

Los criterios aplicables en la estrategia de desarrollo del municipio de Benifairó de les Valls son los definidos en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de 30 de junio de 2004, de la Generalitat Valenciana (en adelante LOTPP):

- Calidad de vida de los ciudadanos
- Desarrollo sostenible

Basándose en estos criterios la clasificación del suelo a perseguido los siguientes objetivos:

- Objetivos en la clasificación de suelo urbanizable:

Con el objetivo de responder a la demanda de vivienda en Benifairó de les Valls, se propone ubicar los sectores urbanizables residenciales alrededor del casco urbano, como ampliación de éste, integrando en la trama urbana, de forma compatible, los desarrollos industriales y las zonas verdes. El crecimiento urbano alrededor del casco urbano existente facilita la ordenación e implantación de



d'equipaments i dotacions públiques dels quals puga gaudir de tota la població, existent i futura.

Es proposen dos sòls urbanitzables d'ús terciari. Un se situa a l'est del casc urbà, en el límit del terme, atés que és una zona que gaudeix d'una excel·lent comunicació viària. L'altra zona d'ús terciari proposta, més gran, se situa al sud-est del terme i per al seu desenvolupament es proposa una connexió viària directa amb la carretera N-340 sense mesclar-se en cap cas amb l'ús residencial.

Es proposa una xarxa viària que complete la comunicació urbana i interurbana, de manera que es facilite l'accessibilitat ciutadana a les distintes àrees funcionals del terme municipal de Benifairó de les Valls.

- Objectius en la classificació de sòl no urbanitzable:

Mantindre fora del procés urbanístic i edificatori les zones de protecció forestal, zones amb interès paisatgístic i agrícola, zones de carreteres, les vies pecuàries i els jaciments catalogats.

equipamientos y dotaciones públicas que sean de disfrute de toda la población, existente y futura.

Se proponen dos suelos urbanizables de uso terciario. Uno se sitúa al este del casco urbano, en el límite del término, dado que es una zona que goza de una excelente comunicación viaria. La otra zona de uso terciario propuesta, más grande, se sitúa al sudeste del término y para su desarrollo se propone una conexión viaria directa con la carretera N-340 sin mezclarse en ningún caso con el uso residencial.

Se propone una red viaria que complete la comunicación urbana e interurbana, de manera que se facilite la accesibilidad ciudadana a las distintas áreas funcionales del término municipal de Benifairó de les Valls.

- Objetivos en la clasificación de suelo no urbanizable:

Mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio las zonas de protección forestal, zonas con interés paisajístico y agrícola, zonas de carreteras, las vías pecuarias y los yacimientos catalogados.



1.3.- ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT DE MUNICIPIS CONFRONTANTS / ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES

En el plànol d'Ordenació Estructural de Classificació i Qualificació s'ha grafiat la classificació dels termes veïns fins a una distància que ens permet analitzar les possibles incidències que pugen tindre sobre la classificació de sòl de Benifairó de les Valls.

Els termes veïns són Quart de les Valls, Faura i Sagunt.

En el plano de Ordenación Estructural de Clasificación y Calificación se ha grafiado la clasificación de los términos vecinos hasta una distancia que nos permite analizar las posibles incidencias que puedan tener sobre la clasificación de suelo de Benifairó de les Valls.

Los términos vecinos son Quart de les Valls, Faura y Sagunt.

	Incidències:	Incidencias:
2	S'ha de tindre en compte i analitzar de forma exhaustiva les possibles incidències	Se debe tener en cuenta y analizar de forma exhaustiva las posibles incidencias
1	No es considera que existisca incompatibilitat entre les distintes classificacions de sòl, encara que es recomana un estudi més concret de cada situació	No se considera que exista incompatibilidad entre las distintas clasificaciones de suelo, aunque se recomienda un estudio más concreto de cada situación
---	No hi ha incompatibilitat	No hay incompatibilidad



MUNICIPI / MUNICIPIO	CLASSIFICACIÓ SÒL / CLASIFICACIÓN SUELO	CLASSIFICACIÓ BENIFAIRÓ DE LES VALLS / CLASIFICACIÓN BENIFAIRÓ DE LES VALLS	INCIDÈNCIA / INCIDENCIA
SAGUNT	S. No Urbanitzable / S. No Urbanizable	S.N.U. Protegit paisatgístic agrícola / S.N.U. protección paisajística agrícola	1
		S. Urbanitzable Terciari / S. Urbanizable Terciario	1
	S.N.U. Protegit / S.N.U. Protegido	S.N.U. Protegit Forestal / S.N.U. Protección Forestal	---
QUART DE LES VALLS	S. No Urbanitzable / S. No Urbanizable	S.N.U.C. Agrícola / S.N.U.C. Agrícola	---
		S.N.U. Protegit Forestal / S.N.U. Protección Forestal	1
FAURA	S.N.U. Protegit / S.N.U. Protegido	S.N.U. Protegit Forestal / S.N.U. Protección Forestal	---
		S. Urbanitzable Residencial / S. Urbanizable Residencial	2
	S.G. Equipament / S.G. Equipamiento	S.N.U. Protegit paisatgístic agrícola / S.N.U. Protección paisajístico agrícola	2
		S. Urbà / S. Urbano	S. Urbà / S. Urbano
	S. Urbanitzable Terciari / S. Urbanizable Terciario		---
	S. Urbanitzable Residencial / S. Urbanizable Residencial		---
	S.N.U. Protegit paisatgístic agrícola / S.N.U. Protección paisajístico agrícola		2
	S.A.U. Residencial	S.N.U.C. Agrícola	---
		S. Urbanitzable Terciari / S. Urbanizable Terciario	---
		S. Urbanitzable Residencial / S. Urbanizable Residencial	---



2.- EVOLUCIÓ URBANA I SUPERFÍCIES DE CLASSES DE SÒL / EVOLUCIÓN URBANA Y SUPERFICIES DE CLASES DE SUELO

Donada l'evolució urbana dels últims anys en la comarca del Camp de Morvedre, la previsió del sòl urbanitzable residencial al present document de Concert Previ és suficient per complir les expectatives de l'augment de població i de demanda prevista d'habitatges.

A continuació es resumeixen les superfícies dels sòls proposats:

Dada la evolución urbana de los últimos años en la comarca del Camp de Morvedre, la previsión del suelo urbanizable residencial en el presente documento de Concierto Previo es suficiente para cumplir las expectativas de aumento de población y de demanda prevista de vivienda.

A continuación se resumen las superficies de los suelos propuestos:

		NN SS		Concert Pla General / Concierto Plan General	
SÒL URBÀ / SUELO URBANO		320.000 m ²		295.234 m ²	
SÒL URBANITZABLE / SUELO URBANIZABLE	Residencial		39.680 m ²	562.615 m ²	830.589 m ²
	Industrial	39.680 m ²		48.611 m ²	
	Terciari / Terciario			219.363 m ²	
EQUIPAMENTS I PQL / EQUIPAMIENTOS Y PQL		116.275 m ²		88.182 m ²	
SÒL NO URBANITZABLE / SUELO NO URBANIZABLE		3.281.000 m ²		3.146.956 m ²	
TOTAL		4.300.000 m ²		4.360.961 m ²	



3.- DELIMITACIÓ DE XARXA PRIMÀRIA I ESTRUCTURAL / DELIMITACIÓN DE RED PRIMARIA Y ESTRUCTURAL

3.1.- DIRECTRIUS DEFINITÒRIES DE L'ESTRATÈGIA D'EVOLUCIÓ URBANA I D'OCUPACIÓ DEL TERRITORI / DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

3.1.1.- Finalitat de les DEUT / Finalidad de las DEUT

L'objecte de les Directrius Definitòries de l'Estratègia d'Evolució Urbana i d'Ocupació del Territori, en avant DEUT, és establir els criteris i objectius que permeten l'adequació del Pla General a la política territorial, permetent un desenvolupament urbanístic amb una finalitat establida basant-se en millorar la qualitat de vida dels ciutadans i aconseguir un desenvolupament sostenible.

El objeto de las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, en adelante DEUT, es establecer los criterios y objetivos que permiten la adecuación del Plan General a la política territorial, permitiendo un desarrollo urbanístico con una finalidad establecida basándose en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y lograr un desarrollo sostenible.

3.1.2.- Contingut i Forma de les DEUT / Contenido y Forma de las DEUT

En aquest document normatiu s'arreglen els aspectes més rellevants de l'estructura territorial i s'estableixen els criteris de desenvolupament del planejament amb base a la legislació.

En este documento normativo se recogen los aspectos más relevantes de la estructura territorial y se establecen los criterios de desarrollo del planeamiento con base en la legislación.

Les previsions contingudes en

Las previsions contenidas en este



aquest document són determinacions essencials amb vocació de permanència durant la vigència del Pla, formulades de manera concreta i precisa obviant argumentacions descriptives i justificatives.

documento son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan, formuladas de manera concreta y precisa obviando argumentaciones descriptivas y justificativas.

3.1.3.- Proposta de Directrius per al Pla General / Propuesta de Directrices para el Plan General

L'establiment dels criteris i objectius que permeten l'adequació del Pla General de Benifairó de les Valls a la política territorial, permetent un desenvolupament urbanístic amb una finalitat establida basant-se en millorar la qualitat de vida dels ciutadans i aconseguir un desenvolupament sostenible s'establiran sobre la base dels punts següents:

El establecimiento de los criterios y objetivos que permiten la adecuación del Plan General de Benifairó de les Valls a la política territorial, permitiendo un desarrollo urbanístico con una finalidad establecida basándose en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y lograr un desarrollo sostenible se establecerán sobre la base de los siguientes puntos:

3.1.3.1.- Directrius relatives a la sostenibilitat / Directrices relativas a la sostenibilidad

a) Els nous creixements i la implantació de les infraestructures deuran tindre en compte la preservació del paisatge característic del territori i les seues característiques ambientals.

a) Los nuevos crecimientos y la implantación de las infraestructuras deberán tener en cuenta la preservación del paisaje característico del territorio y sus características ambientales.

b) Les reclassificacions de sòl proposades o permeses pel present document suposaran la cessió

b) Las reclasificaciones de suelo propuestas o permitidas por el presente documento supondrán la



gratuïta a l'administració de sòl no urbanitzable protegit, no productiu, amb una superfície igual a la reclassificada en la zona que el Pla General marca com a sòl no urbanitzable protegit forestal. Aquestos sòls s'adscriuran als sectors a desenvolupar.

- c) Les actuacions urbanístiques en general hauran d'establir sistemes de reciclatge d'aigües depurades per a reg, o altres sistemes encaminats al millor aprofitament dels recursos hídrics.
- d) Les actuacions de millora i reforma de zones amb edificacions ja existents tindran entre els seus objectius la creació de xarxes de sanejament que eviten la contaminació del subsòl.
- e) Les construccions i edificacions radicades en el medi rural hauran d'harmonitzar amb el paisatge i el seu entorn natural.
- f) Els desenvolupaments hauran d'incloure quan siga possible sistemes generadors d'energia

cesión gratuita a la administración de suelo no urbanizable protegido, no productivo, con una superficie igual a la reclassificada en la zona que el Plan General marca como suelo no urbanizable protegido forestal. Estos suelos se adscribirán a los sectores a desarrollar.

- c) Las actuaciones urbanísticas en general deberán establecer sistemas de reciclaje de aguas depuradas para riego, u otros sistemas encaminados al mejor aprovechamiento de los recursos hídricos.
- d) Las actuaciones de mejora y reforma de zonas con edificaciones ya existentes tendrán entre sus objetivos la creación de redes de saneamiento que evitan la contaminación del subsuelo.
- e) Las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural deberán armonizar con el paisaje y su entorno natural.
- f) Los desarrollos deberán incluir cuando sea posible sistemas generadores de energía renovables,



renovables, i sistemes d'estalvi energètic.

- g) Promoure punts d'arreplega selectiva amb sistemes que minimitzen la presència de tals punts dins de l'entorn urbà.

y sistemas de ahorro energético.

- g) Promover puntos de recogida selectiva con sistemas que minimicen la presencia de tales puntos dentro del entorno urbano.

3.1.3.2.- Directrius relatives a la qualitat de vida dels ciutadans / Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

- a) Millora d'entorns urbans:

- Per mitjà de la regeneració d'edificis històrics per a convertir-los en equipaments públics de caràcter social i institucional.
- Aconseguir grans espais verds en el centre del casc per mitjà de l'adeqüació de l'Hort protegit i l'enjardinament de les zones junt al barranc, SJL-1 i SJL-4.
- Promoure la construcció d'habitatges, especialment subjectes a algun règim de protecció pública.
- Millorar les xarxes d'abastiment d'aigua i de

- a) Mejora de entornos urbanos:

- Por medio de la regeneración de edificios históricos para convertirlos en equipamientos públicos de carácter social e institucional.
- Lograr grandes espacios verdes en el centro del casco por medio de la adecuación del Huerto protegido y el ajardinamiento de las zonas junto en el barranco, SJL-1 y SJL-4.
- Promover la construcción de viviendas, especialmente sujetas a algún régimen de protección pública.
- Mejorar las redes de



sanejament.

- Implantació i millora de l'enllumenat públic, per mitjà d'implantació de lluminàries que no produïsquen contaminació lumínica.
 - Reducció del trànsit rodat dins del casc, per mitjà de la realització de la ronda de circumval·lació de Benifairó de les Valls.
 - Promoure la integració de les distintes activitats públiques i privades, en recerca del model de ciutat mediterrània.
 - Recerca d'una imatge arquitectònica autòctona i de qualitat, sense menyscabament de la utilització de nous recursos formals.
 - Incidir en l'estètica i morfologia dels nous edificis a fi de crear un paisatge urbà agradable i consolidat.
- b) Accessibilitat del ciutadà en l'entorn urbà.

abastecimiento de agua y de saneamiento.

- Implantación y mejora del alumbrado público, por medio de la implantación de luminarias que no produzcan contaminación lumínica.
 - Reducción del tránsito rodado dentro del casco, por medio de la realización de la ronda de circunvalación de Benifairó de les Valls
 - Promover la integración de las distintas actividades públicas y privadas, en una búsqueda del modelo de ciudad mediterránea.
 - Búsqueda de una imagen arquitectónica autóctona y de calidad, sin menoscabo de la utilización de nuevos recursos formales.
 - Incidir en la estética y morfología de los nuevos edificios con el fin de crear un paisaje urbano agradable y consolidado.
- b) Accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano.



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Els edificis i espais públics hauran de garantir l'accessibilitat i evitar qualsevol tipus de barrera arquitectònica.- Així mateix es fomentarà la supressió de barreres arquitectòniques en les construccions de caràcter privat. <p>c) Mobilitat urbana i transport públic.</p> <ul style="list-style-type: none">- Els nous desenvolupaments hauran d'incloure en la seua trama recorreguts de vianants o no motoritzats que permeten desplaçaments còmodes i segurs als ciutadans, inclús amb les poblacions confrontants. <p>d) Equipaments i dotacions públiques.</p> <ul style="list-style-type: none">- Es reservaran àmbits de sòl per a la implantació de les dotacions d'equipaments necessàries per a donar servici a la població prevista pel pla.- Es reservaran espais per a | <ul style="list-style-type: none">- Los edificios y espacios públicos deberán garantizar la accesibilidad y evitar cualquiera tipo de barrera arquitectónica.- Asimismo se fomentará la supresión de barreras arquitectónicas en las construcciones de carácter privado. <p>c) Movilidad urbana y transporte público.</p> <ul style="list-style-type: none">- Los nuevos desarrollos deberán incluir en su trama recorridos de peatones o no motorizados que permitan desplazamientos cómodos y seguros a los ciudadanos, incluso con las poblaciones colindantes. <p>d) Equipamientos y dotaciones públicas.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se reservarán ámbitos de suelo para la implantación de las dotaciones de equipamientos necesarias para dar servicio a la población prevista por el plan. |
|---|---|



- | | |
|--|---|
| <p>zones verdes d'acord amb les exigències urbanístiques legals.</p> <ul style="list-style-type: none">- Els equipaments es disposaran de manera repartida en el terme municipal per a facilitar l'accés i el servei als ciutadans. <p>e) Accés a l'habitatge.</p> <ul style="list-style-type: none">- Garantir en la mesura que siga possible l'oferta d'habitatges lliures i protegits, amb un equilibri en la reserva dotacional. <p>f) Participació ciutadana.</p> <ul style="list-style-type: none">- Oferir a través dels mecanismes legals de publicitat, informació sobre els plans urbanístics i de desenvolupament del municipi. | <ul style="list-style-type: none">- Se reservarán espacios para zonas verdes de acuerdo con las exigencias urbanísticas legales.- Los equipamientos se dispondrán de manera repartida en el término municipal para facilitar el acceso y el servicio a los ciudadanos. <p>e) Acceso a la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none">- Garantizar, en la medida en que sea posible, la oferta de vivienda libre y protegida, con un equilibrio en la reserva dotacional. <p>f) Participación ciudadana.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ofrecer a través de los mecanismos legales de publicidad, información sobre los planes urbanísticos y de desarrollo del municipio. |
|--|---|

3.1.3.3.- Directrius relatives a l'ordenació / Directrices relativas a la ordenación

- | | |
|--|---|
| <p>a) L'objecte perseguit en la classificació del sòl és preservar</p> | <p>a) El objeto perseguido en la clasificación del suelo es preservar</p> |
|--|---|



aquells sòls amb característiques paisatgístiques o mediambientals que aconsellen la seua protecció, permetent creixements al voltant dels sòls urbans actuals, amb un model de creixement compacte.

- b) Donar solució al perímetre urbà amb una intervenció que minimitze l'impacte sobre la zona d'horta.
- c) Els nous desenvolupaments asseguraran el subministrament de recursos hídrics i energètics necessaris per al seu desenvolupament.
- d) La qualitat dels materials, edificació i jardineria dels nous desenvolupaments fomentaran la millora de la qualitat de l'ambient urbà.
- e) Es podran reclassificar nous sòls urbanitzables d'ús residencial sempre que estiguen situats en la zona nord, entre el casc urbà i el límit del terme municipal. Les reclassificacions de nous sòls urbanitzables d'ús industrial o terciari es permeten només al sud

aquellos suelos con características paisajísticas o medioambientales que aconsejan su protección, permitiendo crecimientos alrededor de los suelos urbanos actuales, con un modelo de crecimiento compacto.

- b) Dar solución al perímetro urbano con una intervención que minimice el impacto sobre la zona de huerta.
- c) Los nuevos desarrollos asegurarán el suministro de recursos hídricos y energéticos necesarios para su desarrollo.
- d) La calidad de los materiales, edificación y jardinería de los nuevos desarrollos fomentarán la mejora de la calidad del ambiente urbano.
- e) Se podrán reclassificar nuevos suelos urbanizables de uso residencial siempre que estén situados en la zona norte, entre el casco urbano y el límite del término municipal. Las reclassificaciones de nuevos suelos urbanizables de uso industrial o



del terme municipal. A més, estes reclassificacions només podran dur-se a terme quan es done alguna de les circumstàncies següents:

- i. Que els sòls marcats com urbanitzables pel Pla General ja s'hagen desenvolupat.
- ii. Que es presente un programa amb característiques particulars que indiquen la seua necessària incorporació a l'estructura territorial i econòmica del municipi.

terciario se permiten solo al sur del término municipal. Además, estas reclassificaciones solo podrán llevarse a cabo cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- i. Que los suelos marcados como urbanizable por el Plan General ya se hayan desarrollado.
- ii. Que se presente un programa con características particulares que indiquen su necesaria incorporación a la estructura territorial y económica del municipio.

3.2.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE / CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La classificació del sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable s'ha fet d'acord amb:

- La Llei estatal 8/07, de 28 de maig, de Sòl (en avant LS-8/07).

La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable se ha hecho de acuerdo con:

- La Ley estatal 8/07, de 28 de mayo, de Suelo (en adelante LS-8/07).



- la Llei 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Llei Urbanística Valenciana (en avant LUV)
- la Llei 4/2004, de la Generalitat Valenciana, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge
- la Llei 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Sòl No Urbanitzable (en avant LSNU-10/2004)

D'acord amb els articles 10 i 11 de la LUV, es classifica com a sòl urbà els terrenys amb un desenvolupament dels quals es preveja realitzar preferentment mitjançant Actuacions Aïllades per estar dotats totalment o parcialment dels serveis urbanístics, segons els criteris establits en l'article 15 de la LUV. També es classifiquen com a sòl urbà els sòls dotacionals públics ja executats i aquells àmbits de sòl apte per a urbanitzar, definits a les Normes Subsidiàries, i que ja s'han desenvolupat.

La LUV preveu la classificació com sòl urbanitzable d'aquells terrenys que per convindre al model territorial es

- la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV)
- la Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje
- la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU-10/2004)

De acuerdo con los artículos 10 y 11 de la LUV, se clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados totalmente o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el artículo 15 de la LUV. También se clasifican como suelo urbano los suelos dotacionales públicos ya ejecutados y aquellos ámbitos de suelo apto para urbanizar, definidos a las Normas Subsidiarias, y que ya se han desarrollado.

La LUV prevé la clasificación como suelo urbanizable de aquellos terrenos que por convenir al modelo territorial se



pretenguen mantindre o incorporar dins del procés d'urbanització (article 12).

Així mateix la LSNU-10/2004 especifica que el sòl no urbanitzable engloba aquells sòls que han de ser destinats als usos propis de la naturalesa rústica dels terrenys, ja siga pels valors i riqueses que en ells residixen o per la presència de riscos naturals, ja siga per ser inadequats per al seu desenvolupament urbà de conformitat amb els objectius i criteris establits a la legislació sobre ordenació del territori o als instruments d'ordenació del territori previstos.

El sòl del terme municipal de Benifairó de les Valls es classifica com a urbà, urbanitzable residencial, urbanitzable terciari, urbanitzable industrial i no urbanitzable amb distintes categories.

Aquesta classificació ve determinada en el plànol d'ordenació OE-1. En aquest plànol s'indica la classificació de tot el terme i d'una franja dels municipis confrontants amb Benifairó de les Valls, on es pot apreciar la compatibilitat de les classificacions dels mateixos. A més es distingeixen les

pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización (artículo 12).

Asimismo la LSNU-10/2004 especifica que el suelo no urbanizable engloba aquellos suelos que deben ser adscritos a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en ellos residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano conforme a los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o a los instrumentos de ordenación del territorio previstos.

El suelo del término municipal de Benifairó de les Valls se clasifica como urbano, urbanizable residencial, urbanizable terciario, urbanizable industrial y no urbanizable con distintas categorías.

Esta clasificación viene determinada en el plano de ordenación OE-1. En este plano se indica la clasificación de todo el término y de una franja de los municipios colindantes a Benifairó de les Valls, donde se puede apreciar la compatibilidad de las clasificaciones de los mismos. Además se distinguen las diferentes



diferents qualificacions del sòl no urbanitzable, comú i protegit, i s'assenyalen les Vies Pecuàries.

calificaciones del suelo no urbanizable, común y protegido, y se señalan las Vías Pecuarias.

3.2.1.- Sòl Urbà / Suelo Urbano

Es manté la classificació vigent de les Normes Subsidiàries.

Se mantiene la clasificación vigente de las Normas Subsidiarias.

3.2.2.- Sòl Urbanitzable / Suelo Urbanizable

Dins del sòl urbanitzable es distingeixen set sectors, cinc d'ells residencials i dos d'ús terciari, a més del sector urbanitzable industrial en desenvolupament.

Dentro del suelo urbanizable se distinguen siete sectores, cinco de ellos residenciales y dos de uso terciario, además del sector urbanizable industrial en desarrollo.

Els cinc sectors d'ús residencial rodegen el nucli urbà de Benifairó de les Valls completant la trama urbana, els quals s'ordenaran detalladament en el document de Pla General.

Los cinco sectores de uso residencial rodean el núcleo urbano de Benifairó de les Valls completando la trama urbana, los cuales se ordenarán detalladamente en el documento de Plan General.

3.2.3.- Sòl No Urbanitzable / Suelo No Urbanizable

En sòl no urbanitzable protegit s'inclou aquell sòl en què està acreditada la presència d'un important risc o està sotmés a algun règim de protecció incompatible amb la seua transformació d'acord amb la legislació sectorial

En suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la



específica, així com aquells sòls que alberguen valors naturals o paisatgístics la restauració, conservació o manteniment de les quals convinga a l'interès públic local.

El sòl no urbanitzable comú comprén aquells terrenys de naturalesa rústica que, reunint valors, riscos o riqueses naturals no mereixedors d'una especial protecció o per raons objectives d'índole territorial, es considera que han de ser preservats de la seua eventual transformació, fins que d'acord amb les limitacions establides per l'estratègia d'ocupació del territori es complisquen les condicions previstes per a la seua possible incorporació al desenvolupament urbà.

D'acord amb la llei 10/2004 del Sòl No Urbanitzable, de 9 de desembre, de la Generalitat, distingirem zones subjectes a ordenació diferenciada:

- Sòl No Urbanitzable Protecció Forestal: compren els sòls en què s'ha observat la presència important d'arbrat.
- Sòl No Urbanitzable Protecció Paisatgístic Agrícola: són zones en què s'ha detectat l'ús agrícola,

legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos, la restauración, conservación o mantenimiento de los cuales convinga al interés público local.

El suelo no urbanizable común comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, se considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

De acuerdo con la ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, de 9 de diciembre, de la Generalitat, distinguiremos zonas sujetas a ordenación diferenciada:

- Suelo No Urbanizable Protecció Forestal: comprende los suelos en los que se ha observado la presencia importante de arbolado.
- Suelo No Urbanizable Protecció Paisajístico Agrícola: son zonas en las que se ha detectado el uso



classificades com a protegides amb la intenció de preservar el medi natural en la mesura que siga possible. Es permet la realització d'instal·lacions o construccions vinculades a l'explotació agrícola o ramadera, a fi de millorar l'aprofitament i la conservació d'aquests sòls protegits.

- Sòl No Urbanitzable Protecció Viària. Suposa la protecció dels sòls que serveixen de suport a la xarxa de comunicacions bàsica del municipi així com a l'entramat de comunicacions interiors del propi terme municipal. Inclou la zona de domini públic de les carreteres.
- Sòl No Urbanitzable Protecció Vies Pecuàries. Inclou l'amplària legal de cadascuna de las veredes i colades existents en el terme municipal de Benifairó de les Valls, per ser incompatible la seua transformació segons la Llei de Vies Pecuàries.
- Sòl No Urbanitzable Comú Agrícola. Ho constitueix la resta de sòl no urbanitzable no comprés en els apartats anteriors. Són zones

agrícola, clasificadas como protegidas con la intención de preservar el medio natural en la medida en que sea posible. Se permite la realización de instalaciones o construcciones vinculadas a la explotación agrícola o ganadera, con el fin de mejorar el aprovechamiento y la conservación de estos suelos protegidos.

- Suelo No Urbanizable Protección Viaria. Supone la protección de los suelos que sirven de apoyo a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Incluye la zona de dominio público de las carreteras.
- Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias. Incluye la anchura legal de cada una de de las veredas y coladas existentes en el término municipal de Benifairó de les Valls, por ser incompatible su transformación según la Ley de Vías Pecuarias.
- Suelo No Urbanizable Común Agrícola. Lo constituye el resto de



els terrenys dels quals són idonis per a aprofitament agropecuari. Es permet la construcció d'habitatges aïllats i familiars i les declaracions d'interès comunitari en aquestes zones, d'acord amb els articles corresponents de la Llei del Sòl No Urbanitzable.

suelo no urbanizable no comprendido en los apartados anteriores. Son zonas cuyos terrenos son idóneos para el aprovechamiento agropecuario. Se permite la construcción de vivienda aislada y familiar y las declaraciones de interés comunitario en estas zonas, de acuerdo con los artículos correspondientes de la Ley del Suelo No Urbanizable.

3.3.- XARXA ESTRUCTURAL DE DOTACIONS PÚBLIQUES / RED ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

Al plànol OE-1 es determina el que conforma la xarxa estructural d'infraestructures i dotacions públiques.

A) Parcs públics.

D'acord amb l'article 207.1 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (en avant ROGTU, aprovat pel decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell):

El Pla General haurà de preveure una dotació de parc públic de xarxa

En el plano OE-1 se determina lo que conforma la red estructural de infraestructuras y dotaciones públicas.

A) Parques públicos.

De acuerdo con el artículo 207.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU, aprobado por el decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consejo):

El Plan General deberá prever una dotación de parque público de red



primària de naturalesa urbana, en proporció no inferior a 5 metres quadrats per habitant.

Al present Concert Previ de Pla General es qualifica com a zona verda el parc de L'Ermita, assenyalat com PQL-1 i amb una superfície de 65.530 m².

B) Comunicacions.

S'adopta com a Ordenació Estructural els elements següents:

B.1.) Carreteres:

- carretera CV-320

B.2.) Camins:

- camins que comuniquen amb equipaments de l'ordenació estructural

B.3.) Viari urbà:

- diversos vials que estructurin el desenvolupament urbà, en la seua majoria inclosos dins del nou sòl urbanitzable residencial proposat.

B.4.) Vies pecuàries: grafiades al plànol d'ordenació són:

- Vereda de la Font. Discorre des

primaria de naturaleza urbana, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

En el presente Concierto Previo de Plan General se califica como zona verde el parque de La Ermita, señalado como PQL-1 y con una superficie de 65.530 m².

B) Comunicaciones.

Se adoptan como Ordenación Estructural los siguientes elementos:

B.1.) Carreteras:

- carretera CV-320

B.2.) Caminos:

- caminos que comunican con equipamientos de la ordenación estructural

B.3.) Viario urbano:

- varios viales que estructuran el desarrollo urbano, en su mayoría incluidos dentro del nuevo suelo urbanizable residencial propuesto.

B.4.) Vías pecuarias: grafiadas en el plano de ordenación, son:

- Vereda de la Font. Discurre



del terme de Quart de les Valls en direcció nord-sud, penetra el nucli urbà creuant-ho i passa al terme de Faura. Després torna al terme de Benifairó i continua cap al terme de Sagunt. La seua amplària és de 10 metres i la longitud aproximada d'aquesta via pecuària dins del terme de Benifairó de les Valls és de 2 km.

- Colada de la Senda de Portell. Arranca de la via pecuària Vereda de la Font al nucli urbà de Benifairó i marxa pel camí de la font, passa junt a l'ermita i continua cap a l'oest fins a passar al terme de Sagunt. La seua amplària és de 10 metres i la longitud aproximada d'aquesta via pecuària dins el terme de Benifairó de les Valls és de 2.200 metres.

C) Equipaments:

Dins les distintes dotacions que té la població, es defineixen les següents

desde el término de Quart de les Valls en direcció nortesur, penetra en el núcleo urbano cruzándolo y pasa al término de Faura. Después regresa al término de Benifairó y continúa hacia al término de Sagunt. Su anchura es de 10 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Benifairó de les Valls es de 2 km.

- Colada de la Senda de Portell. Arranca de la vía pecuaria Vereda de la Font hacia el núcleo urbano de Benifairó y continúa por el camino de la fuente, pasa junto a la ermita y continúa hacia el oeste hasta pasar al término de Sagunt. Su anchura es de 10 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Benifairó de les Valls es de 2.200 metros.

C) Equipamientos:

Dentro las distintas dotaciones que tiene la población, se definen las



com fonamentals en l'ordenació
proposada:

- Cementeri i l'ampliació prevista
- Ajuntament
- Casa de Cultura
- Parc Poliesportiu
- Pavelló municipal
- Institut d'Educació Secundària de la Mancomunitat de les Valls
- Col·legi Públic San Vicent Ferrer
- Guarderia
- Pou San Gil Abad
- Depòsit

siguientes como fundamentales en la
ordenación propuesta:

- Cementerio y la ampliación prevista
- Ayuntamiento
- Casa de Cultura
- Parque Polideportivo
- Pabellón municipal
- Instituto de Educación Secundaria de la Mancomunidad de les Valls
- Colegio Público San Vicent Ferrer
- Guardería
- Pozo San Gil Abad
- Depósito

3.4.- HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA / VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

D'acord amb la disposició transitòria octava del ROGTU, referent a sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, i atès que Benifairó de les Valls es classifica com a municipi en zona C (segons l'annex de l'orde de 16 de maig del 2006, de la Conselleria de Territori i Habitatge) i fent una estimació d'una població de més de 5.000 habitants, es necessita reservar el 20% de la edificabilitat residencial proposada per a

De acuerdo con la disposición transitoria octava del ROGTU, referente a suelo adscrito a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y dado que Benifairó de les Valls se clasifica como municipio en zona C (según el anexo de la orden de 16 de mayo de 2006, de la Conselleria de Territorio y Vivienda) y haciendo una estimación de una población de más de 5.000 habitantes, se necesita reservar el 20% de la edificabilidad



habitatges protegits, mentre no es realitze un estudi d'habitatges protegits respecte d'això.

residencial propuesta para vivienda protegida, mientras no se realice un estudio de vivienda protegida al respecto.



4.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE ZONES VERDES / JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES

4.1.- JUSTIFICACIÓ SEGONS LA LLEI URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV) / JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV)

Segons l'article 52 de la LUV i 207 del ROGTU, s'ha d'incloure una dotació mínima de parc Públic de Xarxa Primària (PQL) en proporció no inferior a 5 metres quadrats per habitant, amb els càlculs que es detallen en l'article 108 del ROGTU.

Al present document de Concert Previ de Pla General es proposa el PQL-1 amb una superfície de 65.530 m², que s'adscriu als sectors de sòl urbanitzable.

La població total aproximada prevista de Benifairó de les Valls, si es colmatara tot el sòl destinat a ús residencial, seria de 12.913 habitants, per la qual cosa tenim 5,07 m² de parc públic per habitant.

Según el artículo 52 de la LUV y 207 del ROGTU, se debe incluir una dotación mínima de parque Público de Red Primaria (PQL) en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, con los cálculos que se detallan en el artículo 108 del ROGTU.

En el presente documento de Concierto Previo de Plan General se propone el PQL-1 con una superficie de 65.530 m², que se adscribe a los sectores de suelo urbanizable.

La población total aproximada prevista de Benifairó de les Valls, si se colmatara todo el suelo destinado a uso residencial, sería de 12.913 habitantes, por lo que tenemos 5,07 m² de parque público por habitante.



4.2.- JUSTIFICACIÓ SEGONS LA LLEI D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I PROTECCIÓ DEL PAISATGE (LOTTP) / JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE (LOTTP)

Segons la LOTPP s'ha de preveure zones verdes i parcs públics en una proporció no inferior a deu metres quadrats de zona verda per habitant, en relació al total de població prevista al pla.

En el present document de Concert Previ de Pla General es qualifiquen com a zones verdes de xarxa primària:

Según la LOTPP se deben prever zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, en relación al total de población prevista en el plan.

En el presente documento de Concierto Previo de Plan General se califican como zonas verdes de red primaria:

ZV	Superfície
PQL-1	65.530 m ²
PJL-1 Huerto	13.835 m ²
SJL-1	23.069 m ²
SJL-2	5.229 m ²
SJL-3	2.671 m ²
SJL-4	7.511 m ²
SJL-5	6.428 m ²
SJL-6	8.933 m ²
SJL-7	3.624 m ²
SJL-8	3.980 m ²
SJL-9	1.782 m ²
SJL-10	8.057 m ²
SJL-11	1.323 m ²
Total=	151.972 m²



El total de zones verdes, de xarxa primària, previstes al Concert de Pla General és de 151.972 m². La població total aproximada prevista de Benifairó de les Valls, si es colmatara tot el sòl destinat a ús residencial, seria de 12.913 habitants, per la qual cosa , i no més contant amb les zones verdes de xarxa primària, ja tenim 11,77 m² de zones verdes per habitant.

El total de zonas verdes, de red primaria, previstas en el Concierto del Plan General es de 151.972 m². La población total aproximada prevista de Benifairó de les Valls, si se colmatara todo el suelo destinado a uso residencial, sería de 12.913 habitantes, por lo que, tan sólo contando con las zonas verdes de red primaria, ya tenemos 11,77 m² de zonas verdes por habitante.



5.- QUADRES RESUM DEL CONCERT DE PLA GENERAL DE BENIFAIRO DE LES VALLS / CUADROS RESUMEN DEL CONCIERTO DE PLAN GENERAL DE BENIFAIRO DE LES VALLS

Les superfícies proposades en aquest document de Concert Previ de Pla General són:

Las superficies propuestas en este documento de Concierto Previo del Plan General son:

TERME MUNICIPAL BENIFAIRO DE LES VALLS / TÉRMINO MUNICIPAL BENIFAIRO DE LES VALLS		4.360.961 m²	100%
SÒL URBÀ / SUELO URBANO		295.234 m²	6,77%
SÒL URBANITZABLE / SUELO URBANIZABLE		830.589 m²	19,05%
RESIDENCIAL		562.615 m ²	12,90%
	<i>SUR-1</i>	170.823 m ²	
	<i>SUR-2</i>	120.908 m ²	
	<i>SUR-3</i>	130.429 m ²	
	<i>SUR-4</i>	76.918 m ²	
	<i>SUR-5</i>	63.537 m ²	
INDUSTRIAL		48.611 m ²	1,11%
TERCIARI / TERCIARIO		219.363 m ²	5,03%
	<i>TER-1</i>	35.294 m ²	
	<i>TER-2</i>	184.069 m ²	
EQUIPAMENT I PQL / EQUIPAMIENTO Y PQL		88.182 m²	2,02%
	<i>Institut / Instituto</i>	10.282 m ²	
	<i>Guarderia / Guardería</i>	4.677 m ²	
	<i>Cementeri / Cementerio</i>	3.368 m ²	
	<i>Ermita</i>	3.806 m ²	
	<i>Pous / Pozos</i>	519 m ²	
	<i>PQL</i>	65.530 m ²	
SÒL NO URBANITZABLE / SUELO NO URBANIZABLE		3.146.956 m²	72,16%
SNUCA	SÒL NO URBANITZABLE COMÚ AGRÍCOLA / SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGRÍCOLA	596.751 m ²	13,68%
SNUPF	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ FORESTAL / SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN FORESTAL	1.922.386 m ²	44,08%
SNUPPA	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ PAISATGÍSTIC AGRÍCOLA / SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICO AGRÍCOLA	608.477 m ²	13,95%
	SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ VIES PECUÀRIES / SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	19.343 m ²	0,44%
	SÒL NO URBANITZABLE PROTECCIÓ VIÀRIA / SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN VIARIA		



CONCERT PLA GENERAL DE BENIFAIRO DE LES VALLS
CONCIERTO PLAN GENERAL DE BENIFAIRO DE LES VALLS

2,10 hab./viv.

Sectors residencials / Sector residenciales	Sup Sector / Sup Sector	IEB	Edificabilitat / Edificabilidad	Nº máx. habitatges/ Nº máx. viviendas		Habs.
SUR-1	170.823 m ²	0,86	146.908 m ² t	1.469 viv.	100 m ² /viv.	3.085 hab.
SUR-2	120.908 m ²	0,85	102.772 m ² t	1.028 viv.	100 m ² /viv.	2.158 hab.
SUR-3	130.429 m ²	0,77	100.430 m ² t	1.004 viv.	100 m ² /viv.	2.109 hab.
SUR-4	76.918 m ²	0,97	74.610 m ² t	746 viv.	100 m ² /viv.	1.567 hab.
SUR-5	63.537 m ²	0,82	52.100 m ² t	521 viv.	100 m ² /viv.	1.094 hab.
UE	7.847 m ²	0,85	6.670 m ² t	67 viv.	100 m ² /viv.	140 hab.

570.462 m²

4.835 viv.

10.153 hab.

habitants sòl desenvolupat segons NN.SS. /

habitantes suelo desarrollado según NN.SS.(*) = **700 hab.**

habitants actuals /

habitantes actuales= **2.060 hab.**

12.913 hab.

Sectors terciaris / Sector terciarios	Sup Sector / Sup. Sector	IEB	Edificabilitat / Edificabilidad
TER-1	35.294 m ²	0,80	28.235 m ² t
TER-2	184.069 m ²	0,80	147.255 m ² t

219.363 m²

175.490 m²

(*) Habitants resultants del desenvolupament de totes les unitats d'execució proposades a les NN.SS. Per realitzar els càlculs s'ha considerat que aquests habitants no s'inclouen a les dades d'habitants existents i així compensar els habitants que resultarien de colmar els buits existents al nucli urbà.

(*) Habitantes resultantes del desarrollo de todas las unidades de ejecución propuestas en las NN.SS. Para realizar los cálculos se ha considerado que estos habitantes no se incluyen en los datos de habitantes existentes y así compensar los habitantes que resultarían de colmar los vacíos existentes en el núcleo urbano.



Sòl Urbà / Suelo Urbano	Sector / Sector	Sup. Sector / Sup. Sector	IEB	Sostre edificable / Techo edificable	Xarxa primària a adscriure / Red primaria a adscribir	PNL	Coef. P	PNL	ARep. ponderada per AT / ARep. ponderada por AT	AT
AR-5	UE	7.847 m ²	0,85	6.670 m ^{2t}	0 m ²	0 m ²	0,10	0 m ^{2p}	7.847 m ^{2p}	0,8500

Sòl Urbanitzable / Suelo Urbanizable	Sector / Sector	Sup. Sector / Sup. Sector	IEB	Sostre edificable / Techo edificable	Tipologia / Tipología	% segons ús / % según empleo	Sostre edificable segons tipologia	Coef.K	Unitats d'aprofitament / Unidades de aprovechamiento	Unitats d'aprofitament total / Unidades de aprovechamiento total	Xarxa primària a adscriure / Red primaria a adscribir	PNL	Coef. P	PNL	ARep. ponderada per AT / ARep. ponderada por AT	AT
AR-1	SUR-1	170.823 m ²	0,86	146.908 m ^{2t}	Residencial VPP	80% 20%	117.526 m ^{2t} 29.382 m ^{2t}	1,00 0,50	117.526 14.691	132.217	18.713 m ²	170.823 m ²	0,10	17.082 m ^{2p}	206.618 m ^{2p}	0,64
	SUR-2	120.908 m ²	0,85	102.772 m ^{2t}	Residencial VPP	80% 20%	82.217 m ^{2t} 20.554 m ^{2t}	1,00 0,50	82.217 10.277	92.495	13.091 m ²	120.908 m ²	0,10	12.091 m ^{2p}	146.090 m ^{2p}	0,63
		291.731 m²		249.680 m^{2t}						224.712	31.804 m²	291.731 m²		29.173 m^{2p}	352.708 m^{2p}	0,6371
AR-2	SUR-3	130.429 m ²	0,77	100.430 m ^{2t}	Residencial VPP	80% 20%	80.344 m ^{2t} 20.086 m ^{2t}	1,00 0,50	80.344 10.043	90.387	12.793 m ²	130.429 m ²	0,10	13.043 m ^{2p}	156.265 m ^{2p}	0,5784
AR-3	SUR-4	76.918 m ²	0,97	74.610 m ^{2t}	Residencial VPP	80% 20%	59.688 m ^{2t} 14.922 m ^{2t}	1,00 0,50	59.688 7.461	67.149	9.504 m ²	76.918 m ²	0,10	7.692 m ^{2p}	94.114 m ^{2p}	0,71
	SUR-5	63.537 m ²	0,82	52.100 m ^{2t}	Residencial VPP	80% 20%	41.680 m ^{2t} 10.420 m ^{2t}	1,00 0,50	41.680 5.210	46.890	6.636 m ²	63.537 m ²	0,10	6.354 m ^{2p}	76.527 m ^{2p}	0,61
		140.455 m²		126.711 m^{2t}						114.040	16.140 m²	140.455 m²		14.046 m^{2p}	170.641 m^{2p}	0,6683
AR-4	TER-1	35.294 m ²	0,80	28.235 m ^{2t}	Terciario	100%	28.235 m ^{2t}	0,75	21.176	21.176	2.997 m ²	35.294 m ²	0,10	3.529 m ^{2p}	41.821 m ^{2p}	0,5064
	TER-2	184.069 m ²	0,80	147.255 m ^{2t}	Terciario	100%	147.255 m ^{2t}	0,75	110.441	110.441	15.631 m ²	184.069 m ²	0,10	18.407 m ^{2p}	218.107 m ^{2p}	0,5064
		219.363 m²		175.490 m^{2t}						131.618	18.628 m²	219.363 m²		21.936 m^{2p}	259.927 m^{2p}	0,5064



Per al càlcul dels aprofitaments tipus (AT) es té en compte:

- ✓ Els Aprofitaments Tipus són Provisionals (article 117.3 del ROGTU), ja que correspondrà a les corresponents reparcel·lacions el precís càlcul de l'aprofitament tipus.
- ✓ La xarxa primària a adscriure s'ha repartit proporcionalment a les unitats d'aprofitament de cada sector.

Para el cálculo de los aprovechamientos tipo (AT) se tiene en cuenta:

- ✓ Los Aprovechamientos Tipo son Provisionales (artículo 117.3 del ROGTU), ya que corresponderá a las correspondientes reparcelaciones el cálculo preciso del aprovechamiento tipo.
- ✓ La red primaria a adscribir se ha repartido proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento de cada sector.

A adscriure / A adscribir	
PQL-1	65.530 m ²
PJL-1 Huerto	13.835 m ²
Total =	79.365 m²

- ✓ A fi d'equilibrar els aprofitaments tipus, s'ha establert un coeficient K de ponderació, que s'aplica a l'edificabilitat de cada sector obtenint unitats d'aprofitament, en funció de la tipologia edificatòria:

- ✓ Con el fin de equilibrar los aprovechamientos tipo, se ha establecido un coeficiente K de ponderación, que se aplica a la edificabilidad de cada sector obteniendo unidades de aprovechamiento, en función de la tipología edificatòria:



- Residencial 1r habitatge: $K=1,00$
 - Habitatge de protecció pública:
 $K = 0,50$
 - Terciari $K = 0'75$
- ✓ S'inclou en cada àrea reparcel·lable (AREp) la proporció de parc públic natural, PNL, corresponent. A més, s'estableix un coeficient P de valor 0'1 que pondera els metres quadrats del sòl no urbanitzable protegit destinat a parc públic natural que s'inclou en l'àrea reparcel·lable, per al càlcul de l'aprofitament tipus.
- ✓ Tots els sectors residencials tenen establida una reserva d'almenys, el 20% de l'edificabilitat residencial destinada a vivenda de protecció pública.
- ✓ L'ampliació de sòl urbanitzable introduït per aquest document és de 781.978 m², incloent residencial i terciari.
- ✓ La disponibilitat de sòl residencial per desenvolupar és de 570.462 m² de sòl. Prenent com a dada de grandària mitjana familiar 2'1
- Residencial 1^a vivienda: $K=1,00$
 - Vivienda de protecció pública:
 $K = 0,50$
 - Terciario $K = 0'75$
- ✓ Se incluye en cada área reparcelable (AREp) la proporción de parque público natural, PNL, correspondiente. Además, se establece un coeficiente P de valor 0'1 que pondera los metros cuadrados del suelo no urbanizable protegido destinado a parque público natural que se incluye en el área reparcelable, para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- ✓ Todos los sectores residenciales tienen establecida una reserva de, al menos, el 20% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública.
- ✓ La ampliación de suelo urbanizable introducido por este documento es de 781.978 m², incluyendo residencial y terciario.
- ✓ La disponibilidad de suelo residencial para desarrollar es de 570.462 m² de suelo. Tomando como dato de tamaño medio



habitants i que son habitatges de 100 metres quadrats, d'acord amb l'article 108 del ROGTU, la proposta del Concert de Pla General suposa un increment de 4.835 habitatges un increment de 10.153 habitants.

familiar 2'1 habitantes y que son viviendas de 100 metros cuadrados, de acuerdo con el artículo 108 del ROGTU, la propuesta del Concierto del Plan General supone un incremento de 4.835 viviendas y un incremento de 10.153 habitantes.

Benifairó de les Valls, Setembre de 2007 / Benifairó de les Valls, Septiembre de 2007

Francisco J. Ávila Fernández



ANNEX 1: CÀLCUL DE LA SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA ESCOLAR / ANEXO 1: CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR

D'acord amb el llibre “Previsions de població i habitatges per al Planejament a la Comunitat Valenciana” (Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, 1997), per al càlcul de la dotació escolar en el municipi de Benifairó de les Valls es considera que el 80% dels habitatges són habitatges principals. Així:

De acuerdo con el libro “Previsiones de población y vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana” (Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, 1997), para el cálculo de la dotación escolar en el municipio de Benifairó de les Valls se considera que el 80% de las viviendas son viviendas principales. Así:

Sectors / Sectores	Habitatges / Viviendas	Habitatges Principals / Viv. Principales	%
SUR-1	1.469 viv.	1.175 viv.	80%
SUR-2	1.028 viv.	822 viv.	80%
SUR-3	1.004 viv.	803 viv.	80%
SUR-4	746 viv.	597 viv.	80%
SUR-5	521 viv.	417 viv.	80%
UE	67 viv.	53 viv.	80%
UE-1 (en desarrollo)	144 viv.	115 viv.	80%
UE-2 (en desarrollo)	134 viv.	107 viv.	80%
UE-5 (en desarrollo)	37 viv.	29 viv.	80%
UE-7 (en desarrollo)	18 viv.	14 viv.	80%
Total =	5.168 hab.	4.135 hab.	

A raó de 2,1 habitants per habitatge (article 108 del Reglament d'Ordenació i

A razón de 2,1 habitantes por vivienda (artículo 108 del Reglamento de



Gestió Territorial i Urbanística), obtenim:

$4.135 \text{ habitatges} \times 2'1 \text{ habitants} /$
 $\text{habitatge} = 8.683 \text{ habitants}$

A açò hem d'afegir la població actual de Benifairó de les Valls, que són 2.060 habitants.

$8.683 \text{ habitants} + 2.060 \text{ habitants} =$
 $10.743 \text{ habitants potencials}$

- Percentatge d'alumnes respecte al total d'habitants:

Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística), obtenemos:

$4.135 \text{ viviendas} \times 2'1 \text{ habitantes} /$
 $\text{vivienda} = 8.683 \text{ habitantes}$

A esto debemos añadir la población actual de Benifairó de les Valls, que son 2.060 habitantes.

$8.683 \text{ habitantes} + 2.060 \text{ habitantes} =$
 $10.743 \text{ habitantes potenciales}$

- Porcentaje de alumnos con respecto al total de habitantes:

Primària / Primaria	Infantil	3%
	Primària / Primaria	6%
Secundària / Secundaria	E.S.O.	4%
	Batxillerat i cicles formatius / Bachillerato y ciclos formativos	2%

- Nombre màxim d'alumnes per unitat segons la normativa:

- Número máximo de alumnos por unidad según la normativa:

Primària / Primaria	Infantil	25
	Primària / Primaria	25
Secundària / Secundaria	E.S.O.	30
	Batxillerat i cicles formatius / Bachillerato y ciclos formativos	35



Concretant per a Benifairó de les Valls:

- Nombre d'unitats d'**Educació Infantil** necessàries:

$$10.743 \times 0,03 = 322 \text{ alumnes potencials / alumnos potenciales}$$

$$322 / 25 = 12,89 \rightarrow \mathbf{13 \text{ unitats / unidades}}$$

- Nombre d'unitats d'**Educació Primària** necessàries:

$$10.743 \times 0,06 = 645 \text{ alumnes potencials / alumnos potenciales}$$

$$645 / 25 = 25,78 \rightarrow \mathbf{26 \text{ unitats / unidades}}$$

- Nombre d'unitats d'**Educació Secundària Obligatòria** necessàries:

$$10.743 \times 0,04 = 430 \text{ alumnes potencials / alumnos potenciales}$$

$$430 \text{ alumnes} / 30 = 14,32 \rightarrow \mathbf{15 \text{ unitats / unidades}}$$

- Nombre d'unitats d'**Educació Secundària Batxillerat i Cicles Formatius** necessàries:

$$10.743 \times 0,02 = 215 \text{ alumnes potencials / alumnos potenciales}$$

$$215 \text{ alumnes} / 35 = 6,14 \rightarrow \mathbf{7 \text{ unitats / unidades}}$$

Concretando para Benifairó de les Valls:

- Número de unidades de **Educación Infantil** necesarias:

- Número de unidades de **Educación Primaria** necesarias:

- Número de unidades de **Educación Secundaria Obligatoria** necesarias:

- Número de unidades de **Educación Secundaria Bachillerato y Ciclos Formativos** necesarias:



Obtenim, segons els càlculs, per al
municipi de Benifairó de les Valls:

13 ud. E.I. + 26 uds. E.P.

15 ud. E.S.O. + 7 ud. E.S.B.

En l'actualitat existeix en Benifairó
de les Valls un centre escolar públic amb
3 unitats de E.I. i 6 de E.P, i un centre de
secundària amb 12 unitats de E.S.O. i 4
de E.S.B. Amb el que es necessiten:

10 ud. E.I. + 20 uds. E.P.

3 ud. E.S.O. + 3 ud. E.S.B.

Obtenemos, según los cálculos, para
el municipio de Benifairó de les Valls:

En la actualidad existe en Benifairó
de les Valls un centro escolar público con
3 unidades de E.I. y 6 de E.P, y un centro
de secundaria con 12 unidades de E.S.O. y
4 de E.S.B. Con lo que se necesitan:

Mirando la tabla de Superficies de
Parcelas Escolares Orientativas de la
Generalitat Valenciana, se podrían
organizar estas unidades de la siguiente
manera:

- 1 centre / centro de 3 uds. E.I. + 6 uds. E.P. → **8.000 m²**
- 1 centre / centro de 9 uds. E.I. + 18 uds. E.P. → **13.500 m²**
- 1 centre / centro de 4 uds. E.S.O. + 4 uds. E.S.B. → **9.000 m²**