

**AJUNTAMENT DE BENISSANÓ**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE  
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE  
BENISSANÓ**

**MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA  
ÚNICA: RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES  
FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLES  
PLENAMENTE CON EL PLAN**

**AGOSTO 2020**

## **INTRODUCCIÓN. FORMALIZACIÓN DOCUMENTAL DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.**

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), no regula, ni en su artículo 39 (sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada), ni en su artículo 63 (sobre modificación de planes y programas), ni en su artículo 40.3 (sobre documentación de planes parciales y planes de reforma interior), la documentación que debe integrar y con la que debe formalizarse un documento de modificación puntual como el presente.

La LOTUP regula de manera muy rigurosa y minuciosamente el **procedimiento de elaboración y tramitación de los planes y programas**, sobre la base de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), pero la misma LOTUP deja considerablemente abierta la formalización de la **documentación** de los distintos planes y programas que regula.

La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la LOTUP, ha introducido en ésta el apartado 4 en su artículo 14, con la siguiente redacción:

*"4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de **mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad**. Sólo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley".*

Teniendo en cuenta que en este caso el contenido de esta Modificación tiene un alcance muy concreto, limitado a un aspecto puntual de ordenación pormenorizada que afecta únicamente al **régimen transitorio de algunas edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación**, la formalización documental completa establecida en cualquiera de los artículos citados (39, 63, 40) y en cualquier otro referido a documentación de instrumentos de ordenación en la LOTUP, excede, con mucho, del contenido mínimo

necesario en relación con el limitado alcance de esta Modificación Puntual.

De acuerdo con lo expuesto, el contenido de esta Modificación sigue la estructura establecida en los artículo 39 y 40.3 de la LOTUP, sobre documentación del Plan de Ordenación Pormenorizada y de los planes parciales y de reforma interior, en el sentido de que se basa en la distinción general entre **documentos sin eficacia normativa** -documentos informativos y justificativos- y **documentos con eficacia normativa**, incorporando en cada caso el contenido a que refiere la Modificación.

Pero sin embargo esta Modificación no incorpora ninguno de los documentos o partes de documentos de contenido del planeamiento de la LOTUP que no quedan afectados por la Modificación en el documento de planeamiento general de Benissanó, la Homologación Global de las NN.SS., como fichas de gestión, ni planos de información, ni documentos sectoriales, ni de paisaje, ni viabilidad ni sostenibilidad económicas, ni cualquier otro documento al que la presente Modificación no afecta respecto del documento de Homologación Global vigente en Benissanó.

De conformidad con lo expuesto, el presente documento se estructura con el contenido esquematizado en el siguiente ÍNDICE:

## ÍNDICE:

- A.- DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**
- A.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**
- A.2.- PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.**
- A.3.- CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**
- A.4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**
- A.5.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LOTUP.**
- A.6.- NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE Y ÓRGANOS COMPETENTES PARA SU TRAMITACIÓN.**
  - A.6.1.- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.**
  - A.6.2.- Trámites del procedimiento simplificado de EATE.**
  - A.6.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental-territorial y sustantivo.**
  - A.6.4.- Resolución de IATE.**
- A.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**
- A.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR PLANOS.**
- A.9.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS.**
- B.- DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA: MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN.**

**A.- DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA:  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

**A.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

El Ayuntamiento de Benissanó cuenta, como planeamiento general, con una Homologación Global a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, de sus Normas Subsidiarias (NN.SS.) aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en su sesión de 4 de febrero de 2005.

De acuerdo con dicho documento, que es el planeamiento general actualmente vigente, se regula el régimen aplicable a las edificaciones fuera de ordenación y a las no compatibles plenamente con el Plan en la **Disposición Transitoria (DT) Única** de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) de la Homologación, que se transcribe a continuación y que es el único contenido de la Homologación a que refiere, en una pequeña parte, como veremos, la presente Modificación Puntual:

*"DISPOSICIONES TRANSITORIAS.*

*ÚNICA. RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLES PLENAMENTE CON EL PLAN.*

*PRIMERO. EDIFICACIONES NO AJUSTADAS AL PLANEAMIENTO.*

*1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6, de la Ley 6/94, en la edificación erigida con anterioridad al plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.*

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de la siguientes circunstancias:

- a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.
- b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por el Plan y sólo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el plan.
- c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.
- d) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.
- e) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

1. El resto de la edificación no ajustada al plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

**SEGUNDO.- RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN.**

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación, sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

3. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aún cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

#### TERCERO.- DEFINICIONES.

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.

- *Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél".*

Como ya se ha dicho, el único contenido de la presente Modificación afecta únicamente a una parte de esta Disposición Transitoria de la Homologación.

## **A.2.- PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.**

El régimen de fuera de ordenación establecido en la Disposición Transitoria Única de la Homologación Global de las NN.SS. no establece una regulación adecuada para diversas edificaciones existentes que están legalmente construidas con anterioridad a la Homologación pero que ocupan parcialmente suelo calificado como dotacional viario porque no se ajustan exactamente a la alineación de las NN.SS.

Estas edificaciones se ven abocadas a una drástica limitación de su vida útil por dicho régimen transitorio, que en la actualidad se considera por el Ayuntamiento excesivamente restrictivo cuando afecta a edificaciones que no inciden en la viabilidad de ninguno de los contenidos de la Homologación, pues son edificaciones que pueden convivir perfectamente con la misma mientras no se sustituya la edificación y que no afectan a la seguridad, ni a la accesibilidad, ni al tráfico, ni a la plena funcionalidad legal del viario existente, ni afectan a ningún otro parámetro de las Normas, por lo que se considera que es preciso actuar sobre el régimen de la Disposición Transitoria, para ajustar el contenido de su regulación y dar una respuesta adecuada a la situación de estas edificaciones.

Para entender la oportunidad de la modificación hay que tener en cuenta que, en términos generales, en cascos consolidados urbanos históricos se han dado



distintos planeamientos que han incidido en retranqueos, con respecto a las calles, mínimos que, sin embargo, hacen que los edificios afectados vean limitada su vida útil, a veces fuertemente, al permitirse sólo las obras de mera conservación. Esto provoca que edificios legítimamente edificados y en buen estado y que no presentan un grado relevante de incompatibilidad con el plan se deterioren y no puedan abordar, de acuerdo en nuestro caso con las definiciones del apartado Tercero de la Disposición Transitoria, obras de consolidación o modernización:

- En cuanto al impedimento de obras de consolidación supone no poder sustituir elementos dañados *"...para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad"*.

- El no poder realizar obras de modernización implica que no se pueden ejecutar actuaciones en el edificio destinadas a *"...lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante la redistribución de su espacio interior..."*

Estas limitaciones, sobre edificios que no afectan negativamente al interés general al no disminuir la accesibilidad efectiva del sistema viario del suelo urbano, ni se han erigido ilegalmente, contradicen los criterios generales de crecimiento urbano de la LOTUP, que en su artículo 7 establece:

*"2. Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que incorpore la perspectiva de género, la planificación territorial y urbanística:*

*a) Debe priorizar y, en su caso, promover la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, **que prevea su rehabilitación y reutilización...** como opción preferente sobre el nuevo crecimiento (...)*

*b) Debe impulsar la **rehabilitación edificatoria** (...)"*

Ésta es la problemática sobre la que actúa esta Modificación y por la que se debe entender plenamente justificada.

### **A.3.- CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

La Modificación propuesta consiste en introducir un precepto en la Disposición Transitoria Única de las Normas Urbanísticas de la Homologación que venga a contemplar la casuística de aquellos edificios que, aun no respetando las alineaciones establecidas en el Plan, sin embargo no supongan menoscabo a la funcionalidad del viario, ni a la seguridad, ni un impedimento para la accesibilidad de vehículos en general ni de emergencia en las calles a las que recaigan.

Se trata de ajustar ese supuesto de edificación que no respeta las alineaciones establecidas en el plan, pero que no impide la funcionalidad viaria, como un supuesto de no compatibilidad plena con el plan y no como un supuesto de manifiesta incompatibilidad con el plan.

La Modificación que se proyecta supone, en definitiva, un ajuste en la redacción de la Disposición Transitoria Única de las NN.UU. de la Homologación.

Esto se justifica en la necesidad y conveniencia de aprovechar el patrimonio edificado existente y permitir el mantenimiento de edificios, legalmente construidos y anteriores al Plan, que, como ya hemos visto, sin afectar negativamente a la seguridad y accesibilidad del viario urbano, se ven abocados a la limitación de su vida útil por efecto de la férrea regulación actual del régimen de fuera de ordenación en la Disposición Transitoria de las NN.SS.

La condición de plena accesibilidad, referida a viario, cuyo cumplimiento permitirá considerar a una edificación como no plenamente compatible con el plan y no como manifiestamente incompatible, se establece y dimensiona en punto 2.3.b del apartado III del Anexo IV de la LOTUP (renumerado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero):

*"b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros".*

En consecuencia, la modificación proyectada se limita a la introducción de un cambio en la redacción de la Disposición Transitoria que permita no considerar como manifiestamente incompatibles con el plan aquellas edificaciones que si bien no se ajusten a la alineación de viario establecida en éste sin embargo no afecten a la funcionalidad del mismo en los términos transcritos del Anexo IV de la LOTUP.

Para que se produzca la aplicación de la norma que es objeto de esta Modificación y se sustituya el régimen de plena incompatibilidad por el de edificación no plenamente compatible con el Plan -apartado segundo, punto 2 de la Disposición Transitoria- el supuesto de hecho que debe concurrir debe cumplir dos condiciones:

Primera: El edificio afectado tienen que haber sido legalmente erigido con anterioridad a la aprobación del Plan, pues la Modificación no pretende, en absoluto, otorgar cobertura de legalidad sobrevenida a posibles infracciones cometidas con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de la vigente Homologación en casos de fuera de ordenación, es decir en edificaciones no legalizables.

Segunda: Su inadecuación a las alineaciones no ha de suponer un menoscabo del interés general en cuanto a la funcionalidad del viario, debiendo dejarse en todo caso una anchura de vial igual o superior a 5 metros, que es la dimensión mínima para asegurar el paso de vehículos de emergencia, tal como se establece actualmente en el Anexo IV, apartado III.2.3.b de la LOTUP.

No obstante lo anterior, atendiendo a que, cabalmente, no deben permitirse actuaciones que acentúen la inadecuación al planeamiento vigente de una situación de fuera de ordenación o de incompatibilidad con el mismo, a las edificaciones afectadas por el objeto de esta Modificación no les sería de aplicación lo previsto en el actual párrafo segundo del punto 2 del apartado segundo de la Disposición Transitoria, no

permitiéndose en dichas edificaciones "...obras que impliquen aumento de edificabilidad u ocupación del suelo".

#### **A.4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

El ámbito o alcance territorial de la Modificación es el suelo en el que la Homologación Global fija alineaciones y rasantes, esto es, el Suelo Urbano, con ordenación pormenorizada, único al que aplica la posibilidad de existencia de edificaciones legalmente erigidas con anterioridad a la Homologación que hayan devenido incompatibles con ella por la alineación viaria que establece.

#### **A.5.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LOTUP.**

El régimen de las edificaciones fuera de ordenación viene establecido en el artículo 192 de la LOTUP.

En este artículo se establece que la regulación del régimen de fuera de ordenación se realizará a través de los planes y, solo en defecto de previsión expresa del plan, se establecen en el apartado 2 de dicho artículo las características que deben presentar las edificaciones para considerarse fuera de ordenación. En el apartado 3 del mismo artículo se encarga también a los planes establecer el régimen transitorio de edificios que no sean no plenamente compatibles con el Plan.

Esto es, la regulación establecida en la Disposición Transitoria Única con respecto al régimen de fuera de ordenación se adecúa a lo previsto en la LOTUP. Y la Modificación propuesta cumple y también es plenamente compatible con lo establecido en el citado artículo 192 de la LOTUP, puesto que establece la regulación tanto de la situación de fuera de ordenación como la de edificios no plenamente compatibles con el Plan, modificando el apartado Segundo de la DT. En este sentido, debe destacarse que las determinaciones que,

con respecto a la situación de fuera de ordenación, se recogen en el apartado 2 del artículo 192 de la LOTUP, lo son siempre "... en defecto de previsión expresa del plan", por lo que la regulación establecida en éste lo es por expresa remisión de la LOTUP.

**A.6.- NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE Y ÓRGANOS COMPETENTES PARA SU TRAMITACIÓN.**

El contenido de este apartado podría reducirse al contenido del punto A.6.4, si bien por razones de sistemática y para facilitar una comprensión completa de este documento mantenemos el contenido del Borrador de la Modificación Puntual presentado, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 50 y 51.1 de la LOTUP, al inicio de este procedimiento, junto con el Documento Inicial Estratégico.

**A.6.1.- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.**

Los supuestos en que un plan o programa ha de ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) mediante el procedimiento legal simplificado se encuentran determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 de la LOTUP.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que supongan una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de la LOTUP, salvo que se establezca su innecesidad en la

declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 de la LOTUP.

En este caso estamos ante una modificación menor del PGOU, que se limita a introducir un ajuste de ordenación, en algunos casos, en el régimen de fuera de ordenación. Se trata exclusivamente de una determinación de ordenación pormenorizada.

La Modificación no establece un marco para la autorización en el futuro de proyectos referidos a las actividades indicadas en el artículo 46.1.a) de la LOTUP, ni concurre ninguno de los supuestos de las letras b) ni c) del mismo artículo 46.1 de la LOTUP.

En el Anexo VIII de la LOTUP se establecen los criterios para determinar si un plan debe someterse a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento ordinario y, analizados dichos criterios, es claro que esta Modificación no debe someterse a ese procedimiento sino al simplificado, de acuerdo con lo siguiente:

- No altera, como se ha expuesto, el actual marco para la autorización de futuros proyectos.
- No implica asignación ni reasignación de ningún recurso.
- No influye en otros planes o programas.
- No tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio.
- No supone afección sobre ningún elemento del patrimonio natural o cultural.
- No produce ninguna incidencia en consumo de recursos ni en generación de residuos.
- No produce ningún efecto medioambiental ni territorial y, por tanto, no hay duración,

frecuencia, ni irreversibilidad de efectos, ni tienen carácter acumulativo, ni transfronterizo, ni riesgo alguno para la salud humana.

- No implica ningún consumo, explotación ni desarrollo de ningún suelo.

- No genera ninguna afección en el paisaje.

Por tanto, se concluye claramente que la Modificación Puntual no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente ni sobre el territorio y por tanto debe someterse al procedimiento simplificado de EATE.

Consecuentemente, la presente Modificación debe tramitarse conforme al Capítulo III (Tramitación de los Planes no sujetos al Procedimiento Ordinario de EATE) del Título III (Procedimiento de elaboración y aprobación de Planes y Programas) del Libro I (Planeamiento) de la LOTUP, artículos 57 y 58, previa la realización de las actuaciones referidas en los artículos 50 y 51 de la misma LOTUP.

#### **A.6.2.- Trámites del procedimiento simplificado de EATE.**

De conformidad con los artículos citados, proceden los siguientes trámites para la EATE en este caso:

- Solicitud de inicio del procedimiento de EATE, de conformidad con el art. 50.1 y 2 de la LOTUP. Al ser órganos del propio Ayuntamiento tanto el promotor, como el ambiental, como el sustantivo, como veremos a continuación, esta "solicitud" es un trámite interno de iniciativa propia municipal, entre órganos del propio Ayuntamiento.

- Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial. En el presente caso, resulta ser un órgano del propio Ayuntamiento, que es competente, pues, para la sustanciación de los dos siguientes trámites:

- Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.

- Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, consultas a las administraciones públicas afectadas, en su caso (que en principio en esta actuación no concurren), y personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, por plazo de treinta días, según los artículos 50.4 y 51.1 respectivamente de la LOTUP.

La Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, editada conjuntamente en mayo de 2016 por la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental y la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, establece que, *"con carácter general, tratándose de ordenación pormenorizada **las consultas se realizarán a los técnicos del propio Ayuntamiento o de la Diputación Provincial correspondiente**"* (se entiende, esto último, en caso de que el Ayuntamiento no disponga de medios propios para ello). Asimismo, respecto de las competencias sectoriales, continúa diciendo la misma Guía que, *"cuando la alteración del planeamiento afecte a competencias locales, los informes deberán solicitarse de órganos municipales o locales"*, como sucede en el presente caso.

La única Administración afectada es el Ayuntamiento, ya que no concurre ninguna afección sectorial, tal y como se ha justificado.

- A continuación y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo (todos ellos órganos del propio Ayuntamiento) un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, IATE (en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento simplificado). Cabe anticipar, de conformidad con lo hasta aquí expuesto y con lo establecido en el Documento Inicial Estratégico (DIE) que acompaña inicialmente a este documento, que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio del resultado del trámite de consultas.



- En caso de resultar de aplicación el procedimiento simplificado de EATE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP, procederá la redacción del documento completo de Modificación (que en este caso y salvo lo que resulte del trámite de consultas y de la intervención del órgano ambiental se encuentra ya redactado en versión completa y acabada, dada su simplicidad y el limitado alcance de su contenido), sometimiento a información pública del mismo por plazo de 45 días y consultas a organismos afectados y compañías suministradoras de servicios (en su caso) por el mismo plazo.

- Finalmente, salvo que haya que introducir algún cambio, aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, remisión de copia a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicación del acuerdo de aprobación y de la parte normativa de la Modificación.

#### **A.6.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental-territorial y sustantivo.**

El Ayuntamiento de Benissanó es la Administración competente en el presente procedimiento como **órgano promotor** público, de conformidad con lo establecido por el artículo 48.a) de la LOTUP, que establece que puede serlo el órgano de una Administración pública local que inicie el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa.

También resulta competente el propio Ayuntamiento como **órgano sustantivo**, ya que ostenta las competencias para la aprobación de la Modificación Puntual del Plan, por afectar exclusivamente al ámbito territorial municipal y a la ordenación pormenorizada, según lo determinado en el artículo 48.b) de la LOTUP, en relación con el artículo 44.5 de la misma Ley.

Y asimismo resulta competente el Ayuntamiento como **órgano ambiental y territorial**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.c.1 de la LOTUP (según redacción introducida por la Ley 10/2015), con arreglo al cual el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del

planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable, como es este caso.

#### **A.6.4.- Resolución de IATE.**

De conformidad con todo lo expuesto en este apartado de esta Modificación, se ha tramitado el procedimiento legalmente previsto en la LOTUP hasta que en fecha 3 de agosto de 2020 la Alcaldía del Ayuntamiento, en su condición de órgano ambiental y territorial municipal, previos los informes favorables oportunos, ha dictado Resolución que en su parte dispositiva establece lo siguiente:

*"Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico sobre la "Modificación Puntual de la Disposición Transitoria Única de las Normas Urbanísticas de la Homologación Global de las NN.SS. de Benissanó", por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP y con los informes municipales emitidos, que la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ni sobre el territorio, resolviéndose que procede la evaluación ambiental y territorial estratégica por el **procedimiento simplificado**, por lo que deberá tramitarse de conformidad con el Capítulo III, del Título III, del Libro I de la LOTUP".*

Resulta procedente, por tanto, el presente documento como instrumento completo y terminado de Modificación Puntual, a los efectos de su tramitación y, en su caso, aprobación definitiva.

#### **A.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**

De la presente Modificación no se desprende ninguna afección sectorial, pues únicamente se refiere a un aspecto muy concreto de la ordenación pormenorizada como hemos visto.

No se modifican las condiciones tenidas en cuenta en los estudios realizados en su día con motivo de la redacción de la Homologación Global, ya que la presente Modificación Puntual no altera ni ningún parámetro de la ordenación estructural, ni ningún elemento de la ordenación pormenorizada que pueda afectar a las materias tenidas en cuenta en los estudios en su día emitidos.

No se altera ningún parámetro relativo a posición, volumen, forma, tipología o materiales constructivos de las edificaciones. No hay por tanto, tampoco, afección paisajística alguna, ni posibilidad de que ésta se produzca en ejecución del contenido de la Modificación. Conviene destacar que se afecta únicamente al régimen transitorio y por tanto sin ninguna incidencia en contenido sustancial o material de la Homologación.

Respecto del consumo de recursos y reservas de suelo dotacional, las ratios de aplicación no se alteran. No hay ningún incremento poblacional ni de ningún tipo de uso. No se genera ningún tipo de incremento, por tanto, de consumo de recursos ni de necesidad de suplementar dotaciones.

Por todo ello y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 14 de la LOTUP, introducido por la Ley 1/2019, queda justificada la innecesariedad de incorporar estudios complementarios en esta Modificación, de conformidad con los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad.

#### **A.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR PLANOS.**

La presente Modificación tampoco altera ningún contenido gráfico informativo de la Homologación. La base gráfica informativa de redacción de ésta se mantiene en la presente Modificación.

De acuerdo con lo dispuesto en el citado apartado 4 del artículo 14 de la LOTUP, introducido por la Ley

1/2019, queda por tanto justificada la innecesariedad de incorporar planos.

#### **A.9.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS.**

La presente Modificación no puede medirse en términos de viabilidad ni de su futura sostenibilidad económicas, pues no planifica ni habilita ninguna actuación que pueda tener costes de implantación ni de mantenimiento.

La Modificación tiene una incidencia nula sobre los presupuestos municipales, aparte de su propia redacción, ya que, al margen de que no implica ningún coste de urbanización ni requiere inversión alguna en servicios nuevos o complementarios, no incrementa los costes de mantenimiento de las infraestructuras o dotaciones públicas ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento, puesto que la Modificación afecta únicamente al régimen transitorio de parámetros de ordenación pormenorizada y en parcela privada, sin que se altere en absoluto los parámetros de ordenación material o de urbanización.

**B.- DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA:  
MODIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN  
TRANSITORIA ÚNICA DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN.**

Se añade una frase en la redacción del **apartado Primero, punto 2, letra c)**, y se añade un párrafo en el **apartado Segundo, punto 2**, de la Disposición Transitoria Única *"Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan"* de la Homologación Global de las Normas Subsidiarias de Benissanó:

- **Apartado Primero, punto 2, letra c)**: Se añade, al final *"..., sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 2 del apartado Segundo de la presente Disposición Transitoria"*.

- **Apartado Segundo, punto 2**: Se añade un párrafo, entre el primero y el tercero: *"Será de aplicación el régimen establecido en el párrafo anterior del presente punto 2 a las edificaciones legítimamente existentes a la entrada en vigor de la Homologación que, aún no ajustándose a las alineaciones establecidas en el Plan, no impidan ni dificulten el paso de vehículos de emergencia por el vial al que recaigan, y siempre que éste disponga de una anchura libre mínima de 5 metros. Dichas edificaciones no tendrán la consideración de fuera de ordenación según lo establecido en el apartado Primero, punto 2.c), de la presente Disposición Transitoria, si bien no les será de aplicación lo previsto en el párrafo siguiente"*.

Así, la Disposición Transitoria Única queda, por efecto de esta Modificación, con la siguiente redacción:

*"DISPOSICIONES TRANSITORIAS.*

*ÚNICA. RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLES PLENAMENTE CON EL PLAN.*

*PRIMERO. EDIFICACIONES NO AJUSTADAS AL PLANEAMIENTO.*

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6, de la Ley 6/94, en la edificación erigida con anterioridad al plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de la siguientes circunstancias:

a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.

b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por el Plan y sólo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el plan.

c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde, **sin perjuicio de los dispuesto en el punto 2 del apartado Segundo de la presente Disposición Transitoria.**

d) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

e) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

3. El resto de la edificación no ajustada al plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

**SEGUNDO.- RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN.**

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación, sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

**Será de aplicación el régimen establecido en el párrafo anterior del presente punto 2 a las edificaciones legítimamente existentes a la entrada en vigor de la Homologación que, aún no ajustándose a las alineaciones establecidas en el Plan, no impidan ni dificulten el paso de vehículos de emergencia por el vial al que recaigan, y siempre que éste disponga de una anchura libre mínima de 5 metros. Dichas edificaciones no tendrán la consideración de fuera de ordenación según lo establecido en el apartado Primero, punto 2.c), de la presente Disposición Transitoria, si bien no les será de aplicación lo previsto en el párrafo siguiente.**

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

3. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aún cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

*TERCERO.- DEFINICIONES.*

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- *Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.*
- *Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.*
- *Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél".*

Valencia, para Benissanó, agosto de 2020.

José Simó Cantos  
Dr. Arquitecto

Jorge Lorente Pinazo  
Abogado  
Lorente Tallada Abogados