

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NN.SS. DE BENISSANÓ: REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y BLOQUES Y CONJUNTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ZONAS ACA, AIS Y ADO, Y EN ZONAS INDUSTRIALES INA Y PEDREGALS.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE: REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y BLOQUES Y CONJUNTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Y TERCIARIO “LA COSA”: REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y BLOQUES Y CONJUNTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EL SUELO DESTINADO A INDUSTRIAL Y TERCIARIO EN EL AMBITO DEL SECTOR. REGULACIÓN DEL USO HOTELERO.**

Abril de 2026

## INTRODUCCIÓN. FORMALIZACIÓN DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL DE LAS NN.SS., DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE, Y DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Y TERCIARIO “LA COSA”.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (en adelante TRLOTUP), no regula, ni en su artículo 39 (sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada), ni en su artículo 67 (sobre modificación de los planes), 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 modificaciones puntuales como el presente.

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

EL TRLOTUP en su artículo 14, apartado 4 dispone que:

*"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 las Modificaciones tiene un alcance muy concreto, limitado a un aspecto puntual de ordenación pormenorizada que afecta únicamente al **régimen de uso de viviendas turísticas y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en los ámbitos a que refieren las Modificaciones**, la formalización documental completa establecida en cualquiera de los artículos citados (39, 67, 40) y en cualquier otro referido a documentación de instrumentos de ordenación en el TRLOTUP, excede, con mucho, del contenido mínimo necesario en relación con el limitado alcance de las Modificaciones Puntuales.

De acuerdo con lo expuesto, el contenido de estas Modificaciones sigue la estructura establecida en los artículos 39 y 40.3 del TRLOTUP, 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 refieren las Modificaciones.

Pero sin embargo estas Modificaciones no incorporan ninguno de los documentos o partes de documentos de contenido del planeamiento del TRLOTUP que no quedan afectados por las Modificaciones en los respectivos documentos de planeamiento, 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 las presentes Modificaciones no afectan.

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 Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES.**
- A.2.- PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.**
- A.3.- CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.**
- A.4.- ÁMBITO Y OBJETO DE LAS MODIFICACIONES Y POSIBLES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**
  - A.4.1.- Ámbito y Objeto**
  - A.4.2.- Alternativas de ordenación**
- A.5.- GESTIÓN DEL SUELO**
- A.6.- ADECUACIÓN DE LAS MODIFICACIONES AL TRLOTUP**
- A.7.- NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE Y ÓRGANOS COMPETENTES PARA SU TRAMITACIÓN.**
  - A.7.1.- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.**
  - A.7.2.- Trámites del procedimiento simplificado de EATE.**
  - A.7.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental y sustantivo.**
- A.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**
- A.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR PLANOS.**
- A.10.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS.**
- A.11.- INFORMES EMITIDOS.**
- B.- DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA: MODIFICACIÓN DE: ART. 2.5.2.3.3-c), ART. 2.5.2.4.3-c), ART. 2.5.2.5.3-c), ART. 2.5.2.6.3-c) Y ART. 2.5.2.7.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL; ART. 3.3.1.3, APARTADO B), Y ART. 3.3.2.3, APARTADO A), ADICIONANDO UN APARTADO B), DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE; Y NORMA C.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Y TERCIARIO “LA COSA”.**

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

### **A.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: PLANEAMIENTO GENERAL Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES.**

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 Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptado en su sesión de 4 de febrero de 2005.

Como documentos de planeamiento de desarrollo, cuenta con el Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de diciembre de 2005; y con el Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa”, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la COPUT de 31 de enero de 1995, que fue objeto de dos modificaciones puntuales posteriores aprobadas en fechas 31 de julio de 2001 y 26 de noviembre de 2002. Cuenta además con el Plan Parcial Industrial Pedregals, aprobado por acuerdo de la CTUV de 23 de mayo de 1995, incorporado a la Homologación Global.

En los citados documentos, cuando se regulan los usos terciarios, no se contiene ninguna referencia al uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, y el contenido de las Modificaciones que se plantean consiste en regular este uso de vivienda turística y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, en cada uno de los ámbitos a que refieren las Modificaciones de los instrumentos de planeamiento, mediante la modificación de las respectivas normas urbanísticas.

En concreto, con la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de la Homologación Global relativa a las Zonas ACA, ADO y AIS se prohíbe el uso de viviendas de uso turístico en tales ámbitos, y en la Zona ACA se prohíbe también el uso de bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. Se recoge, asimismo, la prohibición en las zonas industriales INA y Pedregals en las que, si bien la naturaleza del suelo y de los usos industriales vigentes hacen directamente incompatible el uso objeto de esta Modificación, procede su aclaración.

Con la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste se autoriza en la Zona ADO el uso de viviendas turísticas, en parcela exclusiva, y en la Zona Terciaria el uso de viviendas turísticas y de bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

Y con la Modificación puntual del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” se autoriza en el suelo destinado a Industrial y Terciario el uso de viviendas turísticas y de bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. Con motivo de la estimación de una alegación presentada durante la información pública del DIE y el Borrador de Modificación, se introduce la generalización del uso terciario hotelero en el ámbito del Sector La Cosa, sin que ello implique ningún cambio sustancial respecto del Borrador, siendo un contenido perfectamente complementario y compatible con el objetivo de la regulación de la vivienda turística.

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

La falta de previsión expresa del uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en los instrumentos de planeamiento objeto de modificación, constituye la problemática sobre la que se actúa, dado que se trata de figuras alojativas de nuevo cuño que han adquirido un gran auge en los últimos tiempos, pero que en su relación con el uso residencial de carácter permanente vienen generando tensiones indeseables que deben ser evitadas con una regulación conciliadora y equilibrada de ambos usos, en la que queden garantizados tanto los derechos y la calidad de vida de los vecinos que ocupan sus viviendas de forma permanente, como la necesidad de alojamientos de carácter temporal.

La Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana enumera en su artículo 64 las distintas modalidades de alojamiento turístico, entre las que se encuentran las viviendas de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. El artículo 65-1 de la Ley define las viviendas de uso turístico diciendo que:

*“son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para*

*uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad”.*

Y el art. 45 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, define los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos diciendo que:

*“1. Se denomina bloque de apartamentos turísticos a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación. Podrán comercializarse y utilizar la denominación de apartotel los bloques que cuenten con salón social, servicio de bar-cafetería y servicio de recepción 24 horas.*

*2. Cuando, sin alcanzar la totalidad, se destine al tráfico turístico por una misma unidad de explotación un agregado superior al cincuenta por ciento de las unidades de alojamiento de un edificio o complejo, se podrá solicitar su clasificación turística como conjunto.”*

Ante la falta de previsión expresa en los instrumentos de planeamiento vigentes, las Modificaciones que se plantean pretenden regular el uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en dichos instrumentos, a la vista de la proliferación de este tipo de alojamiento.

En la Homologación Global, en el Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, y en el Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” se prevé el uso terciario hotelero, pero el auge de las viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, y las implicaciones que de ordinario conlleva su uso en relación con el uso residencial de carácter permanente, hace necesaria la regulación expresa de su uso en los instrumentos de planeamiento correspondientes, buscando la conciliación del uso residencial y del uso terciario de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, teniendo en cuenta las diferentes necesidades que atienden uno y otro tipo de viviendas, con la finalidad de hacer compatibles en el municipio las viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, que satisfacen una necesidad de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones, con las viviendas de uso residencial, que satisfacen la necesidad de alojamiento permanente, en un entorno urbano sostenible, que garantice los derechos y la calidad de vida de los vecinos.

Para satisfacer dicha finalidad se pretende preservar del uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos

el suelo urbano de las Zonas ACA, ADO y AIS de la Homologación global con uso dominante residencial, manteniendo en dichas Zonas el uso terciario hotelero (Tho), y prohibiendo expresamente el uso terciario de vivienda de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. Se aclara que la prohibición abarca también las zonas industriales INA y Pedregals. Asimismo, se permite el uso de vivienda de uso turístico en la Zona residencial ADO y en la Zona Terciaria, en la que también se permite el uso terciario de los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, del Sector 1 Residencial Oeste, y en el suelo destinado a Industrial y Terciario del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” se permite uso terciario de vivienda de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos. Complementariamente, en este Sector, además, se amplía la permisión del uso terciario hotelero a todo su ámbito, levantando la limitación que no circunscribe a la parcela de equipamiento social.

La problemática sobre la que se actúa justifica plenamente las Modificaciones que se plantean.

### **A.3.- CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.**

El objetivo de la Modificaciones a que refiere este documento es introducir en las Normas Urbanísticas de la Homologación Global, del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste y del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” la regulación expresa del uso terciario de vivienda de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

Se trata de determinar los suelos de uso terciario en que se van a permitir dichos usos, y los suelos de uso terciario en que dichos usos van a ser prohibidos, armonizando de forma equilibrada la necesidad de alojamientos temporales, mediante la utilización de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, con el uso residencial para vivienda permanente, haciendo posibles ambos usos sin interacciones indeseables entre ellos.

Con estas Modificaciones se regula en los instrumentos de planeamiento citados el uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, conciliando el uso residencial y el uso terciario de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, para satisfacer las diferentes necesidades que atienden uno y otro tipo de viviendas, en un entorno urbano sostenible, que garantice los derechos y la calidad de vida de los vecinos.

## **A.4.- ÁMBITO Y OBJETO DE LAS MODIFICACIONES Y POSIBLES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**

### **A.4.1.- Ámbito y Objeto.**

El ámbito o alcance territorial de las Modificaciones es el suelo urbano con ordenación pormenorizada de las Zonas ACA, ADO y AIS de la Homologación Global, aclarando que se incluyen también las zonas industriales INA y Pedregals; el suelo del Sector 1 Residencial Oeste; y el suelo con destino industrial y terciario del Sector industrial y terciario “La Cosa”; estos dos últimos con ordenación pormenorizada ejecutada, en situación de suelo urbano, al haber sido ya transformados urbanísticamente.

Y, como ya se ha dicho, el objetivo de la Modificaciones a que refiere este documento es introducir en las Normas Urbanísticas de la Homologación Global, del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste y del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa” la regulación expresa del uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, con las modificaciones de los artículos que se indican a continuación.

**1.-** La Modificación puntual de las Normas Urbanísticas de la **Homologación Global** afecta a los siguientes artículos: art. 2.5.2.3.3-c), art. 2.5.2.4.3-c), art. 2.5.2.5.3-c), art. 2.5.2.6.3-c) y art. 2.5.2.7.2, que quedan redactados como sigue:

-art. 2.5.2.3.3-c)

c) Usos incompatibles.

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. **Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tap)**

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles

-art. 2.5.2.4.3-c)

c) Usos incompatibles.

Residencial múltiple (Rm)

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. **Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tap)**

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles

-art. 2.5.2.5.3-c)

c) Usos incompatibles.

Residencial múltiple (Rm)

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. **Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tap)**

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles

-art. 2.5.2.6.3-c)

c) Usos incompatibles.

Residencial múltiple (Rm)

Terciario: **Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tap)**

-art. 2.5.2.7.2: Se añade el siguiente párrafo:

**Respecto del artículo 10 de las Ordenanzas del Plan Parcial aprobado por la CTUV el 23 de mayo de 1995, se aclara que es incompatible y está prohibido el uso terciario destinado a viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tap).**

**2.- La Modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste** afecta a los siguientes artículos: art. 3.3.1.3, apartado b) Usos compatibles, art. 3.3.2.3, apartado a) Uso dominante, añadiéndose además un párrafo al apartado b) del artículo 3.3.1.3, que quedan redactados como sigue:

-art. 3.3.1.3-b)

b) Usos compatibles

Dotacional

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), **vivienda de uso turístico (Tvt)**, residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

-art. 3.3.1.3-b): Se añade el siguiente párrafo:

**El nuevo uso compatible terciario, denominado vivienda de uso turístico (Tvt), sólo podrá implantarse en una parcela cuando tal uso sea exclusivo en la parcela (sin combinarse con la vivienda unifamiliar residencial ni con otro uso) y unitario (solo una vivienda turística por parcela).**

-art. 3.3.2.3-a)

a) Uso dominante

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), **vivienda de uso turístico (Tvt)**, **bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat)**, residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

**3.- La Modificación puntual del Plan Parcial del Sector Industrial y Terciario “La Cosa”** afecta a la norma c.1, condiciones de uso en suelo destinado a Industrial y terciario, uso compatible, que queda redactada:

Uso compatible.

GRUPO I, Viviendas. Se autoriza la construcción de una sola vivienda para todo el polígono, para residencia del guarda de vigilancia del mismo.

**Se autoriza la vivienda de uso turístico (Tvt) así como los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat). Se autoriza asimismo el uso hotelero (Tho) en todas sus modalidades, en todo el ámbito del Sector y no solo en la parcela de equipamiento comunitario.**

GRUPO III, artesanía, comercio al por menor y oficinas.

#### **A.4.2.- Alternativas de ordenación**

Se han tomado en consideración varias alternativas, tal como se recoge en el Documento Inicial Estratégico al que corresponden las modificaciones, que son las siguientes:

**Alternativa 0:** consistiría, sencillamente, en no acometer la actuación y dejar la regulación actual de las Normas Urbanísticas que se pretenden modificar.

En la regulación actual contenida en tales Normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento a que refieren las modificaciones no se hace ninguna mención al uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, que, como ya se ha dicho, suponen modalidades de alojamiento turístico reguladas en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana, que se delimitan específicamente frente a otras modalidades de alojamiento turístico como los establecimientos hoteleros, entre otros.

La falta de mención al uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, supone un vacío en una cuestión que a lo largo del tiempo se va mostrando cada vez más conflictiva por razones de convivencia vecinal, que reclama necesariamente su regulación en el planeamiento municipal, en unos términos que, a la vez que deja cubierta la necesidad del alojamiento turístico en el municipio, garantiza la residencia de carácter permanente en un entorno urbano sostenible, evitando interacciones indeseables entre ambos tipos de alojamiento.

Por ello, se considera necesario acometer las Modificaciones planteadas, y se descarta la alternativa cero.

**Alternativa 1:** consistiría en autorizar la implantación del uso de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos tanto en el suelo urbano de las Zonas de uso global residencial de la Homologación global, como en el suelo del Sector 1 Residencial Oeste, y en el suelo industrial y terciario del Sector Industrial y Terciario “La Cosa”. Sin embargo, esta posibilidad tampoco se considera aconsejable, dado el nivel de conflictividad vecinal que ha ido generando progresivamente el uso de los alojamientos turísticos, en general, la inquietud que ha generado en la población de Benissanó y la intención del Ayuntamiento de mantener la identidad tradicional de su suelo residencial.

**Alternativa 2:** Es la alternativa elegida, consistente en preservar el suelo urbano de la Homologación Global con uso dominante residencial de las Zonas ACA, ADO y AIS, así como las Zonas industriales INA y Pedregals de uso industrial, del uso de vivienda turística y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, manteniendo en dichas Zonas residenciales el uso terciario hotelero (Tho), y prohibiendo expresamente el uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos; permitiendo las viviendas de uso turístico como uso compatible terciario dentro de la Zona de viviendas unifamiliares adosadas (ADO) del Sector 1, y como uso dominante, junto a los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, en la Zona Terciaria del mismo Sector 1; permitiendo asimismo las viviendas de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos como uso compatible del uso característico del suelo industrial y terciario del Sector “La Cosa”, en el que se permite asimismo el uso hotelero.

Esta alternativa seleccionada permite la implantación de las viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en el municipio, previendo así la posible demanda del alojamiento temporal, pero canalizando este tipo de alojamiento fuera del suelo urbano residencial de la Homologación Global, como uso compatible terciario dentro de la Zona de viviendas unifamiliares adosadas (ADO) del Sector 1, y como uso dominante, junto a los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, en la Zona Terciaria del mismo Sector 1, permitiendo asimismo las viviendas de uso turístico y los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos como uso compatible del uso característico del suelo industrial y terciario del Sector “La Cosa”, lo que a la vez que permite este dicho tipo de alojamiento en el municipio, preserva del mismo al suelo urbano residencial en que se aglutinan el mayor número de viviendas que constituyen residencias de carácter permanente, en el que se dan unas condiciones de vida caracterizadas por la tranquilidad y silencio, que quedan preservadas con la alternativa seleccionada.

#### **A.5.- GESTIÓN DEL SUELO.**

Para el desarrollo de las modificaciones que se pretenden introducir no hará falta ningún instrumento de ordenación material, ni de programación, ni de gestión, ni la introducción de ningún elemento de urbanización, puesto que su contenido es totalmente independiente de cualquier aspecto urbanístico material sobre ordenación, desarrollo, gestión, equidistribución o urbanización.

En definitiva, la naturaleza y el contenido de las Modificaciones hacen que no sea previsible ningún desarrollo de éstas, en el sentido de que no requiere ningún instrumento de gestión ni de desarrollo.

El desarrollo de las Modificaciones planteadas se producirá en el ámbito disciplinario de las licencias y/o autorizaciones que se vayan solicitando.

#### **A.6.- ADECUACIÓN DE LAS MODIFICACIONES AL TRLOTUP.**

El art. 35 del TRLOTUP regula las determinaciones integrantes de la ordenación pormenoriza que deben incluir los instrumentos de planeamiento, refiriéndose expresamente a la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona.

Con las modificaciones planteadas se completa la ordenación pormenorizada en los ámbitos a que las mismas refieren, introduciendo una regulación expresa del uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

Las Modificaciones suponen la prohibición del uso de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en unos determinados ámbitos, y la posibilidad de su implantación en otros, y no suponen incremento de la población, dado que el uso de tales alojamientos turísticos supone un alojamiento temporal que satisface necesidades de corta estancia habitacional sin vocación de asentamiento.

Tampoco se produce incremento de la edificabilidad, ni conlleva una extensión del suelo clasificado como urbano ni la ocupación de suelo no urbanizable, ni supone un incremento de las infraestructuras en alta de servicios urbanos en relación con los existentes.

#### **A.7.- NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE Y ÓRGANOS COMPETENTES PARA SU TRAMITACIÓN.**

##### **A.7.1.- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.**

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

- a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 del TRLOTUP.
- b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes 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 refiere el artículo 76.3.b del TRLOTUP, salvo que se establezca su innecesaridad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
- c) Los planes 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 del TRLOTUP.

En el presente caso las Modificaciones que se plantean se limitan exclusivamente a una determinación de ordenación pormenorizada, y no afectan a ningún parámetro de ordenación física o material.

Las Modificaciones propuestas no establecen un marco para la autorización en el futuro de proyectos referidos a las actividades indicadas en el artículo 46.1.a) del TRLOTUP.

En el Anexo VIII del TRLOTUP se establecen los criterios para determinar si un plan debe someterse a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento ordinario y, una vez analizados dichos criterios, es claro que las Modificaciones propuestas no deben someterse al mismo, sino al procedimiento simplificado, de acuerdo con lo siguiente:

- No altera, como se ha expuesto anteriormente, el actual marco para la autorización de futuros proyectos.
- No implica asignación ni reasignación de ningún recurso.
- No influye en otros planes.
- 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 diferente a la actual 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 con claridad que **las Modificaciones Puntuales que se proponen no presentan efectos significativos sobre el medio ambiente ni sobre el territorio y, por tanto, deben someterse al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE).**

Consecuentemente, las Modificaciones planteadas deberán 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) del Libro I (Planeamiento) del TRLOTUP, artículo 61, previa la realización de las actuaciones referidas en los artículos 52 y 53 del mismo TRLOTUP.

#### **A.7.2.- Trámites del procedimiento simplificado de EATE.**

De conformidad con los artículos 52 y 53 citados del TRLOTUP, deben desarrollarse los siguientes trámites:

- Solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de conformidad con el artículo 52.1 y 2 del TRLOTUP.

Al ser en este caso órganos del propio Ayuntamiento, tanto el promotor, como el ambiental, como el sustantivo, como veremos a continuación, esta "solicitud" consiste un trámite interno de iniciativa propia municipal.

- Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial. Como hemos visto, 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 aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, consultas a las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el art. 50.1, apartado b del TRLOTUP y personas interesadas, por plazo de treinta días hábiles (artículos 53.1 y 50.1-b) del TRLOTUP y 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).

La citada Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal 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, que no es este caso). 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 así sucede en este caso. Se ha consultado en la fase ambiental a la Consellería competente en materia de Turismo, única afectada además del propio Ayuntamiento.

- A continuación y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo (todos ellos órganos del propio Ayuntamiento, como vemos a continuación) 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**).

Se puede anticipar aquí, como ha quedado justificado, que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio de lo que resulte del trámite de consultas, de las que sin embargo no es previsible un pronunciamiento diferente a la procedencia de la aplicación del procedimiento simplificado de EATE.

- En caso de que efectivamente resulte aplicable el procedimiento simplificado de EATE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP, emitida la resolución de IATE 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), y sometimiento a información pública por plazo de 45 días e informes de las administraciones sectoriales afectadas, 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 Urbanismo, Ordenación del Territorio y Paisaje, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicación del acuerdo de aprobación y de la parte normativa del plan en el Boletín Oficial de la Provincia.

### **A.7.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental y sustantivo.**

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

También resulta competente el propio Ayuntamiento como **órgano sustantivo**, ya que ostenta las competencias para la aprobación de las Modificaciones Puntuales planteadas, por afectar exclusivamente al ámbito territorial municipal y a la ordenación pormenorizada, según lo determinado en el artículo 48.b) del TRLOTUP, en relación con el artículo 44.6 del mismo Texto Refundido.

Y también resulta competente el Ayuntamiento como **órgano ambiental**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.c del TRLOTUP en relación con el artículo 49-2 del mismo Texto Refundido, con arreglo a los cuales el órgano ambiental 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.

#### **A.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**

De las presentes Modificaciones no se desprende ninguna afección sectorial, pues únicamente se refieren 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, y de los Planes Parciales que se modifican, pues no se altera ningún parámetro de la ordenación estructural, y se completa la regulación de la ordenación pormenorizada sin 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 las Modificaciones.

Respecto del consumo de recursos y reservas de suelo dotacional, las ratios de aplicación no se alteran. No hay ningún incremento poblacional, por lo que no se genera ningún tipo de incremento 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 del TRLOTUP, queda justificada la innecesariedad de incorporar estudios complementarios en estas Modificaciones, de conformidad con los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad.

#### **A.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR PLANOS.**

Las presentes Modificaciones tampoco alteran ningún contenido gráfico informativo de los instrumentos de planeamiento a que refieren. La base gráfica informativa de redacción de éstos se mantiene en las presentes Modificaciones.

De acuerdo con lo dispuesto en el citado apartado 4 del artículo 14 del TRLOTUP, queda por tanto justificada la innecesariedad de incorporar planos.

#### **A.10.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS.**

Las presentes Modificaciones no pueden medirse en términos de viabilidad ni de su futura sostenibilidad económicas, pues no planifican ni habilitan ninguna actuación que pueda tener costes de implantación ni de mantenimiento.

Las Modificaciones tienen una incidencia nula sobre los presupuestos municipales, aparte de su propia redacción, ya que, al margen de que no implican ningún coste de urbanización ni requieren inversión alguna en servicios nuevos o complementarios, no incrementan los costes de mantenimiento de las infraestructuras o dotaciones públicas ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento, puesto que las Modificaciones no alteran en absoluto los parámetros de ordenación material o de urbanización.

#### **A.11.- INFORMES EMITIDOS.**

De conformidad con el procedimiento de EATE expuesto, de acuerdo con el artículo 50.1.b) y 53 del TRLOTUP, se ha solicitado informe a los servicios técnicos del Ayuntamiento y a la Consellería competente en materia de Turismo, que han emitido informe con el siguiente contenido:

##### **1.- Informe de los servicios técnicos municipales:**

Se ha emitido informe favorable, con las siguientes puntualizaciones:

*“La propuesta resulta necesaria y adecuada, pero cabe señalar que, desde el punto de vista de los documentos con eficacia normativa que van a regular el uso terciario de vivienda de uso turístico en la normativa específica de la Zona Viviendas Unifamiliares (ADO) del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, es conveniente introducir expresamente la limitación a una del número de viviendas de uso turístico permitido por parcela y su incompatibilidad con la vivienda residencial en la misma parcela, de manera que no se dé la situación de más de una vivienda (turística combinada con residencial) por parcela, con el fin de conservar la tipología constructiva de la normativa específica de la zona de viviendas*

*unifamiliares adosadas, aisladas, pareadas, en línea, o composición semejante, de uso unitario por parcela.*

*De este modo, el nuevo uso compatible terciario, incluido en el art. 3.3.1.3.-b), de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Residencial Oeste, denominado vivienda de uso turístico (Tvt) debería sólo poder implantarse en una parcela siendo su uso exclusivo (sin combinarse con la vivienda unifamiliar u otro) y unitario (una vivienda turística por parcela).*

*Por otro lado, en el ámbito de aplicación de esta regulación para el uso terciario de viviendas de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, la falta de mención en esta propuesta de las siguientes zonas urbanísticas ya desarrolladas:*

***Zona Industrial Aislada (INA) y Zona Industrial Pedregals de la Homologación Global***, supone en la actualidad un vacío de regulación en el planeamiento municipal, con respecto a la nueva figura del uso turístico.

*En consecuencia, como se pretende mantener los usos descritos sin variación, debería expresamente “aclararse” en la propuesta del borrador que ahora se tramita la prohibición del uso terciario de vivienda de uso turístico y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos en estas dos zonas industriales, INA y Pedregals, de la Homologación Global, para seguir conservando solamente el uso de la vivienda unitaria en los términos descritos en las ordenanzas de cada una de estas zonas, INA y Pedregals.”*

Respecto de que el nuevo uso en el Sector 1 Residencial Oeste solo pueda implantarse como uso exclusivo en parcela, se incorpora en las normas de esta Modificación.

En cuanto a la Zona Industrial Aislada (INA) y a la Zona Industrial Pedregals, siendo que el uso no está regulado, se entiende que está prohibido, si bien no obstante se recoge también expresamente en las normas de esta Modificación, sin que se entienda que supone ningún cambio sustancial respecto de la documentación sometida a EATE, por lo que procede su incorporación aquí.

## **2.- Informe de la Consellería competente en materia de Turismo.**

El Director General de Turismo, de la Conselleria competente en materia de turismo, ha emitido informe fechado el 10 de febrero de 2026, que, tras un resumen de la regulación actual de las NNSS de Benissanó,

una síntesis de la finalidad de la modificación y diversas consideraciones de análisis, favorables, emite informe favorable:

*“Así las cosas, de la documentación aportada y en respuesta a la consulta del Ayuntamiento de Benissanó sobre la modificación puntual del planeamiento para la regulación de las viviendas de uso turístico, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, se informa favorablemente desde el punto de vista de la normativa de turismo...”*

### **3.- Informe sobre la alegación presentada por la mercantil Sistemas y Homologaciones de Promoción y Desarrollo S.L.**

La alegación se presenta durante la información pública del DIE y Borrador de la Modificación y refiere únicamente al ámbito del Sector Industrial y Terciario de La Cosa, no al resto de ámbitos de la actuación, y solicita que se amplíe la previsión de usos al hotelero (Tho) con carácter general en todo el ámbito del Sector, siendo que en la ordenación vigente está ya previsto tal uso, pero limitado a la parcela de equipamiento social. El informe emitido por el equipo técnico redactor de los documentos es favorable y propone estimar la alegación en el sentido de incluir, entre los usos compatibles en el sector La Cosa, el uso hotelero Tho, con carácter general, y no únicamente limitado a la parcela de equipamiento social, incorporando en la documentación a redactar y tramitar los ajustes que sean necesarios para dar cobertura a la estimación de la alegación.

## B.- DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA: MODIFICACIÓN DE:

- ART. 2.5.2.3.3-c), ART. 2.5.2.4.3-c), ART. 2.5.2.5.3-c), ART. 2.5.2.6.3-c) Y ART. 2.5.2.7.2 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL;

- ART. 3.3.1.3, APARTADO B), Y ART. 3.3.2.3, APARTADO A), ADICIONANDO UN APARTADO B), DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE; Y

- NORMA C.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Y TERCIARIO “LA COSA”.

Los artículos: art. 2.5.2.3.3-c), art. 2.5.2.4.3-c), art. 2.5.2.5.3-c), art. 2.5.2.6.3-c) y art. 2.5.2.7.2, de las **NORMAS URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN GLOBAL** quedan redactados como sigue:

-art. 2.5.2.3.3-c)

c) Usos incompatibles:

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. **Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat).**

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

-art. 2.5.2.4.3-c)

c) Usos incompatibles:

Residencial múltiple (Rm).

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. **Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat).**

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

-art. 2.5.2.5.3-c)

c) Usos incompatibles:

Residencial múltiple (Rm).

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles. **Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat).**

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

-art. 2.5.2.6.3-c)

c) Usos incompatibles:

Residencial múltiple (Rm).

**Terciario: Se prohíben las viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tap).**

-art. 2.5.2.7.2: Se añade el siguiente párrafo:

**Respecto del artículo 10 de las Ordenanzas del Plan Parcial aprobado por la CTUV el 23 de mayo de 1995, se aclara que es incompatible y está prohibido el uso terciario destinado a viviendas de uso turístico (Tvt), y bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tap).**

El art. 3.3.1.3, apartado b) Usos compatibles, y el art. 3.3.2.3, apartado a) Uso dominante, y apartado b), de las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 RESIDENCIAL OESTE** quedan redactados como sigue:

-art. 3.3.1.3-b)

b) Usos compatibles:

Dotacional

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), **vivienda de uso turístico (Tvt)**, residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

El nuevo uso compatible terciario, denominado vivienda de uso turístico (Tvt), sólo podrá implantarse en una parcela cuando tal uso sea exclusivo en la parcela (sin combinarse con la vivienda unifamiliar residencial ni con otro uso) y unitario (solo una vivienda turística por parcela).

-art. 3.3.2.3-a)

a) Uso dominante:

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), vivienda de uso turístico (Tvt), bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

La norma c.1, condiciones de uso en suelo destinado a Industrial y terciario, uso compatible, del **PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Y TERCARIO “LA COSA”** queda redactada como sigue:

Uso compatible:

GRUPO I, Viviendas.

Se autoriza la construcción de una sola vivienda para todo el polígono, para residencia del guarda de vigilancia del mismo.

Se autoriza la vivienda de uso turístico (Tvt) así como los bloques y conjuntos de apartamentos turísticos (Tat). Se autoriza asimismo el uso hotelero (Tho) en todas sus modalidades, en todo el ámbito del Sector y no solo en la parcela de equipamiento comunitario.

GRUPO III, artesanía, comercio al por menor y oficinas.

No se adjuntan anexos, por lo que con esto se da por terminada la presente Modificación Puntual.

Benissanó, en la fecha de la firma electrónica.