



Ajuntament de
BENIRREDRÀ

D | Diputació
V | de València

RESUMEN NO TÉCNICO

ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL
ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Propuesta Final

MAYO 2025



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL.....Arquitecto

VICENTE ABRIL VIDAL.....ingeniero industrial
JOSÉ ANTONIO BETETA FERNÁNDEZarquitecto
MARÍA DEL CARMEN BOLDÓ RODA.....Doctora de Derecho
ALEJANDRO V. BRISO DE MONTIANO GARCÍA Máster en economía
ESTHER CASAL GIMÉNEZarquitecta
FRANCISCO DE MANUEL RIOJA.....Ldo. en Geografía e Historia. Arqueólogo
MARC O. FERRANDO SANTOS delineante
ENRIC FLORS UREÑALdo. en Geografía e Historia. Arqueólogo
JOAQUÍN GIMENO GARCÍAingeniero Técnico en Diseño Industrial
SHEYLA SANCHO PERIS..... Lda. en Geografía e Historia. Arqueóloga
JORGE PI VEGAS.....ingeniero agrónomo
MAITE SUÑER FUSTER Doctora en Paleontología
MIGUEL P. TRAVER MONFORTingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Ldo. en ADE
ALEJANDRO VILA GORGÉLdo. en Geografía e Historia. Arqueólogo



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
E-mail: despacho@aug-
arquitectos.com



ÍNDICE

MEMORIA.....	3
1 DATOS BÁSICOS.....	5
1.1 INTRODUCCIÓN	5
1.1.1 Evaluación ambiental	5
1.2 ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO POR EL PLAN OBJETO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	6
2 CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN, RELACIÓN CON OTROS PLANES	6
2.1 OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PGE.....	7
2.2 OBJETIVOS PRINCIPALES DEL POP.....	10
3 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO.....	11
3.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.....	11
3.2 MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO.....	16
3.2.1 Crecimiento racional y sostenible del suelo según la ETCV determinación del IMOS y el IMOSE	16
3.2.2 Clasificación del suelo y zonas de ordenación estructural del PGE.....	16
3.2.3 Suelo Dotacional	17
3.2.4 Estimación de población y del número de viviendas	18
3.2.5 Planos de ordenación	19
3.2.6 Cuadro resumen	22
3.3 DEFINICIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	22
4 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES DEL ÁMBITO MUNICIPAL.....	24
4.1 VALORACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO Y SU EVOLUCIÓN EN LA VIGENCIA DEL PLAN	24
4.1.1 Definición de unidades ambientales homogéneas	24
4.1.1.1 Valoración de las unidades ambientales	26
4.1.2 Capacidad de acogida y propuesta de ordenación urbanística.....	26
5 PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES EXISTENTES	27
6 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD	27
7 PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL MODELO TERRITORIAL	27
7.1 EFECTOS SOBRE EL AIRE	28
7.2 EFECTOS SOBRE EL CLIMA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO	28
7.3 EFECTOS SOBRE LA GEODIVERSIDAD, EL SUELO Y EL SUBSUELO	30



7.4	EFFECTOS SOBRE LAS MASAS DE AGUA SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS	32
7.5	EFFECTOS SOBRE LA FLORA, LA FAUNA Y LA BIODIVERSIDAD	33
7.6	EFFECTOS SOBRE LA TIERRA (USOS DEL SUELO)	33
7.7	EFFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL	34
7.8	EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE	34
7.9	EFFECTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO	35
8	INCIDENCIA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	35
9	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR	36
10	ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN	36
11	SEGUIMIENTO	36
ANEXOS		39
ANEXO I: DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ Y DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ		41



MEMORIA



1 DATOS BÁSICOS

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Evaluación ambiental

Con fecha 17 de enero de 2020, el Ayuntamiento de Benirredrà, como órgano promotor del plan, remite al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, la **solicitud de inicio** del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, tanto de su Plan General Estructural como del Plan de Ordenación Pormenorizada, acompañando la solicitud del Documento Inicial Estratégico y Plan (art. 51 TRLOTUP).

En sesión de 30 de septiembre (emitido el 14 de octubre de 2021), la Comisión de Evaluación Ambiental emite el **Documento de alcance** del estudio ambiental y territorial estratégico del PGE del Benirredrà y del POP de Benirredrà, previa **Consultas** a las Administraciones afectadas por el plan y público interesado, que delimita sobre el contenido, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental y territorial estratégico que acompañe al plan.

El presente **Estudio Ambiental y Territorial Estratégico** (en adelante EsATE), que acompaña a la **Versión inicial del plan**, forma parte de los documentos de la evaluación ambiental y territorial, que se integran en la documentación del plan general estructural, y del plan de ordenación pormenorizada de tramitación simultánea, conforme al artículo 34 y el capítulo II del título III del Libro I sobre Planeamiento, del TRLOTUP.

El TRLOTUP establece, en el apartado 4, del artículo 14, que 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.

Para la elaboración de los documentos de la evaluación ambiental se utiliza la **información disponible de la elaboración de otros planes** y programas promovidos por la Administraciones públicas, conforme al artículo 20.3 LEA.

Asimismo, cuando los planes y programas se estructuren en distintos ámbitos jerárquicos de decisión de una misma Administración pública (la ordenación pormenoriza desarrolla y se subordina a la ordenación estructural), la evaluación ambiental en cada uno de ellos deberá realizarse teniendo en cuenta la fase del proceso de decisión en la que se encuentra el plan o programa, para **evitar la duplicidad de evaluaciones**, conforme al apartado 2 de la DA 5ª de la LEA.

En este caso, la tramitación del plan general estructural y plan de ordenación pormenorizado es simultánea, conforme a las reglas del artículo 62 del TRLOTUP, si bien el Documento de Alcance es conjunto para ambos planes, conforme a las reglas previas del referido artículo (art. 58 LOTUP, modificado por el artículo 38 de la Ley 1/2019); el EsATE será conjunto.

Para el Plan General Estructura (PGE) el órgano sustantivo y el órgano de la evaluación ambiental y territorial es de carácter autonómico:

- **Órgano sustantivo del PGE:** la Comisión Territorial de Urbanismo (art. 7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat).
- **Órgano ambiental y territorial del PGE:** la Comisión de Evaluación Ambiental (art. 3.4 del Decreto 230/2015, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica).

Para el caso del Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) el órgano sustantivo y el órgano ambiental y territorial es municipal:

- **Órgano sustantivo del POP:** el Pleno municipal del Ayuntamiento de Benirredrà (artículo 22.2, apartado c, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, LBRL)
- **Órgano ambiental y territorial del POP:** puede ser, bien el Alcalde de Benirredrà, en tanto que tiene una competencia residual (art. 21.1.s) de la LBRL), la Junta de Gobierno Local o el Teniente de Alcalde, ambos por atribución del alcalde (art. 23.2.b i 4 de la LBRL). O bien, un órgano complementario creado que sea el órgano ambiental y territorial municipal (art. 20.3 de la LBRL).

1.2 ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO POR EL PLAN OBJETO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Plan General Estructural (PGE) y el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.

2 CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN, RELACIÓN CON OTROS PLANES

- a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

El planeamiento urbanístico municipal se ocupa de establecer determinaciones supramunicipales y sectoriales de un territorio complejo, junto a aquéllas que son propias de la potestad de planeamiento, para la ordenación del suelo y la edificación. La traslación de esas determinaciones se ha intentado hacer con el máximo rigor y buscando la máxima adaptación a las condiciones específicas del municipio de Benirredrà.

Asimismo, en la memoria del PGE y POP se describen las problemáticas a las que se enfrenta el municipio de Benirredrà después de treinta y cinco de vigencia del planeamiento vigente.

2.1 OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PGE

Los principales objetivos del nuevo PGE son los que se expresan más abajo. Son muy parecidos a los apuntados en las NNSS, que se reproducen en la Memoria Informativa de PGE, ya que los condicionantes que determinaron aquéllas, siguen siendo hoy los mismos.

Es importante subrayar que el modelo territorial propuesto está condicionado por la conurbación de Benirredrà y Gandía, municipio que ofrece al primero todas las dotaciones necesarias en materia educativa y sanitaria y aporta también importantes espacios productivos, en los que los habitantes de Benirredrà pueden encontrar oportunidades laborales.

También hay que hacer mención a que este plan surge cuando las NNSS han alcanzado sus objetivos, de modo que las metas en materia de equipamientos y zonas verdes, ya se han conseguido, gracias al desarrollo de sus determinaciones.

De este modo, el nuevo plan apuesta por una regulación de la edificación que favorezca una arquitectura de mayor calidad frente a la disparidad actual.

De este modo, los objetivos del nuevo PGE (muchos coincidentes con los objetivos del POP) se resumen del siguiente modo:

De este modo, los objetivos del nuevo planeamiento se resumen del siguiente modo:

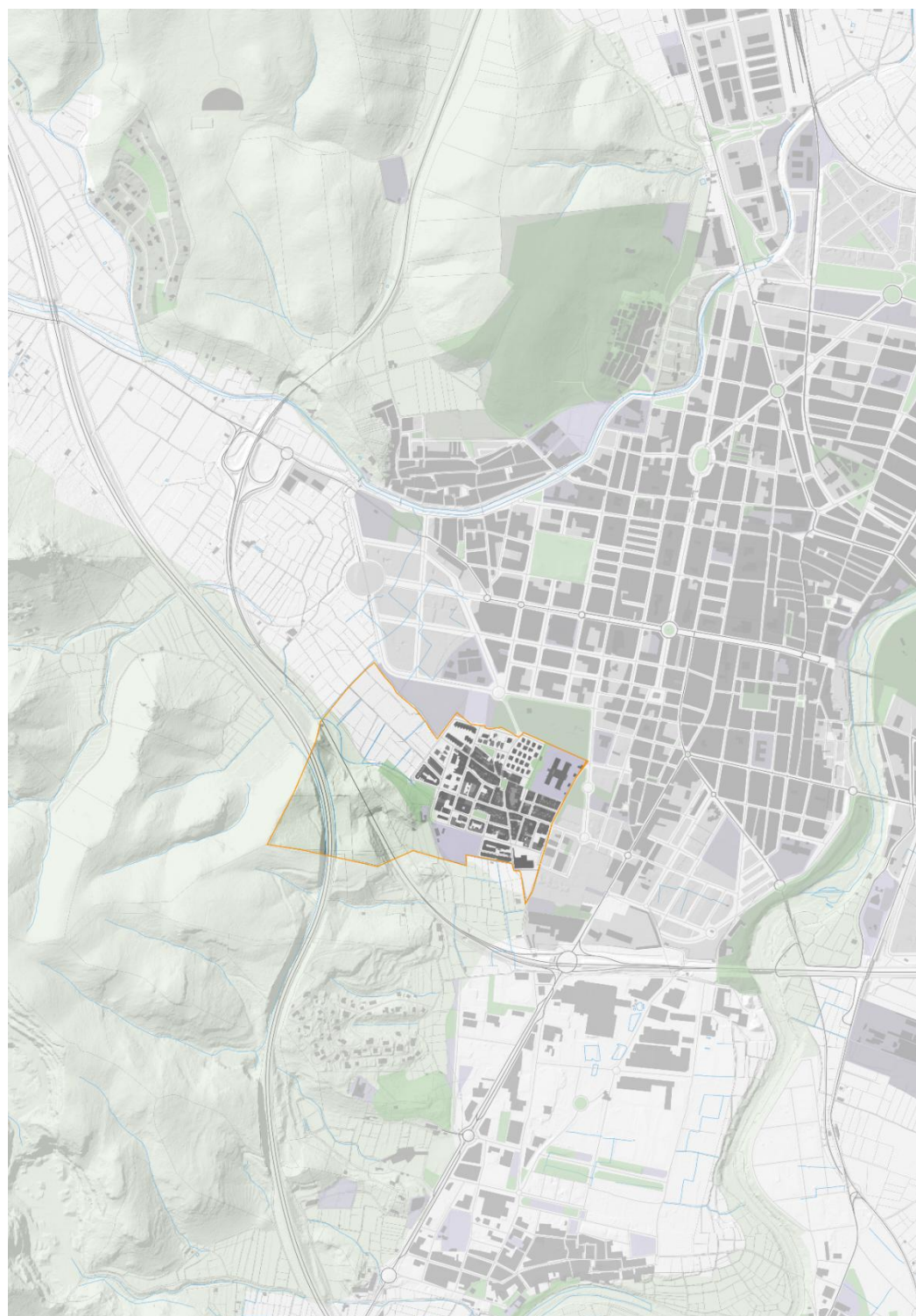
1. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y el predominio de las tipologías de media y baja densidad.
2. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, la atribución a parte del suelo rústico, del grado de protección que le es propio y necesario para salvaguardar sus valores, la consolidación de una zona de ordenación estructural protegida natural, así como la clasificación como zona rural común agrícola, de la parte noroeste del término municipal, dedicada a huerta y que constituye la reserva estratégica de suelo de Benirredrà.
3. La administración de la zona rural común agrícola de la parte noroeste del término municipal, de un modo prudente y contenido, al tratarse del único suelo que le queda a Benirredrà, de cara a expansiones futuras. En consecuencia, la propuesta de crecimiento mediante la ordenación de un sector de suelo urbanizable residencial (SR-01) en una reducida fracción de los terrenos contiguos a los ya urbanizados en el oeste del suelo urbano, junto al Carrer Llarguer, lo que permitirá la culminación de la trama urbana existente mediante una pequeña actuación urbanística.
4. La delimitación de una actuación de transformación urbanística en los terrenos de uso industrial en suelo urbano, situados al sur del término municipal, con el fin

de consolidar el uso residencial en esa zona, donde ha concluido la actividad productiva y existe suelo apropiado para acoger un uso residencial. Este suelo se ordenará con un planeamiento diferido (Plan de Reforma Interior), de acuerdo con el artículo 74.1.a.1º del TRLOTUP, que justificará la compensación del cambio de uso del suelo y su incremento de edificabilidad, con la cesión de una zona verde proporcional a dicha recalificación y aumento de edificabilidad.

5. Un crecimiento de nuevas viviendas por debajo del umbral de las 100 unidades, a efectos del artículo 33.3 del TRLOTUP.
6. El fomento de una edificación algo más densa en la parte sur, colindante con Gandía, en bloque de vivienda colectiva de tres alturas (ARU-01) y de menor edificabilidad en la parte oeste (SR-01), con viviendas unifamiliares de dos plantas y diversas tipologías.
7. La incorporación de unas normas urbanísticas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente y a criterios actuales, contrastados y rigurosos, de regulación de este tipo de ámbitos. Junto a estas normas, el PGE también aporta una cartografía digital de gran transparencia y precisión.
8. La identificación del patrimonio local y su protección en el correspondiente Catálogo de Protecciones, de modo que se garantice su preservación, se favorezca el aprecio y respeto hacia el mismo por parte de vecinos y se interprete la existencia de estos elementos como sustento para consolidar una localidad amable y con una mayor calidad urbana.
9. La delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
10. La elaboración de un plan inclusivo, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y en particular, a las personas mayores, con un peso cada vez mayor en el conjunto del municipio.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



ESTRUCTURA URBANA Y CONURBACIÓN

Red de Espacios Libres
y Dotaciones.
Fuente: Elaboración

- Término municipal
- PRR18 MONTDUVER
- Paisaje Protegido RIO SERPIS
- Hidrografía
- Caminos
- Carreteras principales
- Parcelario rústico
- Áreas urbanas
- Edificaciones
- Zona Verde
- Equipamiento

2.2 OBJETIVOS PRINCIPALES DEL POP

Los principales objetivos del POP y también del PGE son los que se expresan más abajo. Son muy parecidos a los apuntados en las NNSS, ya que los condicionantes que determinaron aquéllas, siguen siendo hoy los mismos. No obstante, y en relación con el riesgo de banalización de la arquitectura, a nivel de ordenación pormenorizada hay que plantearse crear un marco completamente distinto (en las ordenanzas de la edificación), para evitar que los nuevos edificios o las rehabilitaciones, puedan contribuir a degradar la escena urbana.

Es importante subrayar que el modelo territorial propuesto está condicionado por la conurbación de Benirredrà y Gandía, municipio que ofrece al primero todas las dotaciones necesarias en materia educativa y sanitaria y aporta también importantes espacios productivos, en los que los habitantes de Benirredrà pueden encontrar oportunidades laborales.

También hay que hacer mención a que este plan surge cuando las NNSS han alcanzado sus objetivos, de modo que las metas en materia de equipamientos y zonas verdes, ya se han conseguido, gracias al desarrollo de sus determinaciones.

El acierto en la gestión de suelo y la no afectación a la hacienda pública con las determinaciones urbanísticas, que defendían las NNSS y tan eficazmente ha ejecutado el ayuntamiento de Benirredrà, marcan un antecedente del que no hay que desviarse. Tan solo podemos señalar, como elemento que debería constituirse en la seña de identidad del nuevo plan, la citada apuesta por una regulación de la edificación, que favorezca una arquitectura de mayor calidad y más centrada en modelos y soluciones concretas, que se manifiesten como una superación de la disparidad actual.

De este modo, los objetivos del POP se resumen del siguiente modo:

1. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y las tipologías de media y baja densidad.
2. La ordenación de todo el suelo urbano y la no ordenación del suelo urbanizable, evitando el incremento de la carga impositiva de los terrenos hasta el momento de su programación.
3. Un crecimiento de nuevas viviendas por debajo del umbral de las 100 unidades, a efectos del artículo 33.3 del TRLOTUP.
4. El fomento de una edificación algo más densa en la parte sur, colindante con Gandía (ARU-01 y Actuación Aislada 01) en bloque de vivienda colectiva de tres alturas y de menor edificabilidad en la parte oeste (SR-01), con viviendas unifamiliares de dos plantas y diversas tipologías.

5. La delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
6. La incorporación de unas ordenanzas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente y a criterios actuales, contrastados y rigurosos, de regulación de este tipo de ámbitos. Normas que han de seguir contribuyendo a las actuaciones de mejora y recualificación de los espacios urbanos que viene impulsando el ayuntamiento en los últimos años. Junto a estas normas, el POP también aporta una cartografía digital de gran transparencia y precisión y propone la reducción de alturas en algunas manzanas del Núcleo Histórico que han conservado mayoritariamente la altura de cornisa tradicional, correspondiente a dos plantas.
7. La identificación del patrimonio local y su protección en el correspondiente Catálogo de Protecciones, de modo que se garantice su preservación, se favorezca el aprecio y respeto hacia el mismo por parte de vecinos y se interprete la existencia de estos elementos como sustento para consolidar una localidad amable y con una mayor calidad urbana.
8. La elaboración de un plan inclusivo, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y en particular, a las personas mayores, con un peso cada vez mayor en el conjunto del municipio.

3 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y del modelo territorial, así como su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.

3.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio de Benirredrà son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 30 de diciembre de 1985 por la Comisión Provincial de Urbanismo (BOP 17.02.1986), que no fueron objeto de evaluación ambiental y que han sido modificadas puntualmente en 5 ocasiones, más una modificación puntual en tramitación.

El detalle del planeamiento vigente es el siguiente:

Tipo	Denominación	Fecha de aprobación
NS	NORMAS SUBSIDIARIAS	17/02/1986 (B.O.P.) 30/12/1985 (C.P.U.)
MNS	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS Nº 4 ARTICULO 19 APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	27/10/2005 (D.O.G.V.) 07/07/2005 (C.T.U.)



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

Tipo	Denominación	Fecha de aprobación
MNS	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS Nº 5 UNIDAD DE EJECUCIÓN 13	29/10/2003 (D.O.G.V.) 28/07/2003 (C.T.U.)
MNS	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS Nº 6	En tramitación
MNS	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS Nº 1	22/06/1993 (B.O.P.) 11/05/1993 (C.T.U.)
MNS	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS Nº 2	18/12/1996 (D.O.G.V.) 23/10/1996 (C.T.U.)
MNS	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS Nº 3 (2 PUNTOS)	04/05/1998 (D.O.G.V.) 05/03/1998 (C.T.U.)
O	ORDENANZA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES	En tramitación
O	ORDENANZA MUNICIPAL DE RESIDUOS URBANOS Y LIMPIEZA VIARIA	En tramitación
O	ORDENANZA REGULADORA DE LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PUBLICO EN TERRAZAS CON MESAS Y SILLAS	26/01/2016 (B.O.P.)
O	ORDENANZA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO EN EL MUNICIPIO	En tramitación

Planeamiento vigente. Fuente: CTAV mayo 2025.

Las NNSS fueron redactadas y aprobadas con sujeción al entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobada mediante Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, así como al Reglamento de Planeamiento vigente en la época, promulgado mediante Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

No existe un texto refundido del planeamiento vigente y la documentación no ha sido adaptada al formato de registro de planeamiento al que se refiere el Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.

El cuadro de superficies globales propuesto por las NNSS es el siguiente:

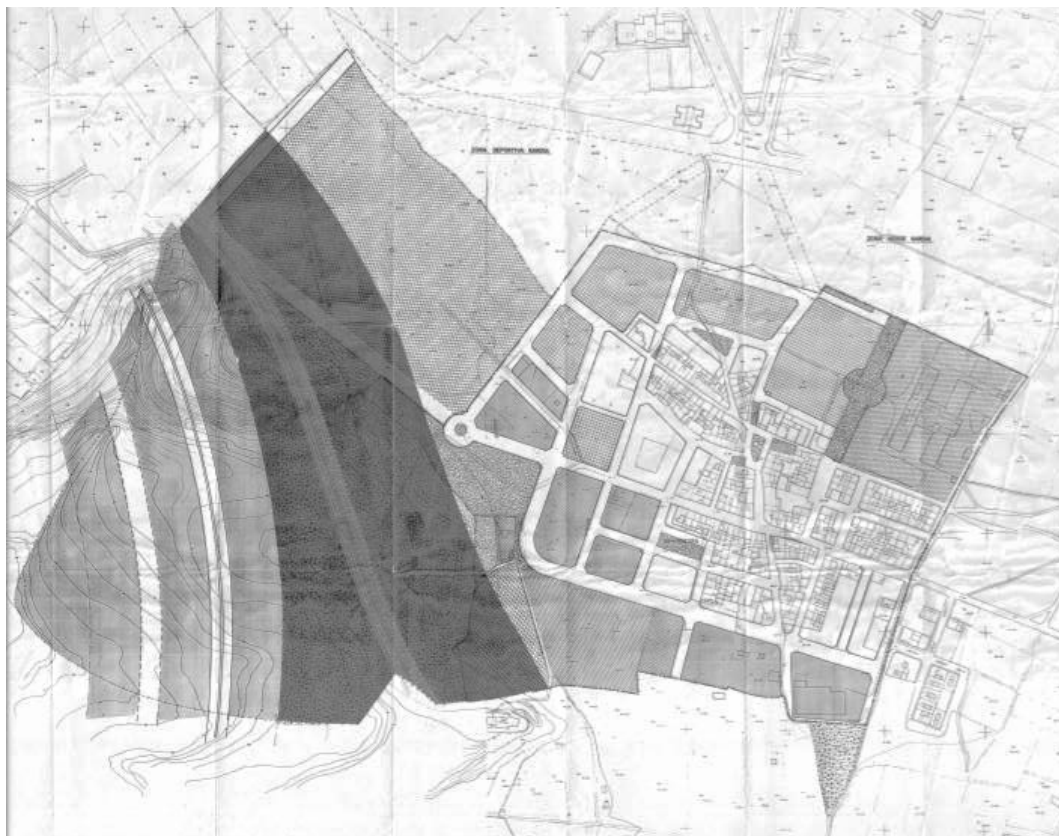
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LAS NNSS DE BENIRREDRÀ

Clase o categoría de suelo	Superficie (m²)	% del término municipal
Urbano	181.921	44,78
Residencial entre medianeras existentes	32.952	8,11
Residencial entre medianeras extensión	6.803	1,67
Residencial abierta	25.182	6,20
Industrial existente	13.304	3,27
Industrial extensión	12.085	2,97
Suelo dotacional	92.108	22,67
Urbanizable	0	0,00
No urbanizable	224.312	55,21
Suelo no urbanizable común	64.878	15,97



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

Suelo no urbanizable protección agrícola	69.130	17,01
Suelo no urbanizable protección paisajística	14.074	3,46
Suelo no urbanizable protección sistemas gen.	76.230	18,76
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	406.233	100,00



PLANEAMIENTO VIGENTE

NORMAS SUBSIDIARIAS

Clasificación del suelo

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



Usos del suelo

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos



PLANEAMIENTO VIGENTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL 5

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

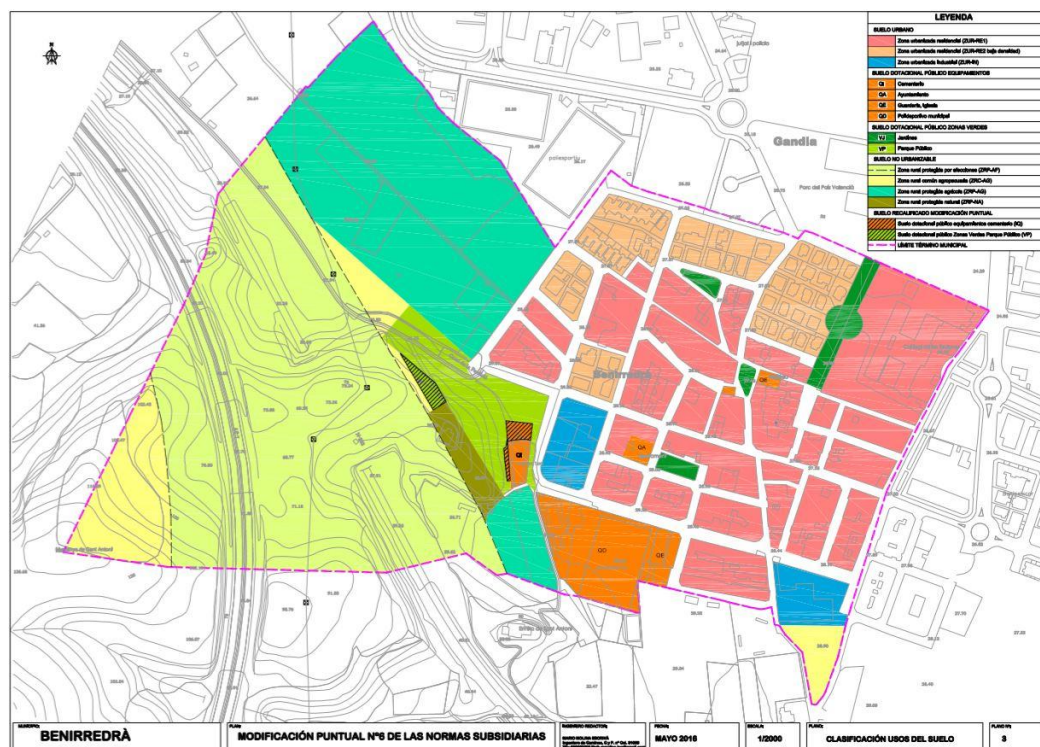
Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



PLANEAMIENTO VIGENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL 6

Zonificación

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos

LEYENDA	
SUELO URBANO	
	Zona urbanizada residencial (ZUR-RE1)
	Zona urbanizada residencial (ZUR-RE2 baja densidad)
	Zona urbanizada industrial (ZUR-RI)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EQUIPAMENTOS	
Q1	Cementerio
QA	Ayuntamiento
QE	Guardería, Iglesia
QD	Polideportivo municipal
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO ZONAS VERDES	
V1	Jardines
VP	Parque Público
SUELO NO URBANIZABLE	
	Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF)
	Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG)
	Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG)
	Zona rural protegida natural (ZRP-NA)
SUELO RECALIFICADO MODIFICACIÓN PUNTUAL	
	Suelo dotacional público equipamientos cementerio (IQ)
	Suelo dotacional público Zonas Verdes Parque Público (VP)
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

3.2 MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO

3.2.1 Crecimiento racional y sostenible del suelo según la ETCV determinación del IMOS y el IMOSE

El 4 de mayo de 2020 el Servicio de Gestión Territorial informa que el crecimiento máximo de suelo residencial y de suelo para actividades económicas, según las directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV es de 89.479 m² y 4.335 m², respectivamente.

3.2.2 Clasificación del suelo y zonas de ordenación estructural del PGE

La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuesta por el PGE, para de todo el término. La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuesta por el PGE para de todo el término.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ		
SUELO URBANO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	190.637	47,89%
Núcleo Histórico	28.678	7,20%
Residencial	133.798	33,61%
Terciario	21.835	5,49%
Industrial	6.326	1,59%
SUELO EN ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA	8.334	2,09%
ARU-01 (Residencial)	8.334	2,09%
TOTAL SUELO URBANO	198.971	49,99%
SUELO URBANIZABLE		
SR-01 (Residencial)	11.118	2,79%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	11.118	2,79%
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	55.131	13,85%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	132.815	33,37%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	187.946	47,22%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ	398.035	100,00%

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, si analizamos el suelo no urbanizable, vemos que el Plan extiende su protección hasta el 33,37% de la superficie del término municipal. El suelo no urbanizable común se extiende hasta un 13,85% de la superficie del término municipal.

La zonificación estructural del PGE es la siguiente:



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ			
ZONAS URBANIZADAS			
ZONAS URBANIZADAS		198.971	49,99%
ZUR-NH	Zona Urbanizada, Núcleo Histórico	28.678	7,20%
ZUR-RE1	Zona Urbanizada, Residencial media densidad	105.479	26,50%
ZUR-RE2	Zona Urbanizada, Residencial baja densidad	36.653	9,21%
ZUR-TR1	Zona Urbanizada, Terciario	6.326	1,59%
ZUR-TR2	Zona Urbanizada, Terciario especial	21.835	5,49%
TOTAL ZONAS URBANIZADAS		198.971	49,99%
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO			
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO		11.118	2,79%
ZND-RE	Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial	11.118	2,79%
TOTAL ZONAS DE NUEVO DESARROLLO		11.118	2,79%
ZONAS RURALES			
ZONAS RURALES COMUNES		55.131	13,85%
ZRC-AG	Zona Rural Común, Agropecuaria	55.131	13,85%
ZONAS RURALES PROTEGIDAS		132.815	33,37%
ZRP-AG	Zona Rural Protegida, Agrícola	12.141	3,05%
ZRP-NA	Zona Rural Protegida, Natural	117.885	29,62%
ZRP-DP	Zona Rural Protegida, Dominio pecuario	2.789	0,70%
TOTAL ZONAS RURALES		187.946	47,22%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ		398.035	100,00%

Fuente: Elaboración propia. (Nota. - la ZUR-TR2 incluye, conforme establece el TRLOTUP, al Colegio de Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús)

3.2.3 Suelo Dotacional

En el planeamiento propuesto, los elementos integrantes de la red primaria de reservas de suelo dotacional son los recogidos en la siguiente tabla:

SUELO DOTACIONAL DE LA RED ESTRUCTURAL						
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD *	OBTENCIÓN	UBICACIÓN
PVP/1	Parque	14.706	URBANO	Pública	-	
PVP/2	Parque	3.352	URBANO	Pública	-	
TOTAL ZONAS VERDES		18.058				
PQD-DEP/1	Deportivo o-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	11.049	URBANO	Pública	-	
PQS-SAN/1	Sanitario-Asistencial: SANITARIO	112	URBANO	Pública	-	
PQA-LOC/1	Administrativo-Institucional: LOCAL	774	URBANO	Pública	-	
PQI-SUR/1	Infraestructuras: CEMENTERIO	1.742	URBANO	Pública	-	
PQI-HID/1	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	423	URBANO	Pública	-	
TOTAL EQUIPAMIENTOS		14.100				
PCV	Red Viaria	29.557	URBANO	Pública	-	
PCV	Red Viaria	12.794	NO URBANIZABLE	Pública	-	
TOTAL COMUNICACIONES		42.351				
TOTAL RED ESTRUCTURAL		74.509				

Suelo dotacional propuesto en el PGE de Benirredrà. Fuente: elaboración propia

Por otro lado, la relación completa de dotaciones públicas de la ordenación pormenorizada se expresa en la siguiente tabla:



SUELO DOTACIONAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD *	OBTENCIÓN	UBICACIÓN
SVA/1	Áreas de Juego	1.240	URBANO	Pública	-	
SVA/2	Áreas de Juego	495	URBANO	Pública	-	
TOTAL ZONAS VERDES		1.735				
SQE-DOC/1	Educativ o-Cultural: DOCENTE	1.075	URBANO	Pública	-	
SQE-CUL/1	Educativ o-Cultural: CULTURAL	133	URBANO	Pública	-	
SQI-SUR/2	Infraestructuras: INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	26	URBANO	Priv ada	-	
SQI-SUR/3	Infraestructuras: INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	11	URBANO	Priv ada	-	
SQM/1	Dotacional Multiple	519	URBANO	Pública	-	
SQM/2	Dotacional Multiple	525	URBANO	Pública	-	
TOTAL EQUIPAMIENTOS		2.289				
SCV	Red Viaria	17.735	URBANO	Pública	-	
SCV	Red Viaria	80	URBANO	Pública	-	AA-01
TOTAL COMUNICACIONES		17.815				
TOTAL RED PORMENORIZADA		20.104				

Suelo dotacional propuesto en el POP de Benirredrà. Fuente: elaboración propia

3.2.4 Estimación de población y del número de viviendas

El plan contiene un cálculo del número máximo de viviendas según el planeamiento vigente y el propuesto y, a partir de ello, las necesidades en materia de previsión de consumo de recursos hídricos, previsión de reservas educativas, de zonas verdes, etc.

Según el Censo de Viviendas de 2021 del INE, de las 624 viviendas que actualmente hay en Benirredrà, 521, el 83,49%, son viviendas principales.

El incremento del número de viviendas propuesto por el Plan, respecto de las existentes, teniendo en cuenta las 64 viviendas potenciales en solares vacantes y por ello ya previstas por las NNSS, las 57 previstas en actuaciones aisladas y 19 en suelo urbanizable, es en total 221 viviendas. Que elevarían las viviendas en el municipio de las 624 existentes a **764 viviendas totales previstas**.

de 102¹ nuevas viviendas, de las que 46 se desarrollarán en las zonas de cambio de uso del suelo urbano y 56 en suelo urbano sometido a programación.

Así pues, a razón de 2,97 habitantes por vivienda, como el citado estudio, **la población máxima prevista por el PGE de Benirredrà para el horizonte del temporal del plan se sitúa en unos 2.269 habitantes**, algo superior a las previsiones de la ETCV, pero en su orden de magnitud.

¹ Esta cifra no incluye las viviendas potenciales en los solares vacantes, ya existentes con las NNSS vigentes.



ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS EN BENIRREDRÀ
(a partir de la situación actual y la ordenación prevista en el Plan General)

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m²s)	IEB (m²t/m²s)	TECHO EDIFICABLE (m²t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha)
SUELO URBANO RESIDENCIAL					
SUELO URBANO CONSOLIDADO	162.476	1,04	169.569,90	678	42
ZUR-NH Núcleo Histórico	28.678	1,33	38.086,00	183	64
ZUR-RE1 Residencial media densidad	97.145	1,08	104.919,90	427	44
ZUR-RE2 Residencial baja densidad	36.653	0,72	26.564,00	68	19
SUELO EN ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA	8.334	1,00	8.334,00	67	80
ARU-01 ZUR-RE1- Residencial media densidad	8.334	1,00	8.334,00	67	80
TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL	170.810	1,04	177.903,90	745	44
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL					
SR-01 Residencial	11.118	0,55	6.114,90	19	17
TOTAL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	11.118	0,55	6.114,90	19	17
VIVIENDAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO PROPUESTO					
SUELO URBANO			745		
Existentes (*)			624		
Potenciales en solares vacantes			54		
Potenciales en suelo en actuaciones de regeneración urbana			67		
SUELO URBANIZABLE			19		
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS			764		
DENSIDAD DE VIVIENDAS					
SUELO URBANO			44		
SUELO URBANIZABLE			17		
DENSIDAD TOTAL			42		

* Fuente: INE - CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA - 2021

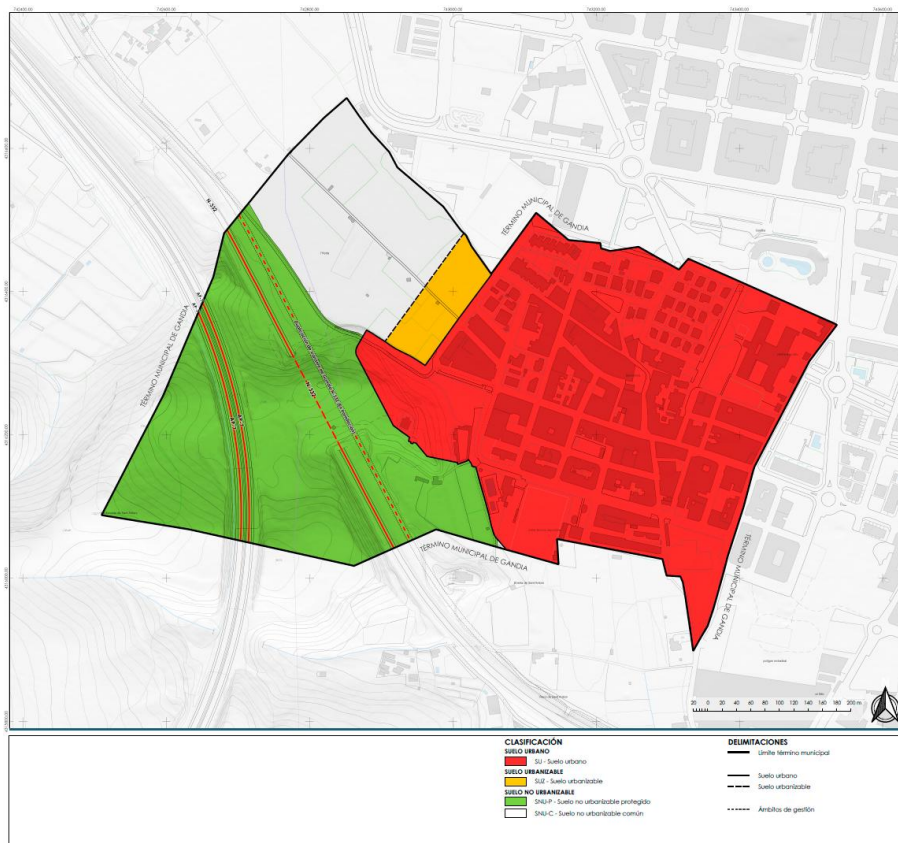
El desarrollo urbanístico previsto por el Plan se ha planteado de modo que el futuro del pueblo es independiente del mismo; es decir, si el impulso económico lo permite y a lo largo de un plazo estimado de 20 años, es probable el desarrollo y urbanización de los ámbitos de suelo urbanizable, pero si ello no fuera posible debido a falta de impulso económico, el funcionamiento normal del pueblo no se vería alterado, localizándose el crecimiento residencial en el suelo ya urbanizado.

3.2.5 Planos de ordenación

Se presentan a continuación los planos de ordenación propuestos, de clasificación y zonificación del PGE y de ordenación de detalle del POP, y localización de zonas verdes.

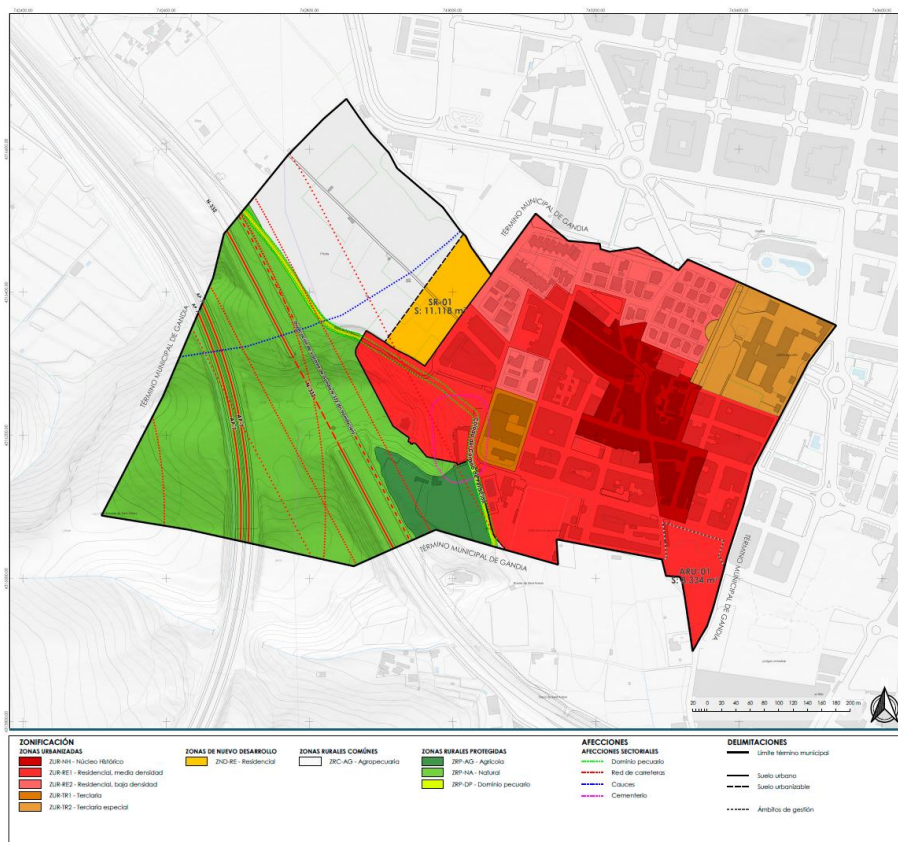


PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



PLANEAMIENTO PROPUESTO PGE CLASIFICACIÓN DE SUELO

Fuente: Equipo redactor



PLANEAMIENTO PROPUESTO PGE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Fuente: Equipo redactor



Fuente: Equipo redactor



3.2.6 Cuadro resumen

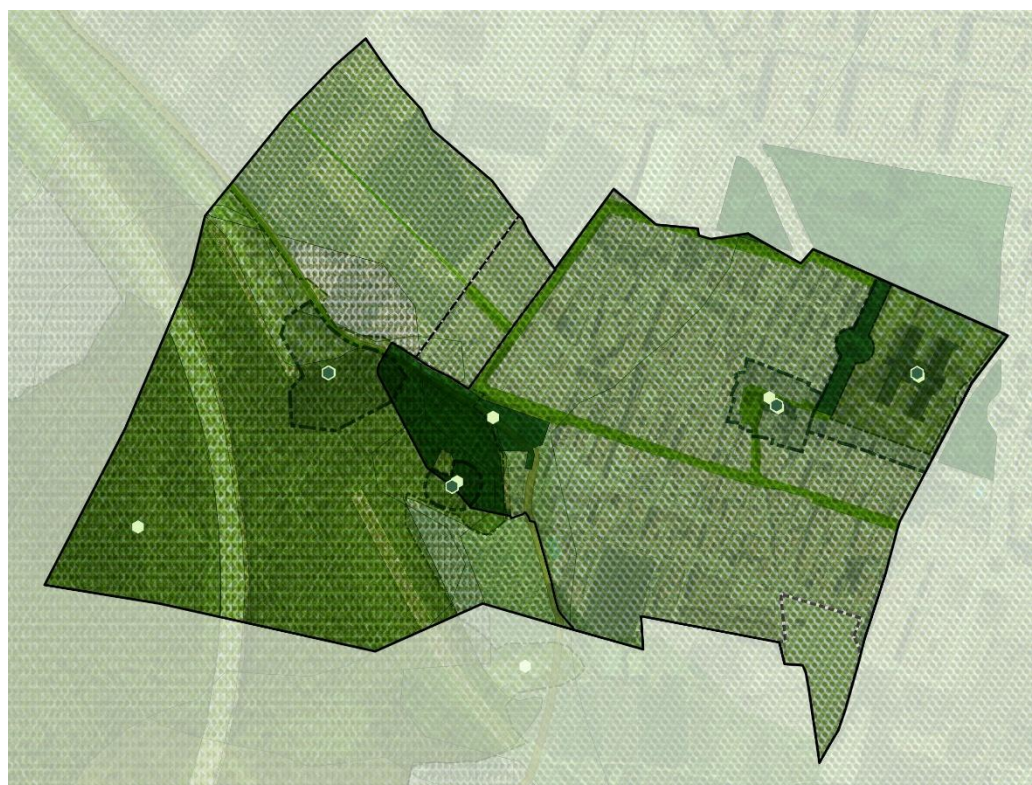
El resumen de los consumos estimados de recursos hídricos, generación de aguas residuales y de residuos sólidos urbanos en situación crítica (es decir, durante los sesenta días al año de máxima afluencia y en caso de desarrollo completo del plan), comparando el modelo previsto por el planeamiento vigente (NNSS) y el propuesto (PGE) es el recogido en el siguiente cuadro:

COMPARACIÓN ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL PGE PROPUESTO		
	ALTERNATIVA 0: Planeamiento Vigente	ALTERNATIVA 4: Propuesta final de 2025
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL	398.035 m² 100,00%	398.035 m² 100,00%
INDICADORES DE CRECIMIENTO		
PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL DE 20 AÑOS, DURANTE 320 DÍAS AL AÑO		
Viviendas potenciales estimadas	680 Viv.	764 Viv.
Techo poblacional estable según ETCV	2.001 hab.	2.001 hab.
Consumo de recursos hídricos	379 m³/día	379 m³/día
Gestión de aguas residuales	400 m³/día	400 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.401 kg/día	2.401 kg/día
Consumo de recursos energéticos	33.820 kWh/día	29.885 kWh/día
OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL DE 20 AÑOS, DURANTE 45 DÍAS AL AÑO		
Viviendas potenciales estimadas	680 Viv.	764 Viv.
Techo poblacional máximo estimado	2.020 hab.	2.269 hab.
Consumo de recursos hídricos	382 m³/día	429 m³/día
Gestión de aguas residuales	404 m³/día	454 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.424 kg/día	2.723 kg/día
Consumo de recursos energéticos	33.977 kWh/día	32.100 kWh/día

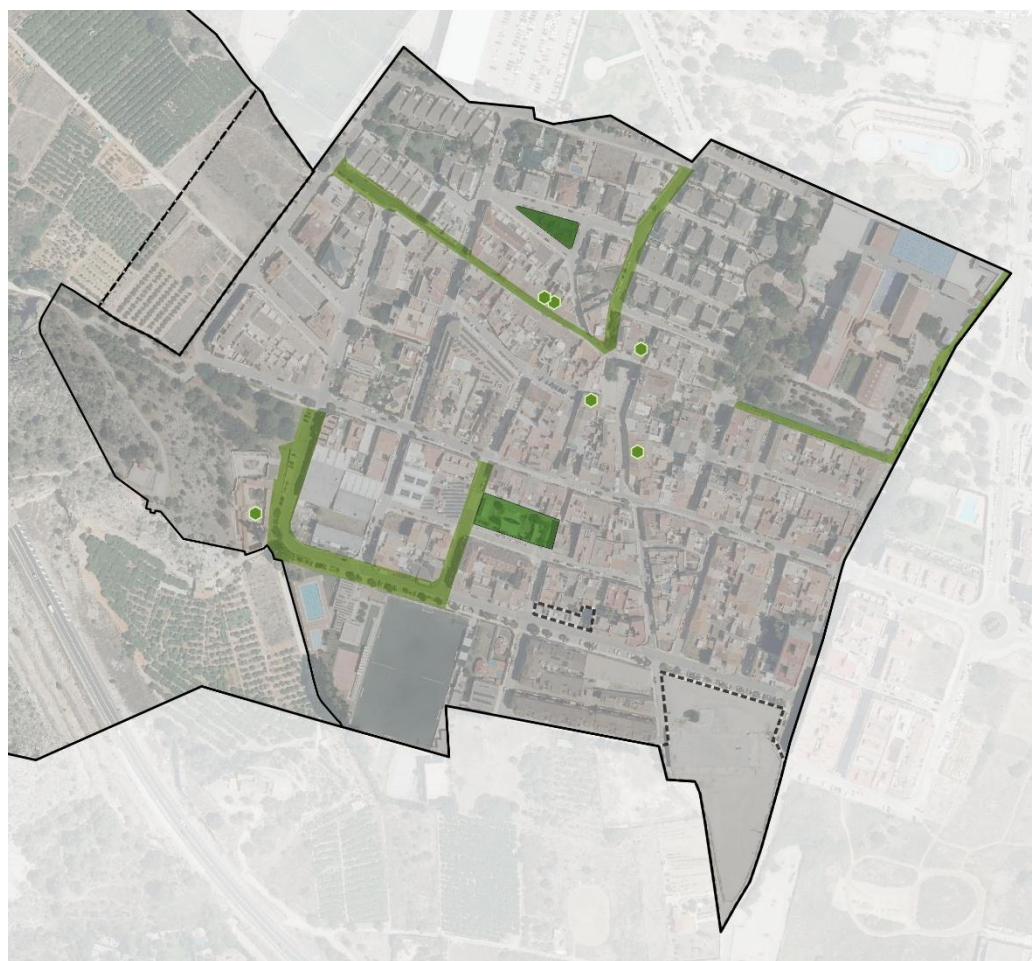
Fuente: Elaboración propia.

3.3 DEFINICIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Conforme establece la ETCV, la identificación de la Infraestructura Verde se ha realizado en las primeras fases de planeamiento y también, con carácter propositivo y a partir de la realidad existente, se ha implementado a nivel de ordenación estructural en el PGE y de ordenación pormenorizada en el POP



INFRAESTRUCTURA VERDE
MUNICIPAL – PGE



INFRAESTRUCTURA VERDE
URBANA – POP

4 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES DEL ÁMBITO MUNICIPAL

c) Las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

La caracterización de la situación del medio ambiente y del territorio comprende la descripción del medio ambiente en el ámbito de estudio de la evaluación ambiental y su valoración o diagnóstico ambiental.

EN ESTE RESUMEN SE INCLUYE SOLO EL RESULTADO DE LA VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

4.1 VALORACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO Y SU EVOLUCIÓN EN LA VIGENCIA DEL PLAN

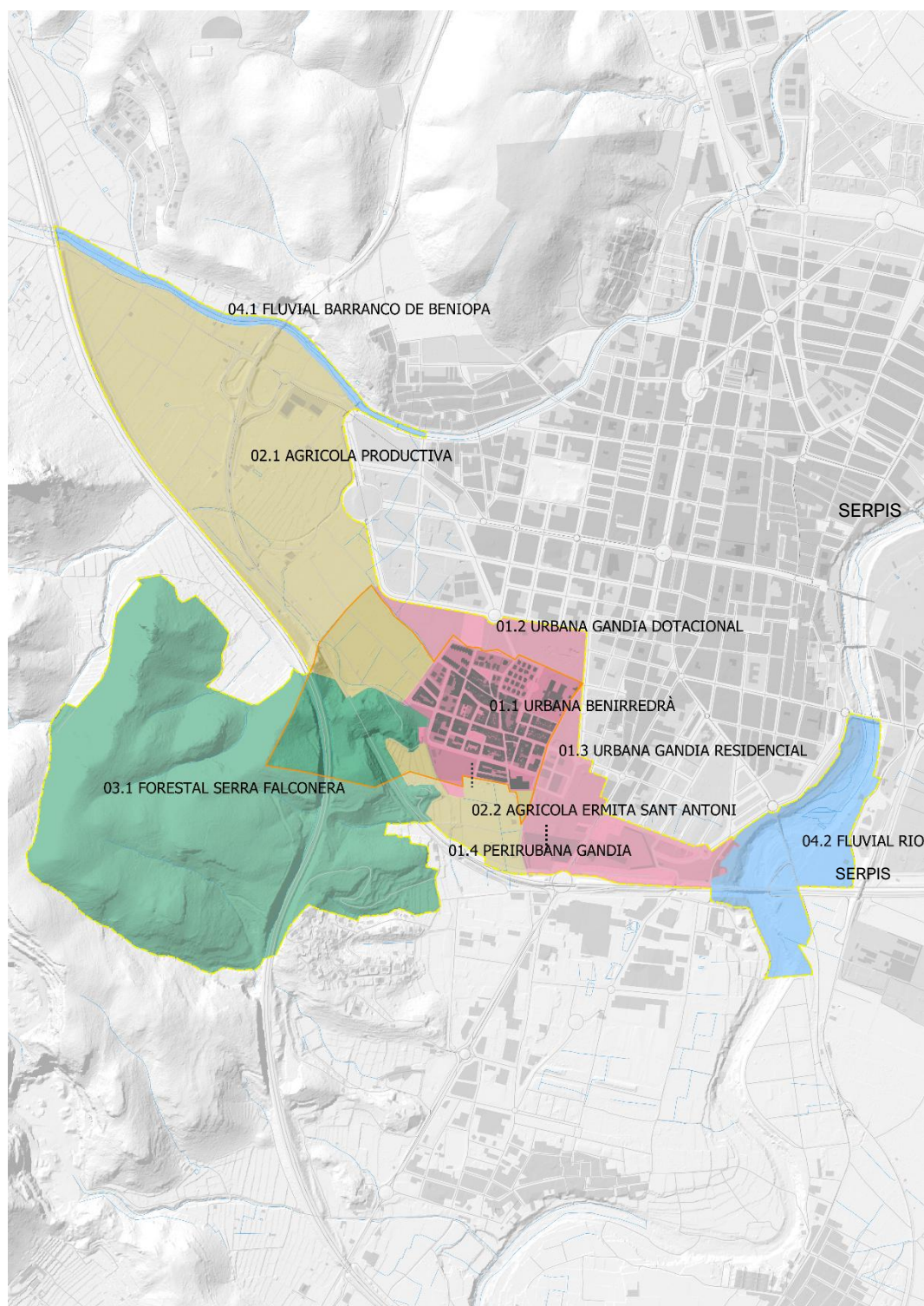
4.1.1 Definición de unidades ambientales homogéneas

UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS Y SUBUNIDADES AMBIENTALES	Instrumento de planeamiento urbanístico que le afecta
UA 01 URBANA BENIRREDRÀ-GANDÍA	
01.1 URBANA BENIRREDRÀ	PGE Benirredrà
01.2 URBANA GANDÍA DOTACIONAL	PGE Gandía
01.3 URBANA GANDÍA RESIDENCIAL	PGE Gandía
01.4 PERIURBANA GANDÍA	PGE Gandía
UA 02 RURAL	
02.1 AGRÍCOLA PRODUCTIVA	PGE Benirredrà , PGE Gandía
02.2 AGRÍCOLA ERMITA S. ANTONI	PGE Benirredrà , PGE Gandía
UA 03 FORESTAL SERRA FALCONERA	PGE Benirredrà , PGE Gandía
UA 04 FLUVIAL	
04.1 FLUVIAL BARRANCO BENOIPA	PGE Gandía
04.2 FLUVIAL RIO SERPIS	PGE Gandía



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

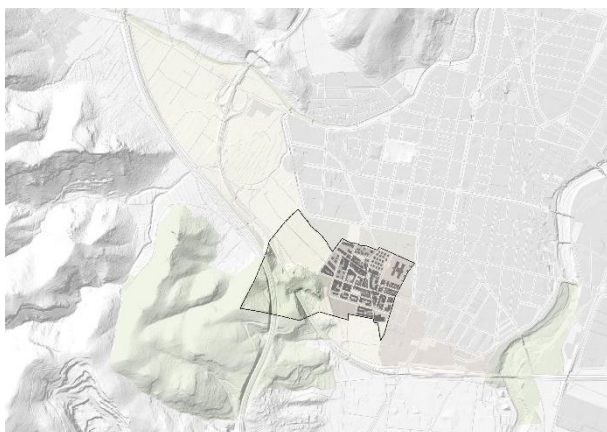
Fuente: Equipo redactor

- Término municipal
- UA01 URBANA
- UA02 RURAL
- UA03 FORESTAL
- UA04 FLUVIAL

4.1.1.1 Valoración de las unidades ambientales

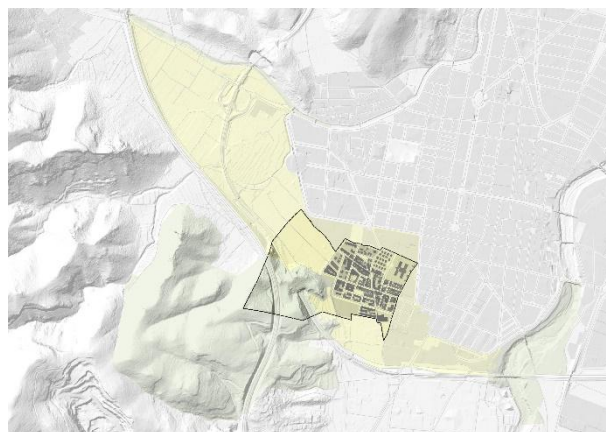
Indicador de calidad ambiental

alta
media
baja



Valoración ambiental global de UAH

ALTO
MEDIO



4.1.2 Capacidad de acogida y propuesta de ordenación urbanística

UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS Y SUBUNIDADES AMBIENTALES	VALOR AMBIENTAL	COMPATIBILIDAD CON ZONAS DE ORDENACIÓN	Instrumento de planeamiento
UA 01 URBANA BENIRREDRÀ-GANDÍA	MEDIO		
01.1 URBANA BENIRREDRÀ	baja	ZUR-NH, ZUR-RE	PGE Benirredrà
01.2 URBANA GANDÍA DOTACIONAL	media	ZUR-RE, DOT-PV, DOT-QD	PG Gandía
01.3 URBANA GANDÍA RESIDENCIAL	baja	ZUR-RE	PG Gandía
01.4 PERIURBANA GANDÍA	baja	ZUR-RE, ZUR-IN, ZUR-TR	PG Gandía
UA 02 RURAL	MEDIO		
02.1 AGRÍCOLA PRODUCTIVA	media	ZRC-AG	PGE Benirredrà, PG Gandía
02.2 AGRÍCOLA ERMITA S. ANTONI	media	ZRC-AG	PGE Benirredrà, PG Gandía
UA 03 FORESTAL SERRA FALCONERA	ALTO	ZRP-NA-MU	PGE Benirredrà, PG Gandía
UA 04 FLUVIAL	ALTO		
04.1 FLUVIAL BARRANCO BENOIPA	alta	ZRP-AF-CA	PG Gandía
04.2 FLUVIAL RIO SERPIS	alta	ZRP-NA, ZRP-AF-CA	PG Gandía

5 PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES EXISTENTES

d) Cualquier problema medioambiental o territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental o territorial, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

Del análisis de la situación actual del territorio y del medio ambiente, no se identifican problemas de especial importancia medioambiental o territorial en el municipio.

6 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD

e) Los objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS

Los objetivos y criterios ambientales estratégicos aplicables a la elaboración del plan urbanístico, son los indicados en el documento de alcance.

7 PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL MODELO TERRITORIAL

f) Los probables efectos significativos en el medio ambiente y en el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

continuación, se describen los probables efectos ambientales significativos sobre los factores ambientales y las áreas de territorio consideradas. Para cada uno de los efectos se ha analizado la posible repercusión ambiental asociada como consecuencia de la ordenación propuesta. Cabe indicar que la versión preliminar del plan intenta resolver las diversas problemáticas detectadas y ordenar el territorio teniendo como objetivo un futuro sostenible y capaz de dotar a la ciudadanía de una elevada calidad de vida.

7.1 EFECTOS SOBRE EL AIRE

En el plan no se prevén actuaciones que puedan tener efectos significativos negativos sobre el medio ambiente atmosférico ni sobre los factores climáticos.

Por las características del municipio, no se prevé que la implantación de nuevos usos y aprovechamientos en el territorio pueda tener efectos significativos en la contaminación atmosférica, debido a las emisiones de partículas y de gases de efecto invernadero (GEI).

El tráfico motorizado intenso es el principal agente que incide en la calidad del aire y constituye un importante problema ambiental y sanitario, agravado por el cambio climático global que está reduciendo las precipitaciones e incrementa las situaciones meteorológicas estables favorables a la acumulación de la contaminación atmosférica.

Igualmente, la causa principal de ruido en el medio urbano es el tráfico ocasionado por la circulación de los vehículos. Las medidas preventivas para evitar el ruido producido por el tráfico aplicables al plan son la eliminación del tráfico motorizado en áreas del suelo urbano consolidado, preservándolo para desplazamientos peatonales y el uso de la bicicleta, y, cuando no sea posible, la disminución de la velocidad que haría disminuir el ruido ambiental.

La versión preliminar del plan no precisa de un Plan Municipal de Movilidad; de acuerdo con las determinaciones del Documento de Alcance y del informe del departamento competente en movilidad urbana.

La versión preliminar del plan se acompaña de un Estudio Acústico, con capacidad para analizar e incidir en la contaminación por ruido, de acuerdo con las determinaciones del Documento de Alcance y del informe del departamento competente en contaminación atmosférica.

7.2 EFECTOS SOBRE EL CLIMA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

El calentamiento atmosférico es inequívoco, y es un problema global. Para evitar sus consecuencias es estrictamente imprescindible que todos los países -en todos los niveles de decisión- contribuyan a la reducción de las emisiones mundiales de gases de efecto invernadero (GEI). Asimismo, es necesario aumentar el uso de energías renovables (EERR) y mejorar la eficiencia energética de construcciones e instalaciones.

A su vez se analiza la capacidad de la propuesta para aumentar el uso de energías renovables (EERR) y mejorar de la eficiencia energética de las edificaciones. Se consideran normas para la implantación de instalaciones de generación energía renovable minimizando la ocupación del suelo.

El PGE y POP pueden fomentar la mejora de la eficiencia energética del patrimonio construido a través de medidas para la evaluación del estado de conservación de las edificaciones y la rehabilitación energética de inmuebles. Las viviendas construidas antes de 2007 (anteriores al marco establecido por el CTE) son energéticamente ineficientes, y

el necesario rescate o reducción del consumo de energía para cumplir con los objetivos globales solo se puede lograr actuando en la mejora y rehabilitación energética del parque de viviendas.

Se identifican las edificaciones de uso residencial de más de 50 años que están sujetas a la elaboración del IEE-CV, que determine su estado de conservación y las medidas de intervención necesarias, incluyendo la mejora de la eficiencia energética.

Las administraciones de todos los niveles, decididamente la europea y estatal, pero también la autonómica, y la local, deben dirigir su acción a la mejora de la eficiencia energética del patrimonio construido, teniendo como punto de partida la exigencia en la realización de informes de evaluación del estado de conservación de las edificaciones y certificación energética de inmuebles de titularidad pública y privada. Asimismo, se considerarán normas para la implantación de instalaciones de generación energía renovable (EERR) en las edificaciones, minimizando la ocupación del suelo.

Realización de informes de evaluación de edificios (IEE-CV)

Las edificaciones de más de 50 años están sujetas a la elaboración del IEE-CV, que determine su estado de conservación y las medidas de intervención necesarias, incluyendo la mejora de la eficiencia energética.

Las viviendas construidas antes de 1979 (anteriores a la norma NBE-CT-79) no disponen de aislamiento térmico en su envolvente –si bien la arquitectura tradicional tiene una alta inercia térmica y buen comportamiento bioclimático-, y las anteriores a 2007 (anteriores al marco establecido por el CTE) son energéticamente ineficientes

El necesario rescate o reducción del consumo de energía para cumplir con los objetivos globales solo se puede lograr apostando decididamente por la rehabilitación energética del parque de viviendas existente.

En Benirredrà, el patrimonio construido es relativamente joven, pero son posibles acciones de mejora de la eficiencia energética en las construcciones, tanto en las de rehabilitación de inmuebles como en actuaciones urbanísticas que contemplen nuevas edificaciones, con el fin de reducir el consumo de energía y acercarse al objetivo de consumo casi nulo.

Un porcentaje de las edificaciones existentes fueron construidas antes de la aplicación de la normativa térmica en la edificación, en 1979, lo que también da una idea de las características constructivas y el estado de conservación de las mismas. Y la gran mayoría de las viviendas han sido construidas antes de 2007, de aprobación del Código Técnico de la Edificación (CTE), por lo que son energéticamente ineficientes.

Herramienta para la integración del cambio climático en el planeamiento urbanístico

De acuerdo con la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, deben integrar la adaptación progresiva y la resiliencia frente al cambio climático. La evaluación de los

potenciales efectos que la planificación puede ejercer sobre el fenómeno del cambio climático es, además obligatoria, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En ese sentido, se incorpora al presente estudio un ANEXO - EVALUACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO, con base en la herramienta para la integración del cambio climático en el planeamiento urbanístico facilitada por la Dirección General competente en cambio climático.

7.3 EFECTOS SOBRE LA GEODIVERSIDAD, EL SUELO Y EL SUBSUELO

Los principales efectos que se derivan de la planificación y actuaciones urbanísticas son los debidos al consumo de suelo, los cambios de uso del suelo, la implantación de usos y aprovechamientos en el medio rural, y la transformación urbanística de suelo rural a suelo urbanizado.

El suelo es un recurso natural no renovable a escala humana, su formación permanente depende de largos y complejos procesos naturales, y por el manejo adecuado que los grupos humanos hacen del mismo. Su pérdida no es recuperable en el marco de tiempo de una vida humana. La transformación de terrenos debido a la expansión y la urbanización consume este recurso no renovable pues supone la ocupación del suelo; el sellado de suelos es la forma más intensa de ocupación del terreno y se puede decir que es irreversible.

La ocupación y sellado del suelo se aceptan como algo necesario para la urbanización y el desarrollo humano en las ciudades, pero tiene efectos directos negativos en la producción de alimentos, los recursos hídricos, el clima y la protección de la naturaleza, con graves consecuencias económicas y sociales a largo plazo, pues al ritmo actual, en el futuro no quedará tierra suficiente para atender nuestras necesidades.

Los efectos ambientales del sellado de suelos son por tanto muy negativos. Cuando se cubre un terreno con materiales impermeables artificiales, se corta la comunicación entre el suelo y la atmósfera. Los servicios que puede prestar el suelo se reducen tanto que sellarlo es sinónimo de consumirlo. Cuando se sella el suelo con capas impermeables de asfalto y hormigón se reduce la cantidad de lluvia que el suelo es capaz de absorber, el agua no puede filtrarse a través del suelo y reponer los acuíferos y las aguas subterráneas, la lluvia intensa tiene que buscar otro camino, agravando los problemas en las zonas de inundación de las llanuras aluviales y aumentando el riesgo de inundación. En las ciudades con una alta proporción de superficies selladas, la lluvia colapsa rápidamente los desagües y desborda el sistema de alcantarillado. El sellado también afecta a la capacidad del suelo para depurar el agua contaminada, lo que propicia la contaminación de las aguas superficiales y los acuíferos. El sellado del suelo también puede tener consecuencias para el clima local, reduce la transpiración superficial y contribuye a cambiar el clima a escala local.



Hay dos formas de limitar el sellado del suelo: una es reducir la ocupación de suelos, es decir, el ritmo al que se convierten áreas naturales o rústicas en áreas urbanizadas; la otra consiste en seguir sellando suelos, pero solo en terrenos que ya estén desarrollados. Una tercera medida es el desellado de suelos.

Para evitar la expansión y ocupación del suelo es necesario desarrollar los suelos vacantes y regenerar las áreas urbanas o reciclar terrenos usando zonas previamente desarrolladas.

Cuando los nuevos desarrollos no pueden reaprovechar antiguos terrenos urbanizados, se pueden tomar medidas para garantizar que la ocupación y el sellado de suelos se hagan de la forma más sostenible posible, con un uso eficiente de los recursos.

Una manera de limitar el impacto ambiental de un proyecto de transformación urbanística consiste en evitar que se dañen suelos que, tras la fase de construcción, no van a quedar sellados, como los espacios libres y zonas verdes urbanas. De este modo, el suelo puede seguir desempeñando sus funciones en la mayor medida de lo posible. Los suelos que se retiren, sobre todo la capa más superficial, deben reutilizarse, nunca acabar en un vertedero.

El diseño de espacios libres y zonas verdes se debe proyectar con materiales de construcción permeables que dejan que el agua de lluvia se filtre hacia el suelo, reducen la escorrentía de las aguas superficiales, y que ayudan a preservar algunas funciones básicas del suelo, aunque de una forma limitada. Las áreas de aparcamientos también son candidatas al uso de superficies permeables, también los situados en cordón o en batería en las vías urbanas.

Finalmente, el desellado (recuperación del suelo), retirar asfalto u hormigón y colocar en su lugar una capa superior de suelo sobre el subsuelo subyacente puede ayudar a recuperar las funciones ecosistémicas de un terreno sellado. El desellado se utiliza principalmente en proyectos de regeneración urbana, si bien en muchos casos esta opción no se aplica porque sus costes se consideran muy elevados.

La ETCV incorpora entre sus determinaciones la necesidad de justificar el crecimiento del suelo sellado de uso residencial y de uso productivo previsto en el planeamiento. Dichos crecimientos se cuantifican mediante la determinación del Índice Máximo de Ocupación de Suelo (residencial), IMOS y el Índice Máximo de Ocupación de Suelo para actividades Económicas, IMOSE:

- Aplicación del IMOS al suelo residencial computable: Siendo el suelo computable sellado de uso residencial de 181.426 m² y el IMOS del 49,32 %, el crecimiento máximo del suelo de uso residencial, podría ser de 89.479 m², y población estimada en 2030 de 2109 habitantes.
- Aplicación del IMOSE al suelo destinado a actividades económicas computable: Siendo el suelo computable sellado para actividades económicas de 8.484 m² y el IMOSE del 51,1 %, el crecimiento máximo del suelo destinado a actividades económicas, podría ser de 4.335 m².

El suelo sellado en el municipio representa en la actualidad un 53,09% del total de superficie municipal. El PGE tiene en cuenta en las previsiones de ocupación de suelo los índices fijados en la ETCV y a las expectativas reales de crecimiento del municipio, y propone crecimientos residenciales muy por debajo de los indicados en la ETCV.

El nuevo planeamiento supondría consolidar un suelo urbano, transformado que no necesariamente sellado, que representa el 49,82 %. En términos cuantitativos, todo el crecimiento propuesto se sustancia tan solo en un sector de desarrollo, SR-1 que ocupa una superficie de 11.178 m², esto es, un incremento del 2,78 %.

Para minimizar y evitar el sellado del suelo, las nuevas áreas verdes, vías de movilidad blanda y áreas de aparcamiento deberán presentar pavimentos que permitan la infiltración de agua de lluvia. En este sentido, se considerará también la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).

7.4 EFECTOS SOBRE LAS MASAS DE AGUA SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS

Del modelo territorial y urbano propuesto en el Borrador de plan no se identifican efectos ambientales negativos las aguas superficiales, pues se identifica la red hidrográfica y el Dominio Público Hidráulico conforme al RD 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas, y a partir de la información disponible del SIA del DH del Júcar, el SNCZI-MAGRAMA, y la toponimia del visor de la Generalitat Valenciana.

En término municipal no se identifican masa de agua superficiales en el TM de Benirredrà; se identifican las masas de agua subterráneas, y las zonas más vulnerables a la contaminación de las aguas subterráneas, y las captaciones más cercanas que se sitúan fuera del ámbito del plan.

En el PGE y POP se respeta el régimen de escorrentías y se evita que nuevos desarrollos se localicen en las zonas de riesgo de inundación significativo, de modo que se evita el incremento del riesgo de inundación fijado en la cartografía del PATRICOVA 2015.

En el informe de departamento competente en la gestión territorial del riesgo de inundación se analiza, respecto del municipio, la afección puntual por peligrosidad de inundación, que se informa compatible, y que, en la ampliación del suelo urbano al sudeste, en aplicación del art. 20 de la normativa del PATRICOVA, es el Ayuntamiento quien debe verificar la incidencia e imponer las condiciones necesarias.

La planificación municipal propuesta se adapta los nuevos desarrollos territoriales a la disponibilidad de recursos hídricos.

Se identifican las infraestructuras de saneamiento y de depuración que evitan los vertidos contaminantes al dominio público hídrico y aseguran la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.

7.5 EFECTOS SOBRE LA FLORA, LA FAUNA Y LA BIODIVERSIDAD

Del modelo territorial y urbano propuesto en el Borrador de plan no se derivan efectos ambientales significativos sobre terrenos forestales, especies de flora y fauna y hábitats de valor.

El PGE propone la protección de las zonas de la sierra, donde la vegetación tiene más valor ecológico y ambiental.

Los crecimientos, y la transformación urbanística mediante la ejecución de la urbanización, previstos en planeamiento propuesto producirá el consumo y pérdida de espacios de cultivo, que no son significativos por su extensión, aunque tendrá efectos de manera indirecta sobre la fauna asociada a estos lugares de borde urbano, que está muy limitada y restringida a las especies más generalistas y de amplia distribución, capaces de adecuarse a las condiciones antrópicas.

7.6 EFECTOS SOBRE LA TIERRA (USOS DEL SUELO)

La tierra constituye la base para el desarrollo sostenible de la vida y de las funciones esenciales de los ecosistemas. Es el soporte de los asentamientos urbanos y de las infraestructuras.

En el PGE se define la infraestructura verde básica del territorio, conforme al artículo 5 de la LOTUP, en la que se integrarán los paisajes de mayor valor y las conexiones ecológicas, funcionales, paisajísticas y visuales. Y se delimitan zonas de ordenación estructural para todo el territorio y se proponen los usos propios de cada una de ellas.

En el suelo rústico, el PGE propone mantener una zona rural protegida, de uso agrícola, y ordenar una zona rural común agropecuaria (suelo no urbanizable de protección agrícola en las NNSS); se trata de un ámbito reducido, de bajo potencial o capacidad de acogida para la implantación de usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable, sin viviendas dispersas, y un espacio agrícola que se propone preservar.

En el PGE se estudian zonas de nuevo desarrollo y expansión urbana, con el fin de delimitar ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado para el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, siguiendo el modelo de ciudad compacta, localizando una mínima zona de desarrollo al oeste de núcleo urbano. En cuanto al desarrollo y ejecución de estos sectores a través de proyectos urbanísticos, se considera que durante el período de vigencia del PGE se van a ir completando primero los suelos urbanos residenciales que todavía están vacíos y, se ejecutarán los proyectos urbanísticos en suelos urbanizables residenciales

El contenido del plan no determina la necesidad de establecer reservas para infraestructuras de comunicación o para infraestructura ambientales.

En cuanto a las infraestructuras de comunicación, red viaria y espacio público, el informe del Servicio de Movilidad Urbana, de fecha 28.06.2021, concluye que el instrumento

urbanístico no presenta relevancia en relación con la movilidad y, por lo tanto, no entra en el ámbito de afección de la Ley 6/2011.

El PGE de Benirredrà estima un incremento del número de viviendas y un incremento del número de habitantes y de actividades, poco significativo, pero que supone un incremento en el consumo de recursos naturales como el agua y la energía. Ello supone que hay que hacer frente a la gestión de un volumen mayor de aguas residuales y de residuos urbanos. Se analizan sus magnitudes mediante indicadores, que son compatibles con la planificación territorial hidrológica, energética, en infraestructuras de saneamiento y de residuos.

COMPARACIÓN ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL PGE PROPUESTO		
	ALTERNATIVA 0: Planeamiento Vigente	ALTERNATIVA 4: Propuesta final de 2025
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL	398.035 m² 100,00%	398.035 m² 100,00%
INDICADORES DE CRECIMIENTO		
PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL DE 20 AÑOS, DURANTE 320 DÍAS AL AÑO		
Viviendas potenciales estimadas	680 Viv.	764 Viv.
Techo poblacional estable según ETCV	2.001 hab.	2.001 hab.
Consumo de recursos hídricos	379 m³/día	379 m³/día
Gestión de aguas residuales	400 m³/día	400 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.401 kg/día	2.401 kg/día
Consumo de recursos energéticos	33.820 kWh/día	29.885 kWh/día
OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL DE 20 AÑOS, DURANTE 45 DÍAS AL AÑO		
Viviendas potenciales estimadas	680 Viv.	764 Viv.
Techo poblacional máximo estimado	2.020 hab.	2.269 hab.
Consumo de recursos hídricos	382 m³/día	429 m³/día
Gestión de aguas residuales	404 m³/día	454 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.424 kg/día	2.723 kg/día
Consumo de recursos energéticos	33.977 kWh/día	32.100 kWh/día

7.7 EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

El Plan contempla la protección de los elementos del patrimonio cultura existentes en el municipio se incorporan al Catálogo de Protecciones, en la sección cultural, o en la sección ambiental o paisajística.

7.8 EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

La versión preliminar del plan se acompaña de un Estudio de Paisaje conforme al anexo I del TRLOTUP. A partir de la caracterización de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos, se realiza una valoración del paisaje, que incorpora la votación social y los resultados del análisis visual, se establecen los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos, y se proponen las medidas y acciones necesarias, donde las normas de integración paisajística se incorporan en la parte con eficacia normativa del plan.

El término municipal de Benirredrà se incluye de manera parcial en el Paisaje de Relevancia Regional PRR 18 “Mondúver” identificado en la ETCV. Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos a tener en cuenta en la elaboración de la versión preliminar del plan se refieren en el apartado “Incardinación del plan con la ETCV”.

7.9 EFECTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Los efectos más importantes perseguidos son la estabilización o el aumento de la población y beneficios en la economía local. La versión preliminar del Plan adoptará los criterios de la ETCV y tendrá en cuenta las expectativas reales de crecimiento de la población del municipio.

En el PGE se propone la clasificación como urbano y urbanizable, del suelo imprescindible, la clasificación como suelo no urbanizable protegido de las zonas de mayor valor ambiental y con limitación de uso, y como suelo no urbanizable común la zona agrícola. De este modo se pretende hacer compatible esta propuesta urbanística con un territorio económicamente viable.

Las actividades económicas de cercanía, y la complejidad o diversidad de usos en el suelo urbano, son necesarias para el desarrollo de modelos urbanos sostenibles.

En el PGE se justifica la clasificación del polígono o manzana industrial existente como suelo urbano de uso dominante industrial, permitiendo las actividades industriales de tipo almacén o productivas de baja intensidad compatibles con las áreas residenciales.

Asimismo, en el planeamiento se las consideran determinaciones sectoriales del PATSECOVA, que tiene en cuenta que el municipio forma parte del Área urbana integrada de Gandía. La conurbación de Benirredrà y Gandía, donde existen importantes centros industriales y terciarios a muy corta distancia, y las características de Benirredrà, justifican la progresiva evolución hacia un suelo urbano de uso casi exclusivamente residencial. Precisamente, la valoración del destino que debía establecerse para las dos zonas urbanas, de uso industrial-terciario, incrustadas junto al suelo residencial, centró gran parte de las deliberaciones, a la hora de estudiar alternativas de ordenación. Finalmente se optó por recalificar a uso residencial la zona situada al sur del término municipal, donde la actividad ha cesado y mantener la manzana situada detrás del ayuntamiento, donde existen varias actividades terciarias y pequeños talleres en funcionamiento, con el mismo uso.

8 INCIDENCIA EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

g) Incidencia de la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

En el planeamiento observa el marco establecido por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) y la planificación territorial aplicable al municipio.

9 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR

h) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Se propone medidas para prevenir, reducir o compensar las posibles afecciones ambientales que podría tener el desarrollo del Plan General de Benirredrà y los proyectos asociados al mismo.

Cabe señalar que estas medidas se refieren estrictamente a las zonas ordenadas pormenorizadamente en suelo urbano, en las obras de urbanización, tanto para su fase de construcción, como para su fase de explotación. Se entiende que la ordenación del resto del término municipal está caracterizada por la protección del territorio y la gestión de la situación actual.

10 ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Con relación al documento de planeamiento se han estudiado varias alternativas a nivel de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, que se describen y cartografían. Y se justifica la solución adoptada en cada una de las ordenaciones.

11 SEGUIMIENTO

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el artículo 58 de este texto refundido.

Para realizar un seguimiento que verifique el cumplimiento de las previsiones y objetivos del PGE y POP se propone establecer una serie de indicadores de sostenibilidad. Los indicadores no pueden impedir por sí mismos la degradación del medio ambiente debido a las actuaciones humanas, pero pueden ayudarnos a identificar causas. Y, al mismo



tiempo, proporcionar la información necesaria para establecer criterios que nos ayuden a actuar de manera correcta.

Se distinguen dos grandes grupos de indicadores para el programa de seguimiento ambiental, por un lado, los aplicables al plan general y por otro los que respectan a actividades constructivas.





ANEXOS





ANEXO I: DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ Y DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

El Documento de Alcance del expediente 01/2020-EAE se puede consultar en el enlace:

<https://mediambient.gva.es/es/web/evaluacion-ambiental/seguiment-d-expedients-d-avaluacio-ambiental-estrategica>

