



Ajuntament de
BENIRREDRÀ

D
V | Diputació
de València

FICHAS DE GESTIÓN

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Propuesta Final

JUNIO 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 SANTOSdelineante
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

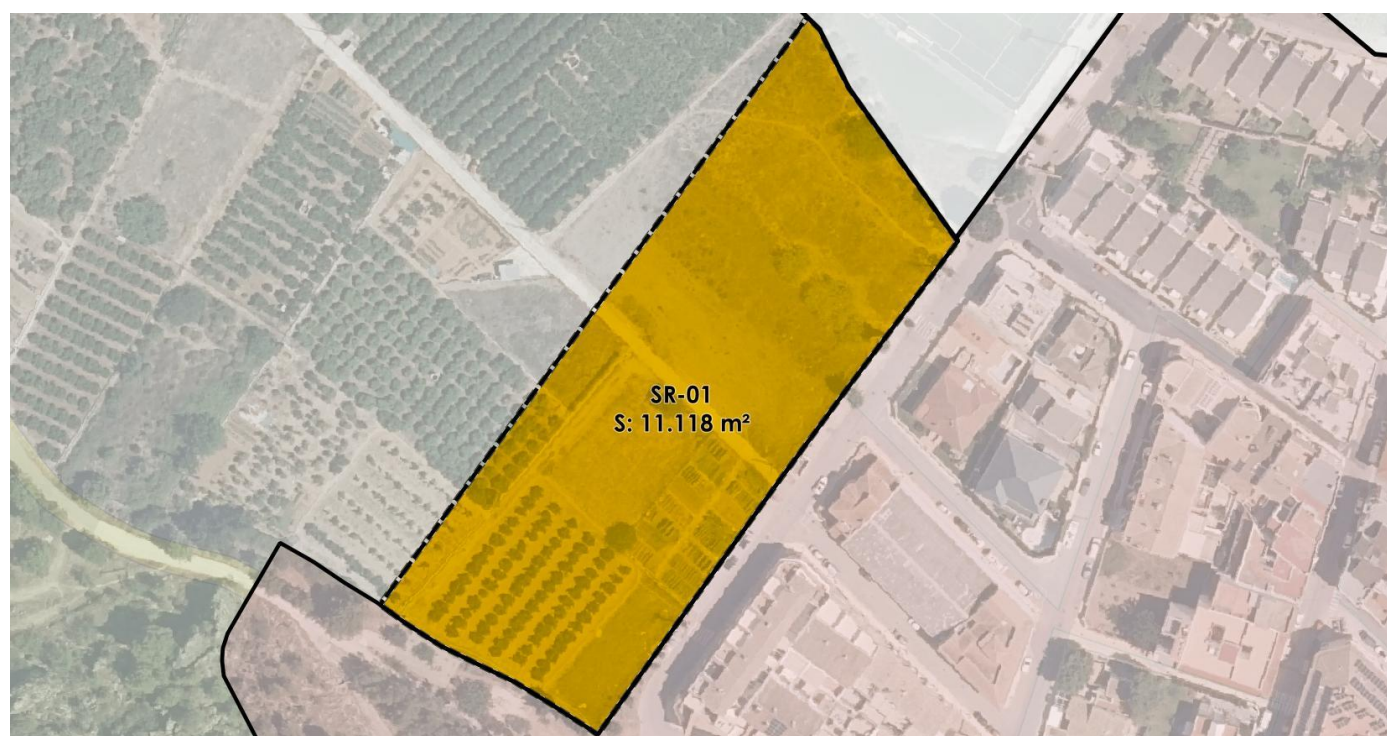


FICHAS DE GESTIÓN



**FICHA DE GESTIÓN – SECTOR
SUELO URBANIZABLE**
SR-01

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		
Zona de Ordenación	ZND-RE	
Uso Dominante	RESIDENCIAL Vivienda Unifamiliar Adosada o Aislada	ADO AIS
Usos Compatibles	TERCIARIO	
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL	
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.	

PLANO DE DELIMITACIÓN


PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Superficie del ámbito de gestión	11.118	m²s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino	-	m²s
Superficie computable del ámbito de gestión	11.118	m²s
Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA	(a determinar en el PP)	- m²s
Superficie inscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PP)	- m²s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	(mínimo)	917 m²s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PP)	- m²s
Superficie RED PRIMARIA INSCRITA	(a determinar en el PP)	- m²s
Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA	(a determinar en el PP)	- m²s
Superficie adscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PP)	- m²s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PP)	- m²s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PP)	- m²s
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA	(a determinar en el PP)	- m²s

**FICHA DE GESTIÓN – SECTOR
SUELO URBANIZABLE**
SR-01

Edificabilidad Total		6.114,90	m²t
Edificabilidad en Uso Residencial	Dominante - Máximo	6.114,90	m²tR
Edificabilidad en Uso Residencial VPP		-	m²tR
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible - Hasta un 10%	611,49	m²tT
Edificabilidad en Uso Industrial	Incompatible	-	m²tI
Porcentaje de Reserva VPP	No se prevén	-	%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		0,550	m²t/ m²s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Máximo	0,550	m²t/ m²s
Índice de Edificabilidad Terciario (IET)	Máximo	0,055	m²t/ m²s
Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)		-	m²t/ m²s
Nº Viviendas Total		19	Ud.
Nº Habitantes Estimados		56	Hab.
Densidad		Baja	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada de este ámbito debe atender al carácter rústico de la zona colindante y valorar la exposición visual del nuevo frente urbano que se generará. A tal efecto, deberá cuidarse y justificarse debidamente, el tratamiento dado a la cornisa noroeste del sector. Una disposición acertada del suelo dotacional, en particular de la red viaria y las zonas verdes, puede constituirse en elemento sustancial de la recualificación del espacio.

En lo relativo a las ordenanzas de la edificación, estas podrán replicar las del POP. En caso de que se altere algún parámetro, sobre todo estético, la posible modificación deberá estar debidamente justificada y en ningún caso, contribuirá a incorporar soluciones constructivas y estéticas diferentes a las establecidas para el resto de los suelos urbanos edificables. Esto afecta también a la Carta de Colores del plan, que no podrá alterarse. Las ordenanzas podrán adaptar sus condiciones tipológicas, al modelo edificatorio que se proponga para el sector.

En la redacción y tramitación del Plan Parcial que ordene este ámbito deberá incorporarse un Estudio de Integración Paisajística que garantice la implementación y complemento de los criterios de ordenación pormenorizada.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: Plan Parcial **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación
Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. No se establecen otras condiciones específicas de gestión.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN
CON RELACIÓN AL RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

Deberá someterse al análisis por riesgo de incendio, implementando las medidas que correspondan. En este sentido, se estará a lo señalado en el Anexo XI. Prevención de incendios forestales del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

CON RELACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Antes del desarrollo de este ámbito de programación deberá garantizarse la disponibilidad de recursos hídricos, promoviendo si fuera necesario una nueva concesión de explotación de recursos hídricos que dé amparo a la actuación.

CON RELACIÓN A LA MITIGACIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO DE LA RED VIARIA

Los promotores de esta actuación deberán costear el porcentaje del coste de las medidas de mitigación del impacto acústico establecido en la Disposición Adicional Octava de las NNUU de este PGE. La ejecución de las medidas deberá disponer de la previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

CON RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RSU

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV. Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

CON RELACIÓN AL POSIBLE DESARROLLO POR FASES

En el caso de que el desarrollo de este ámbito se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.

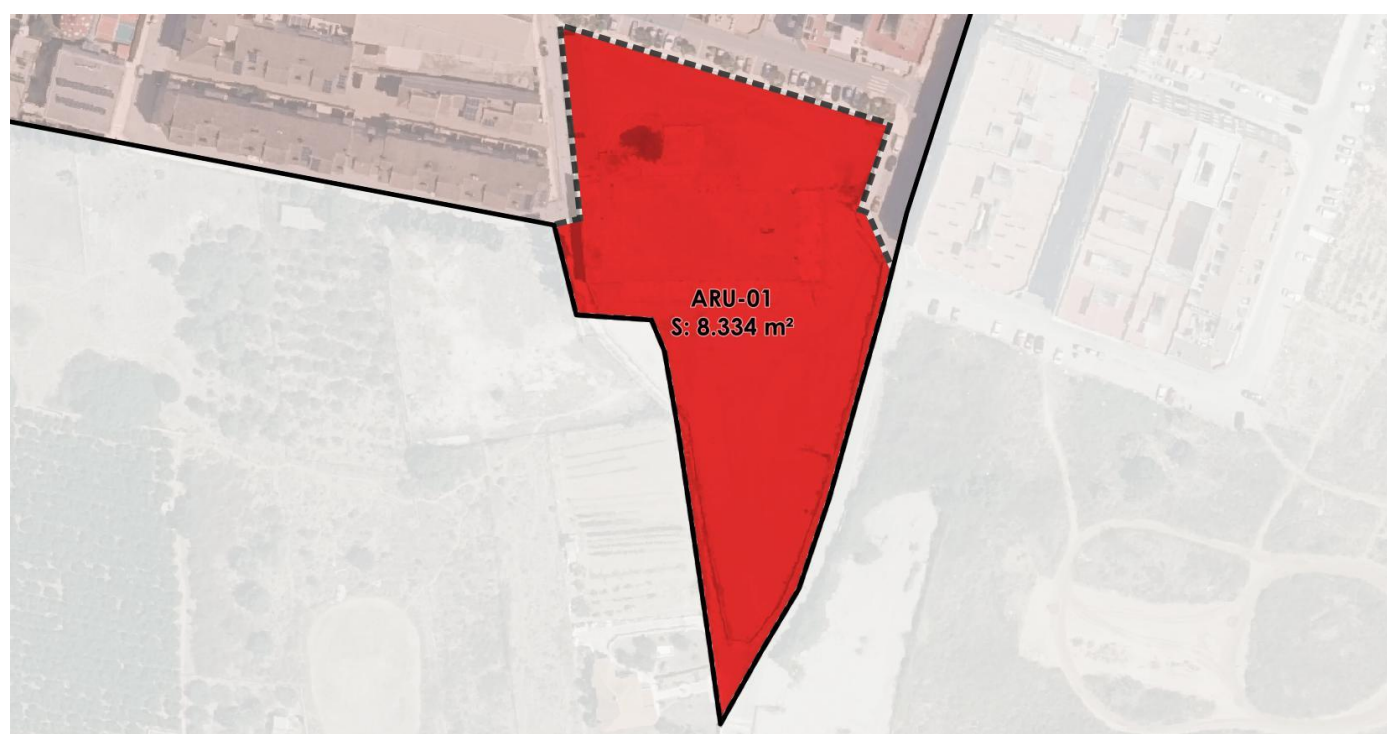
FICHA DE GESTIÓN – ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA

SUELO URBANO

ARU-01

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
Zona de Ordenación	ZUR-RE1
Uso Dominante	RESIDENCIAL Ampliación de casco ACA
Usos Compatibles	TERCIARIO
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.

PLANO DE DELIMITACIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Superficie del ámbito de gestión	8.334	m²s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino	-	m²s
Superficie computable del ámbito de gestión	8.334	m²s
Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA	(a determinar en el PRI)	- m²s
Superficie inscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PRI)	- m²s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	(mínimo)	2.216 m²s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PRI)	- m²s
Superficie RED PRIMARIA INSCRITA	(a determinar en el PRI)	- m²s
Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA	(a determinar en el PRI)	- m²s
Superficie adscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PRI)	- m²s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PRI)	- m²s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PRI)	- m²s
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA	(a determinar en el PRI)	- m²s

FICHA DE GESTIÓN – ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA
SUELO URBANO
ARU-01

Edificabilidad Total		8.334,00	m²t
Edificabilidad en Uso Residencial	Dominante - Máximo	8.334,00	m²tR
Edificabilidad en Uso Residencial VPP		-	m²tR
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible - Hasta un 5%	833,40	m²tT
Edificabilidad en Uso Industrial	Incompatible	-	m²tI
Porcentaje de Reserva VPP	No se prevén (es opcional)	-	%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		1,000	m²t/ m²s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Máximo	1,000	m²t/ m²s
Índice de Edificabilidad Terciario (IET)	Máximo	0,100	m²t/ m²s
Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)		-	m²t/ m²s
Nº Viviendas Total		67	Ud.
Nº Habitantes Estimados		199	Hab.
Densidad		Alta	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada de este ámbito deberá justificar la integración de la edificación, en atención a la elevada exposición visual del nuevo tramo frente urbano que se generará. A tal efecto, deberá cuidarse y justificarse debidamente, el tratamiento dado a la nueva cornisa sur y junto al Plan de Reforma Interior que ordene este ámbito deberá incorporarse un Estudio de Integración Paisajística que garantice la implementación de los criterios de ordenación pormenorizada. Una disposición acertada del suelo dotacional, en particular de la red viaria y las zonas verdes, puede constituirse en elemento sustancial de la regeneración urbana del espacio. Este ámbito incorporará un mínimo de 2.216 m² de zonas verdes situados en la parte sur de la zona que se ordene. En lo relativo a las ordenanzas de la edificación, estas podrán replicar las del POP. En caso de que se altere algún parámetro, sobre todo estético, la posible modificación deberá estar debidamente justificada y en ningún caso, contribuirá a incorporar soluciones constructivas y estéticas diferentes a las establecidas para el resto de los suelos urbanos edificables. Esto afecta también a la Carta de Colores del plan, que no podrá alterarse. Las ordenanzas podrán adaptar sus condiciones tipológicas, al modelo edificatorio que se proponga para el ámbito ordenado.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: Plan de Reforma Interior **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación
 Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. No se establecen otras condiciones específicas de gestión.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN
CON RELACIÓN AL RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

Deberá someterse al análisis por riesgo de incendio, implementando las medidas que correspondan. En este sentido, se estará a lo señalado en el Anexo XI. Prevención de incendios forestales del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

CON RELACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Antes del desarrollo de este ámbito de programación deberá garantizarse la disponibilidad de recursos hídricos, promoviendo si fuera necesario una nueva concesión de explotación de recursos hídricos que dé amparo a la actuación.

CON RELACIÓN A LA MITIGACIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO DE LA RED VIARIA

Los promotores de esta actuación deberán costear el porcentaje del coste de las medidas de mitigación del impacto acústico establecido en la Disposición Adicional Octava de las NNUU de este PGE. La ejecución de las medidas deberá disponer de la previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

CON RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RSU

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.

Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

CON RELACIÓN AL POSIBLE DESARROLLO POR FASES

En el caso de que el desarrollo de este ámbito se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.