



Ayuntament de
BENIRREDRÀ

D
V | Diputació
de València

MEMORIAS INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Propuesta Final

JUNIO 2025

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



ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO: MEMORIA INFORMATIVA	3
1 INTRODUCCIÓN	5
2 PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA	5
3 DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO REDACTOR.....	6
4 SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DEL BORRADOR DEL POP.....	6
5 ALCANCE Y DOCUMENTOS COMPARTIDOS CON EL PGE	7
6 INFRAESTRUCTURA VERDE PREVIA AL PLAN GENERAL.....	7
7 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU GRADO DE CUMPLIMIENTO	11
7.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.....	11
7.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	17
7.3 GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	18
7.4 ANÁLISIS DEL SUELO VACANTE Y DEL SUSCEPTIBLE DE CAMBIO DE USO	19
8 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	21
9 RIESGOS POTENCIALES OBSERVADOS EN EL TERRITORIO.....	22
9.1 EL IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES EN EL CASCO URBANO	22
9.2 LA BANALIZACIÓN DE LA ARQUITECTURA	25
TÍTULO SEGUNDO: MEMORIA JUSTIFICATIVA	29
1 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PONDERADAS.....	31
1.1 EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	31
1.1.1 ALTERNATIVA 0: NNSS de 1.985 y modificaciones puntuales.....	33
1.1.2 ALTERNATIVA 1: Borrador de 2019 (1ª opción).....	34
1.1.3 ALTERNATIVA 2: Borrador de 2019 (definitiva).....	35
1.1.4 ALTERNATIVA 3: Versión Inicial de 2023.....	36
1.1.5 ALTERNATIVA 4: Propuesta Final de 2025.....	37
2 ORDENACIÓN PROPUESTA.....	38
2.1 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO	38
2.2 INFRAESTRUCTURA VERDE PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO Y SU ENTORNO	40
2.3 PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA	42
2.4 ZONAS DE ORDENANZAS DE USOS NO DOTACIONALES	44
2.4.1 Núcleo Histórico (ordenanza NUH)	45
2.4.2 Ampliación de casco (ordenanza ACA)	46



2.4.3	Unifamiliar adosada (ordenanza ADO).....	47
2.4.4	Unifamiliar aislada (ordenanza AIS)	48
2.4.5	Subzona TRM-Terciario en manzana (ordenanza TRM)	49
2.4.6	Terciario especial (ordenanza TRE)	50
2.5	RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL	51
2.6	IMPACTO DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL.....	52
3	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OTROS APARTADOS DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE	52
3.1	TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	53
3.2	JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	54
3.3	ÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS Y ÁMBITOS ESPACIALES HOMOGÉNEOS.....	54
3.4	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.....	59
3.4.1	Áreas de reparto.....	59
3.4.1.1	Suelo urbano sin urbanización consolidada.....	59
3.4.1.2	Suelo urbano residencial consolidado por la edificación.....	60
3.5	APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO SOMETIDO A PROGRAMACIÓN	60
3.5.1	Aprovechamiento tipo en suelo urbano y porcentaje correspondiente a la Administración.....	60
3.5.2	Aprovechamiento tipo en áreas de suelo urbano en áreas a las que el POP atribuye un incremento de aprovechamiento.....	61
3.5.3	Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable	61



TITULO PRIMERO: MEMORIA INFORMATIVA



1 INTRODUCCIÓN

La Propuesta Final del Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante POP) de Benirredrà es el desarrollo del documento homólogo, relativo a la ordenación estructural, que se tramita y presenta de forma conjunta. En consecuencia y en aras a una economía de contenidos, en todo lo no recogido en este documento, nos remitimos al Plan General Estructural (en adelante PGE), que constituye el marco de referencia en el que se justifican y pueden interpretarse, las determinaciones de orden superior, así como cierta información, que no están recogida aquí.

2 PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP)¹, el ayuntamiento publicó en el Tablón de anuncios virtual una invitación extendida a todos los vecinos, para que formularan sugerencias al Borrador del PGE y del POP, cuya elaboración iba a comenzar. La publicación estuvo expuesta veinte días hábiles a partir del 4 de octubre de 2019, ambos inclusive, sin que se presentara ninguna observación o sugerencia.²

En fases sucesivas, se continuó impulsando la participación ciudadana, desde una perspectiva inclusiva y transversal, intentando fomentarla, con el fin de cumplir estrictamente con la legalidad vigente y para pulsar las inquietudes ciudadanas en materia de planificación urbanística.

Durante la exposición pública y consultas y posteriormente, en el marco de la Comisión Informativa de Urbanismo que se celebró el 8 de octubre de 2024, se consiguió reunir todos los informes necesarios que han permitido elaborar la Propuesta Final e introducir en ella las subsanaciones requeridas.

Este POP, así como el PGE, fue presentado a los vecinos de Benirredrà por el director del equipo redactor en sesión celebrada el 7 de junio de 2024 en un local municipal y contó con la asistencia de un número importante de personas.

El plan, en su conjunto, ha suscitado un importante apoyo ciudadano, ya que solo se han presentado dos alegaciones al mismo y un escrito del Ayuntamiento de Gandía alusivo a cuestiones ajenas al plan.

¹ Se refiere a la versión consolidada a fecha de abril de 2025. No obstante, este POP se inició estando en vigor la LOTUP y el anuncio se hizo en cumplimiento del artículo 49.bis (ahora 51) de dicha ley.

² Véase el certificado emitido por la secretaria del ayuntamiento, que forma parte del expediente del PGE y del POP.

3 DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO REDACTOR

La versión inicial o preliminar del POP de Benirredrà ha sido redactado por encargo de su Ayuntamiento y de la Diputación de Valencia, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística (estatal y autonómica), del territorio, del paisaje y del patrimonio, así como también conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El director del equipo redactor han sido el arquitecto urbanista VÍCTOR GARCÍA GIL, (en nombre de AUG-ARQUITECTOS, S.L.P.), quien ha coordinado a un equipo multidisciplinar de profesionales adscritos a AUG-ARQUITECTOS, S.L.P., Estudi TALP, S.L.P. MASQUEINGENIEROS ENGIN. & CONSULTING SLy e-ditARX. La relación detallada del todo el equipo y las correspondientes titulaciones académicas figuran en la contraportada de todos los documentos.

4 SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DEL BORRADOR DEL POP

Toda la cartografía del POP ha sido elaborada en soporte digital, utilizando para ello una cartografía de detalle, de elaboración propia (con un nivel de detalle equivalente a una escala de 1/1.000), obtenida de una restitución fotogramétrica que fue actualizada manualmente mediante la inserción de los nuevos proyectos.

Se ha dispuesto también de la cartografía digital del catastro rústico y urbano. Todas las determinaciones han sido contrastadas, a su vez, con distintas ortofotos digitales a gran resolución, obtenidas del Instituto Geográfico Nacional el Instituto Cartográfico Valenciano. En conjunto, la cartografía del POP se corresponde con las tecnologías del momento y permite intervenir sobre el territorio con rigor y transparencia.

Conforme establece el artículo 3 del REAL DECRETO 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, la cartografía de este PGE utiliza el sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica. Este sistema tiene asociado el elipsoide GRS80 y está materializado por el marco que define la Red Geodésica Nacional por Técnicas Espaciales, REGENTE, y sus densificaciones.

Asimismo, son de aplicación al presente documento en aquello que no se oponga o contradiga lo dispuesto en el Decreto 74/2016, la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana; y la Orden de 8 de marzo de 1999, de la Consellería de Obras Públicas, urbanismo y Transportes, ampliada por la Orden de 15 de febrero de 2000, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y

Transportes, que declara de necesaria observancia la cartografía temática del Sistema de Información Territorial en la redacción de planes urbanísticos y territoriales.

5 ALCANCE Y DOCUMENTOS COMPARTIDOS CON EL PGE

Con relación al artículo 49.c) del TRLOTUP, el POP aborda únicamente la ordenación pormenorizada del suelo urbano, por lo que el órgano sustantivo de la evaluación ambiental y territorial podría ser de carácter municipal. No obstante, habiéndose iniciado la evaluación ambiental cuando todavía el órgano ambiental autonómico evaluaba el PGE y el POP y refiriéndose el Documento de Alcance a ambos planes, será dicho órgano quien determinará si continua con la emisión de la DATE para los dos planes o se limita solo a la DATE del PGE y deja al órgano ambiental municipal la evaluación de este POP.

En el POP se analiza la situación actual y las distintas alternativas de ordenación. EL POP se tramita junto con el PGE, con el que comparte, en virtud del artículo 62.2.c) del TRLOTUP todos los documentos informativos y justificativos que sirven de fundamento a las determinaciones de los dos planes.

6 INFRAESTRUCTURA VERDE PREVIA AL PLAN GENERAL

De acuerdo con lo que establece el TRLOTUP la Infraestructura Verde (tal y como se la denomina en la Directriz 37 del Decreto 1/2011, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana), "se identificará y caracterizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística y lo hará con carácter previo a la ordenación de usos y actividades del territorio".

Analizamos en este punto el peso de esta infraestructura en cada una de las zonas urbanas y su entorno.

Según el artículo 5.2 del TRLOTUP, forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

- a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.
- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
- e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta

lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.

f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.

g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana o por ser ámbitos de productos agropecuarios de proximidad o excelencia que garanticen la seguridad alimentaria mediante el suministro de productos de alimentación, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.

j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.

k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.

l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no sólo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento

de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura; y su exclusión, en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento, deberá ser objeto de una justificación detallada.

Por su parte, la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, establece que:

La planificación territorial y urbanística integrará la protección, conservación y regeneración del patrimonio natural, garantizando el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos y la conservación y preservación de paisajes relevantes por su elevado valor natural, cultural y productivo.

2. A tal efecto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 19. bis, el planeamiento territorial y urbanístico incorporará a sus previsiones los espacios que integran la Infraestructura Verde, así como las medidas de protección, ordenación, uso y gestión previstas en sus normativas reguladoras y en sus instrumentos de planificación y gestión.

La importancia de la Infraestructura Verde en el sistema rural valenciano es interpretada desde la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana** (aprobada mediante el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell) como un activo de primer orden que se pretende potenciar y poner en valor, en el marco de una política global encaminada a **"proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario"**³, por lo que las referencias a la misma y la necesidad de identificarla e incardinarla en el planeamiento, son constantes. Así, por ejemplo, se afirma que:

Las actuaciones que se proponen para materializar los objetivos de estos planes como son la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos, el desarrollo de una infraestructura verde, la integración paisajística de los asentamientos urbanos e infraestructuras, los programas de uso público y recreativo etc., sitúan al paisaje entre los activos claves en la prosperidad económica, generando asimismo el escenario más favorable para que se produzcan sinergias entre el paisaje y las actividades productivas que lo configuran y sustentan, como es el caso de la agricultura y el turismo.

De este modo, se afirma que

Uno de los objetivos principales de la Política de Paisaje es definir la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, una red interconectada conformada por los paisajes de mayor valor ambiental, cultural y visual que se convertirá en la estructura ecológica básica de la Comunitat. Esta Infraestructura se consolidará a partir de iniciativas como la red valenciana de espacios protegidos o la Red Natura 2000, la incorporación de otros paisajes de valor cultural y visual y las áreas críticas del territorio que presentan restricciones para la urbanización, como las zonas inundables, zonas de elevado riesgo sísmico, áreas de elevada erosión real y potencial, las zonas de recargas de acuíferos, etc. El conjunto quedará ligado territorialmente mediante corredores ecológicos y conexiones funcionales que pondrán en relación los diferentes paisajes valencianos, permitiendo el uso y disfrute público para toda la población".

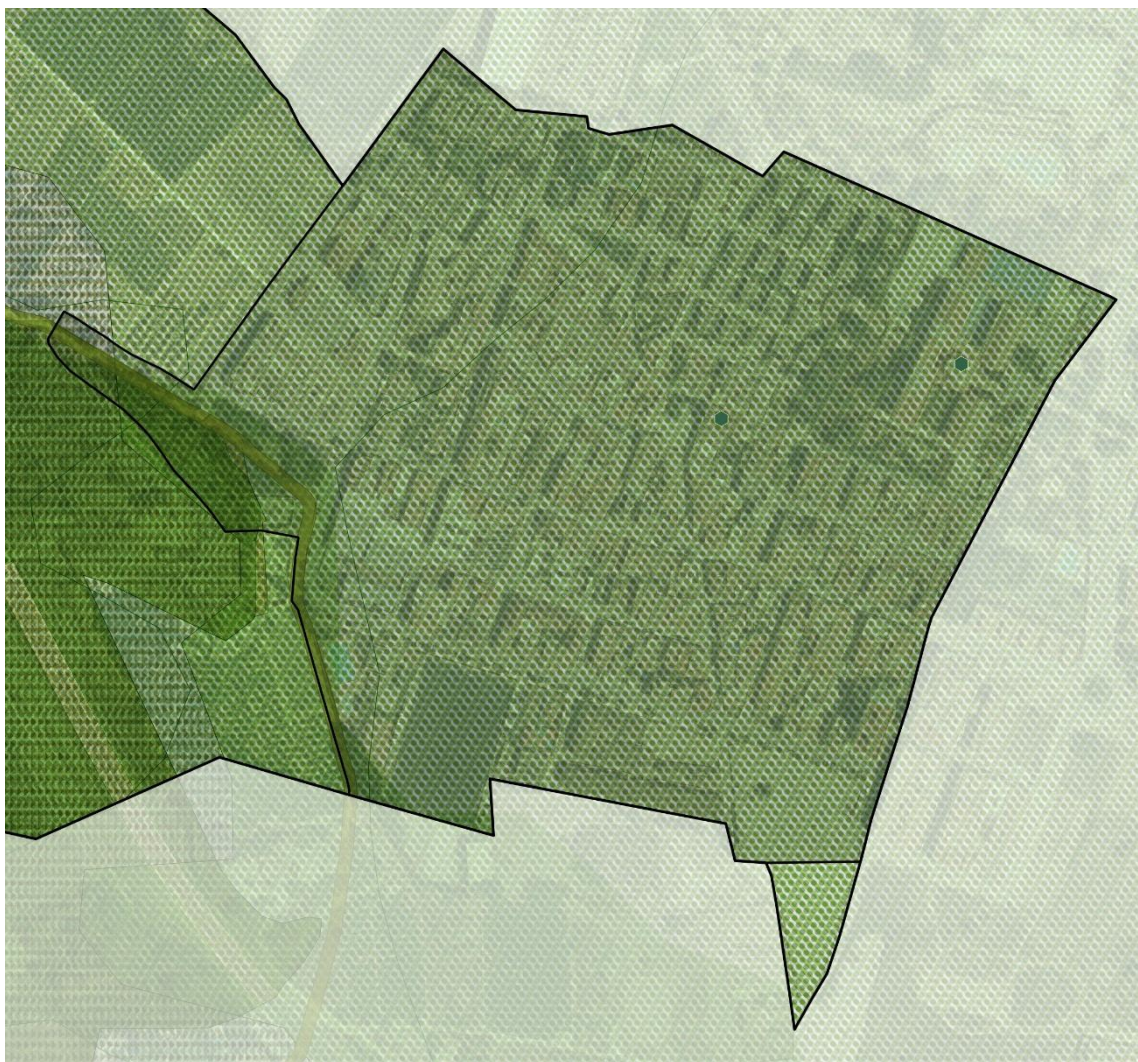
A mayor abundamiento, la Directriz 93.2 de la ETCV señala que

La planificación territorial y urbanística **deberá definir esta infraestructura verde en sus documentos de planificación con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos para actividades económicas.**

³ Objetivo 11 de la Directriz 3 de la ETCV

Así pues, siguiendo estos criterios, el POP de Benirredrà se ha redactado de modo que la **Infraestructura Verde es el sustrato territorial que ha orientado los nuevos procesos de desarrollo urbanístico y territorial, a partir de la identificación preliminar de la misma desde las primeras fases del planeamiento**. Cualquier actuación de las contempladas en el Plan se ha articulado de modo que tiene como condicionante la salvaguarda e implementación de los distintos elementos de esta Infraestructura, de forma que no se menoscaben aquellos elementos y estructuras territoriales que conforman la identidad de término municipal. Para sustanciar esta estrategia, lo primero que se ha hecho es identificar todos y cada uno de los componentes de la Infraestructura Verde en el término municipal y a continuación se les ha dotado de las oportunas medidas de protección, alcanzándose globalmente una protección que afecta a buena parte del término municipal y que se manifestará en las siguientes fases de elaboración del plan, en la imposición de estrictas medidas de integración paisajística de las actuaciones contempladas.

Presentamos a continuación la huella de la Infraestructura Verde en el suelo de Benirredrà:



Infraestructura Verde existente en el núcleo urbano de Benirredrà y su entorno, antes de introducir las determinaciones del nuevo Plan. Elaboración propia sobre ortofoto de <https://visor.gva.es>

7 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU GRADO DE CUMPLIMIENTO

7.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente del municipio de Benirredrà está formado por unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 30 de diciembre de 1985 y seis modificaciones puntuales.

El detalle del planeamiento vigente es el siguiente:

PLANEAMIENTO VIGENTE EN BENIRREDRÀ (MAYO 2025)

Número	Tipo de instrumento	Fecha de aprobación	Estado
0	NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIRREDRÀ	17/02/1986 (B.O.P.) 30/12/1985 (C.P.U.)	
1	1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIRREDRÀ	22/06/1993 (B.O.P.) 11/05/1993 (C.T.U.)	Ejecutada
2	2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIRREDRÀ	18/12/1996 (D.O.G.V.) 23/10/1996 (C.T.U.)	Ejecutada
3	3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIRREDRÀ	04/05/1998 (D.O.G.V.) 05/03/1998 (C.T.U.)	Ejecutada
4	4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIRREDRÀ	27/10/2005 (D.O.G.V.) 07/07/2005 (C.T.U.)	En ejecución
5	5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIRREDRÀ	29/10/2003 (D.O.G.V.) 28/07/2003 (C.T.U.)	Ejecutada
6	6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENIRREDRÀ	02/12/2020 (B.O.P.) 02/10/2020 (C.T.U.)	

Fuente: Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia 2025 y elaboración propia

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 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

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.

Huelga decir que entre dicho marco urbanístico y el actual, se ha operado una transformación profunda, caracterizada por la incorporación de una "visión transversal"



que se ha sustanciado en la aparición de muchas otras leyes e instrumentos de ordenación territorial supramunicipal, con incidencia directa sobre la ordenación del territorio, el paisaje y el planeamiento, así como sobre la evaluación ambiental y territorial estratégica.

.....

El objeto de las NNSS, según se apunta en la Memoria Justificativa de las mismas, era:

- a- La adaptación del planeamiento de la población a la Ley del Suelo de 1975, según el vigente Reglamento de Planeamiento.
- b- Establecer los mecanismos necesarios para la gestión del desarrollo de la población, según el vigente Reglamento de Gestión.
- e- Establecer Normas de Protección adecuadas para las áreas de interés recreativo, paisajístico, agrícola. etc., la preservación del carácter ambiental del núcleo antiguo de la población, así como la protección de edificios historico-artísticos.
- d- Establecer una ordenación de viales que permita una fácil intercomunicación con Gandía por la parte Norte, así como conseguir la posibilidad de salir a la nacional N-332 sin penetrar en la trama urbana de Gandía.
- e- Establecer una zona para asentamiento de almacenes e industrias no molestas.
- f- Prever en el municipio de Benirredrà las necesarias dotaciones comunitarias, escolares, deportivas, jardines, parques, áreas peatonales, etc., actualmente tan inexistentes y como necesarias.
- g- Económicamente, se pretende el mantenimiento de la estructura económica del territorio, **calibrando de forma realista las extensiones de suelo asignadas para cada uso.**

Mientras que los objetivos que perseguían las vigentes NNSS eran los siguientes:

- 1- Mejora de la estructura económica y productiva del municipio mediante: normas protectoras del valor económico de los terrenos de interés agrícola, adecuación de suelo industrial en condiciones competitivas económicamente.
- 2- Potenciación del desarrollo autónomo del municipio, creando un auténtico polo de descongestión. Con ello tenderemos a configurar un esquema polinuclear integrador, mucho más racional que la estructura radial.
- 3- Creación de zonas verdes, deportivas y de esparcimiento, adecuadas a la población.
- 4- Prever suelo para instalaciones públicas, como guarderías, hogar del jubilado, polideportivos, etc.
- 5- Delimitación y Protección de la zona antigua del casco urbano mediante una normativa coherente que conserve tanto su trazado, como sus ambientes y valores arquitectónicos.
- 6- Aprovechar las franjas descritas en el artículo 2 (Diagnosis) como degradadas en el aspecto agrícola para la extensión urbana, fijando las densidades adecuadas para cada sector.
- 7- Delimitación de la zona industrial, con criterios realistas, en una extensión, en función de la demanda previsible para futuros asentamientos.
- 8- Conseguir una mayor conexión con la trama urbana de Gandía, así como una comunicación directa con la N-332 sin entrar en el suelo urbano de Gandía.



9- Proteger los edificios singulares, Iglesia Parroquial, documento: Colegio Convento de las Esclavas y Casa jardín Alcalá del Olmo.

Los criterios de ordenación de las normas, en cada clase de suelo, eran los siguientes:

SUELO URBANO RESIDENCIAL

Teniendo en cuenta, tanto la diagnosis del artículo 2 y los objetivos perseguidos disponemos pues de los elementos básicos para establecer la capacidad del plan.

Partimos de la hipótesis de que el modelo de ocupación no va a mantenerse según la tendencia de los últimos años, sino que debido a las razones expuestas en el apartado 2 Diagnósis, **la población va a sufrir un crecimiento acusado, basándonos sobre todo en la propia iniciativa privada, y en los acuerdos anexos a estas Normas.**

Otro factor importante, es el considerar la ampliación propuesta, en terrenos que tienen un inapreciable nivel productivo agrícola, eligiendo para ello las franjas descritas en los artículos anteriores como áreas agrícolas degradadas.

Por otra parte, se pretende introducir un factor de economía en el planeamiento, de forma que **el ensanche previsto, con las cargas financieras que conlleva, se realice según un mecanismo reparcelatorio que libre a los fondos públicos de dichas cargas**, logrando dos objetivos importantes: regularización y homogeneización de las fincas, facilitando la ejecución ordenada del área, y establecimiento de un principio de equidad en consonancia con el artículo 83-4 de la Ley del Suelo.

Teniendo en cuenta la reducida dimensión de toda la trama grafiada como urbana, incluida la ampliación prevista, ya que toda ella se puede inscribir en un círculo de 250 m. de radio, cualquier situación dentro de ella de una dotación como parque, zona deportiva, guardería, etc. es buena para la totalidad de la población.

Según las peticiones de la iniciativa privada, **hay una tendencia acusada a la obtención de viviendas unifamiliares de edificación abierta, por lo que todas las manzanas de nueva apertura se han considerado de esta manera, siendo únicamente residencial entre medianeras, el remate de las manzanas existentes.**

El plan de aprovechamientos de la totalidad del suelo urbano, se ha diseñado para que el aprovechamiento en planta, sea ligeramente superior al 50% del total del área calificada como urbana, aprovechando para introducirlas dotaciones necesarias para la totalidad de la población, manteniendo la expectativa económica positiva en la ampliación.

El diseño como edificación abierta de baja densidad, en la zona norte nos servirá como paso progresivo de la residencia entre medianeras actual y el parque Sur de Gandía.

La zona N-E donde se ubica el colegio-convento de las Esclavas, por su indudable interés histórico-artístico, se declara área de especial protección, en toda la trama grafiada como escolar.

Entre esta trama, y la lindante trama residencial del actual huerto del Convento, se ha introducido **una zona peatonal que comunicará el centro antiguo del casco urbano de Benirredrà, con el parque Sur de Gandía**, en su parte central se formará una plaza jardín de 42 m. de diámetro.

La mayor parte de las dotaciones las enclavamos en la zona Sur, que además de ser la más poblada en cuanto densidad, es la que actualmente tiene menores expectativas de consolidación como zona residencial. Limitándonos en esta zona a rematar las manzanas existentes, introduciendo también un jardín rectangular que pueda dar una mayor habitabilidad a la zona.



No se ha considerado suelo urbanizable, debido precisamente, a la poca entidad de las franjas existentes entre el casco actual y el linde con el término municipal de Gandía ya que de hacerlo, o bien no serían polígonos rentables económicamente, por lo que nunca se ejecutarían, o bien tendríamos que haber considerado como urbanizable, localización, zonas de diferentes entidades, y diversa que harían prácticamente inviables los acuerdos entre propietarios, haciendo difícil la gestión por parte del Ayuntamiento. La otra razón considerada ha sido la gran expectativa residencial creada en la zona Norte, debido a los servicios y dotaciones existentes, tanto escolar como deportivas y de recreo, lo que haría prácticamente contradictorio la ubicación en esta zona de unas dotaciones de menor entidad, por lo que, en el planeamiento, en cuanto a dotaciones se ha ubicado en esta zona, únicamente el paseo peatonal que conecta la trama urbana de Benirredrà con la de Gandía.

Por otra parte, se ha aprovechado esta circunstancia para **concentrar en la zona Sur de Benirredrà una amplia zona de dotaciones escolares deportivas y recreativas**, que gracias a su concentración serán más rentables en cuanto a uso y mantenimiento.

En el núcleo antiguo del casco se persigue una preservación del carácter ambiental, manteniendo en lo posible la edificabilidad existente.

SUELO URBANO INDUSTRIAL⁴

Se ha grafiado como tal, tanto en la zona Sur como en la Oeste, las industrias o almacenes existentes, englobando en esta zona la expectativa de ampliación industrial, debido a la proximidad del cementerio, al ancho de la calle existente, a la tendencia actual, y a la poca expectativa como residencial.

La ampliación prevista, además de ser porque la zona está degradada agrícolamente, y las calles ya están urbanizadas, es debido a la expectativa aparecida por la futura posibilidad de enlazar con la nacional N-332 sin pasar por el casco urbano de Gandía.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

No se ha considerado terrenos con esta calificación.

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

No se ha considerado terrenos de esta calificación debido a la poca entidad de las zonas destinadas a industrias y almacenes.

SUELO NO URBANIZABLE

Se establecen áreas de S.N.U. protegido, en razón de su interés agrícola o paisajístico.

Dicha delimitación se completará con normas adecuadas que impidan la degradación del medio y la formación espontánea de núcleos de población.

⁴ Las NNSS consideran, dentro del uso industrial, los siguientes:

- Industrias de obtención, transformación y transporte.
- Almacenes destinados a conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores o distribuidores o sin servicio de venta directa.
- Talleres de reparación.
- Estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
- Actividades que, por los materiales manipulados o suministros, o por los elementos técnicos ocasionados, puedan ocasionar, molestias, peligros o generar riesgos para la salubridad y seguridad de las parcelas y bienes.



En el suelo de protección paisajística, se prohibirá cualquier tipo de edificación, en el de interés agrícola, se prohibirán las viviendas unifamiliares, así como las instalaciones que pudieran invocar el interés social; en cambio en el suelo no urbanizable común, de menor valor productivo, se permiten las edificaciones en los términos del artículo 36.c.2 del Reglamento de planeamiento.

SUELO DESTINADO A DOTACIONES COMUNITARIAS

Además de las calles peatonales y los tres jardines, inscritos en sus respectivas plazas, y grafiados en los planos del proyecto, la idea del planeamiento previsto, es la consecución de un parque de 5.376 m² junto a una zona de protección paisajística, que se unirá por medio de un paseo peatonal con la zona deportiva-cultural que tiene una superficie total de 12.389 m. y en la que está prevista la ubicación de instalaciones Deportivas, aulas de preescolar, guardería, casa de la Cultura, etc.

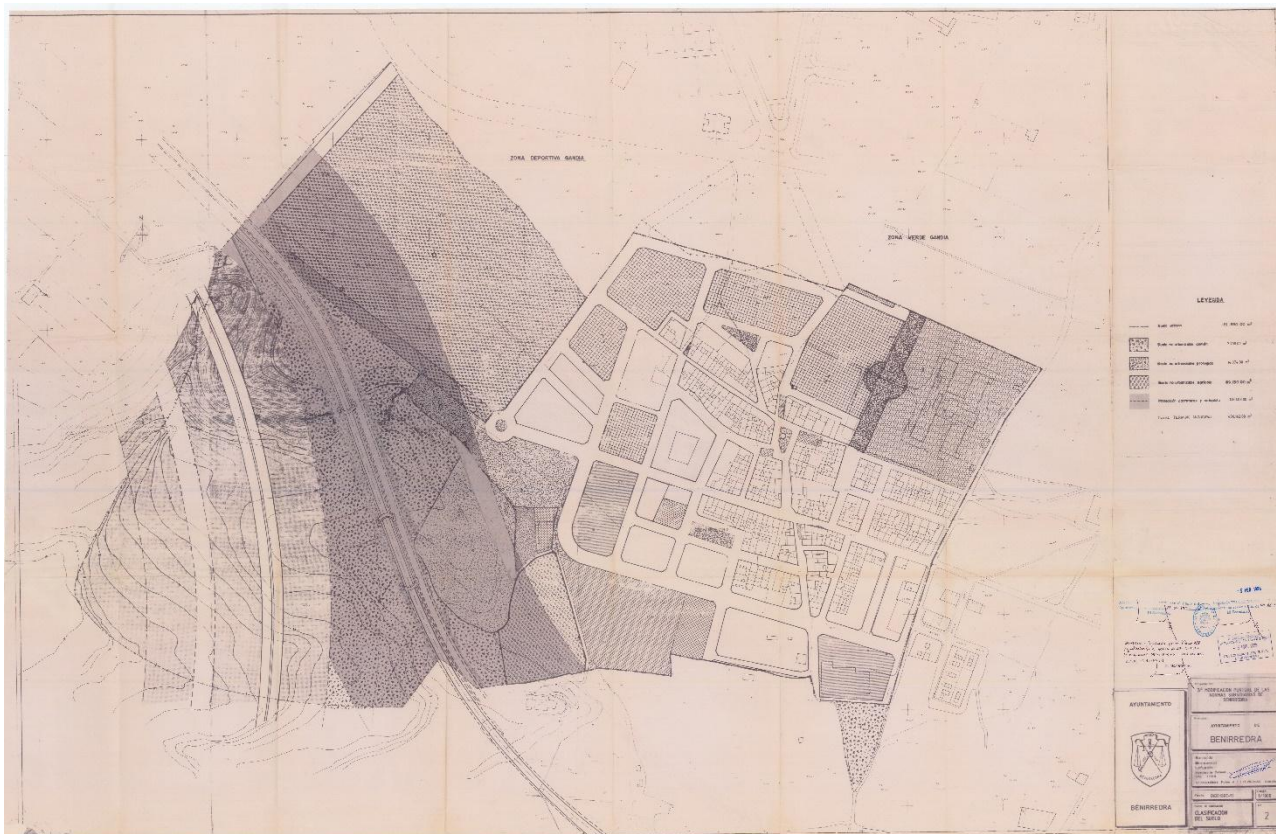
Se ha previsto también un parque de 3.510 m² lindando con el colegio-convento de las Esclavas con el que unimos el centro de la población con el parque sur de Gandía.

Con la perspectiva que nos ofrecen los casi cuarenta años transcurridos desde la aprobación del planeamiento vigente hasta su revisión, mediante el nuevo PGE y POP, **puede afirmarse que tanto el análisis, como la mayor parte de las previsiones de las NNSS han sido acertados, distinguiendo a este instrumento de planeamiento, de otros redactados en la misma época, con menos fortuna.** Podemos fijarnos en los criterios de clasificación, de zonificación, de salvaguarda de la hacienda pública o de regulación de los distintos usos y tan solo en cuestiones de segundo orden, relativas a las condiciones estéticas de la edificación o a la convivencia de usos industriales y residenciales (por ejemplo), se aprecian determinaciones que hoy en día, abordamos de otro modo. Ello no es óbice para hacer una valoración positiva del instrumento y para coincidir en muchos de los argumentos invocados para adoptar algunas decisiones estratégicas de este plan, como son las relativas a la clasificación y calificación del suelo.

Estadísticamente, la clasificación y calificación del suelo era la siguiente:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LAS N.N.S.S. DE BENIRREDRÀ		
SUELO URBANO		
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	91.595	22,55%
TOTAL SUELO URBANO	181.921	44,78%
SUELO URBANIZABLE		
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE		
Suelo no urbanizable común	64.878	15,97%
Suelo no urbanizable protección agrícola	69.130	17,02%
Suelo no urbanizable protección paisajística	14.074	3,46%
Suelo no urbanizable protección sistemas generales	76.230	18,77%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	224.312	22,65%
TOTAL SUELO TERMINO MUNICIPAL	406.233	100,00%

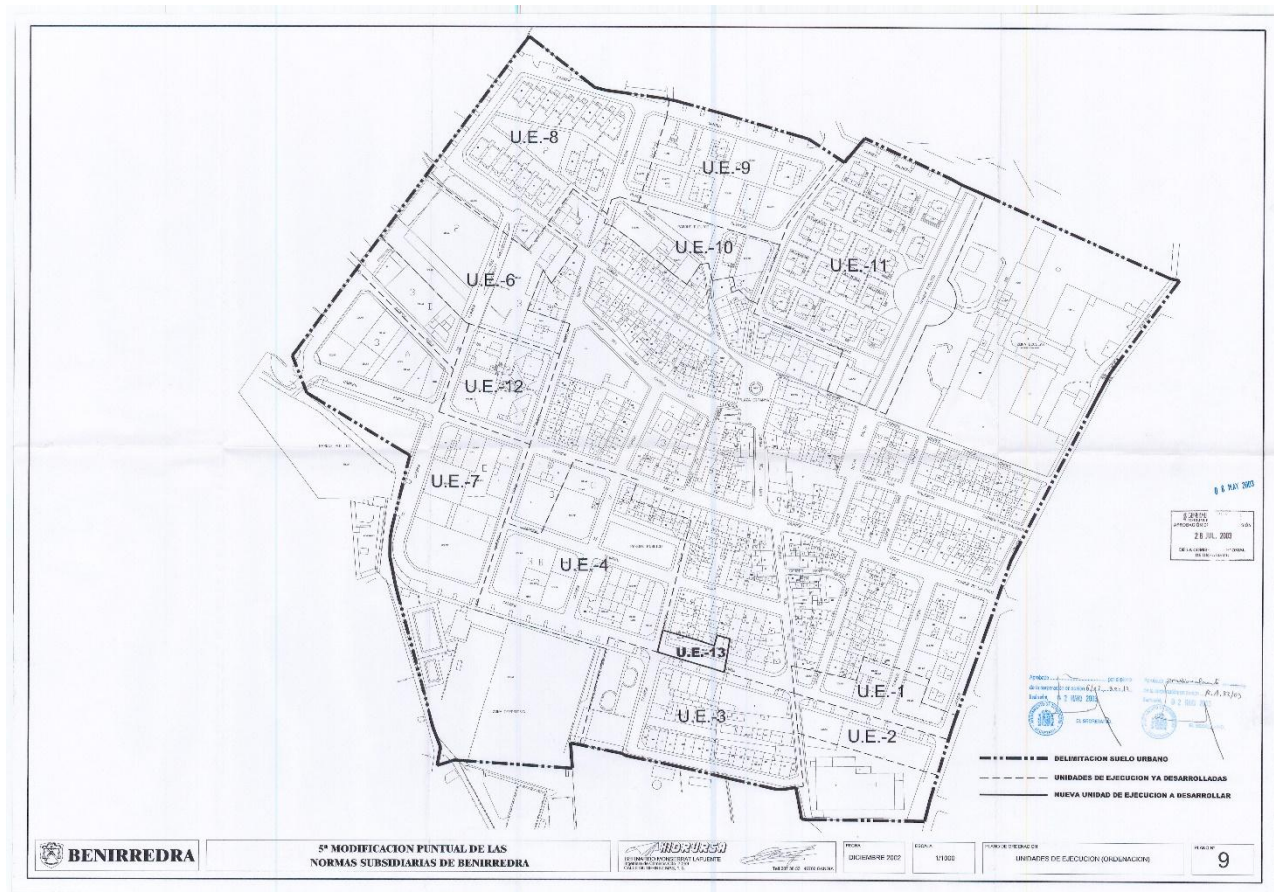
Las NNSS incorporan unas medidas de protección contenidas y limitadas a tres edificios a nivel individual y al mantenimiento de ciertos rasgos tipológicos en la zona considerada como antigua.



Plano de clasificación del suelo de la MP nº 3 de las N.N.S.S. de Benirredrà. Fuente: ayuntamiento de Benirredrà.

7.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Con respecto a la gestión del suelo y considerando el reducido tamaño del municipio, destaca la intensa actividad desarrollada durante la vigencia de las NNSS, ya que estas delimitaron trece ámbitos sometidos al régimen de las actuaciones integradas, que se han desarrollado en su totalidad, si bien algunas incidencias en el desarrollo de la UE-13, impidieron su completa terminación.



Plano de localización de las trece unidades de ejecución en suelo urbano, de la MP nº 5 de las NNSS. Fuente: ayuntamiento de Benirredrà

Al no haber clasificado suelo urbanizable, el grado de desarrollo del planeamiento vigente, puede decirse que se extiende a la totalidad de las determinaciones del planeamiento vigente, lo que justifica su revisión.

7.3 GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones de las NNSS de Benirredrà se han respetado en lo sustancial y las singulares circunstancias que concurren en este municipio, debido a su reducido tamaño y a la conurbación con Gandía, han favorecido la ausencia de incidencias notables en materia de infracciones urbanísticas. En suelo no urbanizable, por razones obvias, no se aprecian alteraciones y dentro del suelo urbano, el tamaño recogido del mismo y la diligencia municipal han coadyuvado, para impedir la comisión de infracciones destacadas. Otro tema es la inadecuación formal de muchas de las soluciones arquitectónicas adoptadas y el amplio margen de mejora, con el objeto de atemperar la calidad de la arquitectura, a la calidad de los espacios urbanos y las dotaciones, muy cuidados en el municipio.



El espacio público de Benirredrà presenta un destacado y cuidado aspecto, fruto de las actuaciones municipales en materia de renovación y mejora del mismo, ejecutadas en los últimos años. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

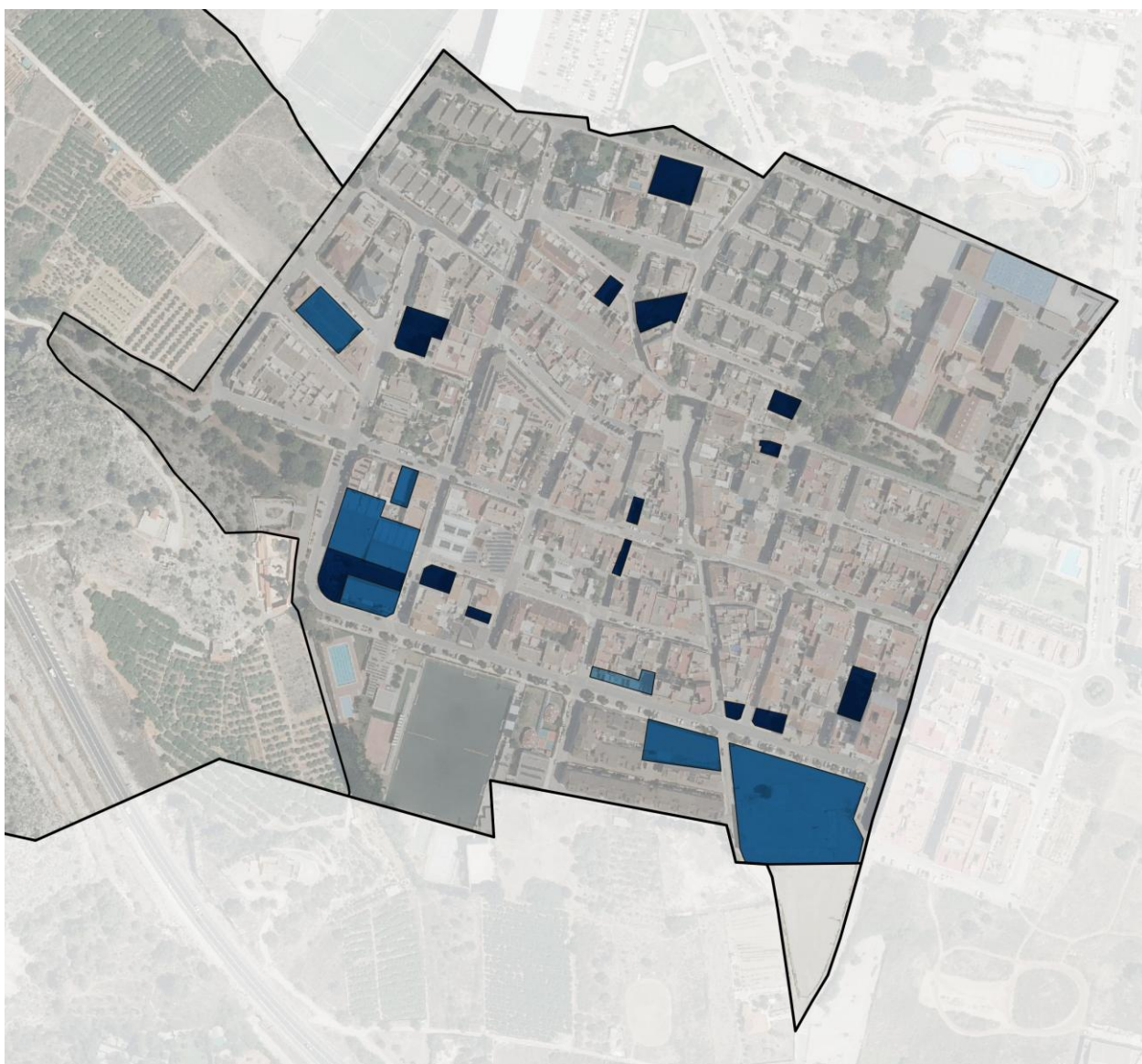
7.4 ANÁLISIS DEL SUELO VACANTE Y DEL SUSCEPTIBLE DE CAMBIO DE USO

El análisis del suelo vacante es uno de las primeras actuaciones que deben realizarse en un documento de ordenación territorial como este, en el que nos aproximamos al plan general, tanto desde la perspectiva estructural como pormenorizada. Dicho análisis guarda una íntima relación con el de la infraestructura verde al que nos hemos referido anteriormente y con las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) que hemos invocado en otros apartados de este plan y que se refieren a la necesidad de coordinar estos análisis previos, de modo que sirvan como justificación de ulteriores propuestas del plan, particularmente en materia de crecimiento del suelo.

Este estudio que se ha hecho, con relación al suelo vacante y susceptible de cambio de uso, teniendo en consideración lo siguiente:

1. Los solares sin ejecutar dentro del suelo urbanizado, según el artículo 21.3 del citado Real Decreto (del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).
2. Los solares susceptibles de cambio de uso (de industrial a residencial) dentro del suelo urbanizado, según el artículo 21.3 del citado Real Decreto (del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

En el análisis que ofrecemos a continuación se ha señalado en color azul marino los solares vacantes, en azul algo más claro el suelo susceptible de cambio de uso.



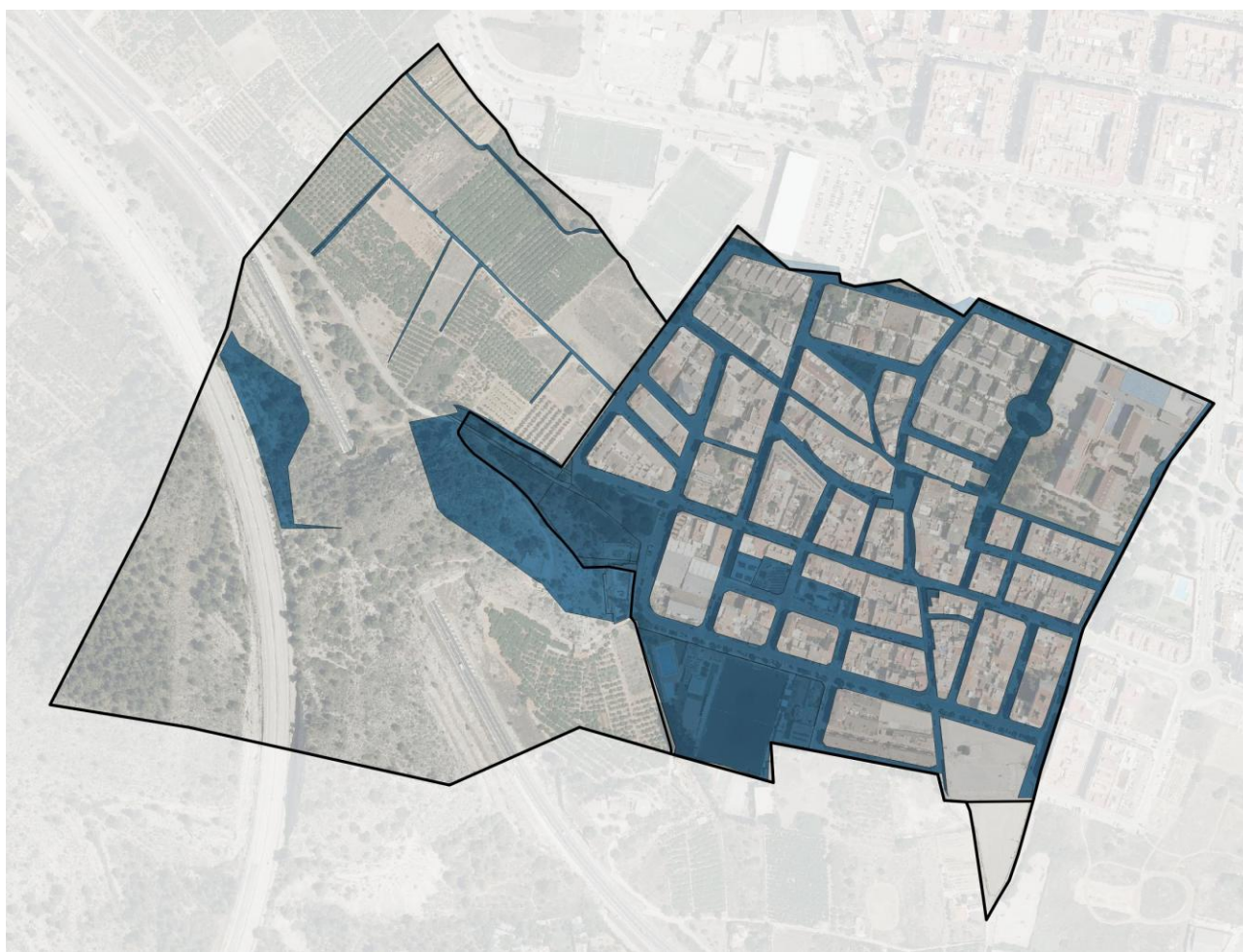
Suelo vacante o susceptible de cambio de uso en el núcleo urbano de Benirredrà.

Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto del PNOA

8 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

A efectos de determinar el impacto de las determinaciones urbanísticas sobre la hacienda pública es fundamental manejar, en fase informativa, la relación de bienes inmuebles de titularidad municipal con el fin de comparar su huella sobre el territorio con la huella de los suelos a los que el PGE-POP atribuya la condición de suelo dotacional público cuya obtención no se vincula a ningún ámbito de gestión urbanística. Desde este punto de vista se solicitó al ayuntamiento la relación de propiedades municipales, que en teoría (si estuviera actualizado) se podrían obtener de la Dirección General del Catastro.

En este caso, la huella del suelo de titularidad municipal según la citada Dirección General es la siguiente:



Suelo de propiedad municipal en Benirredrà. Fuente: Dirección General del Catastro y elaboración propia

9 RIESGOS POTENCIALES OBSERVADOS EN EL TERRITORIO

Benirredrà es un municipio pequeño, cuya posición y configuración del núcleo de población, permiten realizar una lectura sencilla del territorio, en el que no existen grandes amenazas, aunque sí algunos riesgos, ante los que este POP, propone hacer una reflexión.

Dichos riesgos, en lo que a la ordenación pormenorizada se refiere, tienen que ver con los factores que más degradan la escena urbana, como son la coexistencia de actividades industriales en zonas urbanas de uso mayoritario residencial y la heterogeneidad y baja calidad de algunas actuaciones edificatorias.

9.1 EL IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES EN EL CASCO URBANO

Como se ha apuntado en la memoria del PGE, Benirredrà, al estar conurbado con Gandía (donde existen polos industriales y de servicios, a una distancia de apenas un kilómetro), el municipio ordenado por este plan no necesita disponibilidad de suelo para actividades productivas y desde la entrada en vigor de las NNSS ha ido conduciéndose hacia un escenario exclusivamente residencial, mediante sucesivas modificaciones del planeamiento. En el momento de elaborar el nuevo plan general, los usos industriales o de servicios solo tienen presencia en dos ámbitos concretos del suelo urbano:

Como antiguo uso industrial, ya que desde hace unos años no tiene actividad, tan solo persiste una manzana, en la parte sur del casco urbano, donde y ano existen instalaciones y el suelo se presenta diáfano, al final de la calle Ronda, entre el Carrer Pou y el Carrer Convent. Esta zona del tejido urbano, lindante con Gandía, tiene una clara vocación residencial y sugiere una tipología de bloques de vivienda colectiva en tres plantas en manzana compacta, una tipología algo más densa que los desarrollos que han caracterizado a Benirredrà en los últimos años. La parte de la manzana recayente a la Calle Ronda, se reparceló en el marco de la programación de la UE-2.



Suelo urbano (y no urbanizable en el extremo sur de la parcela), donde hasta hace unos años existió una empresa con actividad, junto a los usos residenciales. Fuente: <https://visor.gva.es/visor/>



Aspecto de las antiguas instalaciones de WABCO SERVICE CENTER, al sur del término municipal de Benirredrà y su entorno, antes de su demolición. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



Aspecto actual del solar que albergó las antiguas instalaciones de WABCO SERVICE CENTER, al sur del término municipal de Benirredrà, después de su demolición. Fuente: Google Maps

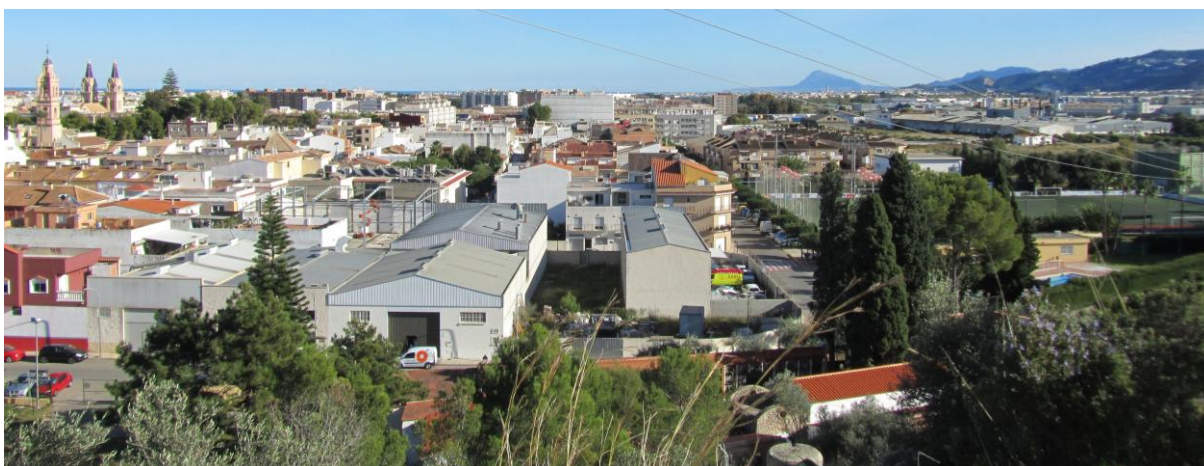
Como uso industrial-terciario, compatible con el residencial, persiste una manzana, en la parte oeste del casco urbano, detrás del ayuntamiento y formando parte de la cornisa urbana:



Suelo urbano con uso industrial-terciario compatible con el residencial, en la cornisa oeste de Benirredrà. Fuente: <https://visor.gva.es/visor/>

A diferencia de la manzana que tuvo uso exclusivo industrial en la parte sur del término municipal, la situación en esta es más compleja, por varios factores: se trata de una manzana con distintos propietarios, en la que no todos los solares están edificados y donde coexiste el uso industrial-terciario, con el residencial, generando con ello una tipología que produce un efecto poco acertado. Algunas de las licencias concedidas en este ámbito, al amparo de las NNSS, son muy recientes, por lo que su reconversión no es fácil.

El impacto de las actuaciones en el conjunto urbano es inevitable, dado el uso predominante al que se destinan las edificaciones, si bien la posición periférica de la manzana contribuye a mitigar el efecto:



Vista de la cornisa oeste del pueblo, con la manzana de usos mixtos en primer término. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

9.2 LA BANALIZACIÓN DE LA ARQUITECTURA

Benirredrà es un pueblo que, como se ha apuntado en la memoria del PGE, ha venido cuidando el espacio público y apostando por su recualificación. Las obras de mejora en la urbanización, pavimentación y mobiliario de muchas calles y plazas, así lo demuestran. Intervenciones recientes han contribuido a hacer gran parte del casco urbano un espacio más transitable, accesible y seguro, incorporando soluciones de calidad en la obra pública.



Mezcla de edificaciones en el casco urbano de Benirredrà. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

La escala del municipio, su posición alejada de zonas más bulliciosas o donde el tránsito de los vehículos a motor es un elemento perturbador, unido al acierto de las intervenciones municipales, incluyendo la apuesta por la movilidad sostenible y por la distribución de una gran cantidad de contenedores de recogida selectiva de residuos, en la vía pública, confieren al pueblo un nivel de calidad ambiental alto.



Espacios urbanos en los que se ha intervenido durante los últimos años. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



Espacios urbanos en los que se ha intervenido durante los últimos años. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

Una situación muy distinta se observa, analizando las edificaciones recientes, es decir, las actuaciones (sobre todo residenciales) ejecutadas en los últimos treinta y cinco años. Dejando al margen intervenciones anteriores y claramente impropias, en el entorno urbano en el que se encuentran, las obras realizadas en aplicación de las ordenanzas incluidas en las NNSS, no han conseguido el resultado que posiblemente sus autores pretendían y han contribuido a consagrar un tipo de edificaciones impersonales, en las que es tan difícil encontrar un nexo común o identitario, como entender cuál ha sido la fuente de inspiración que ha justificado determinados diseños. El conjunto, caracterizado por la dispersión de soluciones y la coexistencia de todo tipo de formas, materiales de construcción, soluciones técnicas y empleo de colores, es desconcertante y abunda en la banalización de la arquitectura.

Este tipo de actuaciones, que como hemos apuntado, contrastan con el cuidado aplicado al espacio público, parecen haber arraigado entre algunos vecinos, lo que invita a pensar que además de la regulación que el nuevo plan general pueda establecer al respecto, será preciso apostar por la divulgación y la pedagogía social para cambiar algunos hábitos. Esta pedagogía, sin embargo, está basada en el apoyo mayoritario a la

regulación de las zonas urbanas residenciales que han manifestado los vecinos a través de las encuestas realizadas en el marco de este plan, que han puesto de manifiesto que existe una visión bastante crítica con la calidad del paisaje urbano de las unidades 1 (Núcleo Histórico) y 2 (Manzana densa).

En realidad, lo que se pretende recuperar no es sino un respeto hacia los elementos identitarios de la arquitectura vernácula y evitar el repertorio de propuestas. Se trata de incorporar unos criterios de integración paisajística, de limitar algunos gestos, materiales y colores, sin cuestionar con ello ni la utilización de un lenguaje arquitectónico contemporáneo ni, mucho menos, el desarrollo y crecimiento del pueblo.



Benirredrà, Plaza de España, con la iglesia parroquial de San Lorenzo (BRL), a la derecha. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP.

La banalización de la arquitectura es un fenómeno que se convierte en una amenaza cuando se instala progresivamente en una sociedad y ésta no reacciona, sino que, más bien al contrario, se acostumbra, se acomoda y al final, termina normalizándolo y alimentándolo. En su gestación y desarrollo, el fenómeno de la banalización que castiga a la mayor parte de los pueblos y ciudades de la Comunitat Valenciana y que durante los pasados años del “boom inmobiliario” y la bonanza económica general, ha causado verdaderos estragos, tiene varios agentes que han coadyuvado en la vulgarización de muchos entornos que hasta hace unas décadas se habían preservado del mal gusto o de actuaciones muy difíciles de explicar.

El legislador valenciano, con carácter general, ya introdujo en la LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (derogada) la necesidad de potenciar una arquitectura de calidad. Concretamente, el artículo 5 señaló que:

Se entenderá por actuaciones para la mejora del entorno urbano las que puedan llevar a cabo los poderes públicos tendentes a la planificación, a la obtención onerosa de los correspondientes

terrenos, a la ejecución de las respectivas obras o a la realización de cualquier otro gasto de inversión, vinculadas a cualquiera de las siguientes finalidades:

.....

f) La construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano de las ciudades, reforzando el valor cultural de las mismas.

La pérdida de identidad de un núcleo habitado se cataliza con este tipo de actuaciones, que iguala por su mediocridad a pueblos y ciudades que en origen tuvieron sus propios elementos diferenciadores. Consecuentemente, la implementación desde el nuevo Plan General de una cultura que promueva e incentive la calidad de sus proyectos edificatorios (que no tiene por qué estar reñida con la economía de medios), se erige en uno de los objetivos del documento.

Si el mismo sirve como herramienta eficaz para evitar la degradación urbana por su carácter imperativo y vinculante, pero también permite la creación de una conciencia social entorno a este tema y sensibiliza sobre la necesidad de continuar creando patrimonio, el plan habrá cumplido uno de sus principales objetivos y el esfuerzo empleado en su redacción, tramitación y aplicación, habrá merecido la pena.



Edificaciones construidas en las últimas décadas en Benirredrà. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



TÍTULO SEGUNDO: MEMORIA JUSTIFICATIVA



1 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PONDERADAS

1.1 EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En la memoria del PGE se ha justificado cómo, a nivel territorial, las alternativas de ordenación cumplen los criterios de una utilización racional y sostenible del suelo, lo que significa mantenerse dentro de los parámetros máximos de crecimiento de suelo que establece la Estrategia territorial de la Comunidad valenciana (ETCV). Esta contención del crecimiento supone orientar las políticas de suelo hacia la regeneración urbana y la reactivación del parque inmobiliario existente, fundamentalmente, aunque sin impedir el desarrollo de edificaciones de nueva planta en los terrenos indicados por el plan, parte de los cuales requerirá de una programación del suelo, aunque sea mediante Actuaciones Aisladas, mientras que otra parte podrá materializarse en solares existentes y vacantes.

En esta parte de la memoria Informativa del POP nos centraremos en describir los criterios de ordenación que se han tenido en consideración en la ordenación detallada del suelo urbano de Benirredrà, durante la que se han barajado distintas posibilidades, con el común denominador de la búsqueda de la vertebración del territorio y con una cuantificación razonable y suficiente del suelo de nuevo desarrollo, siguiendo las pautas que las NNSS, acertadamente, apuntaron. No podemos olvidar que **la singularidad de este municipio y, por tanto, de su planeamiento, es el pequeño tamaño del término municipal, la conurbación con Gandía y las restricciones de crecimiento hacia el oeste, debido a las condiciones naturales y antrópicas**. El margen de maniobra es, por tanto, muy escaso.

Como se ha apuntado en la memoria Justificativa del PGE, para conferir un mayor rigor a este (el PGE), se ha trabajado a escala de ordenación pormenorizada de forma simultánea, trasladando sus análisis y propuestas a la ordenación de escala estructural y rescatando de ésta las determinaciones que podían ser vinculantes para las decisiones de ordenación pormenorizada. Solo así se ha podido evaluar con exactitud el alcance de las necesidades en materia de dotación de recursos hídricos, reserva de zonas verdes, necesidad de plazas escolares, etc. El análisis pormenorizado del suelo urbano existente y las posibilidades de desarrollo que presenta, así como el tratamiento a aplicar a las zonas de uso industrial, susceptibles de ser recalificadas a residencial, han sido a lo largo del proceso de valoración de alternativas un elemento decisivo para ponderar y limitar el crecimiento propuesto por el Plan. No hay que olvidar tampoco, como ya lo hiciera el equipo redactor de las NNSS, la inviabilidad de desarrollar suelo mediante la reclasificación, salvo que se ocupara la totalidad del suelo vacante y susceptible de ser reclasificado. Iniciativa prevista en la ETCV, estudiada y descartada, como luego veremos.

Precisamente, un crecimiento limitado a ámbitos adecuados y en su justa medida, es una herramienta fundamental para dinamizar el mercado del suelo y flexibilizar el acceso a la vivienda, ya que de otro modo el sector inmobiliario local podría entrar en una situación de estancamiento y excesiva dependencia de los actuales propietarios de inmuebles.



En todo caso, las alternativas barajadas (dadas las limitaciones impuestas), se han centrado en la valoración de las zonas urbanas consolidadas de uso industrial y susceptibles de cambio de uso, a residencial y en la cuantificación del suelo sometido a programación, es decir de los terrenos pendientes de recalificación, desarrollo o contiguos a los ya urbanizados que permitirían la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables.

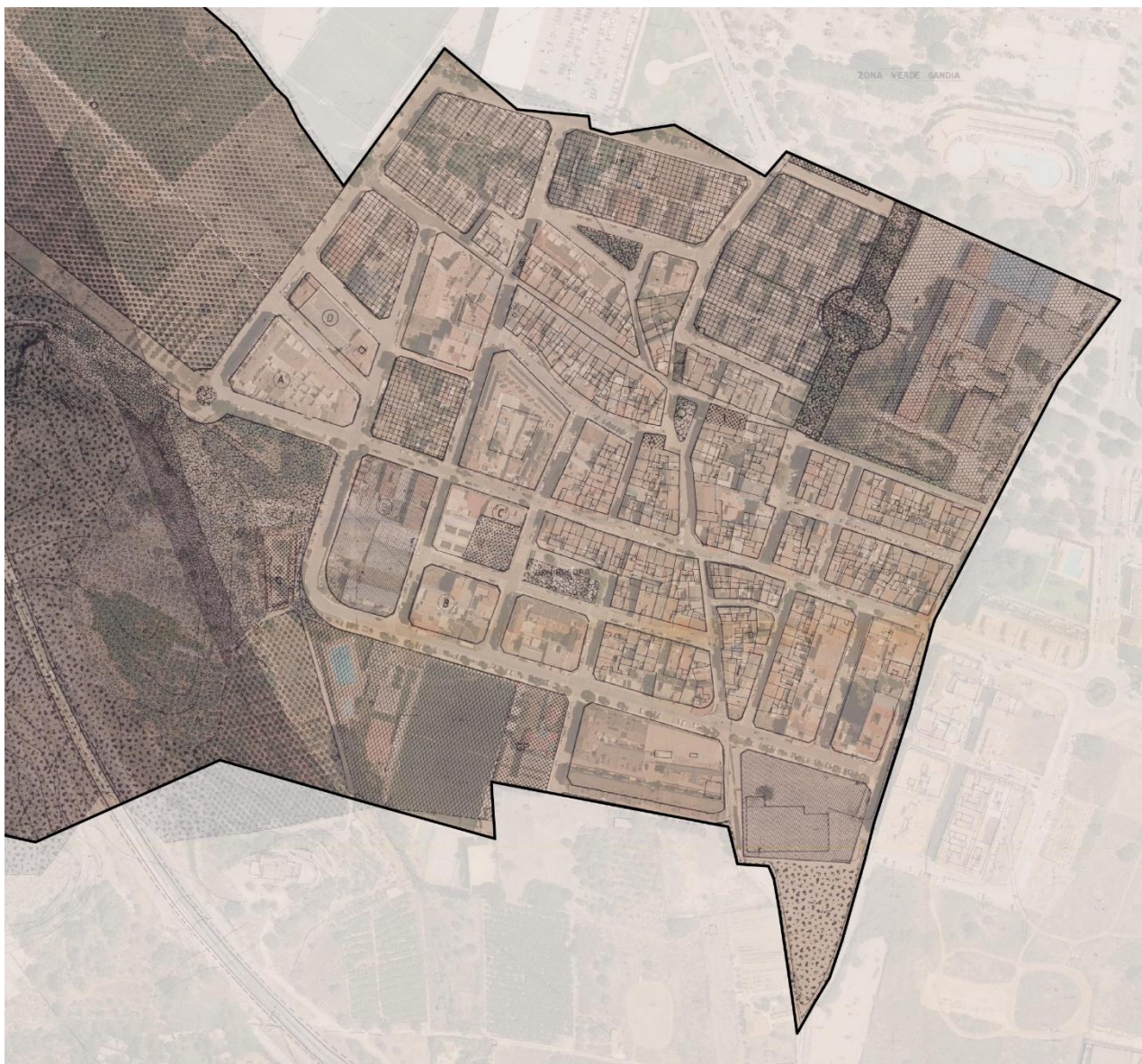
A continuación, se ofrecen las alternativas estudiadas. Con el fin de simplificar el análisis de las alternativas de ordenación pormenorizada se han reducido, en esta fase, a solo cuatro, correspondientes a sendos hitos administrativos:

- Planeamiento vigente.
- Borrador del plan.
- Versión Inicial del plan.
- Propuesta Final del plan.

Se han obviado otras alterativas de ordenación intermedias, algunas de las cuales se presentaron en fases anteriores.

En las imágenes se desarrolla la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que el POP ordena.

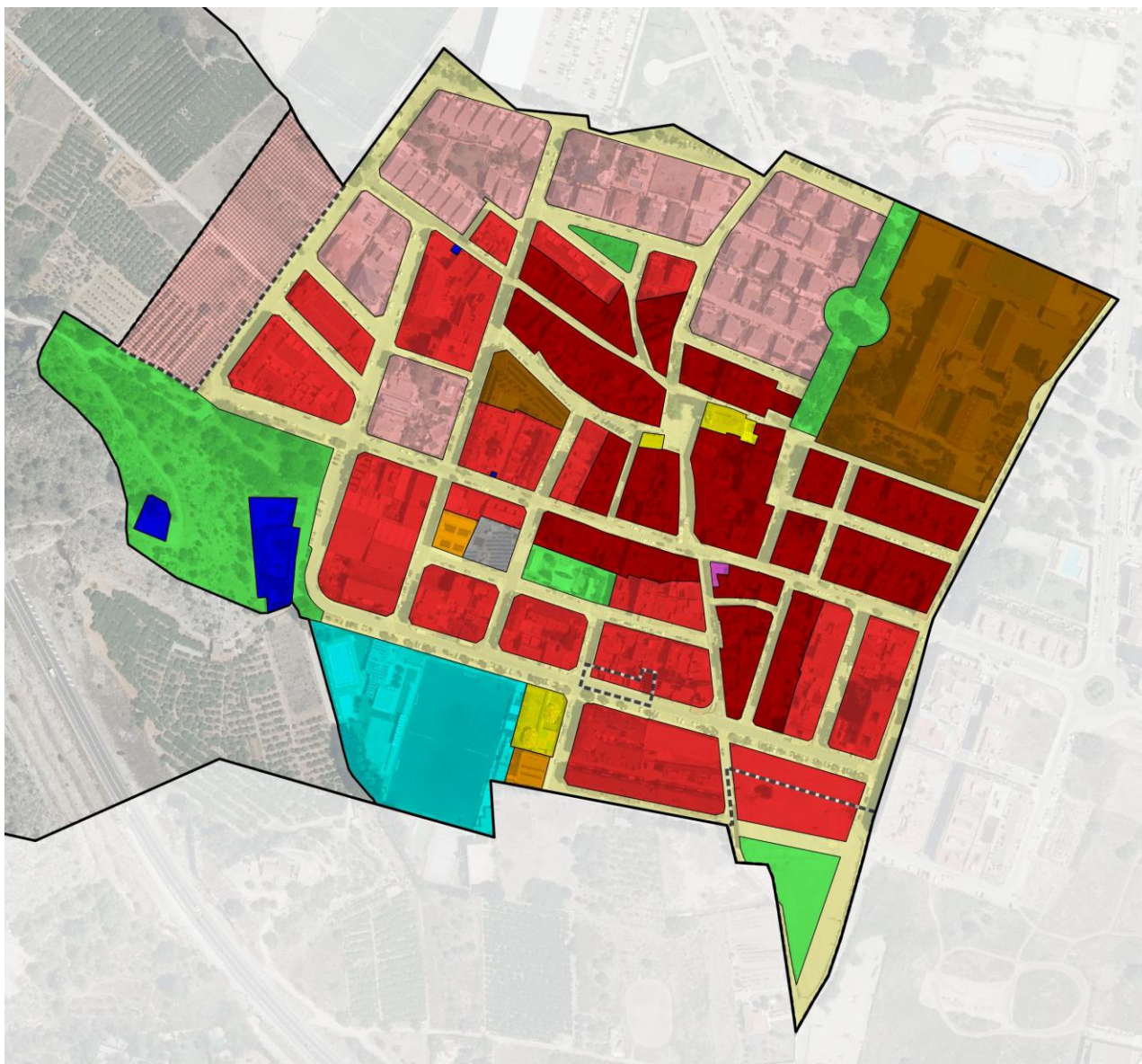
1.1.1 ALTERNATIVA 0: NNSS de 1.985 y modificaciones puntuales



Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del visor de la Generalidad Valenciana

La alternativa cero se corresponde con el planeamiento vigente, en el cual y a nivel de ordenación pormenorizada, no hay ningún ámbito sometido a planeamiento diferido y se mantiene la calificación como industrial de dos zonas, al sureste y al oeste del casco urbano. En ambos casos, se trata de zonas consolidadas total o parcialmente por la edificación. Las trece unidades de ejecución delimitadas en la MP nº 5 (diciembre de 2002) se han desarrollado, a falta de completar la UE-12, lo que significa que todo el suelo urbanizado se encuentra consolidado por la urbanización y prácticamente consolidado por la edificación, excepto en el reducido número de solares identificados en la parte informativa del PGE y del POP.

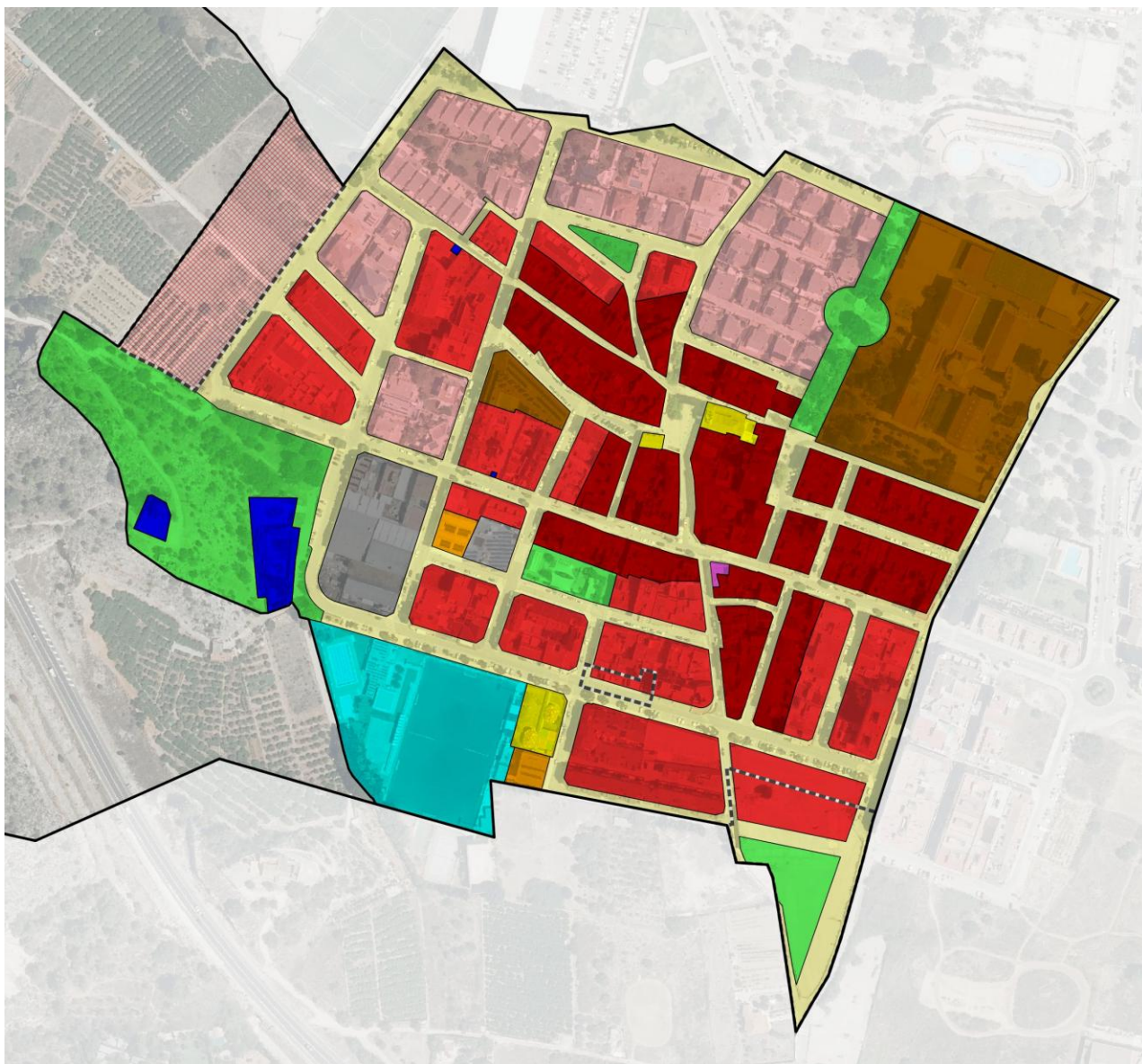
1.1.2 ALTERNATIVA 1: Borrador de 2019 (1ª opción)



Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del visor de la Generalidad Valenciana

En **la primera alternativa de ordenación pormenorizada** del Borrador del PGE y del POP, se exploró la total transformación al uso residencial de las preexistencias productivas situadas dentro del suelo urbano, recalificando tanto la zona industrial situada al sur como la manzana situada junto al cementerio (al oeste del casco urbano). Esta alternativa conduciría a un mejor espacio urbano, más integrado, ya que se ha observado que la compatibilidad de usos favorece la degradación de la escena urbana, como se ha apuntado en el análisis de riesgos de la Memoria Informativa del POP. No obstante, presenta el problema de colisionar con licencias concedidas por el Ayuntamiento recientemente, autorizando la compatibilidad de usos en la parcela situada al oeste.

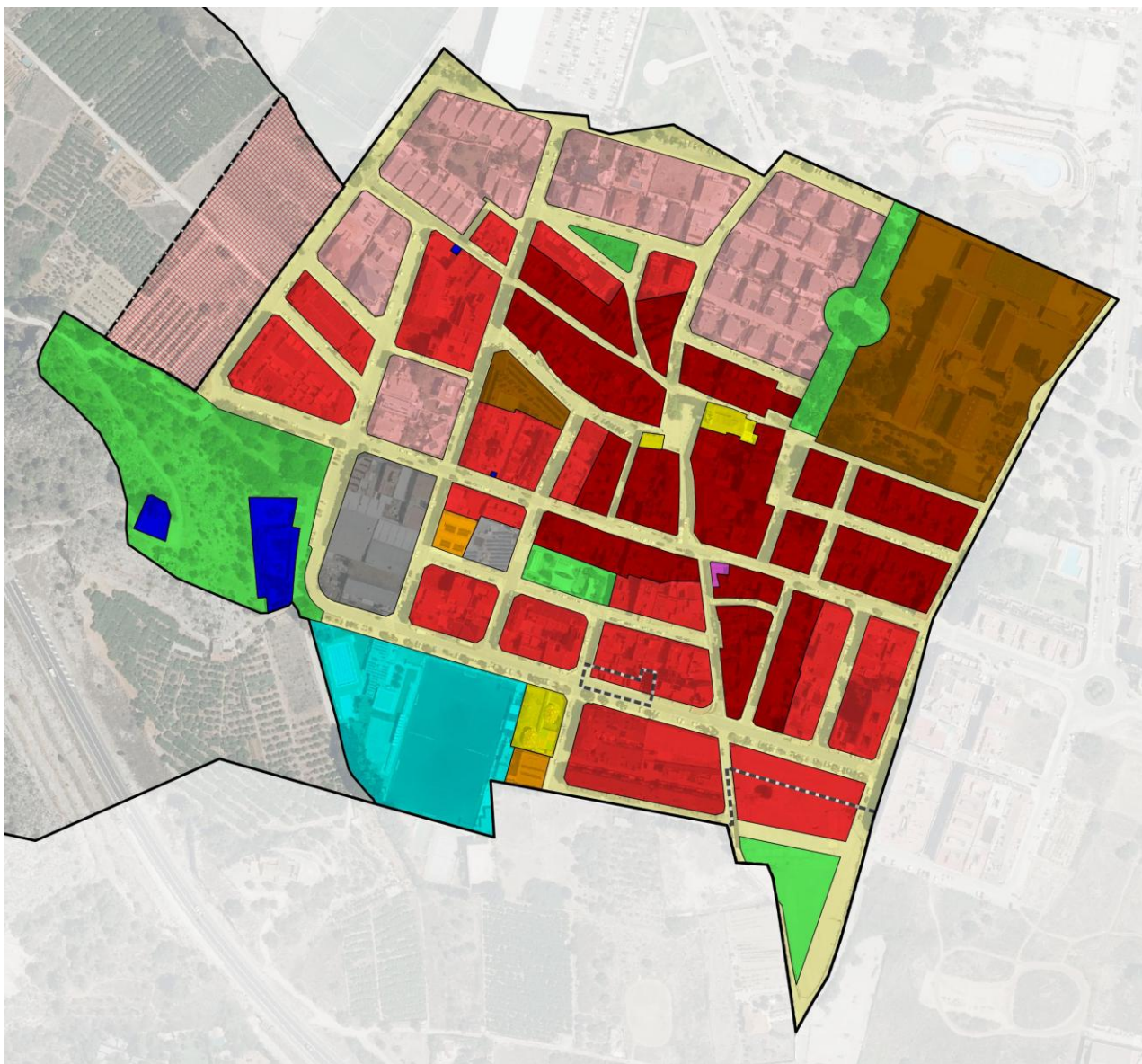
1.1.3 ALTERNATIVA 2: Borrador de 2019 (definitiva)



Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del visor de la Generalidad Valenciana

En **la alternativa finalmente elegida** en el Borrador del PGE y del POP, se abundaba en la progresiva transformación al uso residencial, de las preexistencias productivas, pero recalificando únicamente la zona industrial situada al sur. Por tanto, se mantiene con uso productivo la manzana situada junto al cementerio (al oeste del casco urbano), permitiendo las viviendas vinculadas a la actividad como ocurre, en algunos casos, en la actualidad, representada en color gris en esta imagen. En todo caso, se intentará regular este tipo de edificaciones de modo que el resultado estético se encuentre más integrado en el paisaje urbano, ya que se ha observado que esta compatibilidad de usos, puede favorecer la degradación de la escena urbana, como se ha apuntado en el análisis de riesgos de la memoria informativa del POP.

1.1.4 ALTERNATIVA 3: Versión Inicial de 2023



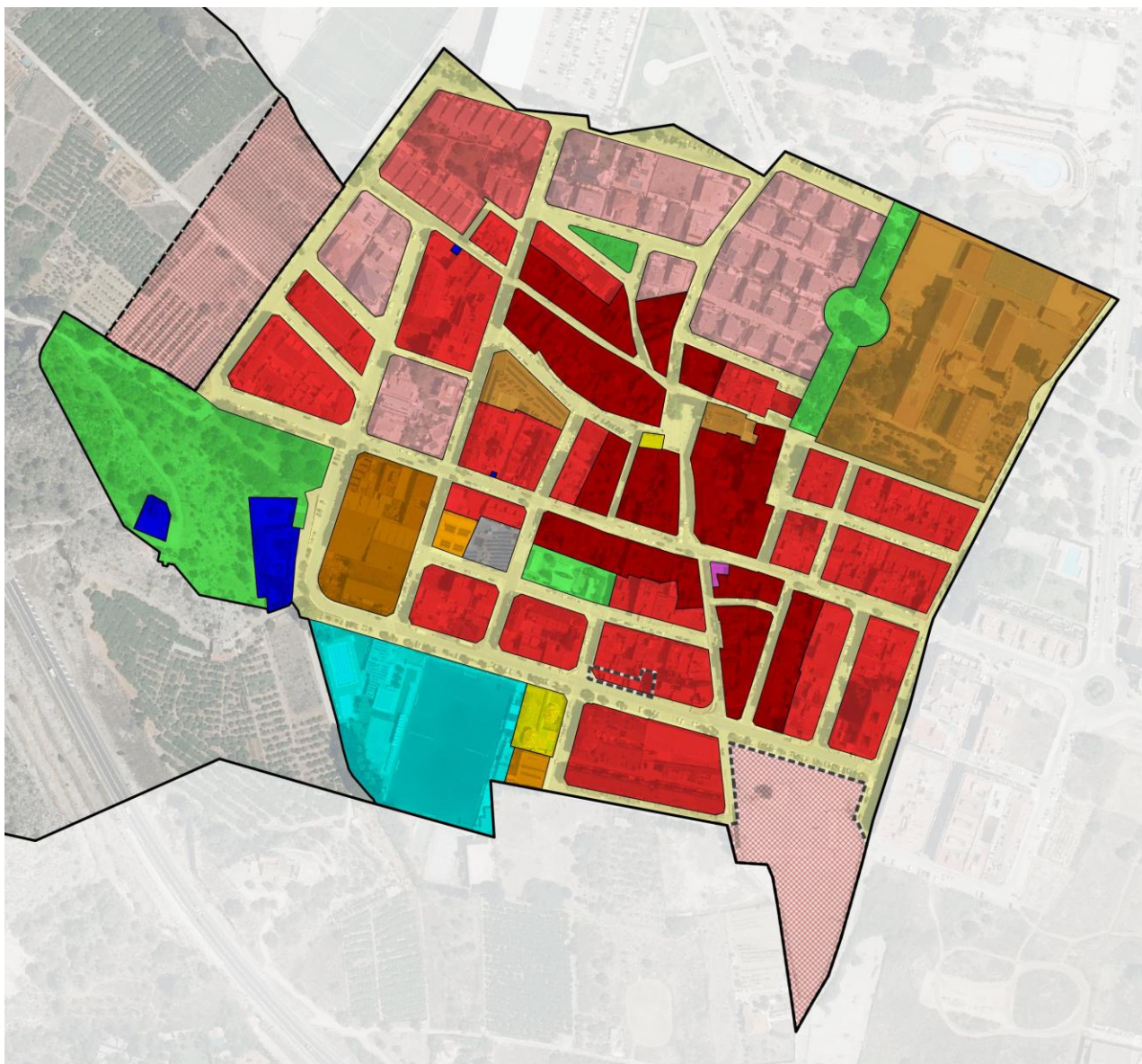
Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del visor de la Generalidad Valenciana

En **la alternativa de la versión inicial**, se desarrolla lo apuntado en el Borrador del POP, ordenando pormenorizadamente todo el suelo urbano y dejando sin ordenar, deliberadamente, el suelo urbanizable (sector SR-01, de uso residencial). Esto permitirá evitar el incremento de la carga impositiva de los terrenos, al permanecer el impuesto de bienes inmuebles de los terrenos clasificados como suelo urbanizable (sin ordenar pormenorizadamente) casi inalterado, con respecto al suelo rústico.

El resto del suelo urbano se ordena siguiendo los criterios apuntados y adaptándose a la normativa vigente en grafismos, terminología, usos permitidos, etc.

Contempla dos unidades de ejecución de uso residencial.

1.1.5 ALTERNATIVA 4: Propuesta Final de 2025



Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del visor de la Generalidad Valenciana

En **la alternativa de la Propuesta Final**, además de ampliar el límite del suelo urbano por el sur (cuestión que se corrige también en el PGE) se introducen los siguientes cambios: por una parte se hace coincidir la subzona del Núcleo Histórico con la unidad de paisaje homónima, reduciendo el ámbito señalado en la Versión Inicial y, por otra parte, se eliminan los ámbitos sometidos a programación por Actuaciones Integradas y se propone su gestión como una Actuación Aislada (AA-01) y como un Área de Regeneración Urbana (ARU-01). Ambas correcciones tienen su origen en sendas alegaciones, estimadas por el ayuntamiento. Además, se adapta la altura de la edificación a 2 plantas (en vez de 3) en las manzanas de origen histórico consolidadas con esa altura. También se pasa a uso dominante terciario, una manzana al oeste de la población. El resto del suelo urbano se

ordena siguiendo los criterios apuntados y adaptándose a la normativa vigente en grafismos, terminología, usos permitidos, etc.

2 ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

La preocupación por los problemas medioambientales anima en las sociedades actuales, particularmente en la Unión Europea, uno de los foros de debate más intensos y necesarios. La preocupación (inicialmente) minoritaria hace unas décadas, sobre el deterioro del medioambiente se ha trasladado hoy a las más altas instancias del poder político, económico y legislativo. Incluso ha terminado constituyéndose en un reclamo social, no exento de polémica, ante el que no es posible permanecer impasible; máxime, en una actividad con una incidencia tan directa sobre la sostenibilidad ambiental y el modelo de economía, como es la ordenación del territorio.

La aprobación de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en el año 2011 (con varios años de retraso con relación a documentos similares de otras comunidades autónomas españolas) y la publicación de los varios Planes de Acción Territorial, entre los que destacamos el de la Infraestructura Verde y el Paisaje⁵, evidencian la traslación al marco valenciano de la sensibilidad relativa a la sostenibilidad del modelo de desarrollo, convertido en el pilar básico de cualquier actuación.

Esto se debe a la asunción de que la ordenación territorial constituye una de las actividades que de una forma más directa influyen sobre el entorno natural y, de hecho, está asumido que malas planificaciones a escala territorial y local del pasado reciente, han determinado daños irreparables en el medioambiente y están en la base de la crisis del sistema bancario y de cajas de ahorro español, junto a la mala praxis, cuyo coste ha sido no inferior a 65.000 millones de euros para el erario público.

El desarrollo sostenible de un área determinada se puede medir, entre otros, por un conjunto de indicadores enunciados en 1987 en el informe de la Comisión Mundial del Medio Ambiente y el Desarrollo, más conocido como informe Brundtland (CMMAD, 1987):

- Impacto cero: el balance global de operación de la actividad humana no ha de suponer una deseconomía cuando se internalizan los costes ambientales.
- Eficiencia ambiental: considera la reducción de costes mediante la reducción del consumo de materias primas y energía por unidad de producción.
- Promoción de la redistribución de renta: considera la redistribución a favor de los lugares más deprimidos del exceso del sobreconsumo de los más adelantados.

⁵ Reste Plan de Acción Territorial está pendiente de aprobación definitiva desde hace varios años pero se aplica igualmente.

- Promoción del desarrollo en lugar del crecimiento: se relaciona el aumento del nivel de vida de la zona con el crecimiento poblacional y valora la transición desde el crecimiento en el uso de recursos hacia el desarrollo cualitativo.
- Equilibrio demográfico: la sostenibilidad hace necesario un adecuado desarrollo demográfico que evite grandes desequilibrios de población.

El tránsito de la conciencia medioambiental a la ordenación de municipios como Benirredrà, es hoy un compromiso moral y político que cuenta cada vez más con el necesario soporte legislativo y es asumido por todos los gobernantes, con independencia de su signo político.

En este sentido, la tramitación ambiental estratégica en el marco de la redacción y gestión de los Planes Generales, no es sino una de las consecuencias directas de esta conciencia social sobre la necesidad de articular propuestas de desarrollo sostenible.

Otro escalón en la participación activa de estrategias medioambientales es la eventual adhesión a la Carta de Aalborg por parte del ayuntamiento. La Carta de Aalborg fue aprobada por los participantes en la Conferencia Europea sobre Ciudades Sostenibles en 1.994, organizada por el Consejo Internacional para Iniciativas Ambientales (ICLEI).

En esta carta, las ciudades y pueblos europeos se comprometen a llegar a un consenso sobre un Programa 21 siguiendo los principios aprobados en la cumbre de Río de junio de 1.992, para la consecución de un desarrollo sostenible (ratificados en la cumbre de Kioto).

La Carta de Aalborg, considera fundamental la participación de las ciudades europeas para que el sostenimiento de la vida humana sea viable porque es en ellas donde más se nota la problemática ambiental y porque el gobierno local es el que más cerca está de los ciudadanos. En la Comunidad Valenciana, gran parte del territorio, dispone ya de una Agenda 21.

El marco en el cual se ha venido desarrollando está caracterizado por la grave crisis económica de la que no hemos terminado de recuperarnos como país, que siguió a un periodo de fuerte intensidad en los desarrollos urbanísticos ejecutados en toda España y, particularmente en la Comunidad Valenciana.

En este contexto, debe destacarse la publicación de un informe elaborado por la Comisión Europea que desvela que España y la franja costera Mediterránea es el punto geográfico de la Unión Europea donde más se incrementó la erosión de suelo motivada por un urbanismo poco sostenible entre los años 2000 y 2006.

Las cifras reflejadas en el informe indican que, en dicho periodo, la pérdida o la degradación de suelo debido a la acción urbanística en el conjunto de la Unión Europea se incrementó en un 3%. Este porcentaje se dispara en Chipre e Irlanda hasta el 14%; y llega hasta el 15% en España.

Frente a este panorama, el PGE de Benirredrà y el POP que lo desarrolla responde al espíritu que impulsa la adhesión a iniciativas mucho más contenidas y sostenibles y se articula

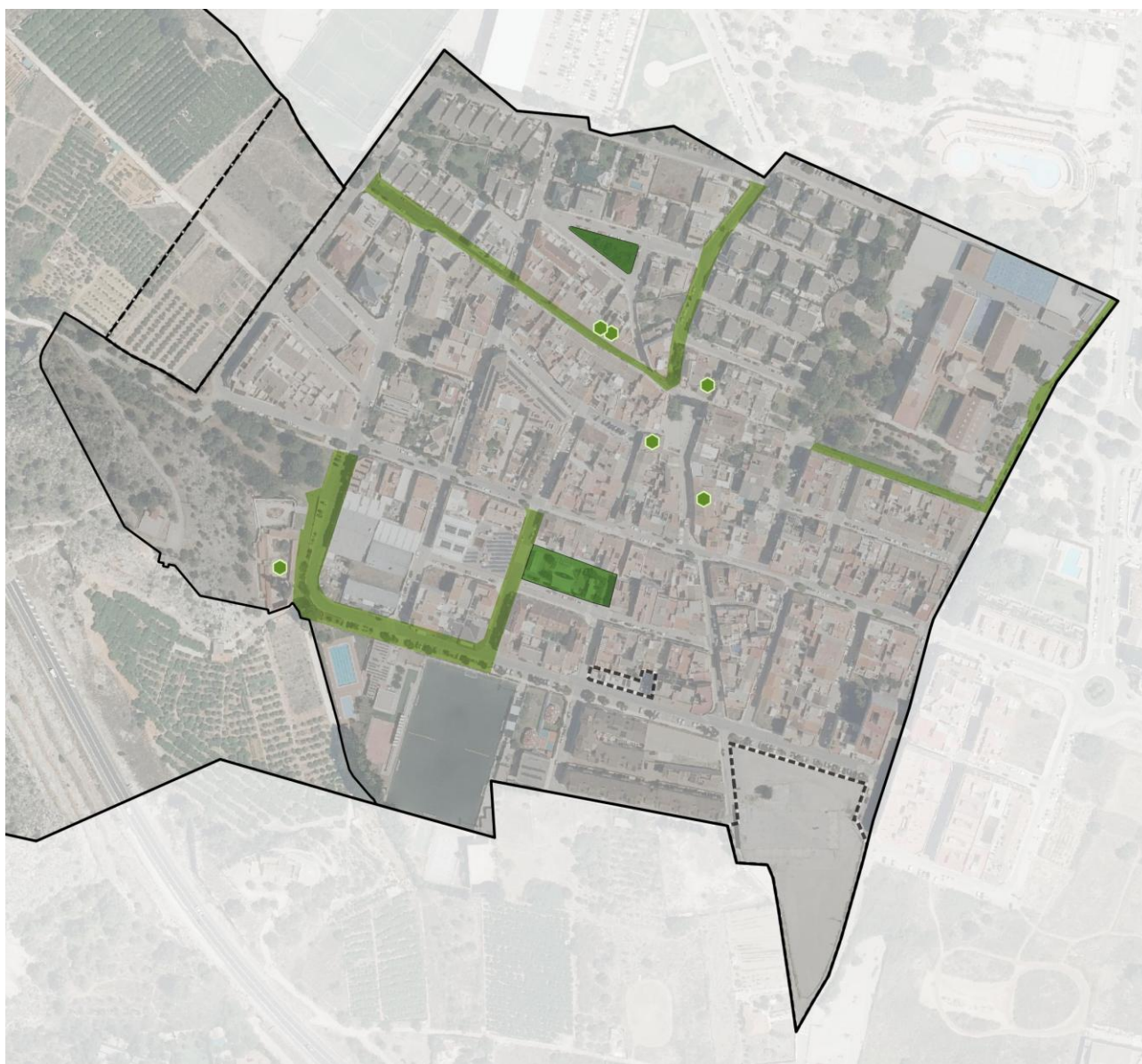
adaptándose a las necesidades, expectativas y capacidad real del municipio. De hecho, ya se ha señalado en estas memorias que las mismas NNSS de 1985 apuntaban en la misma línea de autocontención que ahora el nuevo plan se propone consagrar, abundando con ello en una prudente y pausada regla impuesta en Benirredrà a la hora de administrar un bien muy escaso: el suelo disponible.

No en vano, las alternativas de ordenación del PGE se fueron ajustando hasta plantear la clasificación como urbano, del suelo imprescindible y reduciendo la clasificación del suelo urbanizable al mínimo imprescindible. Esta filosofía urbanística es plenamente compatible con la oportunidad de ordenar ámbitos reducidos y económicamente viables, allí donde expectativas reales de crecimiento, lo justifiquen; igual que hicieron las NNSS hace casi cuarenta años, motivo por el cual en este plan se cuenta con una importante operación de recalificación de suelo en la parte sur del casco urbano y con un pequeño crecimiento en la zona oeste, en ambos casos de uso residencial.

2.2 INFRAESTRUCTURA VERDE PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO Y SU ENTORNO

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa y conforme establece la ETCV, la identificación de la Infraestructura Verde se realizó en las primeras fases de planeamiento y también, con carácter propositivo y a partir de la realidad existente, se ha implementado tanto a nivel de ordenación estructural como pormenorizada en el Borrador del POP, en la Versión Inicial y en esta Propuesta Final.

En el plan se aportan planos donde puede apreciarse con mayor detalle lo que resumimos en la siguiente imagen, que se expresa la huella de esta infraestructura en el suelo urbano y urbanizable de Benirredrà:



Infraestructura Verde propuesta en el núcleo urbano de Benirredrà por el nuevo POP. Elaboración propia sobre ortofoto de <https://visor.gva.es>

2.3 PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

En la memoria del PGE se ha descrito la situación a la que se enfrenta el municipio de Benirredrà después de tantos años de vigencia del planeamiento vigente. Los principales objetivos del nuevo PGE y también del POP son los que se expresan más abajo. Como se verá, y es justo destacarlo, son muy parecidos a los apuntados en las NNSS, que se han reproducido en el apartado 12.1 de la Memoria Informativa del PGE y 7.1 de la Memoria Informativa del POP, ya que los condicionantes que determinaron aquéllas, siguen siendo hoy los mismos. No obstante, y en coherencia con lo apuntado en esta memoria sobre el riesgo de banalización de la arquitectura, a nivel de ordenación pormenorizada se ha intentado crear un marco distinto (en las ordenanzas de la edificación), para evitar que los nuevos edificios o las rehabilitaciones, puedan contribuir a degradar la escena urbana. También en lo relativo al establecimiento de parámetros urbanísticos básicos como la altura máxima de la edificación, se ha apostado por ese modelo de ciudad amable y de baja densidad al que nos hemos referido, estableciendo una altura máxima de la edificación de tres plantas, para evitar situaciones como las que se generaron antes de la entrada en vigor de las NNSS en la parte sureste del suelo urbano, tal y como se observa en la siguiente imagen:



Vista del acceso sur a la localidad, por la calle Convento (que se observa al fondo de la imagen), en la zona limítrofe con Gandía, con edificios ejecutados en el último cuarto del siglo pasado de muy pobre factura arquitectónica y gran impacto visual. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

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. También es destacable el deseo de **evolucionar hacia el protagonismo del uso residencial, de modo que las antiguas instalaciones fabriles que ya no tienen sentido, den paso a actuaciones de renovación urbana en las que los usos residenciales sean dominantes.**

De este modo, los objetivos del nuevo planeamiento en lo que a la ordenación pormenorizada se refiere, 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.

2.4 ZONAS DE ORDENANZAS DE USOS NO DOTACIONALES

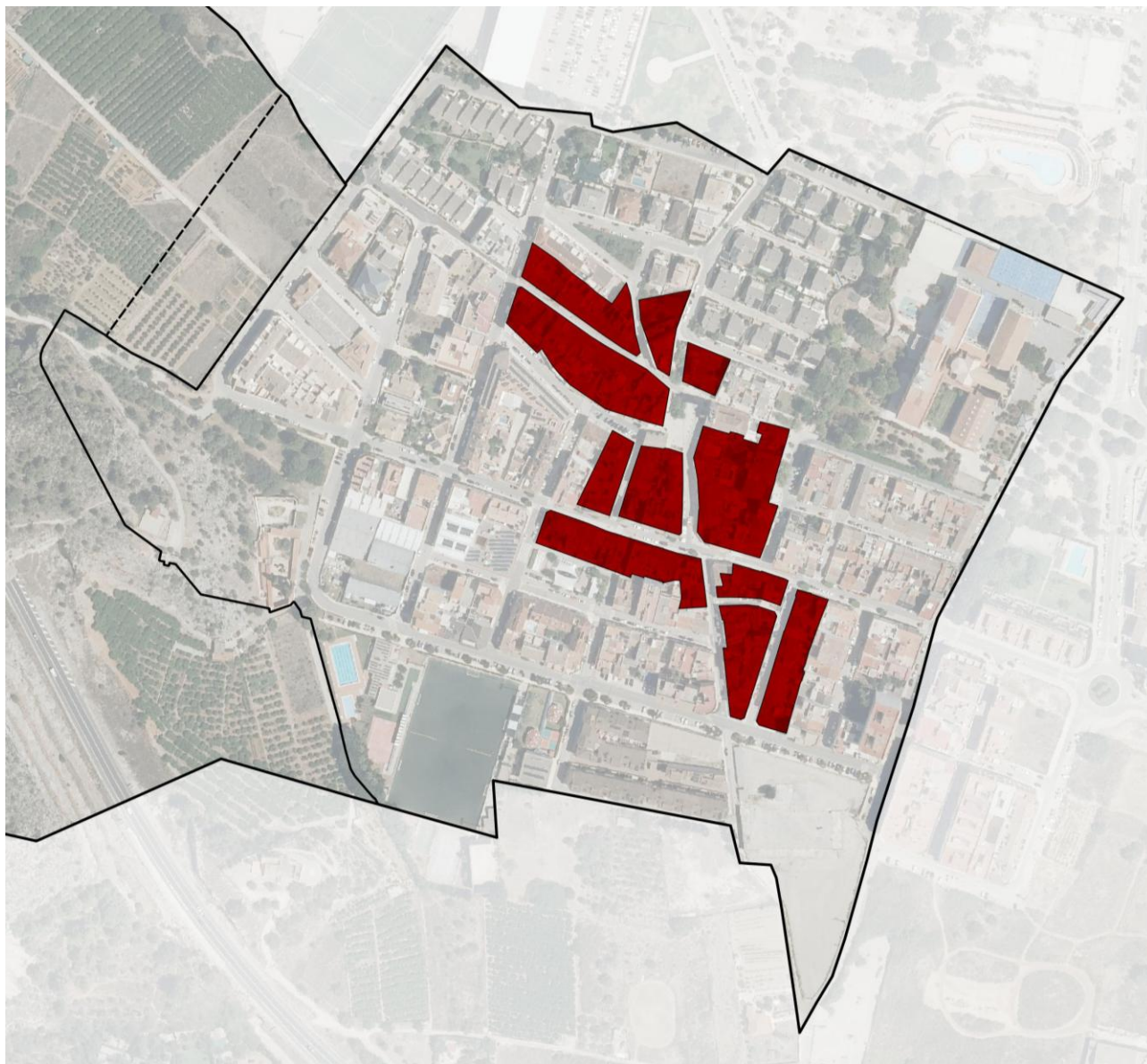
En Benirredrà las distintas zonas de ordenanzas de usos no dotacionales en el suelo urbano están entremezcladas en un mismo tejido, sin obedecer a un criterio de ordenación urbanística previa en cuanto a la distribución de los usos, aunque sí en lo relativo al trazado de las calles. Las únicas subzonas que tienen cierta entidad son las de uso residencial, principalmente las dos primeras, por orden de construcción. El resto de las subzonas se han ido acoplando con los años en emplazamientos diversos y en algunos casos tienen escasa entidad.

El POP distingue las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada dentro del suelo urbano:

2.4.1 Núcleo Histórico (ordenanza NUH)

Es la zona más antigua del suelo urbano y aunque conserva la trama urbana, no presenta edificios de notable interés y ha sufrido ciertas alteraciones durante las últimas décadas. Desarrollada mayoritariamente en manzana compacta, con viviendas entre medianeras de dos plantas de altura y patio, la subzona está bien urbanizada y puede recuperarse con unas ordenanzas adecuadas.

Su localización dentro del suelo urbano se muestra en la siguiente imagen:

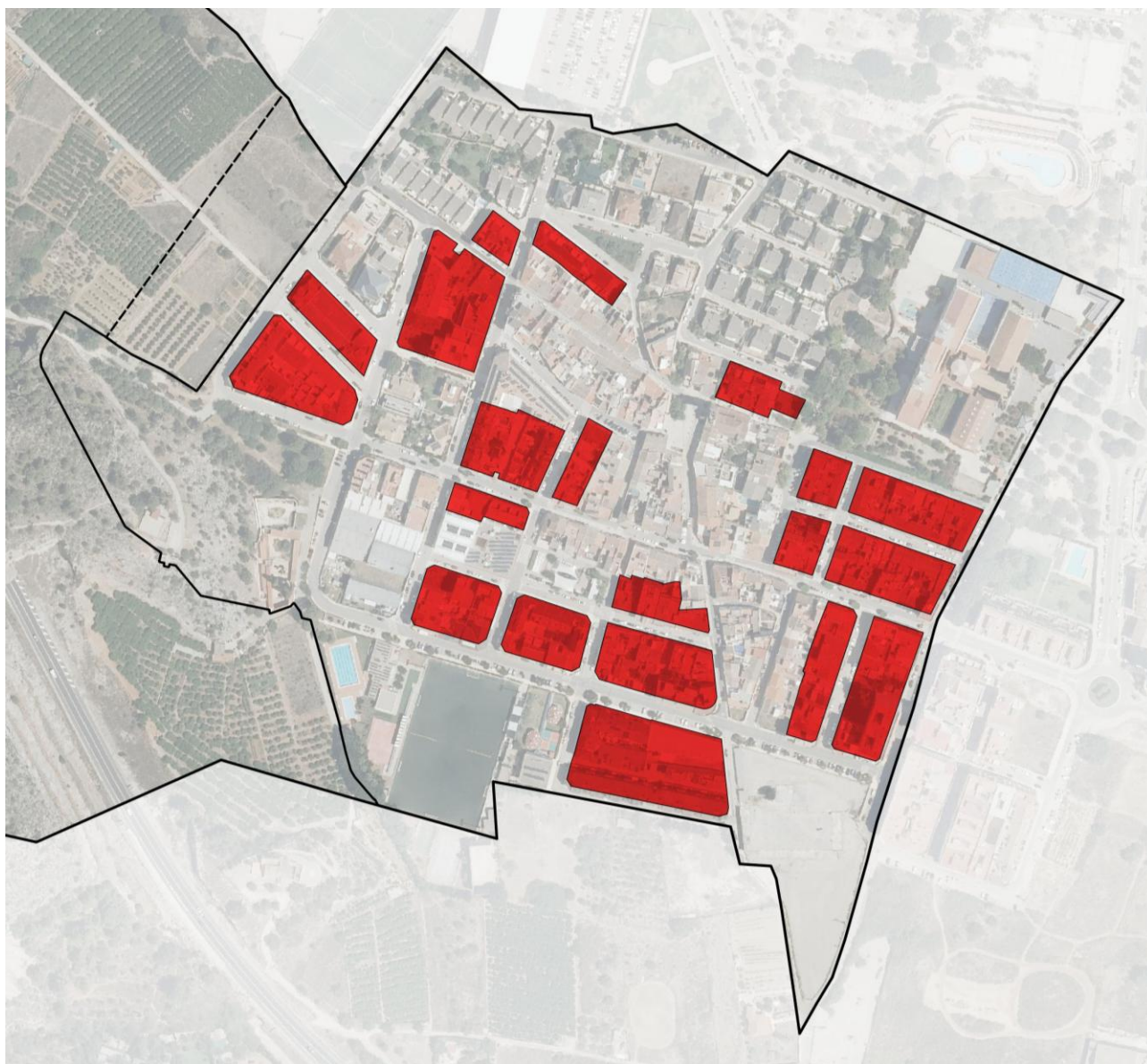


NUH - Núcleo Histórico. Ocupación dentro del suelo urbano ordenado. Fuente: elaboración propia

2.4.2 Ampliación de casco (ordenanza ACA)

Es la zona de ordenanza de uso residencial que rodea al Núcleo Histórico. Está desarrollada sobre una malla urbana ordenada, en forma de damero, pero con heterogeneidad tipológica y gran dispersión de las soluciones estéticas y constructivas. Las zonas más antiguas corresponden a un conjunto de viviendas situadas junto al convento que siguieron la tipología del Núcleo Histórico. Posteriormente se introdujo una mayor masificación y edificaciones en bloque de baja calidad y altura excesiva, con hasta siete plantas (en la parte este, lindando con Gandía). La subzona está bien urbanizada.

Su localización dentro del suelo urbano se muestra en la siguiente imagen:

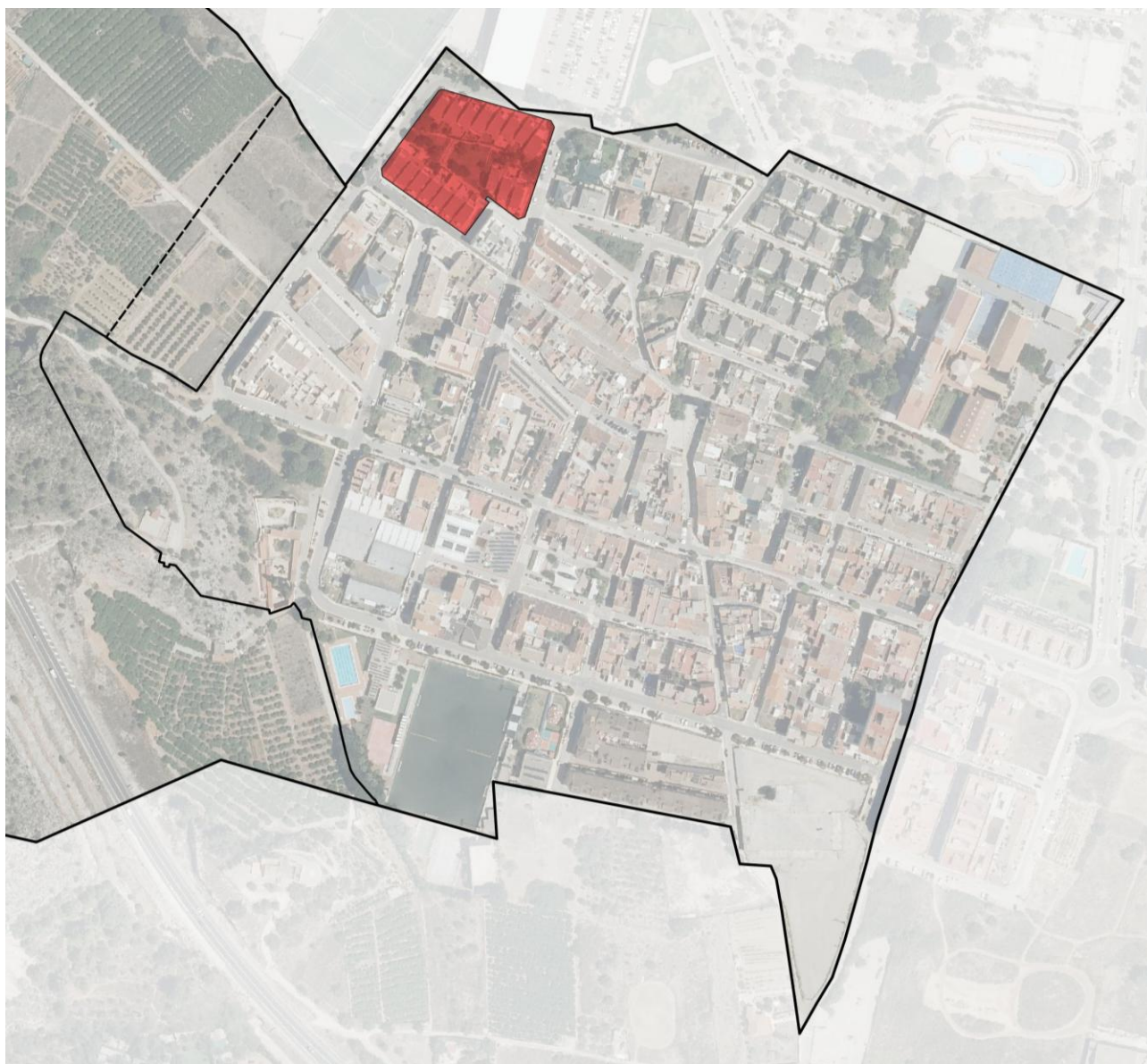


ACA – Ampliación de casco. Ocupación dentro del suelo urbano ordenado. Fuente: elaboración propia

2.4.3 Unifamiliar adosada (ordenanza ADO)

Es una zona de ordenanza de uso residencial que se desarrolla únicamente en una manzana situada al noroeste del suelo urbano, en régimen de propiedad horizontal. La subzona está bien urbanizada y responde al tipo de producto inmobiliario que tiene demanda en un municipio como Benirredrà.

Su localización dentro del suelo urbano se muestra en la siguiente imagen:

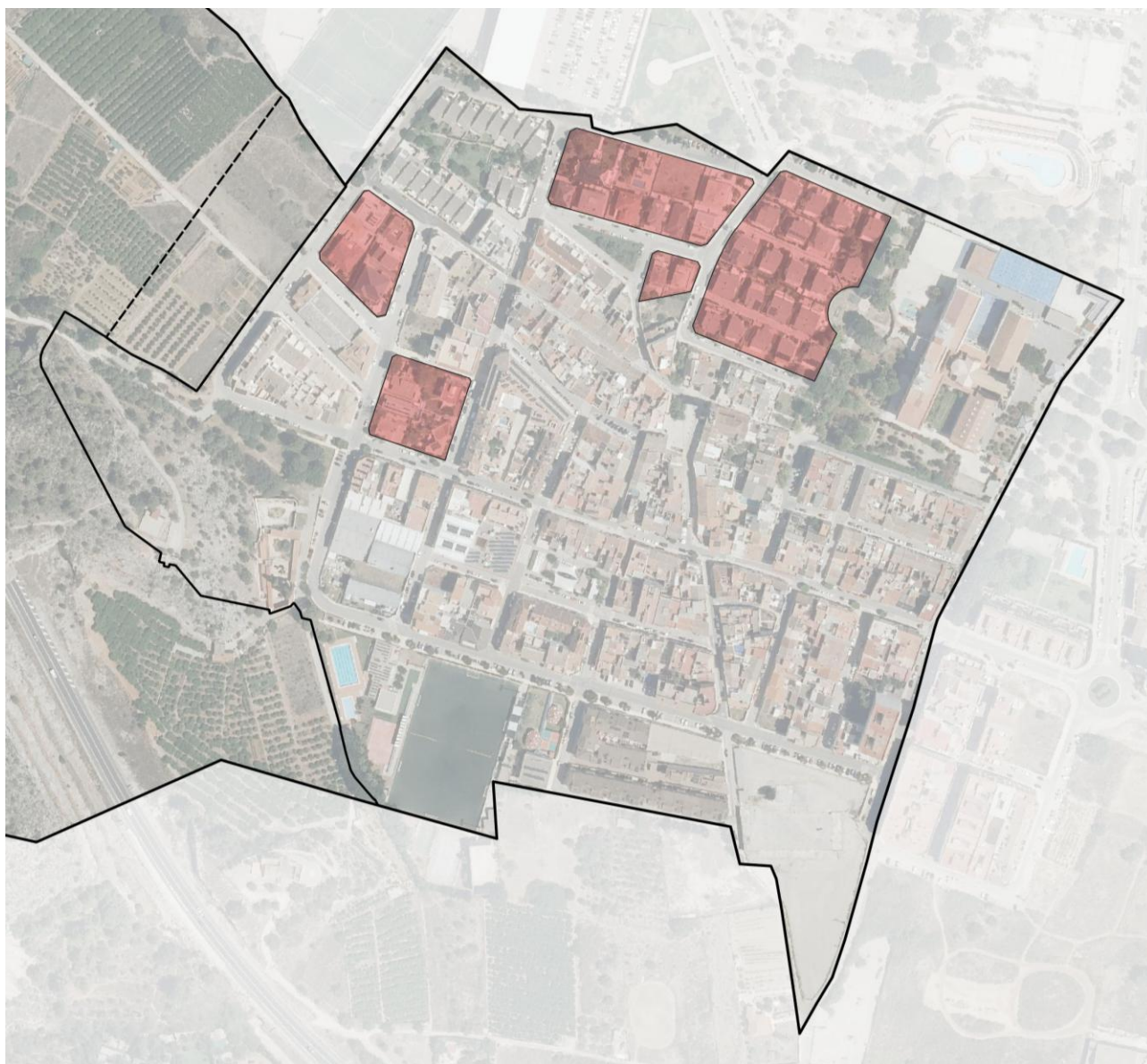


ADO -Unifamiliar adosada. Ocupación dentro del suelo urbano ordenado. Fuente: elaboración propia

2.4.4 Unifamiliar aislada (ordenanza AIS)

Es una zona de ordenanza de uso residencial que se desarrolla en cuatro manzanas situadas al noroeste del suelo urbano, de creación relativamente reciente. La subzona está bien urbanizada y responde al tipo de producto inmobiliario que tiene demanda en un municipio como Benirredrà.

Su localización dentro del suelo urbano se muestra en la siguiente imagen:

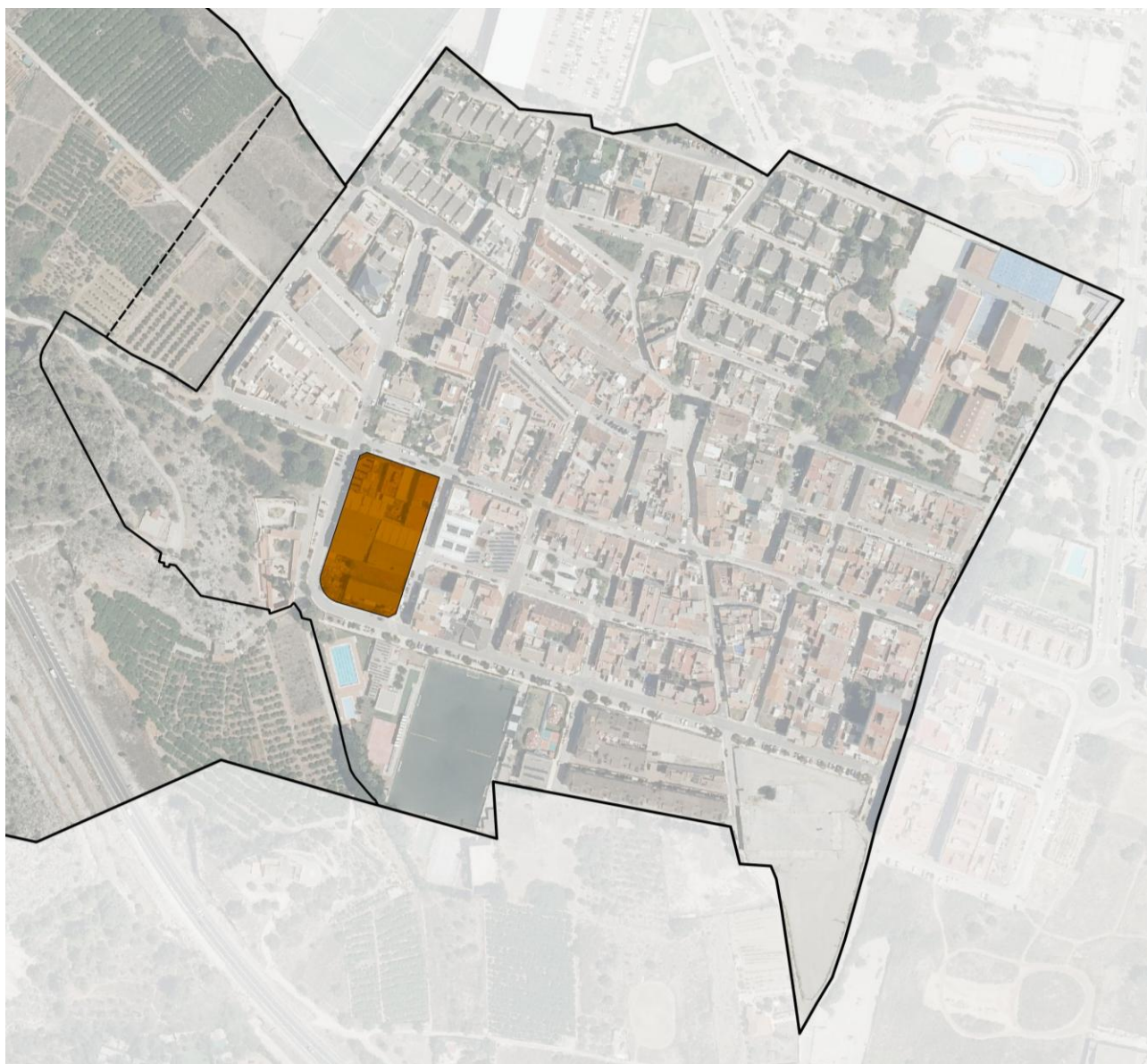


AIS - Unifamiliar aislada. Ocupación dentro del suelo urbano ordenado. Fuente: elaboración propia

2.4.5 Subzona TRM-Terciario en manzana (ordenanza TRM)

Es una zona de ordenanza de uso industrial/terciario compatible con el residencial que se desarrolla únicamente en una manzana situada al oeste del suelo urbano, en el perímetro de la zona sellada. La subzona está bien urbanizada y procede del planeamiento anterior de Benirredrà. Esta compatibilidad de usos no es la más adecuada para su emplazamiento, rodeado de viviendas y da lugar a unas soluciones estéticas y constructivas poco integradas en el tejido urbano colindante. Se pretende su progresiva transformación a uso residencial exclusivo, a lo largo de la vigencia del plan.

Su localización dentro del suelo urbano se muestra en la siguiente imagen:

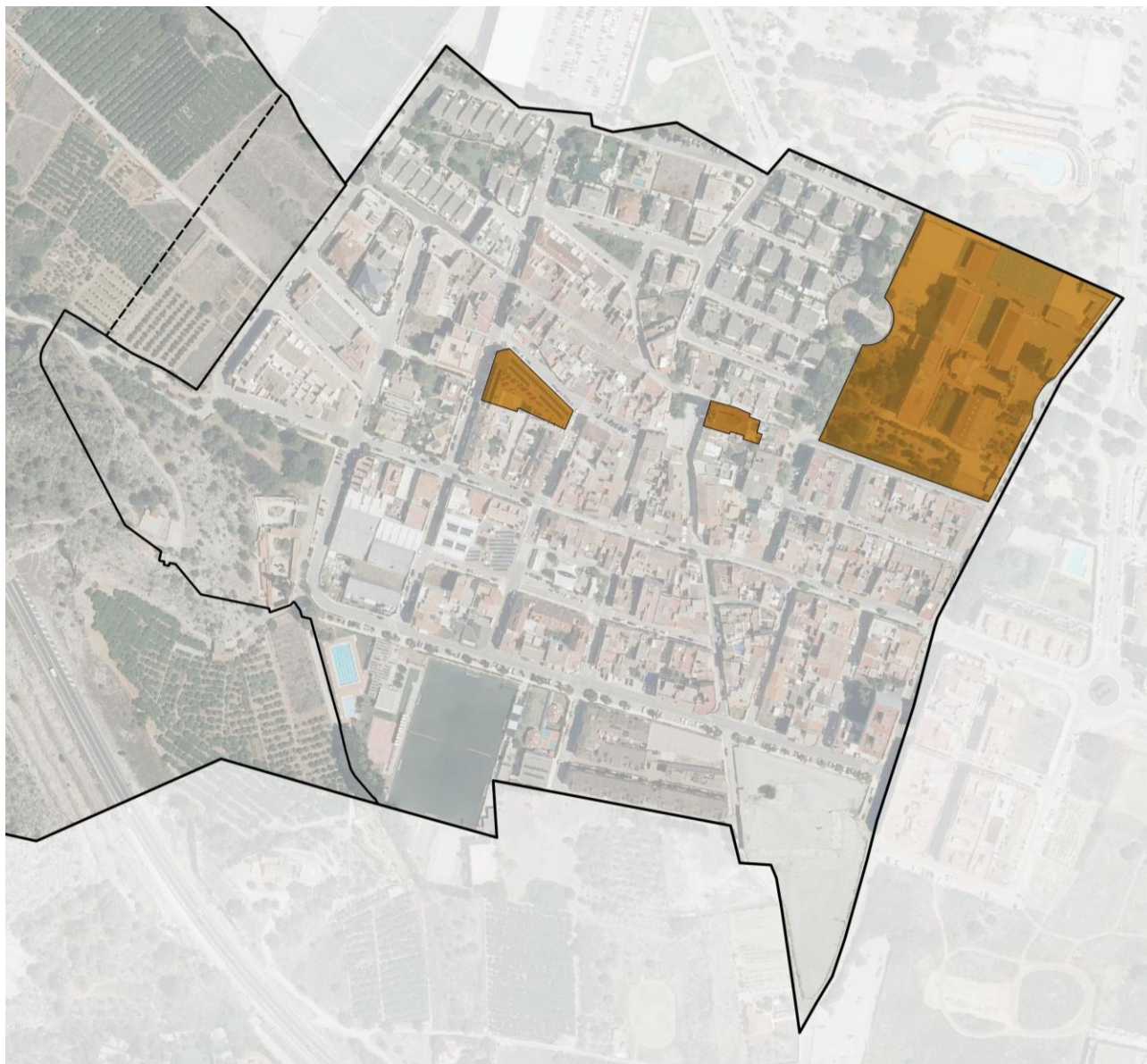


TRM - Terciario en manzana. Ocupación dentro del suelo urbano ordenado. Fuente: elaboración propia

2.4.6 Terciario especial (ordenanza TRE)

Es una zona de ordenanza de uso terciario especial que se desarrolla en tres ámbitos separados entre sí y de gran relevancia para el pueblo, como son el Convento de Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús, la iglesia parroquial de San Lorenzo y la Residencia Mediterránea Gandía. La subzona, alrededor de cada uno de estos tres inmuebles, está bien urbanizada.

Su localización dentro del suelo urbano se muestra en la siguiente imagen:



TRE - Terciario Especial. Ocupación dentro del suelo urbano ordenado. Fuente: elaboración propia

2.5 RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

De acuerdo con el TRLOTUP, el PGE establece una delimitación de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, recogida a escala 1/2000 para todo el ámbito municipal, en los planos de ordenación de la serie "OE-3". La asignación del carácter primario a algunas dotaciones se ha hecho de acuerdo con la legislación vigente.

En paralelo y dentro del POP, a estos planos se añaden otros planos a escala 1/1000 de zonificación, una escala de mucho más detalle.

Por otro lado, la relación completa de dotaciones públicas y su adscripción a la red pormenorizada expresa con detalle en la siguiente tabla:

SUELO DOTACIONAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD *	OBTENCIÓN	UBICACIÓN
SVA/1	Areas de Juego	1.240	URBANO	Pública	-	
SVA/2	Areas 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	Privada	-	
SQI-SUR/3	Infraestructuras: INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	11	URBANO	Privada	-	
SQM/1	Dotacional Múltiple	519	URBANO	Pública	-	
SQM/2	Dotacional Múltiple	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				

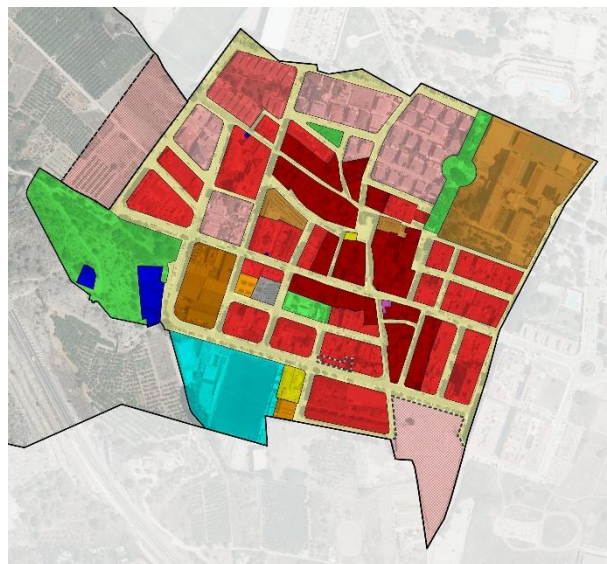
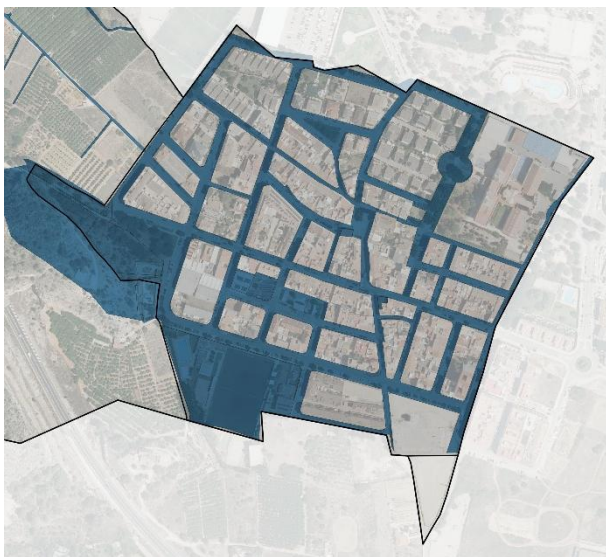
Suelo dotacional de ordenación pormenorizada propuesto en el POP de Benirredrà. Fuente: elaboración propia

Todo el suelo dotacional público de la red pormenorizada es de propiedad de las distintas Administraciones sectoriales.

Los suelos dotacionales pertenecientes a las compañías distribuidoras de energía eléctrica no deberán ser adquiridos por la Administración, manteniéndose como en la situación previa a la redacción del POP.

2.6 IMPACTO DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

Como se ha señalado en el apartado 8 de esta memoria, en el POP se ha estudiado el alcance de las propiedades inmobiliarias municipales, para contrastarlo con el suelo que en el POP se califica como suelo dotacional público y cuya obtención no se vincula a ningún instrumento de gestión urbanística. El resultado de este contraste, como puede observarse en las siguientes imágenes, pone en evidencia que **no hay suelo dotacional público de la ordenación pormenorizada pendiente de obtención y tan solo está pendiente de obtención una zona verde, en suelo no urbanizable**, cuya obtención deberá realizarse en ejecución del planeamiento por cualquiera de los mecanismos legales previstos en la legislación vigente.



Contraste del suelo dotacional público que recoge la información catastral y la zonificación propuesta por el POP de Benirredrà. Fuente: Dirección General del Catastro y elaboración propia.

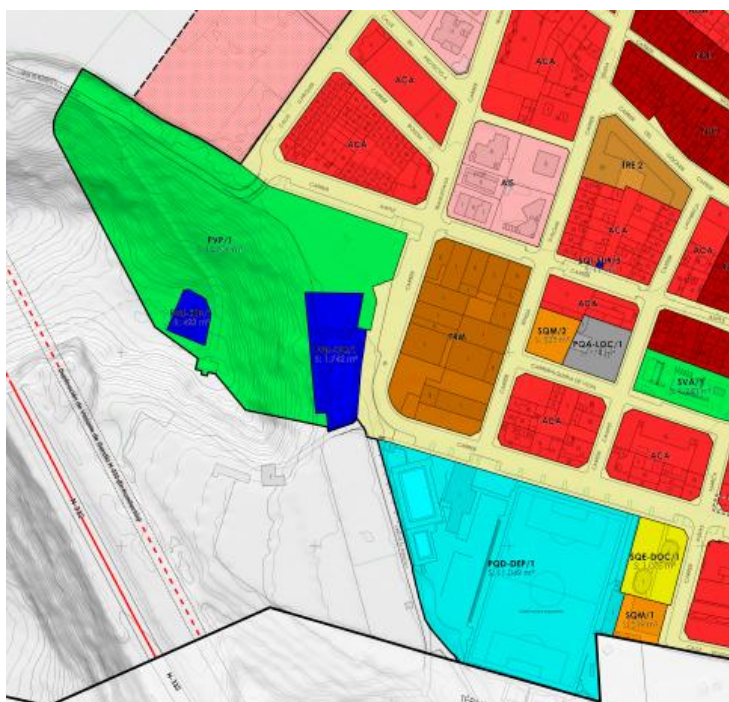
3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OTROS APARTADOS DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La mayor parte de la justificación del cumplimiento de las normativas sectoriales se recoge en el PGE, por lo que incluimos aquí tan solo aquellas que han requerido un estudio a nivel pormenorizado, que ha sido trasladado al PGE.

3.1 TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A efectos del artículo 35.1.e) del TRLOTUP, la vía pecuaria “Cordel del Camino de Perdición” atraviesa tangencialmente el núcleo urbano de Benirredrà por el suroeste.

El POP no reduce esa anchura, ni introduce variaciones en el tramo de suelo urbano atravesado por la vía pecuaria.



Recortes de los planos de ordenación estructural (imagen superior) OE-5 y ordenación pormenorizada OP-1, donde se puede ver el tratamiento dado en el POP al Cordel que atraviesa el suelo urbano de Benirredrà. Fuente: elaboración propia.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

A efectos de lo establecido en la LEY 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, se ha tenido en cuenta que cualquier actividad que se implante, diferente del uso residencial, tendrá que contar con el estudio acústico específico y la posterior auditoría acústica que garantice que se mantienen los objetivos de calidad, de acuerdo con el que establece la citada Ley.

En cumplimiento del requerimiento formulado por el Demarcación de Carreteras del Estado, se ha complementado el Estudio Acústico del PGE-POP estudiando las consecuencias del eventual desarrollo del desdoblamiento previsto en el "Estudio Informativo de duplicación de la variante de Gandía N-332 PPKK 220,800 al 226,000 del tramo variante de Gandía" facilitado por la Demarcación de Carreteras del Estado.

En las Normas Urbanísticas del POP se establece la obligación de presentar distintos tipos de certificados o justificantes acústicos, según la situación de que se trate:

- Cuando se solicite una licencia de ocupación o se presente una Declaración responsable de Primera Ocupación, si la edificación esta acogida al régimen de propiedad horizontal, se presentará un Ensayo Acústico (art. 53 de las NNUU)
- Cuando se coloquen unidades exteriores de climatización, estas no podrán suponer ninguna contaminación acústica al espacio público. (art. 122.3, 127.3 Y 128.3 de las NNUU)

3.3 ÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS Y ÁMBITOS ESPACIALES HOMOGÉNEOS

Conforme establece el artículo 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Conforme establece el artículo 72.4.b) del TRLOTUP:

Se entiende por área urbana homogénea: el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que dispongan de usos y tipologías homogéneas, con el objeto de determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo. A efectos de gestión urbanística, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 78.1 de este Decreto Legislativo, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea.

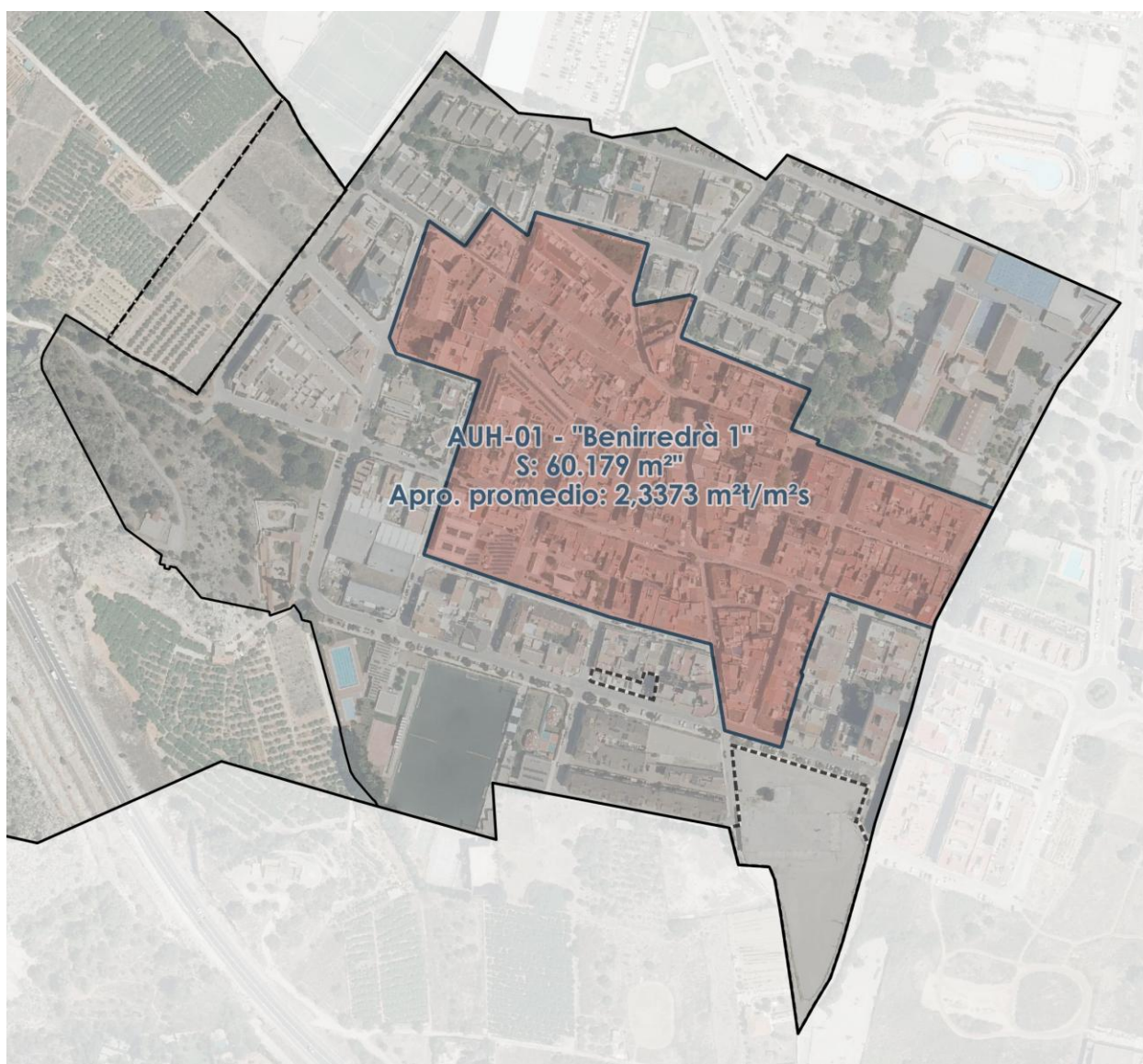
A efectos de lo previsto en el artículo 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 20 del citado Real Decreto 1492/2011, este POP distingue cuatro áreas urbanas

homogéneas (o ámbitos espaciales homogéneos). A continuación, se delimita y describe cada una de ellas, acompañando las descripciones con el aprovechamiento promedio calculado según establecen los artículos 72.4.b) y 78.1 del TRLOTUP:

- **(AUH-01):** Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de 60.179 m² de superficie y uso mayoritario residencial, regulada por las ordenanzas NUH (Núcleo histórico), ACA (Ampliación de casco) y TRE (Terciario especial). Incluye suelo dotacional público.

Aprovechamiento promedio: 2,3373 m²t/m²s

La imagen gráfica del área urbana homogénea AUH-01 es la siguiente:

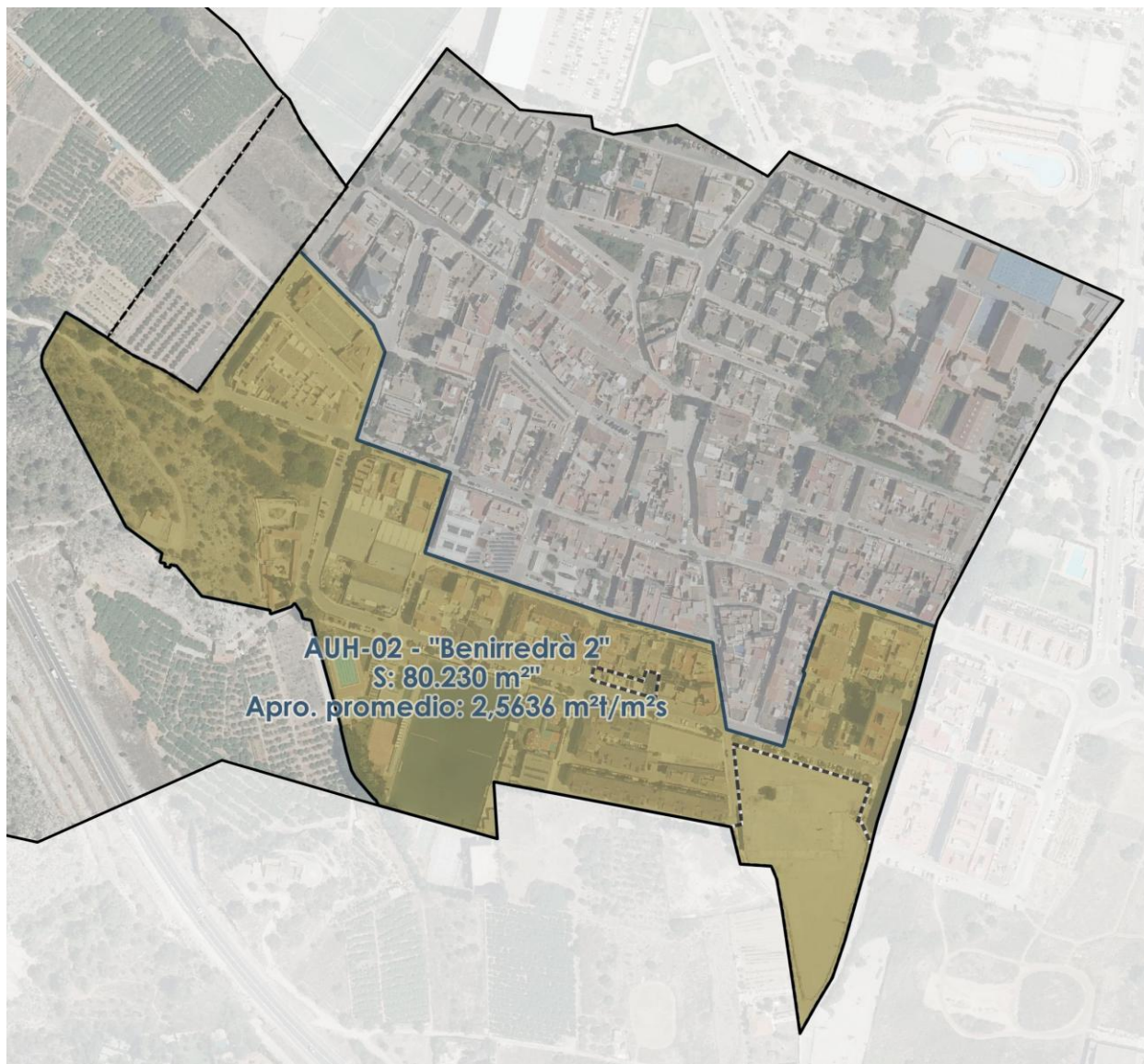


Fuente: elaboración propia

- **(AUH-02):** Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de 80.230 m² de superficie y uso mayoritario residencial, regulada por las ordenanzas ACA (Ampliación de casco) y TRM (Terciario en manzana). Incluye suelo dotacional público.

Aprovechamiento promedio: 2,5636 m²t/m²s

La imagen gráfica del área urbana homogénea AUH-02 es la siguiente:

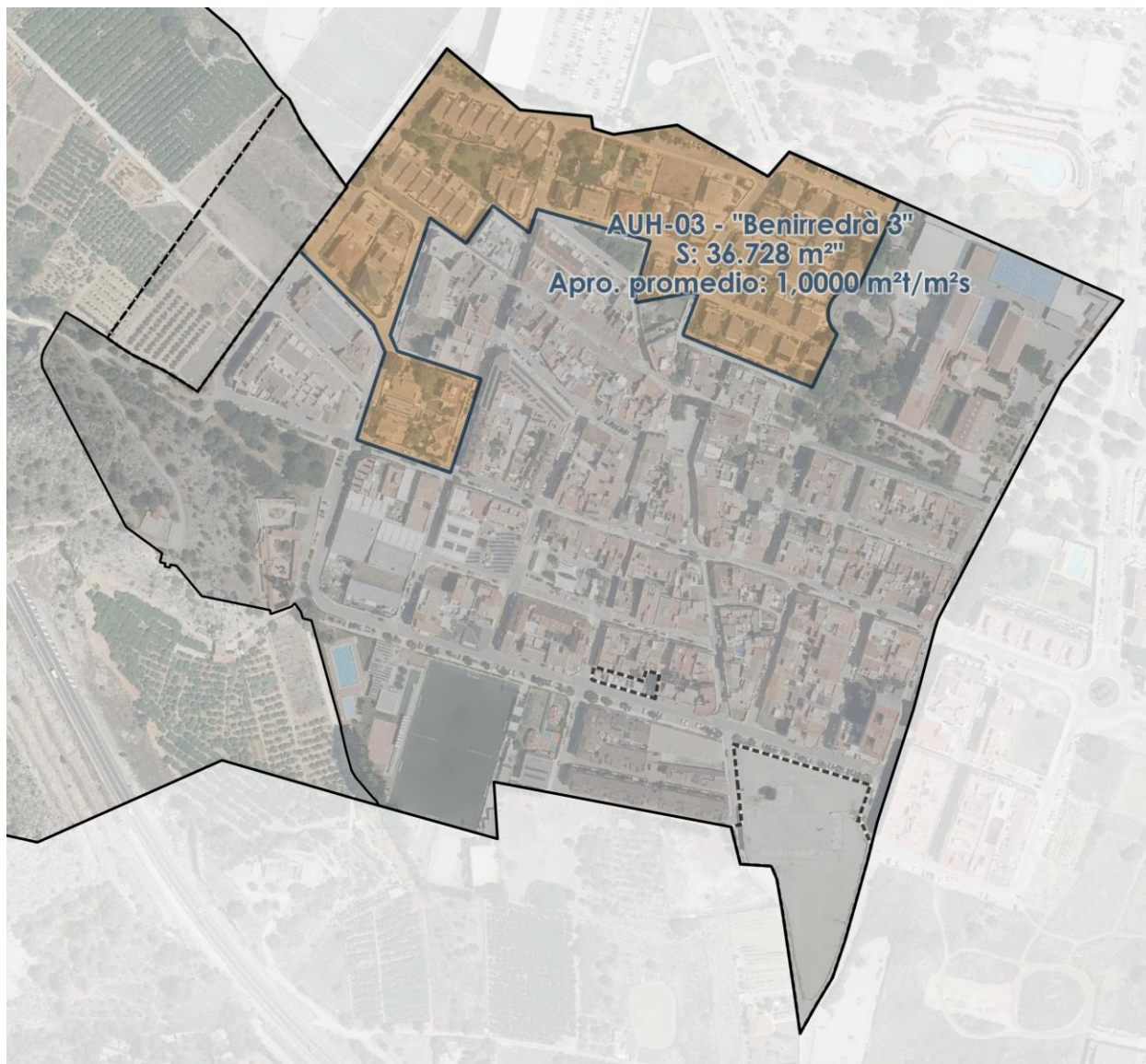


Fuente: elaboración propia

- **(AUH-03):** Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de 36.728 m² de superficie y uso regulada por las ordenanzas ADO (Unifamiliar adosada) y AIS (Unifamiliar aislada). Incluye suelo dotacional público.

Aprovechamiento promedio: 1,0000 m²t/m²s

La imagen gráfica del área urbana homogénea AUH-03 es la siguiente:

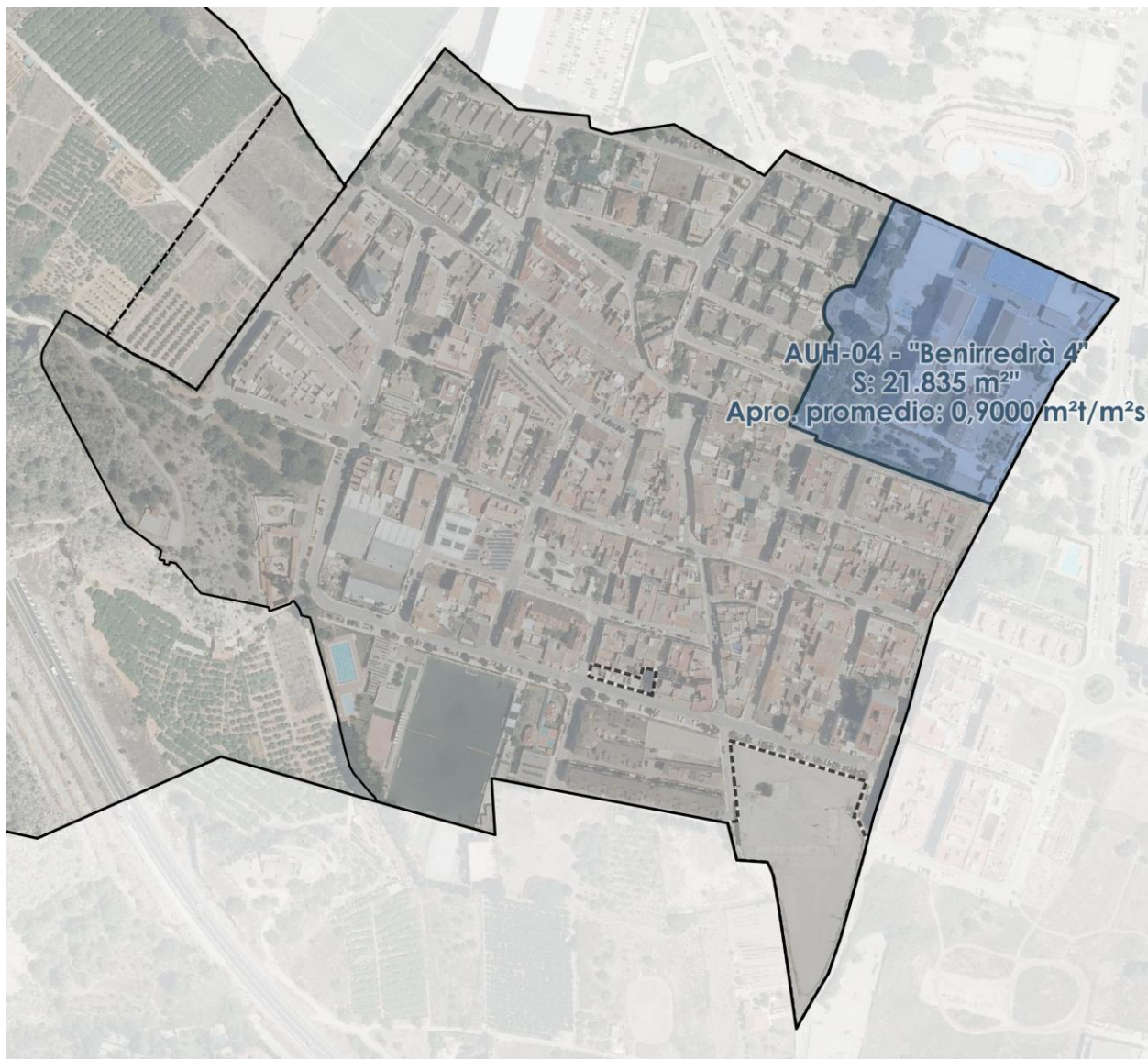


Fuente: elaboración propia

- **(AUH-04):** Área urbana homogénea o ámbito espacial homogéneo de 21.835 m² de superficie y uso terciario especial, regulada por la ordenanza TRE (Terciario especial). Incluye suelo dotacional público.

Aprovechamiento promedio: 0,9000 m²t/m²s

La imagen gráfica del área urbana homogénea AUH-04 es la siguiente:



Fuente: elaboración propia

3.4 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Según lo establecido en el artículo 35 del TRLOTUP, el POP delimita las áreas de reparto y establece el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural, únicamente para el suelo urbano. En el suelo urbanizable (un solo sector) y en el ámbito de la ARU se mantienen las áreas de reparto y aprovechamientos tipo establecidos en el PGE.

3.4.1 Áreas de reparto.

3.4.1.1 Suelo urbano sin urbanización consolidada.

Conforme establece el artículo 25.2.b) del TRLOTUP, en el POP, se han incluido dentro de la clase de suelo urbano,

"Los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones."

Tal es el caso de las Actuaciones Aisladas delimitadas en el POP, concretamente, de la AA-01. A este tipo de suelos no se le han adscrito dotaciones de la Red Primaria.

En la Actuación Aislada AA-01, para la que el plan no propone un aumento de edificabilidad con relación al planeamiento anterior, conforme a lo que establece el artículo 80.1 del TRLOTUP, el área de reparto la constituyen las parcelas y el ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

La imagen gráfica de las Actuaciones Aisladas es la siguiente:



3.4.1.2 Suelo urbano residencial consolidado por la edificación

El suelo urbano residencial consolidado por la urbanización (todo aquel suelo urbano no incluido en unidades de ejecución) estará sujeto al régimen de las actuaciones aisladas o de concesión de licencia.

El POP no establece un incremento del aprovechamiento objetivo en ninguna zona, por lo que las parcelas sujetas a actuaciones aisladas forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

Conforme establece el artículo 80.2 del TRLOTUP, para estos suelos sujetos a actuaciones aisladas el aprovechamiento tipo coincide con el subjetivo.

3.5 APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO SOMETIDO A PROGRAMACIÓN

De acuerdo con el artículo 78 del TRLOTUP,

El plan de ordenación pormenorizada determina el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 del TRLOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 del TRLOTUP, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

En este plan, dada su sencillez, no se ha considerado necesario la aplicación de coeficientes de ponderación y cada unidad de ejecución o sector de suelo urbanizable se ha considerado un área de reparto. Tampoco se han adscrito dotaciones externas

3.5.1 Aprovechamiento tipo en suelo urbano y porcentaje correspondiente a la Administración.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AA-01

El aprovechamiento Tipo del área de reparto de la Actuación Aislada AA-01 se ha obtenido según lo previsto en el TRLOTUP y viene establecido en el POP:

$$At\ AA-01 = (891/401) = 2,2219\ m^2t/m^2s$$

En esta Área de Reparto corresponde a la Administración un 0 % del aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.1.c) del TRLOTUP

.....

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-01

El aprovechamiento Tipo del área de reparto de la ARU-01 se ha obtenido según lo previsto en el TRLOTUP y viene establecido en el PGE:

$$At\ ARU-01 = (8.334,00/8.334,00) = 1,00\ m^2t/m^2s$$

En esta Área de Reparto corresponde a la Administración un 5 % del aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.1.c) del TRLOTUP. Se ha mantenido este porcentaje de cesión, sin incrementarlo, porque a pesar del aumento de edificabilidad del sector, este se compensa con la cesión y urbanización de la red viaria y de la zona verde de (al menos) 2.216 m² establecidas en la ficha de gestión del PGE.

3.5.2 Aprovechamiento tipo en áreas de suelo urbano en áreas a las que el POP atribuye un incremento de aprovechamiento.

Como se ha apuntado anteriormente, en el suelo urbano ordenado por este POP hay una zona sujeta a actuaciones integradas y ubicada en un área homogénea por usos y tipologías y/o en una subzona de ordenación pormenorizada en suelo urbano a la que el planeamiento atribuye un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 81 del TRLOTUP. Nos referimos a la ARU-01, para la que se ha mantenido el porcentaje de cesión por las razones aducidas y por el interés que supone para el conjunto del término ordenado la disposición de una nueva zona verde en el emplazamiento señalado en la ficha de gestión.

3.5.3 Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

El POP no modifica los aprovechamientos tipo establecidos en el PGE para el suelo urbanizable. El sector SR-01 constituye un área de reparto independiente, sin dotaciones externas adscritas.

La cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración será del 10%, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.1.c) del TRLOTUP.