

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENEJÚZAR



TOMO 1:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

BENEJÚZAR, DICIEMBRE DE 2016

C.I.: BE1401

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE GENERAL.

<u>1</u>	<u>JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.</u>	<u>4</u>
1.1	ALTERNATIVAS DE OCUPACIÓN DE SUELO A CONSIDERAR.	4
1.1.1	ALTERNATIVA 0: ESTADO ACTUAL.	5
1.1.2	ALTERNATIVA 1: ALTO CRECIMIENTO URBANIZABLE, NECESARIO PARA CUBRIR EL TOTAL DE LAS NECESIDADES INFRAESTRUCTURALES Y SOCIALES DEL MUNICIPIO.	6
1.1.3	ALTERNATIVA 2: CRECIMIENTO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO.	10
1.2	ESTUDIO DE LAS ALTERNATIVAS EN BASE AL INFORME AMBIENTAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.	12
1.2.1	DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA INCLUIDAS TANTO EN LA ALTERNATIVA 1 COMO EN LA ALTERNATIVA 2.	12
1.2.2	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS RESPECTO AL CRECIMIENTO PREVISTO EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.	14
1.3	ELECCIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DE SUELOS PARA EL PLAN GENERAL.	19
<u>2</u>	<u>DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DE SUELOS PROPUESTO.</u>	<u>20</u>
2.1	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDADES EN SUELO URBANO.	20
2.2	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDADES DE LOS SUELOS URBANIZABLES.	22
2.2.1	SUELOS URBANIZABLES DE DESTINO RESIDENCIAL.	22
2.2.2	SUELOS URBANIZABLES DE DESTINO INDUSTRIAL-TERCIARIO.	23
2.3	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO, Y DE LA PROPORCIONALIDAD DE LAS CESIONES ENTRE ELLAS.	24

<u>3</u>	<u>DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.</u>	28
3.1	DOTACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.	28
3.1.1	EQUIPAMIENTOS DE LA RED PRIMARIA.	28
3.1.2	RED PRIMARIA DE VIARIO.	29
3.1.3	ZONAS VERDES DE LA RED PRIMARIA.	30
3.2	NUEVAS DOTACIONES DESDE EL PGOU.	31
3.2.1	EQUIPAMIENTOS.	31
3.2.2	ZONAS VERDES DE LA RED PRIMARIA.	33
3.2.3	RED PRIMARIA DE VIARIO.	35
3.2.4	MOVILIDAD URBANA Y TRANSPORTE PÚBLICO.	36
<u>4</u>	<u>SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN.</u>	40
4.1	SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.	40
4.1.1	TABLAS DE EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES.	40
4.1.2	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN SECTORES URBANIZABLES.	43
4.1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE AGUA POTABLE EN SECTORES URBANIZABLES PROPUESTOS.	44
4.1.4	PREVISIÓN TEMPORAL DE DESARROLLO EN SECTORES URBANIZABLES PROPUESTOS.	45
4.1.5	FUENTE DE ABASTECIMIENTO.	46
4.2	RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.	47
<u>5</u>	<u>ESTUDIO DE IMPACTO ECONOMICO DEL PLAN GENERAL.</u>	49
<u>6</u>	<u>CLASIFICACIÓN DE SUELOS. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE DERIVADA DE ESTE PLAN GENERAL.</u>	50

6.1	CLASIFICACIÓN DE SUELOS. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE	
	DERIVADA DEL PRESENTE PLAN.	50
6.1.1	SUELO URBANO.	50
6.1.2	SUELO URBANIZABLE.	51
6.1.3	SUELO NO URBANIZABLE.	56
6.2	TABLAS DE EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES.	57
6.2.1	HABITANTES POTENCIALES EN SUELO URBANO.	57
6.2.2	HABITANTES PREVISTOS EN LOS SUELOS URBANIZABLES.	58
6.2.3	SUPERFICIES SUELO URBANO.	59
6.2.4	SUPERFICIES SUELO URBANIZABLE.	59
6.2.5	SUPERFICIES EN SUELO NO URBANIZABLE.	60
6.2.6	SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.	60
	<u>ANEXO 1: RESERVA DE EQUIPAMIENTOS DOCENTES.</u>	62

1 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

En el presente apartado se va a realizar una descripción de las alternativas consideradas como viables para el modelo de ocupación de suelos a prever en el presente Plan General Estructural de Benejúzar.

Estas alternativas van a ser evaluadas en cuanto a su cumplimiento de las Directrices de Evolución Urbana definidas para el municipio en el presente PGOU, a su cumplimiento respecto a la LOTUP, de su cumplimiento respecto a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, a su integración respecto a los municipios colindantes, respecto al cumplimiento del Informe de Ambiental emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en fecha 20 de junio de 2012, y por último respecto al desarrollo socioeconómico que implican para el municipio y su respeto a los valores ambientales y paisajísticos del municipio de Benejúzar.

1.1 Alternativas de ocupación de suelo a considerar.

Las alternativas de ocupación de suelos analizadas en el presente documento son las siguientes:

- La Alternativa 0, consistente en la no redacción del presente instrumento de planeamiento.
- La Alternativa 1, cuya propuesta de clasificación de suelos se incluye en el plano nº 8 de información de este Plan General.
- La Alternativa 2, cuya propuesta de clasificación de suelos se incluye en el plano nº 3 y 6 de ordenación de este Plan General.

1.1.1 Alternativa 0: Estado actual.

El municipio de Benejúzar cuenta en la actualidad con Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 1.998, redactado bajo la extinta Ley 6/1994, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

Debido al agotamiento casi total, del suelo urbanizable, tanto de uso residencial como de uso industrial, el excelentísimo Ayuntamiento de Benejúzar considera necesario, para garantizar el desarrollo económico del municipio, la redacción de un nuevo Instrumento de Planeamiento que permita un crecimiento sostenido y equilibrado del municipio a medio y largo plazo, dicho Instrumento es el Plan General Estructural.

Es intención del Ayuntamiento consolidar a Benejúzar como un municipio que integrado en la Vega Baja del Segura, se distingue por el alto valor ambiental y paisajístico propiciado por su zona de montes, y con una alta actividad social y cultural, siendo la calidad de vida uno de sus mayores exponentes y ventajas.

La alternativa 0 es la de no actuación desde el punto de planificación urbanística en el Término Municipal de Benejúzar. Esta alternativa se descarta por no cumplir con los objetivos y potencialidades del municipio de Benejúzar.

1.1.2 Alternativa 1: Alto crecimiento urbanizable, necesario para cubrir el total de las necesidades infraestructurales y sociales del municipio.

Como Alternativa 1 de ocupación de suelos se ha considerado la incluida en el plano nº 8 de Información de este Plan General.

Esta alternativa coincide con la ya expuesta al público en la Versión Preliminar del Plan General de Benejúzar, que fue expuesta al público de acuerdo al DOGV de 19 de mayo de 2010.

Esta alternativa se propone con la intención de cubrir la demanda de suelos dotacionales e inversiones infraestructurales y sociales que existe en el municipio, proponiéndose un modelo de ocupación de suelos con grandes superficies destinadas a suelos urbanizables, en línea de otros modelos urbanísticos aprobados para municipios cercanos de la Vega Baja. El modelo se concreta de la siguiente forma:

- Mediante la ampliación del casco urbano de Benejúzar, clasificando suelos con destino urbanizable residencial al Norte, Este y Sur del suelo urbano, apoyándose en las redes estructurales actualmente existentes y de nueva definición.
- Al Noreste se define una dotación de suelo urbanizable industrial terciario, estando limitado al Norte por la Carretera CV-920. Además, se define otra zona de estas características al Norte del Término Municipal, concretamente al Este del cruce entre las Carreteras CV-910 y CV-914. Estos sectores tienen la superficie adecuada para posibilitar el desarrollo económico del municipio, presentando la ventaja de que se encuentran perfectamente comunicadas a nivel supramunicipal.
- Por su valor medioambiental, se considerará a la Sierra de Benejúzar como Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica.
- En cuanto a las redes estructurales de zonas verdes, se mantienen las existentes y se crean otras nuevas. Igualmente se mantienen los suelos dotacionales públicos existentes y se establece tanto la ampliación de algunos de ellos como la creación de otros nuevos distribuidos por los distintos sectores.

- En cuanto a las redes estructurales de viario, se mantienen las existentes y se definen otras nuevas que cumplirán con los objetivos de estructurar el municipio, mejorando los accesos desde la Ronda de Benejúzar al casco urbano, desde el casco urbano a la zona dotacional situada al sur, y también desde el casco urbano en los sectores residenciales que se están previendo en los términos municipales de Orihuela y Jacarilla al sur del término municipal de Benejúzar.

La propuesta se concreta con los siguientes tipos de suelo:

1.1.2.1 Suelo Urbano.

En cuanto al suelo urbano se ha trazado el límite siguiendo la delimitación definida en el planeamiento anterior y ampliando dicho límite a los sectores urbanizables gestionados y en proceso de consolidación, así como aquellos suelos que reúnen las características y condicionantes de los suelos urbanos.

De esta manera, el suelo urbano tiene una superficie total de 783.785,35 m².

1.1.2.2 Suelo Urbanizable.

La localización de los suelos urbanizables se apoya en los suelos de protección viaria y huye de las zonas de interés ecológico, protegiéndose los suelos con mayor valor productivo para el sector primario, he intentando conseguir un modelo de ocupación del suelo en el que sea posible llevar a cabo políticas de sostenibilidad. Seguidamente, se expone la elección del modelo de ocupación territorial que determinará la situación de los suelos.

1.1.2.2.1 Suelo urbanizable pormenorizado de uso característico residencial (proveniente del PGOU anterior).

Dentro de este tipo de suelo se encuentra el Sector UR-6. A continuación, se adjunta tabla con características urbanísticas básicas:

Superficie (m ²)	7.404,22
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	7.404,22
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	(*)
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	(*)
IEB (m ² t/m ² s)	(*)

(*) Los m² de techo a desarrollar, el Aprovechamiento Tipo y el IEB vendrán definidos por la aplicación de la normativa ZRU-3 en las manzanas edificables.

1.1.2.2.2 Suelo urbanizable con uso característico residencial.

Dentro de este tipo de suelo se encuentran los sectores UR-2, UR-3, UR-4, y UR-5 de los cuales definimos sus características más relevantes a continuación:

Sector UR-2.

Superficie (m2)	360.046,68
Superficie Área de Reparto (AR) (m2)	360.046,68
Aprovechamiento Tipo (AT) (m2t/m2s)	0,75
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	270.035,01
IEB (m2t/m2s)	0,75

Sector UR-3

Superficie (m ²)	762.627,12
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	762.627,12
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,65
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	495.707,63
IEB (m ² t/m ² s)	0,65

Sector UR-4.

Superficie (m ²)	23.889,98
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	26.166,89
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,70
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	18.316,82
IEB (m ² t/m ² s)	0,766715

Sector UR-5.

Superficie (m ²)	131.698,23
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	144.250,15
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,70
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	100.975,11
IEB (m ² t/m ² s)	0,766715

1.1.2.2.3.-Suelo urbanizable con uso característico industrial.

Se clasifican bajo esta tipología dos sectores, el sector SUI-1 y el sector SUI-2, de los que, a continuación, definimos sus características urbanísticas más importantes:

Sector SUI-1.

Superficie (m ²)	280.577,19
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	280.577,19
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,70
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	196.404,03
IEB (m ² t/m ² s)	0,70

Sector SUI-2.

Superficie (m ²)	88.736,35
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	62.115,44
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,70
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	88.736,35
IEB (m ² t/m ² s)	0,70

1.1.2.3 Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable resulta del total del término municipal, extrayendo el suelo urbano y urbanizable, las redes primarias, y otras zonas destinadas a espacios dotacionales, resultando una superficie total de 6.425.067,42 m².

En estos suelos son de aplicación las prescripciones de la Ley 10/2.004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

1.1.3 Alternativa 2: Crecimiento sostenible del municipio.

Como Alternativa 2 de ocupación de suelos se ha considerado la incluida en el plano nº 3 y 6 de Ordenación de este Plan General.

La Alternativa 2 surge tras la consideración por parte del Excmo. Ayuntamiento de Benejúzar del Informe Ambiental emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de 20 de junio de 2012, y del análisis de la nueva cartografía acerca de riesgos de inundación redactada por la Confederación Hidrográfica del Segura.

El modelo de ocupación de suelos propuesto en esta alternativa parte de los mismos objetivos definidos para la alternativa 1, pero justificado en la actual situación de crisis económica, y redefinición de las zonas de riesgo de inundación, propone una minoración en la clasificación de suelos urbanizables. Así, en relación a la alternativa 1 los principales cambios que se proponen son:

- La clasificación como Suelo No Urbanizable del terreno situado al Este del casco urbano, concretamente del anteriormente denominado sector UR-3.
- La Clasificación como Suelo No Urbanizable del terreno situado al norte de la Acequia La Alquibla, entre ésta y la carretera CV-920, disminuyendo tanto la superficie de suelos urbanizables residenciales como de actividades productivas. Esta desclasificación ha venido motivada por la existencia en esta zona de riesgo de inundación elevado.
- Se ha ajustado los límites del crecimiento residencial al Sur del casco urbano, de forma coherente a los límites previstos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana..
- La clasificación como Suelo No Urbanizable del terreno situado en la margen izquierda del Río Segura que anteriormente venía clasificado como SUI-1, previendo en su lugar en esta alternativa la ampliación del polígono Industrial La Alquibla, ajustando así el crecimiento de Actividades Productivas a los límites previstos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

En el apartado nº 6 de esta Memoria Justificativa se incluye un resumen de los principales indicadores de superficies de suelo urbano, urbanizable, nº de habitantes, etc.

1.2 Estudio de las alternativas en base al Informe Ambiental emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental.

Se ha incluido en la Memoria Informativa el Informe Ambiental al Plan General de Benejúzar, que fue emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial el 20 de junio de 2012 en base a la documentación remitida en 2011 desde el Ayuntamiento de Benejúzar, consistente en documento técnico del Plan General, Informe de Sostenibilidad Ambiental, Estudio de Paisaje y Borrador de Memoria Ambiental.

La documentación remitida en 2011, y por tanto informada en 2012, se corresponde con la Alternativa 1 incluida en el presente Plan General Estructural.

En las páginas 8 a 11 del citado informe se analizan el grado de incorporación en la Alternativa 1 respecto a las determinaciones del Documento de Referencia. Vamos a continuación a analizar el grado de incorporación en las alternativas en estudio de las determinaciones del documento de referencia, de acuerdo a los comentarios incluidos en el Informe Ambiental.

1.2.1 Determinaciones del Documento de Referencia incluidas tanto en la Alternativa 1 como en la Alternativa 2.

En el Informe Ambiental se analizaba el grado de cumplimiento de las siguientes determinaciones del Documento de Referencia (páginas 8 a 11 del citado informe):

1. Respecto del cumplimiento de la Ley de Suelo No Urbanizable, la Alternativa 1 incorporaba los contenidos requeridos en el Documento de Referencia.
A este respecto la Alternativa 2 no difiere en sumo de la Alternativa 1, cumpliendo igualmente los contenidos regulados en la LOTUP para el Suelo No Urbanizable.
2. Respecto a la identificación y análisis de masas arbóreas de interés, la Alternativa 1 incorporaba los contenidos requeridos en el Documento de Referencia.
A este respecto la Alternativa 2 no difiere en sumo de la Alternativa 1, incluyendo igualmente la identificación y análisis de masas arbóreas de interés.

3. Respecto a la incorporación de la información relativa a cauces y barrancos, y su inclusión como SNU protegido, la Alternativa 1 incorporaba los contenidos requeridos en el Documento de Referencia.
A este respecto la Alternativa 2 no difiere en sumo de la Alternativa 1, incluyendo igualmente la citada información y clasificación.
4. Respecto a la inclusión de las Vías Pecuarias como SNU Protegido, la Alternativa 1 incorporaba los contenidos requeridos en el Documento de Referencia.
A este respecto la Alternativa 2 no difiere en sumo de la Alternativa 1, incluyendo igualmente la como SNU Protegido las vías pecuarias.
5. Respecto al Patrimonio Cultural, la Alternativa 1 incorporaba los contenidos requeridos en el Documento de Referencia.
A este respecto la Alternativa 2 no difiere en sumo de la Alternativa 1, incluyendo ajustada a la nueva legislación el Catálogo de Elementos Protegidos.
6. Respecto a la inclusión de un Estudio Acústico, la Alternativa 1 lo incorporaba, habiendo sido analizados los aspectos indicados en el Informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de cara a la redacción de la normativa de la Alternativa 2.
7. Respecto a la valoración de los posibles efectos inducidos derivados de las nuevas infraestructuras, la Alternativa 1 incorporaba correctamente el camino que atravesaba la Sierra de Benejúzar.
A este respecto la Alternativa 2 no contempla el citado camino. Además esta alternativa contempla un menor número de infraestructuras respecto a la Alternativa 1, estando todas ellas analizadas respecto a sus posibles efectos inducidos.
8. Respecto al cumplimiento de la cesión de parque natural, la Alternativa 1 incluía la justificación de la citada cesión. En cuanto a la alternativa 2, ésta se desarrolla con la nueva LOTUP, no siendo ya precisa la cesión de parque natural.

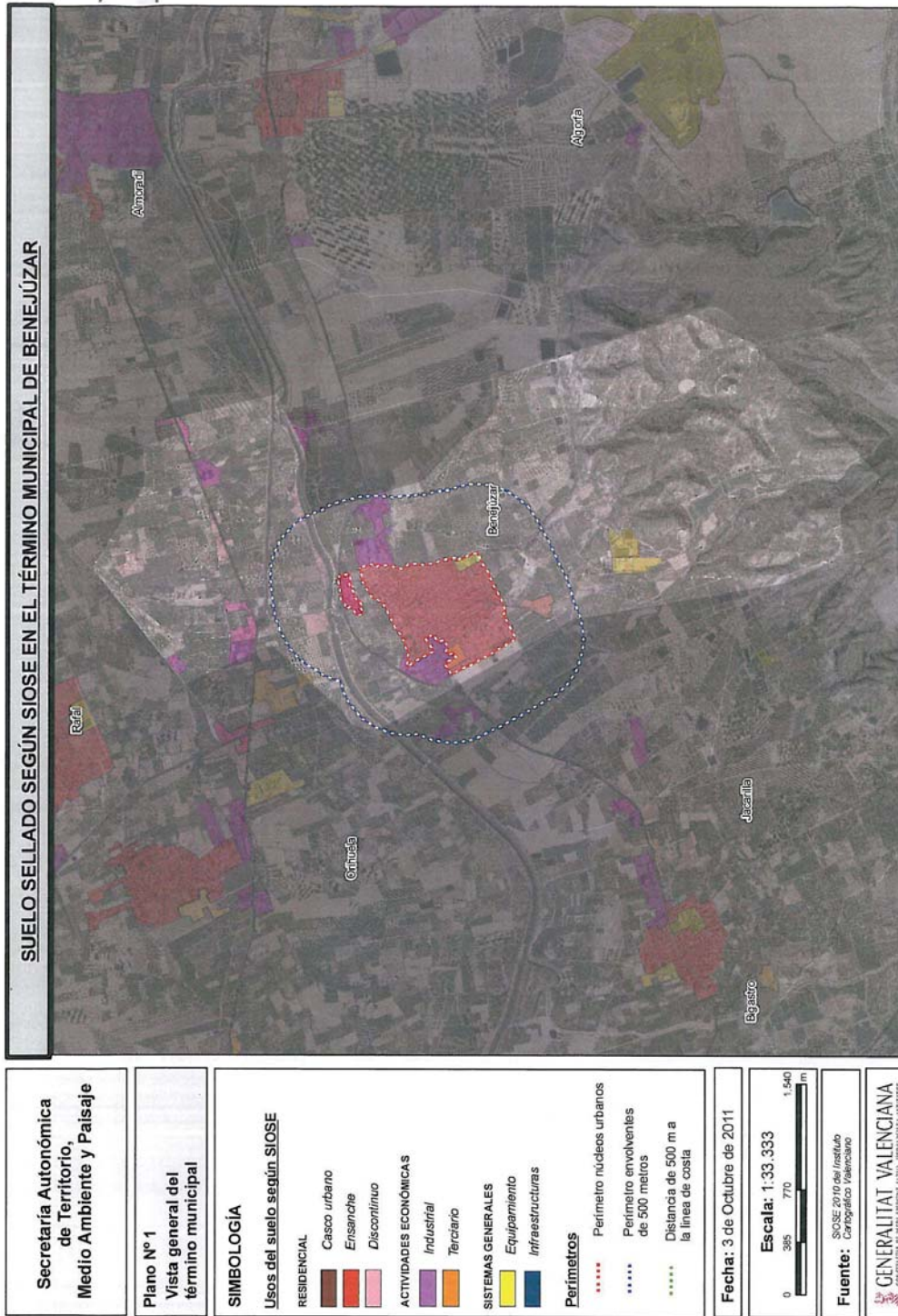
1.2.2 Análisis de las alternativas respecto al crecimiento previsto en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

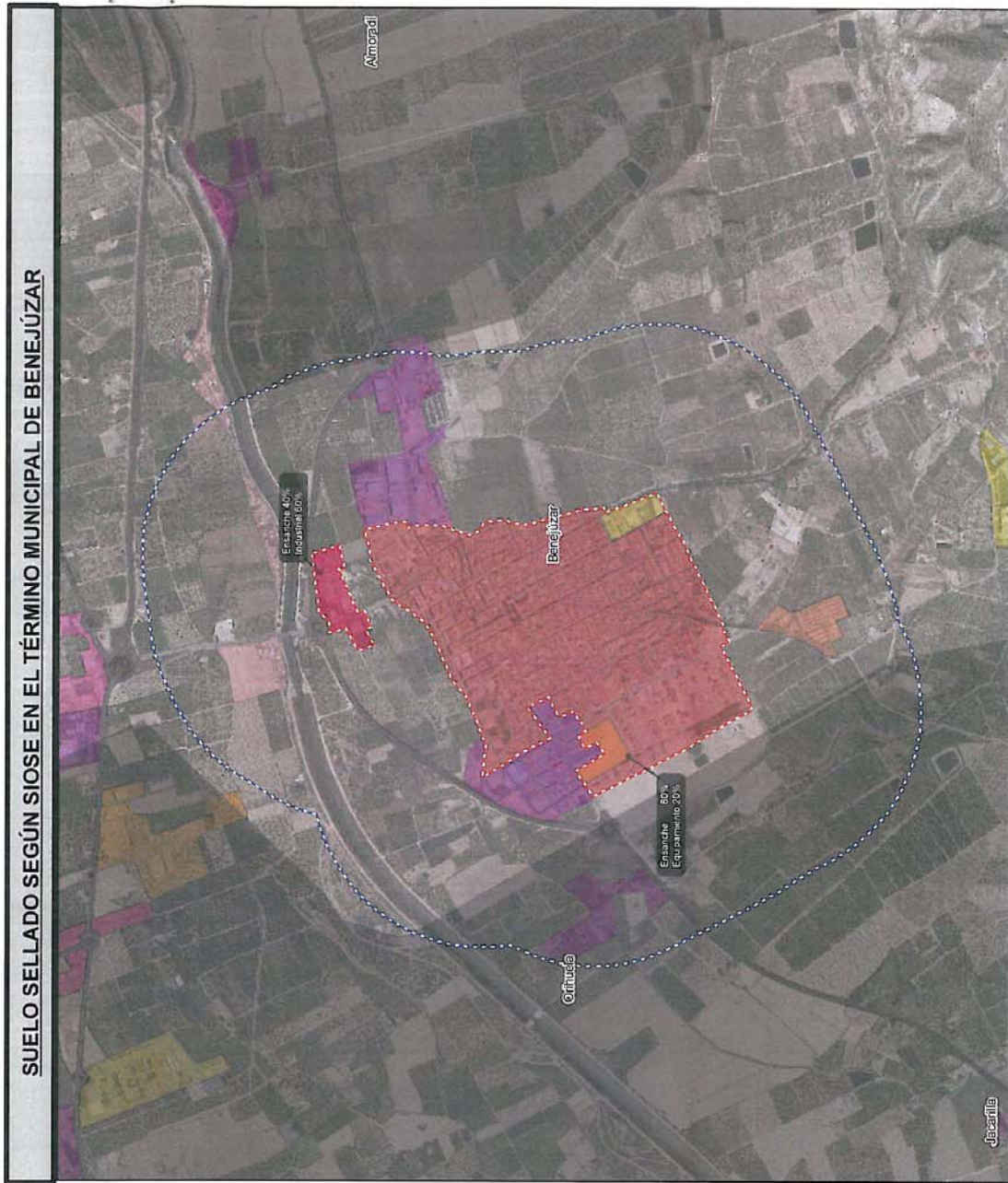
En relación a la Justificación de los crecimientos previstos en el Plan General, en el Informe Ambiental, al respecto de la Alternativa 1 se indicaba que “de acuerdo con el Informe de la Sección de Planificación Territorial de 26 de septiembre de 2011, el índice de crecimiento máximo de suelo residencial hasta el año 2030 recomendado por la ETCV para este municipio es de un 38,34%, índice que aplicado al suelo computable residencial equivale a una superficie de 256.573 m² de nuevo suelo sellado; y a una superficie de 180.729 m² de suelo para actividades económicas”.

Se incluye a continuación las tablas citadas en este informe:

Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV

Benejúzar		
Área funcional (AF)	La Vega Baja	
Comarca	La Vega Baja	
Área Urbana Integrada (AUI)	NO	
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	NO	Tipo nodo:
Ámbito territorial	Plana Litoral/Cota 100	
Población (P)	5.474 habitantes	
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	1.761 empleos	
Municipio		
Superficie término municipal (S _T)	9.328.370 m ²	
Superficie sellada SIOSE 2010 (S _s)	1.206.559 m ²	
% S _s / S _T	12,93 %	
Suelo computable residencial	669.204 m ²	
Suelo computable actividades económicas	284.792 m ²	
SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2011-2030	1,25 % anual	28,2 %
Población estimada 2030	7.018 habitantes	
FCTM	-0,1914 x Ln(P)+3,007	1,36
FCVT	1	
IMOS	TCD x FCTM x FCVT	38,34 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo residencial	256.573 m²	
SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011-2030	1,55 % anual	36,02 %
Población empleada estimada 2030	2.395 empleos	
FCEA	-0,2957 x Ln(Emp)+3,9719	1,76
FCVT	1	
IMOSE	TCE x FCEA x FCVT	63,46 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas	180.729 m²	





Secretaría Autonómica de Territorio, Medio Ambiente y Paisaje

Plano Nº 2
Detalle núcleo urbano:
BENEJÚZAR

SIMBOLOGÍA

Usos del suelo según SIOSE

RESIDENCIAL	Casco urbano
	Ensanche
	Discontinuo
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Industrial
	Terciario
SISTEMAS GENERALES	Equipamiento
	Infraestructuras
Perímetros	Perímetro núcleos urbanos
	Perímetro envolventes de 500 metros
	Distancia de 500 m a la línea de costa

Fecha: 3 de Octubre de 2011



SIOSE 2010 del Instituto Cartográfico Valenciano

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE MEDIOS AMBIENTALS, URBANISME I HABITATGE

La alternativa 1 superaba ampliamente los crecimientos propuestos en la ETCV, pues el suelo urbanizables residencial propuesto era de 1.288.770 m², con una capacidad poblacional total de 26.187 habitantes.

En cuanto a la Alternativa 2, y partiendo de lo indicado en el Informe Ambiental, y los riesgos de inundación existentes en el territorio, se ha previsto una disminución de suelos urbanizables respecto a la Alternativa 1, que se concretan en:

- Se han eliminado las reclasificaciones de nuevos suelos urbanizables (tanto residenciales como de actividades urbanísticas) entre el casco urbano y la CV-920, de acuerdo a previsto en el artículo 22 del PATRICOVA.
- Esta zona entre el casco urbano y la CV-920 se propone destinar a suelo no urbanizable, previendo en la misma la ubicación del parque urbano y zona viaria, con la intención de mejorar la imagen urbana del municipio desde la CV-920, y las comunicaciones de acceso al casco urbano.
- Los nuevos crecimientos residenciales se han ubicado al sur del casco urbano, en la zona de menor riesgo de inundabilidad del municipio, de acuerdo a lo previsto en el PATRICOVA.

Así el crecimiento propuesto en la Alternativa 2 para suelo residencial es de:

	Superficie m² suelo
ZND-RE-SR1	135.456,12
ZND-RE-SR2	93.842,74
ZND-RE-SR3	65.118,14
ZND-RE-UEd	17.151,80
ZND-RE-UEi	7.407,31
Total:	318.976,11 m²

En el anterior cómputo se ha incluido suelos urbanizables ya clasificados en el plan general vigente.

Justificado por este hecho, y por la importante reducción de suelo clasificado respecto a la Alternativa 1 del Plan General, se entiende que la Alternativa 2 puede considerarse admisible respecto a la previsión de la ETCV de suelo urbanizable residencial, estando ésta superada superada en menos del 25% respecto del crecimiento residencial determinado en la ETCV.

En cuanto al suelo urbanizable para Actividades Económicas, la alternativa 2 prevé:

	Superficie m2 suelo
ZND-IN-TR1	31.850,47
ZND-IN-TR2	21.837,00
ZND-IN-TR3	43.607,84
ZND-IN-TR4	58.542,00
ZND-IN-UEe	24.038,00
Total:	179.875,31 m2

La superficie clasificada de suelos urbanizables para actividades económicas es congruente con el límite propuesto por la ETCV de 180.729 m2

1.3 Elección del modelo de ocupación de suelos para el Plan General.

Tal y como se ha venido exponiendo en el presente apartado, las alternativas de ocupación de suelos que se están evaluando son dos (tras la exclusión de la alternativa 0), denominadas ALTERNATIVA 1 (plano nº 8 de información), y ALTERNATIVA 2 (plano nº 3 y 6 de ordenación).

Ambas alternativas se pueden considerar válidas desde el punto de vista de cumplimiento del Documento de Referencia, siendo su principal diferencia el modelo de crecimiento urbanizable propuesto, que en la Alternativa 1 es de “gran crecimiento”, mientras que la Alternativa 2 es de “crecimiento moderado”.

Como se ha justificado, el crecimiento urbanizable previsto en la Alternativa 1 supera los límites propuestos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Por otro lado, la alternativa 2 se ha definido para ajustar su crecimiento de forma coherente con el límite propuesto por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, previendo nuevos suelos no urbanizables en las zonas de mayor riesgo de inundación, cumpliendo así lo propuesto por el PATRICOVA.

De acuerdo a los argumentos expuestos, se considera que la Alternativa 2 es la más adecuada para el desarrollo socioeconómico del municipio, y por ello será esta alternativa la que se desarrolle en el Plan General Estructural.

2 DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DE SUELOS PROPUESTO.

La elección y justificación de la alternativa de ocupación de suelos propuesta ha sido incluida en el apartado 1 de esta Memoria Justificativa, pero con la intención de motivar y justificar en mayor medida el proceso de definición de los usos, intensidades edificatorias, volúmenes, áreas de reparto y resto de parámetros de cada uno de los sectores, se ha redactado el presente apartado.

2.1 Justificación de la delimitación, usos y edificabilidades en suelo urbano.

El suelo urbano no sufre variación de entidad respecto al Plan General anterior, posponiendo su ordenación al Plan General de Ordenación Pormenorizada, siendo el único cambio la previsión de aumento de alturas de algunas zonas, y el ajuste de usos permitidos.

En el presente Plan General prevé la división del suelo urbano en distintas zonas de ordenación, que se incluyen en fichas, y que definen las principales características de usos, tipologías y edificabilidades. Tal cual puede verse en planos y en tablas adjunta, se justifican las principales variaciones introducidas en el suelo urbano para cada una de las zonas de ordenación:

Zonas de suelo urbano	Modificación efectuada	Comentarios
ZUR-RE3	Aumento de una altura de edificación (PB+2) y ampliación de Uso Compatible Terciario	Afecta a zonas RN del Plan General anterior.
ZUR-RE4	Aumento de una altura y ático de edificación (PB+2+ático).	Afecta a zonas RP del Plan General anterior.

ZUR-RE5	Aumento de una altura y ático de edificación (PB+2+ático).	Afecta a zonas RP del Plan General anterior.
ZUR-RE6	Aumento de una altura de edificación (PB+1).	Afecta a zonas RT del Plan General anterior.
ZUR-RE7	Aumento de una altura de edificación (PB+2) y ampliación de Uso Compatible Terciario	Afecta a zonas RN del Plan General anterior.

Dado que en algunas zonas de destino residencial se prevé el aumento de altura–edificabilidad, procede justificar que con dicho aumento no se alcanza el límite máximo del m2t/m2s para destino residencial en casco urbano previsto por la ley.

NUCLEO URBANO BENEJÚZAR

Zona	nº de alturas	Superficie de Zona (m2)	Techo neto residencial (m2t)
ZUR-RE1	PB+2 (pl. baja +1)	113.164	69.206,00
ZUR-RE2	PB+1 (pl. baja +1)	3.607	2.304,71
ZUR-RE3	PB+2 (pl. baja +2)	305.902	319.189,68
ZUR-RE4	PB+2+AT (pl. baja +2+ Ático)	69.288	94.277,18
ZUR-RE5	PB+2+AT (pl. baja +2+ Ático)	17.137	10.720,00
ZUR-RE6	PB+1 (pl. baja +1)	43.738	40.219,76
ZUR-RE7	PB+2 (pl. baja +2)	14.337	10.468,80
ZUR-RE8	PB+3 (pl. baja +3)	3.121	4.117,65
ZUR-RE9	PB (pl. baja)	25.076	5.220,63
ZUR-RE10	PB+1 (pl. baja +1)	18.878	16.615,06
TOTAL:		614.248	572.339,46

Superficie Zona Urbana Residencial*	614.248,00 m²
Techo residencial	572.339,46 m²t
Índice de Edificabilidad Bruta Residencial	0,95 m²t/m²s

(*) Excluidas las zonas exclusivas terciarias e industriales.

2.2 Justificación de la delimitación, usos y edificabilidades de los suelos urbanizables.

El modelo de ocupación de suelos es el de ciudad compacta, que tiende a generar una trama urbana continua para el municipio, evitando la existencia de suelos urbanos dispersos.

En el Plan General anterior se preveían Unidades de Ejecución clasificadas como Suelo Urbanizable, que por diversas razones no se han gestionado. En el presente Plan General Estructural se han analizado las razones de este no desarrollo, y también la viabilidad de estos suelos de acuerdo a los nuevos mapas del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

En cuanto a nuevos suelos urbanizables a clasificar, se han definido teniendo en cuenta las limitaciones previstas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, el Informe Ambiental al Plan General emitido en 2012 por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería y los nuevos mapas de riesgos de inundación del SNCZI.

2.2.1 Suelos Urbanizables de destino residencial.

Los suelos urbanizables de destino residencial previstos en el Plan General Estructural se dividen en:

- Sectores urbanizables residenciales asumidos del plan general anterior.
- Nuevos suelos urbanizables residenciales clasificados por el presente Plan General Estructural.

Los sectores urbanizables residenciales asumidos del planeamiento anterior son el ZND-RE-UEd (antigua Unidad de Ejecución d), y el sector ZND-RE-UEi (antigua UEi):

- El ZND-RE-UEd se ubica en el acceso norte del casco urbano desde la CV-920. Con su desarrollo se propiciará la mejora urbana y paisajística del acceso al municipio, además de maclar y comunicar diversas edificaciones urbanas existentes. Tal cual se justifica en el Estudio de Inundabilidad que acompaña al PGE, para su desarrollo será

necesario prever diversas medidas infraestructurales que reduzcan su riesgo de inundación.

- El ZND-RE-UEi se ubica en medio del casco urbano de Benejúzar. Su urbanización resulta precisa para rematar la trama residencial de su entorno, ordenando los accesos.

Los sectores residenciales clasificados por el presente Plan General son el ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3. Estos sectores suponen la ampliación del casco urbano hacia el sur. Para estos sectores se han definido usos e intensidades análogos a los de las últimas ampliaciones desarrolladas del casco urbano, con IEB=0,8 m²/m², siendo la IER = 0,6 m²/m² y el IET = 0,2 m²/m².

Para asegurar que el desarrollo del casco urbano se genera de forma compacta, se ha previsto una secuencia lógica de desarrollo de estos sectores, de forma que primeramente habrá de desarrollarse el SR-1, para luego desarrollar el SR-2, y por último el SR-3.

PARa facilitar la gestión de los sectores, el Plan Parcial de cada uno de ellos podrá definir Unidades de Ejecución susceptibles de desarrollo independiente.

2.2.2 Suelos Urbanizables de destino industrial-terciario.

En cuanto a las ampliaciones de suelos de destino industrial-terciario, igualmente se ha propuesto el modelo de ciudad compacta.

Al igual que en el caso de los suelos residenciales, los suelos urbanizables de destino industrial-terciario previstos en el Plan General Estructural se dividen en:

- Sector urbanizable industrial-terciario asumido del plan general anterior.
- Nuevos suelos urbanizables industrial-terciarios clasificados por el presente Plan General Estructural.

El sector industrial-terciario asumido del plan general anterior en el ZND-IN-UEe (antigua UEe). Su mantenimiento como suelo urbanizable pretende propiciar la mejora urbana y paisajística del acceso al municipio, además de maclar y comunicar con el casco urbano diversas instalaciones terciarias urbanas existentes en su entorno. Tal cual se justifica en el

Estudio de Inundabilidad que acompaña al PGE, para su desarrollo será necesario prever diversas medidas infraestructurales que reduzcan su riesgo de inundación.

Los sectores industriales-terciarios clasificados por el Plan General Estructural son el ZND-IN-TR1, ZND-IN-TR2, ZND-IN-TR3 y ZND-IN-TR4. Estos sectores constituyen la ampliación del actual polígono La Cerámica, estructurándose en diversos sectores para facilitar su gestión. Así:

- El ZND-IN-TR1 y ZND-IN-TR2 suponen la ampliación hacia el Este del polígono la Cerámica, ocupando los terrenos aledaños a la Avenida Adolfo Suarez. Estos terrenos ya habían sido previstos como urbanizables en el plan general anterior, no habiéndose desarrollado en el periodo de vigencia del anterior PGOU probablemente por el hecho de que sobre su área de reparto se habían previsto en exceso dotaciones públicas adscritas.
- El ZND-IN-TR3 y ZND-IN-TR4 suponen la ampliación hacia el Sur del polígono La Cerámica. Con su desarrollo, además de propiciar el desarrollo socio económico del municipio, se conseguirá mejorar los accesos al casco urbano, a través de la Nueva Avenida de Rubes y Avenida Virgen del Rosario.

Tal cual se justifica en el Estudio de Inundabilidad que acompaña al PGE, para el desarrollo de los sectores urbanizables terciarios será necesario prever diversas medidas infraestructurales que reduzcan su riesgo de inundación.

2.3 Justificación de la propuesta de delimitación de áreas de reparto, y de la proporcionalidad de las cesiones entre ellas.

La delimitación de las distintas áreas de reparto de los sectores urbanizables se contiene gráficamente en los planos de ordenación nº8.

En este apartado vamos a justificar la delimitación de las mismas, y analizar la proporcionalidad de cesiones entre ellas.

En primer lugar indicar que como regla general se ha intentado que las áreas de reparto no fuesen discontinuas, en cuyo caso se obliga a gestionar áreas que no son colindantes con el sector y que, incluso, pueden estar alejadas de él. Así la totalidad de elementos de las redes estructurales se ha considerado integrado en el interior de los sectores, salvo en los siguientes casos:

- El Parque de Red Primaria ubicado al norte del casco urbano, de 25.000,28 m².
- La zona de reserva de la Red Viaria anexa al parque, entre éste y la acequia la Alquibla, de 2.804,21 m²
- El Jardín de Red Primaria, de 14.840,98 m², ubicado al sur del casco urbano, que ya se encontraba clasificado en el Plan General anterior, y cuya gestión se asume en este Plan General Estructural.

A la hora de adscribir estas redes primarias a los distintos sectores urbanizables, se ha optado por no adscribir ninguna de estas dotaciones externas a los sectores industriales-terciarios. Ello se justifica en dos argumentos:

- Por un lado, los usos industriales presentan plusvalías notablemente menores a los usos residenciales y terciarios. En caso de adscribirles reservas de suelo de red primaria, la plusvalía todavía sería menor y puede poner en peligro la viabilidad económica de su desarrollo.
- Por otro lado, dada la situación económica general, se considera conveniente favorecer la gestión y desarrollo de este tipo de suelos, precisos para el desarrollo socioeconómico del municipio y la diversificación de su actividad productiva, no penalizándolos con cargas dotacionales externas a su propia delimitación.

Otra cuestión a considerar en la delimitación de las áreas de reparto de acuerdo a unos criterios de proporcionalidad de cesiones ha sido la posibilidad de considerar coeficientes de homogeneización o ponderación del aprovechamiento tipo. A este respecto indicar que el modelo urbanístico propuesto, se caracteriza por su continuidad y compacidad de los suelos, así como la homogeneidad prevista en cuanto a usos (compatibilidad terciaria).

En referencia a la introducción de criterios de homogenización o de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto, debemos recordar que la utilización de coeficientes de ponderación es una opción que permite la ley pero no es obligatoria. Es más, la legislación urbanística valenciana permite la utilización de coeficientes unidad cuando resulta difícil obtener unos coeficientes de ponderación que reflejen adecuadamente las plusvalías que permite obtener cada uso y tipologías. Esta es de hecho la situación actual con un mercado de vivienda no estable en el que incluso se da de hecho, según zonas, que el precio de la vivienda protegida es mayor que el precio de la vivienda libre.

Por ello se ha optado por el criterio de mantener un coeficiente unidad para todos los usos y tipologías previstos en todas las áreas de reparto, trasladando al momento de la redacción del proyecto de reparcelación el cálculo ajustado del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente donde se encuentre la unidad de ejecución a desarrollar. Así, el aprovechamiento tipo establecido en las fichas de planeamiento y gestión del plan general tiene carácter de provisional posponiendo la obtención de su valor definitivo al momento de la redacción del proyecto de reparcelación.

Por todo ello, la unidad de medida del aprovechamiento para cada área de reparto ha sido la edificabilidad o m² de techo previsto por el planeamiento. Bajo éste supuesto, se ha realizado una distribución de las reservas de suelo para dotación pública de red primaria adscribiéndolas a los distintos sectores con el objetivo de obtener aprovechamientos unitarios similares en cada área de reparto así constituidas (sector más su red primaria adscrita).

Por último, y antes de entrar en el proceso matemático de asignación de áreas de reparto a cada uno de los nuevos sectores urbanizables residenciales, y dado que los sectores se han planificado con una secuencia de desarrollo, ha sido necesario priorizar el interés municipal en la obtención de cada una de las redes primarias, de forma que con su gestión quede garantizado un modelo compacto de desarrollo urbanístico.

Utilizando todos los criterios expuestos, se ha realizado el reparto que se muestra a continuación.

Plan General Estructural de Benejúzar (Alicante). Memoria Justificativa

SECTORES RESIDENCIALES PLANEAMIENTO ASUMIDO							
Sector	Superficie del sector	Red Primaria adscrita PQL norte	Red Primaria adscrita PSL Sur	Red Primario adscrita Viario	Superficie Área de Reparto	M2 techo	Aprovechamiento Tipo (AT)
ZND-RE-Ued	17.151,80				17.151,80	9.948,04	0,58
ZND-RE-Uei	7.407,31				7.407,31	6.888,80	0,93
NUEVOS SECTORES RESIDENCIALES							
Sector	Superficie del sector	Red Primaria adscrita PQL norte	Red Primaria adscrita PSL Sur	Red Primario adscrita Viario	Superficie Área de Reparto	M2 techo	Aprovechamiento Tipo (AT)
ZND-RE-SR1	135.456,12	17.682,16		1.938,28	155.076,56	108.364,90	0,699
ZND-RE-SR2	93.842,74	7.318,12	5.408,81	865,93	107.435,60	75.074,19	0,699
ZND-RE-SR3	65.118,14		9.432,17		74.550,31	52.094,51	0,699
SECTOR INDUSTRIAL PLANEAMIENTO ASUMIDO							
Sector	Superficie del sector	Red Primaria adscrita PQL norte	Red Primaria adscrita PSL Sur	Red Primario adscrita Viario	Superficie Área de Reparto	M2 techo	Aprovechamiento Tipo (AT)
ZND-IN-UEe	24.038,00				24.038,00	10.336,34	0,43
NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES TERCIARIOS							
Sector	Superficie del sector	Red Primaria adscrita PQL norte	Red Primaria adscrita PSL Sur	Red Primario adscrita Viario	Superficie Área de Reparto	M2 techo	Aprovechamiento Tipo (AT)
ZND-IN-TR1	31.850,47				31.850,47	15.925,24	0,500
ZND-IN-TR2	21.837,00				21.837,00	10.918,50	0,500
ZND-IN-TR3	43.607,84				43.607,84	21.803,92	0,500
ZND-IN-TR4	58.542,00				58.542,00	29.271,00	0,500

3 DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

3.1 Dotaciones existentes en el municipio.

3.1.1 Equipamientos de la Red Primaria.

La localización de cada uno de los equipamientos que, a continuación, se van a enumerar se puede consultar en el plano de ordenación estructural nº 2: *Red Primaria*.

Educativo-Cultural (PQE):

- E3: Instituto de Educación Secundaria.
- E6: Colegio Publico Infantil y Primaria.
- E8: Biblioteca y zonas deportivas.
- E9: Escuela Infantil.
- E11: Auditorio Municipal.

Recreativo-Deportivo (PQD):

- E2: Polideportivo municipal.
- E16: Piscinas municipales.

Sanitario-Asistencial (PQS):

- E4: Geriátrico.
- E7: Centro de Salud.
- E13: Centro social.
- E15: Club de la Tercera Edad.

Administrativo-Institucional (PQA):

- E14: Ayuntamiento.

Religioso (PQR):

- E1: Santuario de la Virgen del Pilar.
- E12: Iglesia.

Infraestructuras-servicios urbanos (PQI):

- E5: Cementerio.
- E10: Almacén municipal.
- E17: Depósitos de agua potable.

3.1.2 Red Primaria de Viario.

La red primaria de viario existente está formada por los siguientes viales:

-La carretera CV-914, cuyo trazado comunica los municipios de Almoradí y Orihuela. La unión del casco urbano de Benejúzar con esta vía se realiza mediante la carretera CV-931. La unión entre ambas se resuelve mediante una glorieta.

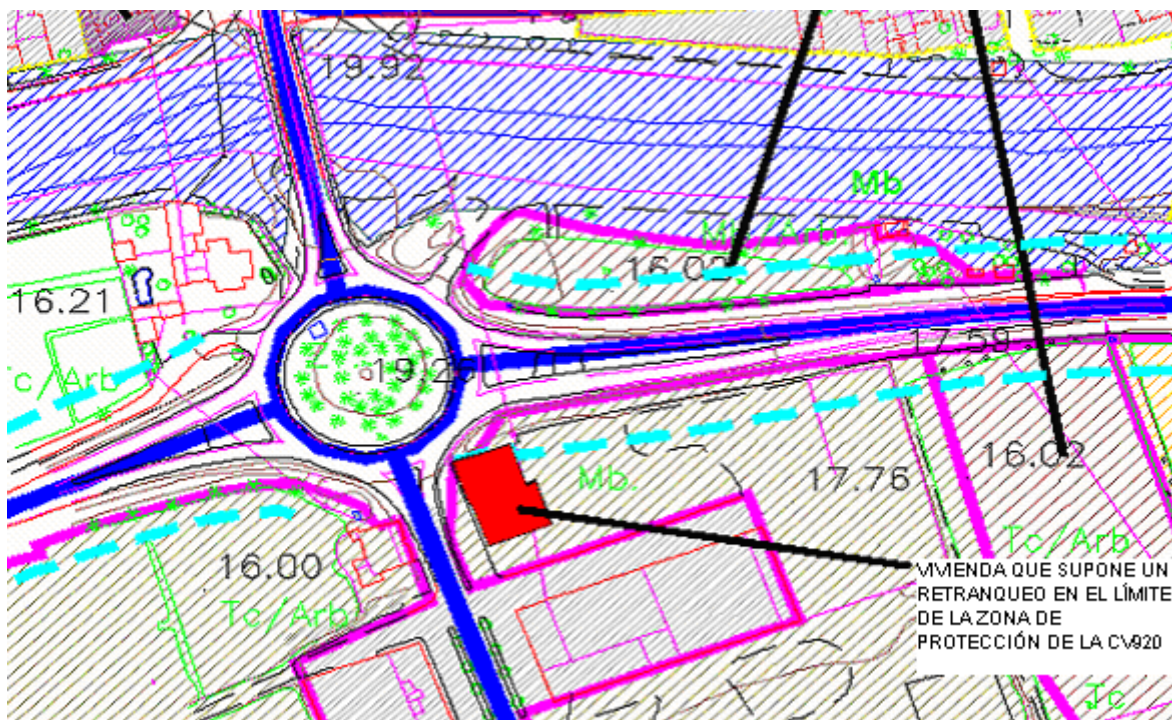
-La vía rápida CV-91, que actualmente une el municipio Orihuela con el de Guardamar.

-La carretera CV-931 que, como se ha mencionado, une actualmente el casco urbano de Benejúzar con la glorieta-intersección de las carreteras CV-914 y CV-910.

-La carretera CV-920 que en las proximidades del río Segura intersecciona con la CV-931. El cruce de estas dos vías se ha resuelto mediante glorieta. La carretera CV-920 circunvala el municipio de Benejúzar, uniendo a éste con Algorfa y con Jacarilla.

- Desde estas carreteras pertenecientes a la red autonómica se accede a la red primaria de viario interior al casco urbano, conformada por sus viales más importantes, que se recoge gráficamente en el plano 2 de Ordenación Estructural.

Para las citadas carreteras de la red autonómica se ha previsto respetar tanto su trazado como sus bandas de afección, si bien en el entorno de la CV-920, en las proximidades de su intersección con la CV-931, se ha estimado conveniente recoger una disminución del ancho de la zona de protección.



Este retranqueo o disminución de ancho se justifica en la necesidad de adaptar este límite a la realidad existente, tal cual se muestra en la figura adjunta: el límite exterior de la banda de protección se adapta a los lindes de la edificación existente, corrigiendo de esta forma una situación un tanto contradictoria, y regularizando una edificación que se encuentra en uso, cuya existencia es previa a la ejecución de la Ronda de Benejúzcar y que cuenta con licencia municipal.

3.1.3 Zonas Verdes de la Red Primaria.

Las zonas verdes de la red primaria se localizan en el plano nº 2 de Ordenación Estructural, con una superficie total que asciende a 29.621 m².

3.2 Nuevas Dotaciones desde el PGOU.

3.2.1 Equipamientos.

3.2.1.1 Reserva de equipamientos de la Red Primaria en Suelo Urbanizable No Urbanizable.

Tal cual se muestra en el plano nº2 de Ordenación Estructural, se han considerado la siguiente reserva de suelos con destino equipamiento en suelo no urbanizable:

- R1: Reserva para Equipamiento Sanitario Asistencial, previsto para la futura ampliación del cementerio municipal.
- R2: Reserva para equipamiento de infraestructura y servicio urbano, previsto para la futura ampliación de la parcela destinada a depósitos de agua potable.
- R3: Reserva de equipamiento deportivo recreativo y educativo cultural, previsto para la ampliación del IES y/o las instalaciones deportivas municipales
- R4: Reserva de equipamiento infraestructura y servicio urbano y deportivo recreativo, previsto para la reurbanización de la zona de la antigua EDAR, con alguno de los usos indicados.
- R5: Reserva de equipamiento deportivo recreativo, previsto en el entorno del Santuario del Pilar, para alguno de los usos indicados.

3.2.1.2 *Gestión de residuos y contaminación lumínica, acústica y atmosférica.*

La Orden de 15 de abril de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba el Plan Zonal de residuos de la Zona XVII establece para Benejúzar un Ecoparque tipo C. Teniendo en cuenta el incremento poblacional potencial y los residuos generados por ésta, sería necesario un Ecoparque tipo D, para más de 10.000 habitantes, con disposición a 2 cotas y 12 a 20 contenedores grandes de tamaño 18 o 26 m³.

La superficie de parcela para un Ecoparque tipo D debe estar entre 2.500 y 5.000 m².

El Ecoparque citado se materializará en alguna de las parcelas vacantes destinadas a equipamiento en suelo urbano, previendo en su defecto destinar una parcela de equipamiento de la red secundaria interior al sector ZND-RE-SR1 para su ejecución.

El presente Plan General debe realizar las pertinentes reservas de suelo para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica.

A corto plazo no se precisa su implantación, aunque sí es necesaria la previsión del espacio para su ubicación. El espacio necesario de reserva para estas instalaciones es sensiblemente menor al del ecoparque, así como su impacto. En suelo urbano se podrán disponer en lugares reservados para equipamiento, proponiéndose la parcela E10 donde está ubicado el almacén, o entorno a la parcela E8 anexo a las zonas deportivas. En suelos urbanizables se podrán ubicar en cualquiera de las parcelas destinadas a equipamiento previstas en la ordenación pormenorizada de los sectores. En cualquier caso, sus emplazamientos exactos dependerán de los parámetros técnicos necesarios para la correcta medición.

3.2.2 Zonas Verdes de la Red Primaria.

3.2.2.1 Justificación del cumplimiento del estándar de Red Primaria de Zona Verde por habitante.

Para el cálculo de la zona verde de la red primaria se realiza un estudio global de las necesidades de zona verde que presenta el municipio. Según la legislación vigente se deben prever por el PGE una dotación de Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

A continuación, se calcula la superficie de zona verde primaria, que debe ser prevista en el Plan General Estructural, en base a los habitantes previstos:

	Superficie AR	IEB	m2 techo	TECHO Residencial	M2t residencial	Tamaño vivienda tipo (m2)	Nº Viviendas	hab/viv	Habitantes	Red Primaria necesaria (m2)
Casco Urbano									8.438	42.190
ZND-RE-Ued	17.151,80		9.948,04		9.948,04	100,00	99	2,5	247	1.235
ZND-RE-Uei	7.407,31		6.888,80		6.888,80	100,00	69	2,5	172	861
ZND-RE-SR1	135.456,12	0,80	108.364,90	0,60	81.276,67	100,00	813	2,5	2.032	10.160
ZND-RE-SR2	93.842,74	0,80	75.074,19	0,60	56.305,64	100,00	563	2,5	1.408	7.038
ZND-RE-SR3	65.118,14	0,80	52.094,51	0,60	39.070,88	100,00	391	2,5	977	4.884
	361.621,58								13.274	66.368

A la superficie de 66.368 m² de zona verde primaria necesaria en el PGOU para obtener el estándar de 5m²/hab de zona verde primaria, se le descuenta la superficie primaria gestionada en el municipio que asciende a 29.621 m² (véase plano de ordenación estructural nº 2); obteniéndose una superficie final, a gestionar por los sectores urbanizables de 36.747 m².

Se ha considerado que los sectores que reúnen unas características urbanísticas adecuadas para hacerse cargo de la gestión de dicha superficie son los sectores ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3, descartándose los sectores urbanizables con planeamiento asumido del Plan General anterior.

Así, se ha previsto un sistema homogéneo de carga para todos los sectores mencionados anteriormente, en función de su población potencial, resultando el siguiente modelo:

Sector	Superficie del sector	Red Primaria adscrita PQL norte	Red Primaria adscrita PSL Sur	Red Primaria adscrita Viario	Superficie Área de Reparto	M2 techo	Aprovechamiento Tipo (AT)
ZND-RE-SR1	135.456,12	17.682,16		1.938,28	155.076,56	108.364,90	0,699
ZND-RE-SR2	93.842,74	7.318,12	5.408,81	865,93	107.435,60	75.074,19	0,699
ZND-RE-SR3	65.118,14		9.432,17		74.550,31	52.094,51	0,699
		25.000,28	14.840,98				

Se ha previsto un parque de la red primaria ubicado al norte del casco urbano de superficie 25.000,28 m², y la gestión de la zona verde primaria ya prevista en el planeamiento anterior ubicada al sur del casco urbano de 14.840,98 m².

La superficie de redes primarias de zona verde adscrita a los sectores residenciales es por tanto de 39.841,26 m², superior a la necesaria de 36.747 m², siendo por tanto válido el modelo propuesto.

En cuanto a la dimensiones de las dos zonas verdes propuestas, la ubicada al norte del casco urbano dispone de una superficie superior a 2,50 hectáreas y posibilidad de inscribir un círculo de 150 metros de diámetro cumpliendo por tanto con los requisitos mínimos previstos por la legislación vigente.

En cuanto a la zona verde ubicada al sur del casco urbano, su superficie es de 14.840,98 m². Esta zona verde se corresponde con un suelo que el PGOU anterior ya clasificaba como red primaria de zona verde, y que durante la vigencia de éste no se llevo a cabo su desarrollo y gestión. Por ello, se considera que estas zonas verdes no deben cumplir con las condiciones propias de los Parques, ya que se tratan de unos suelos que ya poseían la consideración de red primaria y que desde el presente PGOU se pretenden desarrollar.

3.2.3 Red Primaria de Viario.

La nueva red primaria de viario que se establece en este Plan, está compuesta por la prolongación de la red primaria de viario existente, así como por nuevos viales. El objetivo fundamental de esta nueva red es dotar al actual casco urbano de nuevos accesos de forma que se descongestionen los actuales, a la vez que den un adecuado servicio a los nuevos sectores urbanizables y permitan la correcta comunicación de éstos con las redes supramunicipales, tanto existentes como futuras.

Se expone, a continuación, el esqueleto formado por la nueva red primaria de viario definida por este PGOU, para el Término Municipal de Benejúzar. Esta red se puede apreciar en el plano de ordenación estructural nº 2: *Redes Primarias*.

- En los accesos del municipio se prevé que los sectores urbanizables doten de continuidad a los tramos ya construidos de la Avda. del Segura y Avda. Adolfo Suarez.
- Por el interior de los nuevos sectores urbanizables ampliación del polígono La Cerámica, se han previsto dos nuevas redes primarias de 20 metros de anchura (Avda. de Rubes y Avda Virgen del Rosario), que además de organizar los accesos a estos sectores industriales-terciarios, permitirá generar un nuevo acceso al casco urbano del municipio.
- Se ha previsto una nueva Avenida para comunicación del casco urbano hacia las zonas dotaciones ubicadas al Sur del casco urbano, la Avenida Monte Benejúzar, que con un ancho de 25 metros parte del entorno del cementerio hacia las zonas rotacionales. Dado que la trama urbana no alcanza estas zonas rotacionales, se ha previsto una banda en suelo no urbanizable como futura previsión de la misma hasta el IES.
- Los nuevos sectores residenciales al sur del casco urbano se han previsto estructurados con diversos viales de 20 metros de anchura, que aseguren la óptima comunicación Este-Oeste

3.2.4 Movilidad urbana y transporte público.

Para el estudio de la movilidad urbana y el transporte público, tendremos que contemplar por un lado la trama urbana existente y por otro la de los futuros sectores urbanizables.

3.2.4.1 Suelo urbano.

Para averiguar la jerarquía de la red viaria del municipio es imprescindible conocer y ubicar los usos del suelo y equipamientos de mayor interés de la trama urbana, pues son éstos la fuente primera de generación/atracción de viajes de la movilidad y, por tanto, en buena medida los que organizan los flujos en la red arterial de la ciudad.

En cuanto a los usos del suelo, cabe destacar:

- Las naves industriales y talleres se encuentran a las salidas del municipio al noreste por la salida hacia Algorfa y al noroeste por la salida hacia Jacarilla.
- La Plaza Alquibla situada al noreste y la plaza de Las Carrozas al oeste.

Como equipamientos más relevantes, encontramos:

- Centros educativos como el C.P. Antonio Sequeros situado al sureste del municipio.
- Las pistas deportivas que situadas al sureste delimitan el casco urbano. Al este existe otra pista deportiva.
- El centro de salud situado al suroeste del municipio en calle Salvador Dalí con Avenida de Las Canteras.
- El auditorio municipal que junto al centro de salud constituyen un enclave muy significativo del entramado urbano.
- Al este, se accede por la calle Concordia a la Escuela Infantil Municipal.
- Dentro del entramado urbano, y más cercano al acceso norte del municipio que el resto de equipamientos, encontramos otra zona de gran afluencia de tráfico tanto rodado

como peatonal donde se localiza la Iglesia Nuestra Señora del Rosario, el Ayuntamiento y el club de la 3ª Edad.

Las características de la red viaria para el *tráfico motorizado* en el núcleo urbano se pueden considerar aceptables, con la salvedad de que en algunas calles la anchura de calzada es insuficiente, además de la existencia de algunas intersecciones con escasa visibilidad. Estas limitaciones se están corrigiendo por parte del Excmo. Ayuntamiento con la supresión de algunas bandas de aparcamiento y eliminación de algún sentido de circulación en las distintas secciones viarias existentes.

Para analizar la *movilidad no motorizada*, de forma general los anchos de aceras cumplen en general con el *nivel practicable*, permitiendo un tránsito peatonal fluido y por tanto con una movilidad sin apenas restricciones.

Según el Decreto 39/2004 de *Accesibilidad en el medio urbano*, el *Nivel Practicable* es aquel que por sus características, aún sin ajustarse a todos los requisitos que lo hacen *adaptado*, permite su utilización autónoma por personas con discapacidad. Un itinerario peatonal tendrá un nivel de accesibilidad practicable cuando la banda libre peatonal tenga un ancho mínimo de 1,20 metros.

Como medida de mejora de la movilidad, aparte del recrecido de algunas aceras para conseguir el nivel practicable en el 100% de la trama urbana, se estima la necesidad de disposición de pasos de cebra (algunos del tipo elevado) en todos los trayectos principales hacia los generadores de movilidad descritos anteriormente.

Respecto al *transporte público*, se han tomado medidas de los anchos de asfalto de las calles del núcleo urbano que componen la red primaria, para comprobar la posibilidad de disponer las paradas correspondientes. Las dimensiones de anchos se resumen en la siguiente tabla:

Calle	Ancho asfalto		Nº Sentidos circulación	Ancho disponible para parada bus
	mínimo	Máximo		
Avenida del Segura	10,78	13,59	2	8,09
Virgen del Pilar	7,46	9,18	2	3,68
Padre Manjón	9,07	10,31	2	4,81
Avenida de las Canteras	9,02	9,33	2	3,83
Juan Carlos I	5,00	7,82	2	2,32
Avenida Carretera Jacarilla	19,54	20,14	2	14,64
Luis Buñuel	8,58	9,99	2	4,49
De la Constitución	8,59	9,53	2	4,03
La Oropéndola	8,92	9,08	2	3,58
Concordia	8,30	8,39	2	2,89

Como se puede apreciar en la tabla, todas las calles del núcleo urbano que componen la red primaria, salvo Juan Carlos I y Concordia tienen ancho suficiente para disponer paradas de autobús. Por tanto, en el caso de disponer este servicio en las calles que lo permitan, se adecuarán las secciones mediante señalización horizontal.

3.2.4.2 Suelo urbanizable.

Al no disponer de ordenación pormenorizada, la movilidad en los distintos sectores se ha podido comprobar solamente en la red primaria, la cual aparece reflejada en los planos de ordenación. En ese sentido, se consideran suficientemente capaces las secciones tipo definidas para la movilidad motorizada.

Respecto a la movilidad no motorizada, se han dispuesto aceras suficientemente anchas así como carril bici, en las secciones tipo del viario estructural. De esta manera, se puede articular el ámbito de todo el suelo urbanizable y su conexión con el urbano, permitiendo acceder a pie o en bici a todas las zonas de los sectores previstos en el presente Plan General.

Se ha comprobado que es posible disponer paradas de autobús en todas las secciones tipo de la red primaria.

Cuando se desarrolle cada sector, el viario de la red secundaria tendrá unas secciones tipo justificadas mediante el estudio de movilidad, considerando anchos de circulación de vehículos motorizados suficientes para la intensidad de tráfico previsto. Además, para cada

sector, se materializará en planta la disposición de las paradas de transporte público necesarias.

Respecto a la movilidad no motorizada, cada sector se ordenará de forma justificada, proponiendo recorridos peatonales y para bicicletas, que permitan el acceso a los equipamientos y dotaciones dentro del sector. Además se resolverán convenientemente las conexiones peatonales y de carril bici al viario de la red estructural.

4 SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN.

4.1 Suministro de agua potable.

4.1.1 Tablas de evolución urbana previsible y superficies.

Habitantes en Suelo Urbano:

Según datos facilitados por el Instituto Valenciano de Estadística el número de habitantes censado el año 2015 en el municipio de Benejúzar era de **5.398 habitantes**.

A estos habitantes, del lado de la seguridad a efectos de cálculo de la red de agua potable, habrá que añadirle **3.040 habitantes** potenciales de solares vacantes en suelos urbanos.

Por lo tanto, la población estimada en suelo urbano a efectos de cálculo de agua potable será de **8.438 habitantes**.

Incremento de habitantes previstos por nuevos desarrollos asumidos del Plan General anterior (ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi):

El Plan General prevé un Incremento de habitantes, por la inclusión de dos Unidades de Ejecución asumidas del Plan General anterior, estimado en **419 habitantes**.

Incremento de habitantes previstos por nuevos suelos clasificados en el Plan General (ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3) :

Los habitantes potenciales previstos por los nuevos desarrollos se estiman en un total de **4.417 habitantes**.

De cara al presente estudio, se ha considerado un desarrollo de los nuevos sectores clasificados en el Plan General y, por tanto, del aumento poblacional, en tres etapas:

- 25 % del desarrollo culminado en el año 2021.
- 50 % del desarrollo a medio plazo, en el año 2026.
- 100 % del desarrollo a largo plazo, en el año 2036., correspondiendo al aumento del 100 % de la población prevista con los nuevos desarrollos previstos en el Plan General.

Por tanto, el aumento de la población previsto para las diferentes etapas previstas de desarrollo de los nuevos sectores sería:

Previsión Año 2021		Previsión Año 2026		Previsión Año 2036	
	Habitantes		Habitantes		Habitantes
Sectores urbanizables	1.104	Sectores urbanizables	2.209	Sectores urbanizables	4.417

Habitantes previstos totales:

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, el número de habitantes potenciales totales del municipio para el año 2036 (periodo de vigencia estimada del Plan General) sería de **13.274 habitantes**, constituidos por:

- 5.398 habitantes en suelo urbano censados en el año 2015.
- 3.040 habitantes potenciales correspondientes a solares vacantes en suelo urbano.
- 419 habitantes potenciales correspondientes al desarrollo de sectores con planeamiento asumido del Plan General anterior (ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi).
- 4.417 habitantes potenciales debido a los nuevos desarrollos previstos en el Plan General.

Por último, indicar que el consumo de agua potable del aumento poblacional por suelo vacante en suelo urbano (3.040 habitantes) queda garantizado con las infraestructuras existentes, puesto que fueron diseñadas originariamente para ello.

4.1.1.1 Tipos de asentamientos en los sectores urbanizables residenciales.

Previsión asentamientos de 1ª y 2ª residencia en nuevos desarrollos asumidos del Plan General anterior (ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi).

Sólo se prevé en este tipo de suelo viviendas de Primera Residencia, siendo su previsión de desarrollo temporal la siguiente:

Previsión Año 2021		Previsión Año 2026		Previsión Año 2036	
	Nº de viviendas 1ª residencia		Nº de viviendas 1ª residencia		Nº de viviendas 1ª residencia
ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi	42	ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi	84	ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi	168

Previsión asentamientos de 1ª y 2ª residencia en Suelo Urbanizable (ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3).

En los nuevos desarrollos previstos, se prevé un 50% de viviendas destinadas a Primera Residencia y un 50% de Segunda Residencia.

Teniendo en cuenta el desarrollo temporal previsto, el número de viviendas de Primera y Segunda residencia de los nuevos desarrollos previstos sería:

Previsión año 2021	Superficie	m2 techo residencial total	Previsión desarrollo del 25 % techo residencial total	Nº Viviendas previstas	Viviendas 1ª residencia	Viviendas 2ª residencia
ZND-RE-SR1	135.456,12	81.276,67	20.319,17	203	102	101
ZND-RE-SR2	93.842,74	56.305,64	14.076,41	141	70	71
ZND-RE-SR3	65.118,14	39.070,88	9.767,72	98	48	49
Total				442	221	221

Previsión año 2026	Superficie	m2 techo residencial total	Previsión desarrollo del 50 % techo residencial total	Nº Viviendas previstas	Viviendas 1ª residencia	Viviendas 2ª residencia
ZND-RE-SR1	135.456,12	81.276,67	40.638,34	406	203	203
ZND-RE-SR2	93.842,74	56.305,64	28.152,82	281	141	140
ZND-RE-SR3	65.118,14	39.070,88	19.535,44	195	97	98
Total				882	441	441

Previsión año 2026	Superficie	m2 techo residencial total	Previsión desarrollo del 100 % techo residencial total	Nº Viviendas previstas	Viviendas 1ª residencia	Viviendas 2ª residencia
ZND-RE-SR1	135.456,12	81.276,67	81.276,67	813	407	406
ZND-RE-SR2	93.842,74	56.305,64	56.305,64	563	282	281
ZND-RE-SR3	65.118,14	39.070,88	39.070,88	391	195	196
Total				1.767	884	883

El número total de viviendas de los nuevos desarrollos previstos en el Plan General será de 1.767, de las cuales 884 viviendas se estiman de primera residencia y 883 viviendas de segunda residencia.

4.1.2 Tipologías edificatorias en sectores urbanizables.

Las tipologías edificatorias de los nuevos desarrollos previstos se incluyen en tabla adjunta:

Sectores Residenciales	Superficie Sector	Tipo de vivienda : características	I.E.B. m2t/m2s
ZND-RE-SR1	135.456,12	Edificación de Apartamentos., con compatibilidad terciaria.	0,80 (1)
ZND-RE-SR2	93.842,74	Edificación de Apartamentos., con compatibilidad terciaria.	0,80 (1)
ZND-RE-SR3	65.118,14	Edificación de Apartamentos., con compatibilidad terciaria.	0,80 (1)
ZND-RE-UEd	17.151,80	Edificación de Apartamentos, con compatibilidad terciaria.	0,58
ZND-RE-UEi	7.407,31	Edificación de Apartamentos, con compatibilidad terciaria.	0,93
Sectores Industriales	Superficie Sector	Tipo de edificación : características	I.E.B. m2t/m2s
ZND-IN-TR1	31.850,47	Edificación de naves industriales aisladas o alineadas al vial, con compatibilidad terciaria.	0,50
ZND-IN-TR2	21.837	Edificación de naves industriales aisladas o alienadas al vial, con compatibilidad terciaria.	0,50

ZND-IN-TR3	43.607,84	Edificación de naves industriales aisladas o alienadas al vial, con compatibilidad terciaria.	0,50
ZND-IN-TR4	58.542	Edificación de naves industriales aisladas o alienadas al vial, con compatibilidad terciaria.	0,50
ZND-IN-UEe	24.038	Edificación de naves industriales aisladas o alienadas al vial, con compatibilidad terciaria.	0,43

(1) La IEB residencial es de 0,6 m²/m²s, siendo la IEB comercial de 0,2 m²/m²s

4.1.3 Justificación de la demanda de agua potable en Sectores Urbanizables propuestos.

Para asegurar el servicio de agua potable se atenderá a las condiciones descritas en las correspondientes fichas de gestión.

Para el cálculo del consumo de agua que genera cada uno de los suelos clasificados por este Plan General, teniendo en cuenta que, el nº de habitantes estará entre 10.000 a 50.000 y que la actividad industrial es baja (según tabla adjunta Normativa del plan Hidrológico de la cuenca de Segura, art.7), el consumo de agua potable en litros por habitante y día es de 250 litros por habitante y día en los sectores residenciales y 20.000 litros por hectárea y día en sectores industriales.

Por último, indicar que para los sectores ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3, el cálculo de la estimación del consumo comercial (IEB de valor 0,2 m²/m²s) se realiza teniendo en cuenta una equivalencia de 1 vivienda = 150 m² techo comercial, hipótesis conservativa para el cálculo de la demanda de consumo estimada.

La siguiente tabla incluye el consumo total de los nuevos desarrollos previstos en el Plan General:

	Habitantes	Consumos de agua (litros/día)
ZND-RE-SR1	2.032	621.250,00
ZND-RE-SR2	1.408	430.250,00
ZND-RE-SR3	977	298.750,00
ZND-RE-UEd	247	61.750,00
ZND-RE-UEi	172	43.000,00
ZND-IN-TR1		63.700,94
ZND-IN-TR2		43.674,00
ZND-IN-TR3		87.215,68
ZND-IN-TR4		117.084,00
ZND-IN-UEe		48.076,00
TOTAL		1.814.750,62

4.1.4 Previsión temporal de desarrollo en Sectores Urbanizables propuestos.

En base a las tendencias actuales de crecimiento urbanístico existentes en el Sureste español según un escenario medio de desarrollo del Plan General, se puede pronosticar que:

Temporalidad	% porcentaje Suelo Urbanizable	consumo litros/ día	consumo m3/año
2017	3%	54.442,52	19.871,52
2018	6%	108.885,04	39.743,04
2019	15%	272.212,59	99.357,60
2020	20%	362.950,12	132.476,80
2021	25%	453.687,66	165.595,99
2022	30%	544.425,19	198.715,19
2023	35%	635.162,72	231.834,39

2024	40%	725.900,25	264.953,59
2025	45%	816.637,78	298.072,79
2026	50%	907.375,31	331.191,99
2027	55%	998.112,84	364.311,19
2028	60%	1.088.850,37	397.430,39
2029	65%	1.179.587,90	430.549,58
2030	70%	1.270.325,43	463.668,78
2031	75%	1.361.062,97	496.787,98
2032	80%	1.451.800,50	529.907,18
2033	85%	1.542.538,03	563.026,38
2034	90%	1.633.275,56	596.145,58
2035	95%	1.724.013,09	629.264,78
2036	100%	1.814.750,62	662.383,98

4.1.5 Fuente de abastecimiento.

En la actualidad existen dos depósitos reguladores de agua potable al sur del casco urbano, que abastecen a la población, pertenecientes a la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

El presente Plan General reserva varias zonas con la calificación de equipamiento para infraestructuras y servicios urbanos (una de ellas junto a los actuales depósitos). Por tanto, existe espacio suficiente para disponer los depósitos necesarios de ampliación, para abastecer a la población y usos generados por el aumento de consumo.

4.2 Red de evacuación de aguas residuales y pluviales.

Para asegurar el servicio de evacuación de aguas residuales se atenderá a las condiciones descritas en las correspondientes fichas de gestión.

Considerando que la generación de aguas residuales será muy similar al consumo de agua, se suponen las mismas dotaciones que en el apartado anterior, es decir, de 250 litros por habitante y día en los sectores residenciales y 20.000 litros por hectárea y día en sectores industriales.

También indicar que para los sectores ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3, el cálculo de la estimación de la generación de aguas residuales del techo comercial (IEB de valor 0,2 m²t/m²s) se realiza teniendo en cuenta una equivalencia de 1 vivienda = 150 m² techo comercial, hipótesis conservativa para el cálculo de la generación de aguas residuales.

La siguiente tabla incluye la generación total de aguas residuales de los nuevos desarrollos previstos en el Plan General:

	Habitantes	Generación de aguas residuales (litros/día)
ZND-RE-SR1	2.032	621.250,00
ZND-RE-SR2	1.408	430.250,00
ZND-RE-SR3	977	298.750,00
ZND-RE-UEd	247	61.750,00
ZND-RE-UEi	172	43.000,00
ZND-IN-TR1		63.700,94
ZND-IN-TR2		43.674,00
ZND-IN-TR3		87.215,68
ZND-IN-TR4		117.084,00
ZND-IN-UEe		48.076,00
TOTAL		1.814.750,62

Por último indicar al respecto de la evacuación de aguas residuales y pluviales los siguientes cuestiones:

- La red de saneamiento y pluviales en Benejúzar es separativa.

- El destino y tratamiento de las aguas residuales será en la EDAR de la Margen Derecha del Segura.
- Respecto a la evacuación de pluviales, estas aguas se recogerán mediante colector al norte del municipio, que las conducirá hasta arqueta situada en la rotonda de la carretera CV-920 y desde allí discurrirán por las obras existentes hasta el punto de vertido al río Segura en las coordenadas UTM (689.666; 4.217.543).
- Con fecha 18 de noviembre de 2009 se emitió, por la Comisaría de aguas de la Confederación Hidrográfica del Segura, Autorización del desagüe de pluviales al río Segura, en el término municipal de Benejúzar, en las condiciones descritas en el párrafo anterior.

5 ESTUDIO DE IMPACTO ECONOMICO DEL PLAN GENERAL.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) establece que el plan debe incluir, en lo que respecta al impacto económico producido por éste la siguiente documentación incluida en tomos independientes:

1. **Memoria de Sostenibilidad Económica** en la que se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
2. **Informe de Sostenibilidad Económica** que establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir el desarrollo, ponderando su viabilidad económica, que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

6 CLASIFICACIÓN DE SUELOS. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE DERIVADA DE ESTE PLAN GENERAL.

6.1 Clasificación de suelos. Dimensiones de la evolución urbana previsible derivada del presente plan.

6.1.1 Suelo Urbano.

Tal y como se puede consultar en plano de ordenación estructural, el suelo urbano se divide en 10 zonas con uso característico residencial (ZUR-RE-1 al 10) y 5 zonas con uso característico industrial-terciario, (ZUR-IN-1 al 5).

Se adjunta, a continuación, una tabla con los habitantes del suelo urbano del municipio, teniendo en cuenta las diferentes zonas de la ordenación pormenorizada:

	Superficie (m²)	IEB (m²t/m²s)	Nº viviendas potenciales	Habitantes
Zona ZUR-RE1	113.164	0,61	456	1.020
Zona ZUR-RE2	3.607	0,64	14	33
Zona ZUR-RE3	305.902	1,04	2.016	4.708
Zona ZUR-RE4	69.288	1,36	579	1.390
Zona ZUR-RE5	17.137	0,63	66	158
Zona ZUR-RE6	43.738	0,92	247	593
Zona ZUR-RE7	14.337	0,73	64	154
Zona ZUR-RE8	3.121	1,32	25	60
Zona ZUR-RE9	25.076	0,21	32	77
Zona ZUR-RE10	18.878	0,88	102	245
Total	614.248	0,95	3.602	8.438

En lo que respecta a suelo urbano con uso característico industrial-terciario:

	Superficie (m ²)	IEB (m ² t/m ² s)
Zona ZUR-IN1	47.244	0,53
Zona ZUR-IN2	3.925	0,64
Zona ZUR-IN3	42.326	0,66
Zona ZUR-IN4	18.976	0,53
Zona ZUR-IN5	6.897	0,48
Total	119.368	

6.1.2 Suelo Urbanizable.

La localización de los suelos urbanizables se apoya en los suelos urbanos existentes, huyendo de las zonas de especial protección, protegiéndose los suelos con mayor valor productivo para el sector primario, he intentando conseguir un modelo de ocupación del suelo en el que sea posible llevar a cabo políticas de sostenibilidad.

6.1.2.1 Suelo urbanizable de uso característico residencial (con planeamiento asumido del Plan General anterior).

Dentro de este tipo de suelo se encuentran los sectores ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi.

A continuación, se adjunta tabla con características urbanísticas básicas:

Sector ZND-RE-UEd:

Superficie (m ²)	17.151,80
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	17.151,80
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,58
m ² techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	9.948,04
IEB (m ² t/m ² s)	0,58

Sector ZND-RE-UEi:

Superficie (m ²)	7.407,31
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	7.407,31
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,93
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	6.888,80
IEB (m ² t/m ² s)	0,93

6.1.2.2 Suelo urbanizable de uso característico industrial-terciario (con planeamiento asumido del Plan General anterior).

Dentro de este tipo de suelo se encuentra el Sector ZND-IN-UEe. A continuación, se adjunta tabla con características urbanísticas básicas:

Superficie (m ²)	24.038
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	24.038
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,43
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	10.336,34
IEB (m ² t/m ² s)	0,43

6.1.2.3 Suelo urbanizable con uso característico residencial.

Dentro de este tipo de suelo se encuentran los sectores ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3 de los cuales definimos sus características más relevantes a continuación:

6.1.2.3.1 Sector ZND-RE-SR1

Superficie (m2)	135.456,12
Superficie Área de Reparto (AR) (m2)	155.076,56
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	108.364,90
AT (m2t/m2s)	0,699
IEB (m2t/m2s)	0,80
IEB (m2t/m2s) residencial	0,60
IEB (m2t/m2s) terciario	0,20

6.1.2.3.2 Sector ZND-RE-SR2

Superficie (m ²)	93.842,74
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	107.435,60
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	75.074,19
AT (m2t/m2s)	0,699
IEB (m2t/m2s)	0,80
IEB (m2t/m2s) residencial	0,60
IEB (m2t/m2s) terciario	0,20

1.4.2.2.3 Sector ZND-RE-SR3

Superficie (m ²)	65.118,14
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	74.550,31
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	52.094,51
AT (m2t/m2s)	0,699
IEB (m2t/m2s)	0,80
IEB (m2t/m2s) residencial	0,60
IEB (m2t/m2s) terciario	0,20

6.1.2.4 Suelo urbanizable con uso característico industrial-terciario.

Se clasifican bajo esta tipología cuatro sectores, ZND-IN-TR1, ZND-IN-TR2, ZND-IN-TR3 y ZND-IN-TR4, de los que, a continuación, definimos sus características urbanísticas más importantes:

6.1.2.4.1 Sector ZND-IN-TR1.

Superficie (m ²)	31.850,47
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	31.850,47
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,50
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	15.925,24
IEB (m ² t/m ² s)	0,50

6.1.2.4.2 Sector ZND-IN-TR2.

Superficie (m ²)	21.837,00
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	21.837,00
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,50
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	10.918,50
IEB (m ² t/m ² s)	0,50

6.1.2.4.1 Sector ZND-IN-TR3.

Superficie (m ²)	43.607,84
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	43.607,84
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,50
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	21.803,92
IEB (m ² t/m ² s)	0,50

6.1.2.4.1 Sector ZND-IN-TR4.

Superficie (m ²)	58.542,00
Superficie Área de Reparto (AR) (m ²)	58.542,00
Aprovechamiento Tipo (AT) (m ² t/m ² s)	0,50
m2 techo a desarrollar en el sector (ARxAT)	29.271,00
IEB (m ² t/m ² s)	0,50

6.1.2.5 Justificación de la secuencia prevista para desarrollo de los sectores.

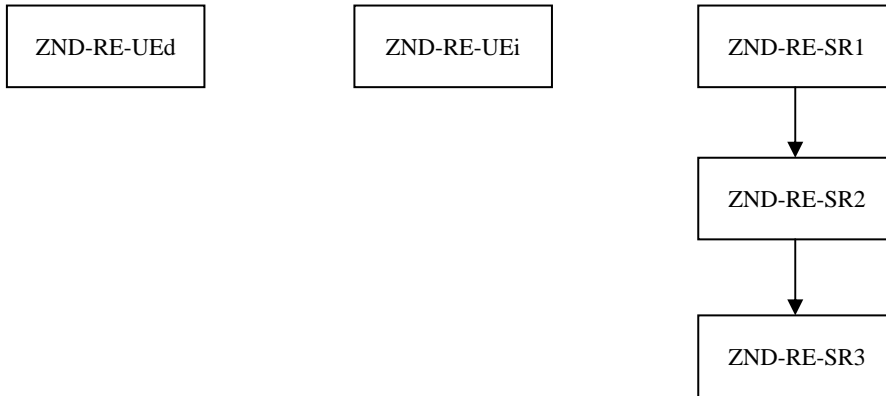
En el Plan General se ha previsto la generación de nuevos suelos urbanizables de destino residencial y tolerancia terciaria (ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3), que se disponen al Sur del casco urbano dando una continuidad de desarrollo compacto.

A su vez, se han previsto la generación de nuevos suelos con destino industrial-terciario (ZND-IN-TR1, ZND-IN-TR2, ZND-IN-TR3 y ZND-IN-TR4) que se ubican al sureste del casco urbano, ampliando el polígono industrial La Cerámica del municipio.

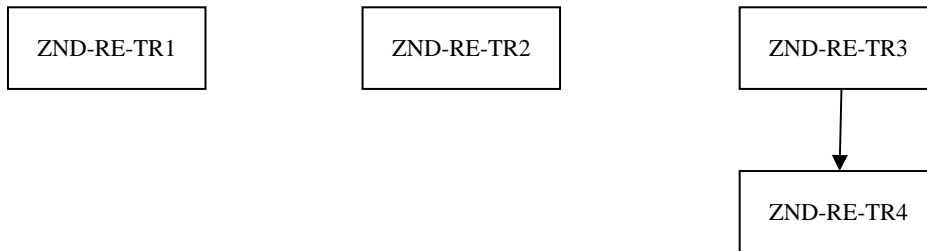
Por otro lado, el presente Plan General, asume del planeamiento aprobado anterior, los sectores residenciales ZND-RE-UEd y ZND-RE-UEi e industrial terciario ZND-IN-UEe.

Para que el desarrollo de estos sectores no genere áreas urbanas discontinuas, y la implantación de las redes primarias se ejecute de una forma organizada en el municipio, se ha previsto una secuencia de desarrollo de estos suelos, garantizando así un desarrollo sostenible y organizado del municipio. Estas condiciones vienen recogidas en las fichas de gestión previstas para cada uno de los sectores, y se pueden resumir en el esquema adjunto:

Nuevos desarrollos con destino residencial



Nuevos desarrollos con destino industrial-terciario



6.1.3 Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable del término municipal, extrayendo el suelo urbano y urbanizable, las redes primarias y otras zonas destinadas a espacios dotacionales, resulta una superficie total de 7.538.505,16 m².

6.1.3.1 Justificación de la delimitación de las vías pecuarias.

Tal y como ya se ha indicado, las vías pecuarias existentes en Benejúzar son:

- Colada de los Cuatro Caminos, al oeste del término municipal, con una anchura legal de 8 metros.
- Colada del Camino de las Yeseras y Senda de los Serranos, al sureste del término municipal, con una anchura legal variable de 20 hasta 40 metros.

En el caso de la Colada de los Cuatro Caminos, la anchura legal se manifiesta constante en la totalidad del trazado.

En el caso del Camino de las Yeseras y Senda de los Serranos, ya en su propia definición se admite una variabilidad en su anchura, que queda justificada por la ubicación de esta vía pecuaria entre el cauce del barranco del Mojón y el vallado de edificaciones consolidadas.

A la hora de delimitar esta vía pecuaria con su anchura legal, a los efectos de que queda fuera de los límites del suelo urbanizable, se ha procedido en el tramo en que ésta discurre entre el barranco del Mojón y propiedades privadas a tener en cuenta el que el barranco del Mojón tiene un cauce móvil (hasta hace una década) y por tanto ha generado de modo natural en algunos puntos, un ensanchamiento-estrechamiento de la dimensión legal de 20 metros de la vía pecuaria.

Con todo, se ha comprobado que la superficie ganada por la vía pecuaria por esta causa es ligeramente superior a la calculada resultado de multiplicar la longitud de la vía por su anchura legal de 20 metros. De esta manera, considerando el trazado real de

anchura variable, se consigue preservar la superficie abarcada por la vía considerando la anchura legal. El trazado con la superficie realmente ocupada, es el que se ha grafiado en los planos de ordenación estructural del presente Plan General, que como se comprueba, se ha dejado fuera de los límites de los suelos urbanizables.

6.2 Tablas de evolución urbana previsible y superficies.

6.2.1 Habitantes potenciales en Suelo Urbano.

Se adjunta, a continuación, una tabla con los habitantes del suelo urbano del municipio, teniendo en cuenta las diferentes zonas de la ordenación pormenorizada:

	Superficie (m2)	Nº viviendas potenciales	Habitantes
Zona ZUR-RE1	113.164	456	1.020
Zona ZUR-RE2	3.607	14	33
Zona ZUR-RE3	305.902	2.016	4.708
Zona ZUR-RE4	69.288	579	1.390
Zona ZUR-RE5	17.137	66	158
Zona ZUR-RE6	43.738	247	593
Zona ZUR-RE7	14.337	64	154
Zona ZUR-RE8	3.121	25	60
Zona ZUR-RE9	25.076	32	77
Zona ZUR-RE10	18.878	102	245
Total	614.248	3.602	8.438

6.2.2 Habitantes previstos en los Suelos Urbanizables.

A continuación se muestra los datos más significativos de los sectores de suelo urbanizable de uso característico residencial definidos por el presente Plan General, con indicación de sus superficies, índice de edificabilidad bruta, nº de viviendas estimado y habitantes previstos.

Sectores	Superficie Sector (m2)	Superficie AR (m2)	IEB (m2t/m2s)	M2 techo residencial	Nº estimado de viviendas	Habitantes
ZND-RE-SR1	135.456,12	155.076,56	0,80 (IEBr 0,60)	81.276,67	813	2.032
ZND-RE-SR2	93.842,74	107.435,60	0,80 (IEBr 0,60)	56.305,64	563	1.408
ZND-RE-SR3	65.118,14	74.550,31	0,80 (IEBr 0,60)	39.070,88	391	977
ZND-RE-UEi	7.407,31	7.407,31	0,93	6.888,80	69	172
ZND-RE-UEd	17.151,80	17.151,80	0,58	9.948,04	99	247
Total	318.976,11	361.621,58		193.490,03	1.935	4.836

Como se observa en la tabla, el incremento de población previsible con la reclasificación de suelos definida por este Plan General asciende a **4.836 habitantes**.

6.2.3 Superficies Suelo Urbano.

	Superficie (m2)
Suelo Urbano Gestionado con Uso Característico Residencial	614.248
Suelo Urbano Gestionado con Uso Característico Industrial-Terciario	119.368
Suelo urbano gestionado con uso característico equipamiento	78.074,56
Suelo urbano gestionado con uso zona verde de la red primaria	29.570,54
Total	841.261,10

6.2.4 Superficies Suelo Urbanizable.

	Superficie (m²)
Suelo Urbanizable de uso característico residencial (planeamiento asumido del Plan General anterior): Sectores ZND-RE-UEi y ZND-RE-UEd	24.559,11
Suelo Urbanizable con uso característico residencial: Sectores ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3	294.417,00
Suelo Urbanizable de uso característico industrial (planeamiento asumido del Plan General anterior): Sector ZND-IN-UEe)	24.038,00
Suelo Urbanizable con uso característico industrial Sectores ZND-IN-TR1, ZND-IN-TR2, ZND-IN-TR3 y ZND-IN-TR4	155.879,92
Total	498.895,11

Por lo tanto, el suelo urbanizable reclasificado asciende a **498.894,03 m²**, del cual, la superficie de 48.597,11 m² corresponden a planeamiento asumido del Plan General anterior.

Particularizando para suelo con uso característico residencial, la superficie urbanizable a reclasificar asciende a **318.976,11 m²**, del cual, la superficie de 24.559,11 m² corresponden a planeamiento asumido del Plan General anterior.

En el caso de suelo urbanizable con uso característico industrial-terciario, el suelo reclasificado ascenderá a **179.917,92 m²**, del cual, la superficie de 24.038 m² corresponden a planeamiento asumido del Plan General anterior.

6.2.5 Superficies en Suelo No urbanizable.

Se adjunta, a continuación, tabla con superficies de los distintos tipos de suelo no urbanizable considerados por el presente Plan General:

	Superficie (m²)
Suelo No Urbanizable Común (ZRC-Agropecuario)	3.917.400,17
Suelo No Urbanizable de Protección para el Drenaje del Territorio (ZRP-Natural Cauce)	226.065,24
Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (ZRP-Paisajística)	2.935.648,05
Suelo No Urbanizable de Protección Vía Pecuaria (ZRP-Afección Vía Pecuaria)	69.963,08
Suelo No Urbanizable Reserva Equipamiento-Dotacional-Red viaria-Zona verde)	389.428,62
Total	7.538.505,16

6.2.6 Superficie del Término Municipal.

Se adjunta, a continuación, tabla con superficies de los distintos tipos de suelos considerados por el presente Plan General.

	Superficie (m²)
Suelo Urbano	841.261,10
Suelo Urbanizable	498.895,11
Suelo No Urbanizable	7.538.505,16
Superficie Total del Término Municipal	8.878.661,37

Benejúzar. Diciembre de 2016

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Enmanuel Esquivia Bailén (Clgdo.: 15.588)

ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO 1: RESERVA DE EQUIPAMIENTOS DOCENTES.

En el momento de la redacción del presente PGOU de Benejúzar, este término municipal disponía de los siguientes centros de educación.

- *Centro de Ecuación Infantil-Primaria:*

	Perfil
Colegio Público "Antonio Sequeros "	6I+12P 6 unidades de educación infantil 12 unidades de educación primaria

A día de hoy, este centro educativo no se encuentra a su máxima capacidad, pues ocupa una parcela de 9.701 m² (6I+12P) a la cual debemos sumar una parcela anexa de 2.324 m², cuya calle que las separa queda incorporada mediante un cerramiento de compuertas móviles y por tanto ambas parcelas unidas en horario escolar, conformando (en dicho horario) una sola parcela que sumaría un total de 12.025 m².

- *Centro de Educación Secundaria:*

	Perfil
Instituto de Secundaria "Antonio Sequeros "	12SO+6B+2 ciclo formativo 12 unidades de educación secundaria obligatoria 6 unidades de bachillerato 2 unidades de ciclo formativo

Cálculo del número de puestos escolares potenciales según la reclasificación de suelo contemplada en el presente Documento de Plan General.

A) Parámetros adoptados para el cálculo de la población escolar potencial.

Cálculo de la Población Prevista :

- Tanto en sectores o ámbitos territoriales de primera y segunda residencia se considera el módulo de 1 vivienda por cada 100 metros cuadrados de techo.
- El número de habitantes por vivienda a considerar será de **2,5**.
- En los sectores o ámbitos territoriales cuyas características de ocupación son de segunda residencia se considera que el 50 % de la población de estos sectores o ámbitos generará demanda de plazas escolares.
- En los sectores o ámbitos territoriales cuyas características de ocupación son de primera residencia se considera que el 100 % de la población de estos sectores o ámbitos generará demanda de plazas escolares.

Cálculo de la Población Escolar Potencial:

- La determinación del número de puestos escolares a prever se hará como sigue:
 - Los puestos escolares correspondientes a niños de 3 a 12 años, a prever en Colegios de Educación Infantil-Primaria en el ámbito de la Comunidad Valenciana corresponden al 9 % de la población prevista, sin perjuicio de lo que pudiera desprenderse de los estudios demográficos del Plan.
 - Los puestos escolares correspondientes a jóvenes de 12 a 18 años, necesarios en Institutos de Educación Secundaria, en el ámbito de la Comunidad Valenciana corresponden al 6 % de la población prevista, al igual que en el

caso anterior sin perjuicio de lo que pudiera desprenderse de los estudios demográficos del Plan.

B) Necesidades de nuevos puestos escolares según la población potencial generada por el Plan.

En este apartado se calculan las necesidades de plazas escolares según los parámetros recogidos en el apartado anterior.

Consideraciones previas:

- Los nuevos Sectores Urbanizables ZND-RE-SR1, ZND-RE-SR2 y ZND-RE-SR3 se han considerado que su uso será de un 50% de primera residencia, y un 50% de uso como segunda residencia. Siendo así, para estos sectores se les aplicará un coeficiente 0.75 a efectos de cálculo.
- El resto de sectores se han considerado de primera residencia.
- En coherencia con los cálculos realizados en el Plan General Estructural , se estima que el suelo urbano clasificado puede albergar una población de 8.438 habitantes, lo que supone un incremento respecto a la población actual del municipio de 3.040 habitantes, que se deben computar en la previsión de centros docentes. Estos habitantes se consideran de primera residencia a efectos de cálculo.

Con todo ello y junto a los parámetros anteriormente mencionados, se obtiene la tabla que se adjunta a continuación:

	m2 techo residencial	tamaño viv tipo	Nº viviendas	hab/viv	Coef uso escolar	Habitantes
ZND-RE-SR1	81276,67	100	813	2,5	0,75	1524
ZND-RE-SR2	56305,64	100	563	2,5	0,75	1056
ZND-RE-SR3	39070,88	100	391	2,5	0,75	733
ZND-RE-Ued			99	2,5	1	248
ZND-RE-Uee			69	2,5	1	173
Suelo urbano					1	3040
					Total	6773

Por tanto la población que lleva asociada unas necesidades de nuevas plazas escolares en el municipio de Benejúzar es de 6.773 habitantes.

Este aumento de población lleva asociado unas necesidades de nuevas plazas escolares en el municipio y que, seguidamente, calculamos:

- Plazas de Educación Infantil-Primaria a generar: $6.773 * 0,09 = 610$ **nuevas plazas**
- Plazas de Educación Secundaria: $6.773 * 0,06 = 406$ **nuevas plazas**

Justificación de la suficiencia de las reservas de suelo dotacional calificado como de uso educativo- cultural.

Seguidamente se establecen las reservas dotacionales para uso educativo de la forma que se considera más adecuada para la consecución de un modelo vertebrado y equilibrado.

Reserva para Colegios de Educación Infantil-Primaria:

Se establece que Benejúzar debe prever un nuevo centro para educación infantil y primaria 9I+18P, que precisa una superficie de 12.000 m2s y puede albergar una demanda de 675 alumnos.

Este centro se ha previsto ubicar en el sector ZND-RE-SR1, tal cual se indica en la ficha de gestión del sector.

Reserva para Institutos de Educación Secundaria:

El IES actualmente existente en Benejúzar está mancomunado con el cercano municipio de Jacarilla. No se prevé en este PGOU la necesidad de ampliar el mismo, pues en caso de aumentar la población de ambos municipios, lo congruente sería que Jacarilla pasara a disponer un propio IES, siendo así el actual IES de Benejúzar suficiente para su población educativa.