



SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

**Expte. 2015/0043 EA/SG**

**GUADASSUAR**

**DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO PARA CENTRO RECREATIVO, DEPORTIVO Y DE OCIO: CIRCUITO PARA LA PRÁCTICA DE DEPORTES DE MOTOR "CIRCUIT DE LA RIBERA"**

**Acuerdo COMISIÓN TERRITORIAL URBANISMO**

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente para la Declaración de Interés Comunitario de referencia del que resultan relevantes los siguientes,

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

##### **PRIMERO.- PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD.**

Con fecha 30 de enero de 2015, tiene entrada en este Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, solicitud presentada por D. Pascal Hidalgo Fabregue en nombre y representación de la entidad promotora CAR TRACK EVENTS, S.L. para la instalación de un centro recreativo, deportivo y de ocio circuito para la práctica de deportes de motor "Circuit de la Ribera" en el suelo no urbanizable del término municipal de Guadassuar. La solicitud se acompaña de la siguiente documentación: proyecto de declaración de interés comunitario, estudio de integración paisajística, documento ambiental y documentación administrativa. Con fecha 4 de marzo de 2015 se aporta nueva documentación por el promotor, ajustándose a la parcela 26 del polígono 28 del catastro de rústica del citado término municipal, con una superficie de 253.983 m<sup>2</sup>, aportando la siguiente documentación: proyecto de declaración de interés comunitario, anexos al proyecto, estudio de integración paisajística, documento ambiental, estudio acústico, estudio de inundabilidad y documentación administrativa.

Tras haberle requerido subsanación y mejora de documentación, se completa por el promotor la misma en fechas 9 y 15 de abril de 2015, 19 y 27 de mayo de 2015, 29 de junio de 2015 (segundo proyecto modificativo accesos y estudio acústico modificado), 31 de julio de 2015 (proyecto modificativo del estudio de integración paisajística), 22 de septiembre de 2015, 28 de agosto de 2014, 29 de septiembre de 2015 (estudio de inundabilidad), 22 de diciembre de 2015. Finalmente en fecha 27 de enero de 2016 aporta nuevo Documento Refundido del Proyecto, con objeto de incorporar todas aquellas determinaciones emanadas del resultado de trámite de información pública y de las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de marzo de 2016

1 de 46



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAC AJCV 2UQH CXAK 47HZ

**DIC CIRCUITO GUADASSUAR**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 46



SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

## SEGUNDO.- CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Según Proyecto Técnico Documento Refundido de enero de 2016 la actividad para la que se solicita Declaración de Interés Comunitario tiene por objeto la instalación de un centro recreativo, deportivo y de ocio, circuito para la práctica de deportes de motor karts "Circuit de la Ribera". El centro deportivo y recreativo propuesto albergará el circuito principal, de 2.000 ml de desarrollo y ancho de calzada entre 10 y 12 m; un circuito de car-cross de tierra con 1.500 ml de desarrollo y 14 m de ancho de pista; y un conjunto de educación vial formado por un circuito infantil y un circuito de escuela de conducción de 1.500 ml de desarrollo y 10 m de ancho de pista; estos circuitos estarán dotados con diferentes elementos complementarios como bordillos piano, vallados, zonas de escape y elementos de seguridad, que se prevén para permitir la práctica tanto de automovilismo como del motociclismo.

Para la gestión de las instalaciones se construirá un edificio principal que incluye tienda, aseos-vestuarios, almacén circuito, local de mantenimiento, almacén vehículos de alquiler, depósito, cafetería, aulas, oficinas y terraza; dos edificios boxes, una caseta de control de accesos, caseta-kiosko, paddock y aparcamiento. Además, se acondiciona una edificación existente de nave agrícola (1.423 m<sup>2</sup>) para uno de los dos edificios de box previstos. El total de la parcela es de 253.983 m<sup>2</sup>, las edificaciones ocuparán una superficie de 5.423 m<sup>2</sup> con una superficie construida de 6.423 m<sup>2</sup> que supone una ocupación del 2,14%.

Las características que reviste la instalación son, resumidamente, las siguientes:

1. Edificio Principal: 1.000 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 2.000 m<sup>2</sup>t, 2 plantas.
2. Caseta Control: 10 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 10 m<sup>2</sup>t, 1 planta.
3. Edificio Boxes Alquiler: 2.894 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 2.894 m<sup>2</sup>t, 1 planta.
4. Caseta Kiosko: 96 m<sup>2</sup>, edificabilidad 96 m<sup>2</sup>t, 1 planta.
5. Edificio Box (sobre nave agrícola existente): 1.423, edificabilidad 1.423 m<sup>2</sup>t, 1 planta.
6. Circuito Infantil: 14.774 m<sup>2</sup>
7. Circuito Escuela: 20.218 m<sup>2</sup>
8. Circuito Principal: 82.097 m<sup>2</sup>
9. Circuito car-cross: 20.662 m<sup>2</sup>
10. Aparcamiento: 3.071 m<sup>2</sup>
11. Paddock: 10.678 m<sup>2</sup>

La superficie de la parcela que queda libre de la actividad se dedicará por un lado a ajardinamiento mediante césped, especies arbóreas y arbustivas autóctonas, y al uso agrícola (perímetro y extremos sur y norte) mediante la plantación de cítricos y frutales propios de la zona, de esta forma se pretende conseguir una mejor integración territorial y paisajística de la actuación y dotar al ámbito de un importante colchón acústico y visual.

La actividad se localiza en la parcela 26 del polígono 28 del catastro de rústica de Guadassuar con una superficie total de 252.983 m<sup>2</sup> según catastro, sin incluir las subparcelas h e i y la zona de protección de las carreteras CV-525 y CV-522 que se desvincula de la actividad.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

El vallado perimetral de la instalación se completará con un cerramiento vegetal de especies autóctonas de hoja perenne y porte frondoso, para la atenuación visual y acústica, permeables al flujo de agua, las distancias a lindes con la CV-525 y CV-522 serán según lo dispuesto por la Diputación de Valencia y el tratamiento acorde con el Estudio de Integración Paisajística y el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Se dotará la instalación de red de saneamiento y depuración, red de pluviales, red de agua potable y riego y energía eléctrica.

La ejecución del proyecto incluye la adecuación y mejora de los accesos existentes, la creación de las pistas y la construcción de las edificaciones indicadas.

La parcela se encuentra ubicada en Suelo No Urbanizable Común – Asimilable a agrícola (SNUC-A).

### **TERCERO.- ADMISIÓN A TRÁMITE E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL EXPEDIENTE**

La solicitud de Declaración de Interés Comunitario fue admitida a trámite mediante resolución del Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 5 de marzo de 2015.

El expediente se ha sometido a información pública, tal y como está previsto en el art. 206.4.a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, mediante anuncio publicado en el DOCV de fecha 2 de abril de 2015 (núm. 7498).

Asimismo, se ha procedido a realizar información pública complementaria en el Ayuntamiento de Guadassuar mediante la inserción del anuncio en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, del 8 de abril al 13 de mayo de 2015, y a la notificación a los vecinos colindantes, acreditado por certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2015. Durante los referidos periodos se han presentado varios escritos de alegaciones que serán analizadas junto con las consideraciones jurídicas correspondientes.

Se han presentado los siguientes escritos de alegaciones:

- D. José Esteve Ribes en fechas 15.04.2015, 22.04.2015 (en el Ayuntamiento) y 23.04.2015.
- Dña. María José Pascual Mateu, en representación de la Junta Local de Riego "Masalet" de Guadassuar en fecha 13.05.2015 (en el Ayuntamiento) y 9.06.2015.
- D. Ernesto Vicente Lozano Torres en fecha 13.05.2015 (en el Ayuntamiento).
- D. Bernardo Bello Lafuente en fecha 20.05.2015 (en el Ayuntamiento)
- D. Pedro Masiá Ferris en fecha 5.06.2015.





SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

- D. Roberto Viciano Pastor, Javier Viciano Pastor, Angeles Viciano Pastor, Ana Viciano Pastor el 15.04.2015 y 7.05.2015. Ana Viciano Pastor presenta escrito en fecha 7.07.2015
- D. José Vicente Plaza Miranda en representación de Tarde Majestad S.L. en fecha 15.04.2015 y 7.05.2015.
- Dña. Eva Tudela Rojas en representación de Acció Ecologista-Agró, Asociación de Estudio y Defensa de la Naturaleza en fecha 17.07.2015.
- D. Vicent Rosell Colomer en fechas 28.4.2015 y 29.04.2015.
- Dña. María Rosell Olmos en fecha 29.04.2015.
- Dña. M<sup>a</sup> del Carmen Galvez Castillo en fecha 28.04.2015. Posteriormente Dña. Yolanda Monroig Sebastian en representación de ésta, presenta dos escritos en fechas 9.09.2015 y 18.12.2015.

De las citadas alegaciones se dio traslado al promotor de la actuación para que manifestara lo que a su juicio considerara conveniente en defensa de sus derechos, lo que verificó mediante escritos de fechas 1.06.2015, 17.06.2015, 2.07.2015, 6.07.2015, 2.10.2015 y 27.01.2015.

#### CUARTO.- INFORMES

En el expediente consta la solicitud de los siguientes informes:

- Ayuntamiento de Guadassuar.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente: Sección de Calidad Ambiental, Vías Pecuarias y Sección Forestal, Espacios Naturales.
- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- ADIF. Dirección de Patrimonio y Urbanismo. Gerencia de Área Este.
- Subdirección General de Planificación, Logística y Seguridad. Servicio de Planificación.
- Diputación de Valencia. Servicio de Planificación
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.
- Servicio de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Turismo.
- Servicio Territorial de Cultura. Unidad de Patrimonio
- Dirección Territorial de Presidencial y Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua.
- Ayuntamiento de Algemesí.

En el expediente consta la emisión de los siguientes **informes**:

- Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación. Emite informe el 31 de marzo de 2015, donde indica que *"NO SE OPONE a la Declaración de Interés Comunitario, relativa a la INSTALACIÓN DE UN CENTRO RECREATIVO; DEPORTIVO Y DE OCIO PARA LA PRÁCTICA DE*





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

*DEPORTES A MOTOR "CIRCUIT DE LA RIBERA en la parcela 26 del polígono 28 del término municipal de Guadassuar, en cumplimiento del Art. 206.4.b de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Dicha actuación no tiene relación con la actividad agrícola de las parcelas y no presenta en principio influencias negativas sobre la preservación de los valores agrarios de la zona. El presente informe queda condicionado a la renuncia o reintegro por parte del propietario de aquellas subvenciones que le pudieran corresponder en aplicación de la Política Agraria Común, a las parcelas objeto de la Declaración de Interés Comunitario, compromiso que deberá concretarse en la resolución de la Declaración de Interés Comunitario."*

- ADIF Dirección de Patrimonio y Urbanismo. Gerencia de Área Este. Emite informe el 30 de marzo de 2015 donde manifiesta que entre sus determinaciones no se observa el incumplimiento de la legislación sectorial vigente, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre), en materia de limitación a la propiedad.
- Secretaria General de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento. Emite informe el 15 de abril de 2015 donde indica que desde el punto de vista de la planificación ferroviaria no hay previstas actuaciones que afecten a esa zona y no existe inconveniente en la continuación de la instrucción de ese procedimiento. Se recuerda que cualquier actividad prevista dentro de estas zonas con protección debe ser autorizada previamente por parte de ADIF.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente: la Sección Forestal informa el 26 de marzo de 2015 que la parcela reseñada es una parcela de uso agrícola no clasificada como suelo forestal; por su parte, Vías Pecuarias indica en el informe de 23 de marzo de 2015 que no existe afección a ninguna de las vías pecuarias legalmente clasificadas en este término municipal; Espacios Naturales indica en informe 1 de abril de 2015 que la zona de actuación se encuentra en el ámbito del PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera sector B, indicando que *"En base a estos artículos en el área del PORN de la Albufera, fuera del ámbito del Parque Natural, le es de aplicación la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente, el expediente puede por tanto continuar con la tramitación de conformidad con lo establecido en su legislación reguladora, sin perjuicio de obtener todas las concesiones, autorizaciones y licencias accesorias que sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial."*; Calidad Ambiental emite informe de contaminación acústica el 14 de mayo de 2015 donde concluye *"una vez revisado el contenido del estudio acústico remitido, se considera que la documentación se ajusta al contenido establecido en el Decreto 104/2006, de 14 de julio, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, respetando los objetivos de calidad establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica."*
- La Subdirección General de Planificación Logística y Seguridad. Servicio de Planificación de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Tras un primer informe desfavorable de 24 de abril de 2015, emite informe favorable el 26 de junio de 2015 en lo que respecta al planeamiento viario, teniendo en cuenta que la actividad respeta las zonas de protección de las carreteras CV-522 y CV-525.







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

- La Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. Emite informe el 7 de julio de 2015 donde indica que dado que la actuación se proyecta fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado, no es competencia de esa Demarcación emitir informe al respecto.

- Diputación de Valencia. Servicio de Planificación. Emite informes en fechas 7 de abril de 2015, 15 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015 que el promotor subsana finalmente en la documentación presentada el 29 de junio de 2015. A esta documentación emite informe favorable condicionado el 22 de julio de 2015 a que:

*"- Las pantallas acústicas vegetales consideradas en el estudio acústico se materialicen ya que en estos momentos los espacios que deben ocupar están dedicados, en su mayor parte, al cultivo de verduras.*

*- Se aisle visualmente la actividad de la carretera CV-525 mediante plantaciones vegetales de porte medio alto (preferentemente cipreses, cupressus sempervirens) situadas en el límite exterior de la zona de protección de la carretera CV-525 al objeto de limitar el riesgo de distracción de los conductores en la citada carretera debido a la actividad dentro del circuito. La plantación inicial deberá tener una altura suficiente para realizar desde el principio la función de apantallamiento.*

*- Se de acceso a la Diputación de Valencia de los resultados del programa de vigilancia acústica al objeto de comprobar que los niveles sonoros en la carretera CV-525 no se ven afectados por la actividad más allá de lo previsto en el estudio acústico. En cualquier caso la Diputación de Valencia se reserva el derecho a realizar los estudios acústicos que estime oportuno con el fin de determinar si los niveles sonoros producidos por la actividad pudieran suponer una influencia negativa sobre la seguridad vial en la carretera, derivados de distracciones a los conductores, en cuyo caso el promotor deberá adoptar las medidas necesarias para limitar los niveles a valores compatibles con la seguridad vial en la carretera.*

*- No se señalice la presencia del circuito a lo largo de los itinerarios de las carreteras provinciales afectadas por la actividad.*

*- En el caso de celebrarse acontecimientos especiales, el promotor de la actividad o quien la explote se coordine con las autoridades del tráfico para establecer a su costa las medidas necesarias para garantizar los niveles de servicio en las carreteras CV-523 y CV-525. No se podrán celebrarse competiciones deportivas en las instalaciones ya que en las modificaciones del proyecto remitidas por el interesado tales actividades fueron eliminadas de la "Descripción de la actividad propuesta" por el promotor.*

*- La zona de protección de las carreteras CV-523 y CV-525 según se definió en el informe de fecha 7 de abril de 2015 deberá desvincularse de la actividad. Los suelos situados dentro de la zona de protección de la carretera podrán destinarse a usos agrícolas con las limitaciones establecidas en el Art. 33 de la Ley 6/91 de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en esta zona no se podrán establecerse instalaciones o elementos que puedan hacer por sí viable la actividad (pantallas acústicas por ejemplo) o que sean necesarios para que esta sea viable, a excepción de la modificación del acceso a la actividad. El vallado de la actividad deberá situarse fuera de la zona de protección de la carretera cuya delimitación se adjunta a continuación:*





SELO  
 Registrado el 18/05/2023  
 Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
 DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
 C/ Gregori Gaa, 27  
 46009 VALÈNCIA

CV-522

a) X	a) Y
a) 718902,39	b) 4344721,78
a) 718904,36	c) 4344722,33
a) 718920,21	d) 4344725,30
a) 718941,75	e) 4344727,37
a) 718996,72	f) 4344729,39
a) 718998,94	g) 4344712,13
a) 718972,87	h) 4344709,71
a) 718966,43	i) 4344711,06
a) 718951,68	j) 4344709,99
a) 718930,84	k) 4344710,73
a) 718910,74	l) 4344718,70

CV-525

a) X	a) Y
a) 718824,43	b) 4345303,45
a) 718842,19	c) 4345318,67
a) 718971,83	d) 4345029,39
a) 718983,72	e) 4344936,17
a) 718953,09	f) 4345013,31
a) 718901,18	g) 4345124,85
a) 718877,71	h) 4345183,93
a) 718856,01	i) 4345232,38

- El camino de acceso a la actividad deberá ampliarse a seis metros de ancho entre la embocadura de la intersección situada en la carretera CV-523 y el acceso a la actividad al objeto de permitir la doble circulación en el mismo y limitar las posibilidades de congestión en las carreteras.

- En el caso de que la capacidad de la intersección de acceso a la actividad en la carretera CV-523 resultase insuficiente una vez puesto en marcha el circuito, el interesado deberá adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la misma incluyendo su ampliación.

- La ejecución de obras en la zona de dominio público o de protección de las carreteras CV-523 o CV-525 está sometida a las autorizaciones previstas en la Ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunitat Valenciana, por lo que previamente a su ejecución el interesado deberá solicitar y obtener de la Diputación de Valencia tales autorizaciones."

- Servicio de Infraestructuras Turísticas. Emite informe el 24 de abril de 2015 donde indica "que no existe objeción alguna a la solicitud de declaración de interés comunitario (DIC) de la parcela propuesta vista la compatibilidad de la misma con los criterios de la LOTUP. No obstante, se deberá tener en cuenta, como ya se ha analizado en el documento ambiental que las actuaciones que se lleven a cabo tengan suficientes recursos hídricos, además de preservar cualquier elemento que influya o pueda influir en la actividad turística del municipio, por lo que a falta de pronunciamiento de otras Administraciones competentes, desde esta Administración no se tiene más que considerar al respecto desde el punto de vista turístico."

- Confederación Hidrográfica del Júcar. Emite informe favorable condicionado el 19 de junio de 2015, con respecto a las aguas residuales que se puedan generar se recuerda que "queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas). Dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (R.D. Ley 4/2007 por el se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas) (...) En lo que respecta a la incidencia en el régimen de corrientes a la zona inundable corresponde a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación de acuerdo con la normativa del PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación). Respecto de la disponibilidad de recursos hídricos se indica que "La demanda de agua potable requerida para el funcionamiento de la actividad, estimada en 5.950 m<sup>3</sup>/año, se prevé obtenerla solicitando una concesión de agua subterránea desde un pozo propio. Hasta que se obtenga dicha concesión de abastecimiento se suministrará con camiones cisterna. A este respecto se recuerda que de acuerdo con el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas el derecho al uso privativo de las aguas se adquiere por disposición legal (art. 54) o por concesión administrativa, por lo tanto se supone que el suministro de agua realizado mediante camiones cisterna La demanda de agua para riego se atenderá con los derechos de riego que actualmente tienen las parcelas, cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Regantes Acequia Real del Júcar. Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO RELATIVO A LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO RECREATIVO Y DE OCIO, EN LA PARCELA 26 DEL POLÍGONO 28 DE GUADASSUAR (Valencia), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo."

En fecha 20 de noviembre de 2015 emite un segundo informe en respuesta a las alegaciones de Doña. M<sup>a</sup> Carmen Galvez Castillo remitidas a ese organismo se informa lo siguiente:

*"En el punto 3 del informe referido a la Disponibilidad de Recursos hídricos, se detecta que existe un error en el primer párrafo al haber omitido el final, de modo que el párrafo debe de decir:*

*La demanda de agua potable requerida para el funcionamiento de la actividad, estimada en 5.950 m<sup>3</sup>/año, se prevé obtenerla solicitando una concesión de agua subterránea desde un pozo propio. Hasta que se obtenga dicha concesión de agua subterránea con camiones cisterna. A este respecto se recuerda que de acuerdo con el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas el derecho al uso privativo de las aguas se adquiere por disposición legal (art. 54) o por concesión administrativa, por lo tanto se supone que el suministro de agua realizado mediante camiones cisterna se realizará desde un origen amparado por un derecho al uso privativo de las aguas ya que, en caso contrario, se produciría una infracción administrativa con la consiguiente apertura de expediente sancionador al suministrador.*

*Cabe indicar que la masa de agua en la que se encuentra la zona de la actuación es la 080.142 Plana Valencia Sur, la cual está en buen estado cuantitativo, y por lo tanto, según la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar (Real Decreto 595/2014, de 11 de julio), sería posible, previa la tramitación correspondiente, otorgar una concesión para la actividad que se pretende realizar.*

*Por todo lo expuesto, las alegaciones presentadas no modifican el carácter del informe favorable emitido por este Organismo sobre la DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIA RELATIVA A LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO RECREATIVO Y DE OCIO, EN LAS PARCELAS 26 POLIGONO 28 DE GUADASSUAR (Valencia)."*







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



- Directora General de Cultura y Patrimonio. El 17 de septiembre de 2015 informa favorablemente "a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano Memoria de Impacto sobre el Patrimonio Cultural: "Circuit de la Ribera" en parcela 26 del polígono 27 y parcela 26 del polígono 28 del término municipal de Guadassuar, suscrita en fecha 15 de mayo por Rafael Rubio Galán. El presente informe se contrae a la Memoria de Impacto Patrimonial de la actuación en los términos en que se ha descrito la actuación literal y gráficamente en la misma con la expresa advertencia de que si como consecuencia de la incidencia de otras legislaciones sectoriales y protectoras, se produjeran variaciones con respecto a la propuestas ahora informada, deberá someterse la misma de nuevo al informe vinculante establecido en el art. 11. de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En orden a garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas o correctoras estrictamente patrimoniales establecidas en el presente informe deberá remitirse a esta Administración tutelar copia de la Declaración de Impacto de la actuación tan pronto como esta se pronuncie."
- Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de fecha 14 de diciembre de 2015, remitido al Servicio Territorial el 15 de enero de 2016, por la que se **RESUELVE APROBAR** el Estudio de inundabilidad de la Declaración de Interés Comunitario "Circuit de la Ribera", en la parcela 26, del polígono 28, de Guadassuar (VALENCIA), al considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

El Ayuntamiento, como administración responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística al correcto diseño de las obras de drenaje. Asimismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del Organismo de Cuenca.

En cuanto a la actuación afecte al dominio público hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa vigente (Texto Refundido de la Ley de Aguas y disposiciones que lo desarrollan); igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea."

En cuanto a las medidas planteadas en el estudio de inundabilidad, estas se relacionan en el Fundamento de Derecho Cuarto que seguidamente se transcribe:

"... Por tanto, son un conjunto de medidas que se enmarcan dentro del lado de la seguridad y que tienen carácter preventivo.

Las medidas a implementar son las siguientes:

- Redacción y aplicación de un Plan de Emergencias que recoja las actuaciones a realizar en caso de que se produzcan inundaciones. Este Plan deberá incluir básicamente los siguientes aspectos:
  - Sistemas de alarma y megafonía que avisen en caso de producirse inundaciones.
  - Determinación de los protocolos de actuación a llevar a cabo en caso de lluvias intensas y peligro de inundación.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

- *Determinación de los responsables encargados de llevar a cabo los protocolos de emergencia, que serán previamente formados.*
  - *Realización periódica de simulacros de emergencia.*
- *Habilitación de un acceso de emergencia por el Norte de la parcela, a la CV-525. Este acceso será utilizado de forma preferente en caso de lluvias intensas, ante la posibilidad de inundación de los accesos por el Sur, aspecto que se recogerá en el Plan de Emergencias. Adicionalmente, se dispondrá del Helipuerto para la eventual evacuación de heridos.*
- *Las construcciones y edificios que se ejecuten en el interior de la instalación cumplirán las siguientes disposiciones:*
- *Dispondrán de cubierta transitable y accesible mediante escalera desde su interior.*
  - *No dispondrán de planta de sótano ni semisótano.*
  - *Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento que se construyan en todo el ámbito de actuación serán permeables al flujo del agua.*
- *Se procederá a la mejora del vial de acceso, elevando su cota de forma que se limite la posibilidad de que pueda resultar inundado. El tramo en el que se modificará la rasante es el que se muestra en la imagen de planta. Como puede verse en el croquis del perfil longitudinal, el camino sufre una pequeña depresión, que se elevará con el fin de que no se produzcan acumulaciones de agua. Como puede verse en la imagen, con la posición aproximada de la nueva rasante, el incremento de cota será de unos 50 cm en la zona más deprimida.*
- *Se procederá a la regulación y elevación de las cotas que actualmente presenta el terreno natural en la zona que en la imagen incluida en el estudio se muestra en color verde. Este recinto albergará el aparcamiento y la zona de paddock, así como los boxes y el edificio de cafetería y restauración. Se adjunta igualmente un perfil longitudinal obtenido según el eje marcado con una línea roja en la imagen con indicación del terreno natural y la cota final de las instalaciones proyectadas. En dicho perfil pueden verse de forma aproximada los rellenos a efectuar con el fin de elevar la cota para mejorar el comportamiento frente a una eventual inundación, que superan los 80 cm en las zonas más deprimidas.*
- *Se procederá a la regularización y la elevación del acceso, y de los viales interiores en la zona más baja de la instalación, de forma que se mejore el comportamiento ante posibles inundaciones. De forma más correcta, las zonas en las que se deberá elevar la cota actual del terreno son las que se muestran en la imagen. Como puede verse, se prevé elevar 50 cm la zona circundante de la nave existente y la explanada junto a la carretera (en esta zona no se prevé habilitar un acceso a las instalaciones por su proximidad al enlace). La zona más baja del vial de servicio situado al oeste deberá elevarse hasta alcanzar las cotas ya definidas para sus extremos, tal y como se muestra en el croquis del perfil longitudinal que se adjunta en el estudio.*
- *La última de las medidas correctoras será la demolición del muro actualmente existente en el límite por el sur de la parcela. En las imágenes incluidas en el estudio puede verse su actual aspecto. Se trata de un muro de hormigón y bloques en un estado precario y sin capacidad estructural, por lo que la acumulación de agua en cualquiera de sus dos caras provocaría su derrumbamiento. Se recomienda su sustitución por un vallado perimetral permeable al paso de las aguas, de forma que no se produzcan acumulaciones que pudieran resultar peligrosas."*

Con fecha 12 de febrero de 2016 tiene entrada informe de fecha 28 de enero de 2016 de contestación a la alegación presentada al Estudio de Inundabilidad.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Emite un primer informe el 7 de mayo de 2015, con posterioridad y a la vista de la documentación aportada se emite informe favorable condicionado el 13 de enero de 2016 donde se indica " ... debiendo llevar a cabo las medidas propuestas en el EIP y completar dicho estudio en los términos expuestos en el punto 5 anterior, obteniendo informe del mismo con carácter previo al inicio de las obras".

El contenido de los puntos 4 y 5 a los que se ha hecho referencia con anterioridad se transcribe seguidamente:

" 4. El EIP establece como medidas de integración paisajística concretas para esta actuación y este paisaje las siguientes (considerando que el resto tienen carácter genérico, y su concreción deberá materializarse en el correspondiente proyecto):

- Junto al entorno de protección del BRL Torre del Borrero, en la zona norte de la actuación no ocupada por la actividad, plantación de diversas variedades de cítricos, tras la cual se plantará una pantalla de ciprés que actuará como medida de amortiguación acústica y visual.

- Hacia la Vereda de Sueca (carretera CV-525), cinco líneas de cítricos con un marco de plantación de 5 m entre pies y 5 m de calle y una pantalla vegetal densa de ciprés ya en el interior del ámbito de la actuación.

5. De acuerdo con lo expuesto en anteriores informes de este Servicio, la actuación se ubica en el ámbito de un PRR caracterizado fundamentalmente por constituir una extensa plana agrícola asociada al río Xúquer y sus afluentes y red hidráulica asociada, de carácter abierto. Por ello, cualquier actuación que afecte a las rasantes y cotas de implantación, así como a los cerramientos, vallados y condiciones derivadas del Estudio Acústico, puede suponer una importante afección paisajística y visual sobre este paisaje, e incluso el cumplimiento de los criterios generales de ordenación e integración paisajística establecidos en el artículo 8 de la LOTUP. Siendo que, tal y como se ha expuesto en el punto 1 anterior, resulta imposible valorar las citadas afecciones en esta fase del proyecto, se considera necesario, con carácter previo a la concesión de la licencia ambiental, completar el EIP elaborado con la elaboración de nuevas secciones, fotomontajes y documentación descriptiva y gráfica que permita valorar la integración paisajística y visual de la actuación y la adopción de las medidas de integración paisajística que corresponda, en función de la nueva valoración realizada y del proceso de participación pública que se realice."

- El Director General de Medio Natural y de Evaluación de Impacto Ambiental emite Informe de Impacto Ambiental, de fecha 5 de octubre de 2015, publicado en DOCV núm. 7670 de 02.12.2015, donde se indica en las consideraciones ambientales "... Por estas razones, se considera adecuado que el proyecto sea sometido a evaluación de impacto ambiental ordinaria. Para la tramitación de la misma, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el promotor del proyecto presentará ante el órgano sustantivo (ayuntamiento, dado que la actividad requiere licencia ambiental) el proyecto junto con el estudio de impacto ambiental. El citado procedimiento se desarrollará de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 y siguientes de la citada ley, con especial atención a lo regulado en los artículos 36 y 37.

Dados los antecedentes que constan en este órgano ambiental se considera adecuado redactar el documento de alcance del estudio de impacto ambiental a elaborar por el promotor, el que se incorpora como anexo a la resolución.

.../...

Por todo ello, en el uso de las facultades que tengo legalmente atribuidas, formulo el siguiente,

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de marzo de 2016

11 de 46



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

DIC CIRCUITO GUADASSUAR

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: NCAC AJCV 2UQH CXAK 47HZ

Pág. 11 de 46



SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

## "INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

### PRIMERO

*El proyecto de centro recreativo, deportivo y de ocio para la práctica de deportes a motor "Circuit de la Ribera" en Guadassuar, debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente que no han podido ser valorados suficientemente en el trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada.*

### SEGUNDO

*Notificar a las personas interesadas que contra la presente resolución, por ser un acto de trámite, no cabe interponer recurso alguno; sin perjuicio de los que en su caso procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.*

### TERCERO

*Publicar en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana el presente informe de impacto ambiental, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.*

## **ANEXO AL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL 30/2015-AIA DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO DE CENTRO DEPORTIVO, RECREATIVO Y DE OCIO "CIRCUIT DE LA RIBERA"**

*De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, para la tramitación de la evaluación de impacto ambiental ordinaria, se elaborará un estudio de impacto ambiental que contendrá al menos los siguientes datos (de acuerdo con el anexo VI de la Ley 21/2013):*

- a) Objeto y descripción del proyecto y sus acciones, en las fases de ejecución, explotación y desmantelamiento.*
- b) Examen de alternativas del proyecto que resulten ambientalmente más adecuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1, que sean técnicamente viables y justificación de la solución adoptada.*
- c) Inventario ambiental y descripción de los procesos e interacciones ecológicos o ambientales claves.*
- d) Identificación y valoración de impactos, tanto en la solución propuesta como en sus alternativas.*
- e) En su caso, evaluación de las repercusiones del proyecto en la Red Natura 2000, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.*
- f) Establecimiento de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos.*
- g) Programa de vigilancia y seguimiento ambiental*

*Se determina a continuación el alcance con el cual debe ser desarrollado el citado contenido, con objeto de abordar de forma adecuada el análisis ambiental del proyecto.*

### **A. Objeto y descripción del proyecto y sus acciones, en las fases de ejecución, explotación y desmantelamiento.**

*Resulta necesario describir qué actividad se desarrollará en cada instalación del circuito con objeto de poder estimar los riesgos o afecciones ambientales asociadas. En particular:*

- En principio se indica que el uso previsto es de actividades de ocio, por particulares que deseen entrenar o divertirse. En caso que se prevea desarrollar pruebas automovilísticas en la*







SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

*instalación, con acceso al público, debe determinarse con mayor detalle las zonas habilitadas para ello, tanto accesos, estacionamiento, gradas o zonas de acceso libre, servicios (cafetería, aseos), etc. detallando sus características. En especial, justificar que se dispondrá de estacionamiento suficiente.*

- *Se dispondrá de un taller, por lo que se desarrollarán tareas de mantenimiento de vehículos: cambio de aceite, limpieza, reparaciones. Debe determinarse su ubicación y características constructivas, en particular, del solado.*
- *Especificar el uso de los boxes y del paddock. Se ha definido su ubicación pero no características constructivas, en particular, del solado.*
- *Se indica que se repostará en estaciones de servicio cercanas. No resulta probable, teniendo en cuenta que se dispone de pista para niños y por tanto vehículos propios. Debe especificarse qué dispositivos de almacenamiento de combustibles se dispondrán y su ubicación.*
- *Sistema de abastecimiento de agua potable y en su caso, agua para riego y limpieza (origen, almacenamiento).*
- *Debe concretarse el diseño del sistema de drenaje de aguas pluviales, punto de vertido a DPH (en su caso) o a balsa de almacenamiento previo sistema de decantación y separación de hidrocarburos.*
- *Describir el sistema de colectores de aguas residuales (sanitarias y de limpieza).*
- *Describir el sistema de tratamiento y posterior vertido: diseño, situación, características de funcionamiento y rendimiento de la depuración, gestión del vertido resultante (lodos), almacenamiento de aguas limpias para su reutilización, usos admisibles, etc.*

*Con relación a las actuaciones complementarias a realizar para la adecuación de la parcela, y para su inclusión en el procedimiento de evaluación ambiental, es necesario aclarar las siguientes cuestiones:*

- *En el centro de la parcela existe una edificación cuyo destino no se especifica. Indicar si se va a proceder a su demolición o se va a adaptar su uso.*
- *También existe atravesando la parcela una línea eléctrica cuyo desvío deberá contemplarse, reflejando en planos la situación actual y la situación final.*
- *Con relación a la canalización de gas existente, se indica que no se procederá al desvío, por lo que no requerirá de mayor aclaración.*

#### **B. Examen de alternativas del proyecto que resulten ambientalmente más adecuadas y que sean técnicamente viables y justificación de la solución adoptada.**

*En el DA se justifica la ubicación elegida en el hecho de que presenta las características adecuadas para el desarrollo de la actividad. No se presentan alternativas de ubicación, ni tampoco de diseño.*

*Atendiendo al contenido y sentido del informe emitido por el Servicio de Ordenación Territorial, el proyecto debe incorporar alternativas para subsanar el riesgo de inundación existente en la parcela y en los accesos, y adaptarse a la normativa del PATRICOVA.*

*Se ha manifestado por el promotor que los accesos se han modificado a instancias del órgano competente en la gestión de las infraestructuras viarias existentes, por lo que habrá que exponer en su caso las alternativas analizadas.*

*Las alternativas valoradas a lo largo del proceso de tramitación de la DIC, así como el resto de alternativas de diseño consideradas, deben exponerse e incorporarse al estudio de impacto ambiental.*

#### **C. Inventario ambiental y descripción de los procesos e interacciones ecológicos o ambientales claves.**

*El contenido desarrollado en el apartado "diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto" del DA presentado, responde con carácter general al objeto de este apartado. Resulta suficiente, con algunos datos complementarios.*







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

*En particular, y para valorar adecuadamente la afección acústica de la actividad, deberá incluirse: información sobre los vientos predominantes de la zona, situación de los núcleos urbanos y distancia a la actuación, identificación de las edificaciones residenciales presentes en el entorno.*

**D. Identificación y valoración de impactos, tanto en la solución propuesta como en sus alternativas.**

*En el DA se consideran las afecciones asociadas a la transformación de la parcela para el uso previsto, las asociadas al desmantelamiento de la instalación y con relación a la fase de funcionamiento, básicamente las debidas a la ocupación de terrenos y presencia de la pista, uso de las instalaciones (pero sólo de la pista), la afluencia de personas (familiares y curiosos y público en general, suponiendo que no lo será en cantidad excesiva) y trabajos de mantenimiento (de la pista).*

*Deberán incorporarse en este apartado los informes emitidos durante la tramitación de la DIC, ya que en particular la sección forestal y el servicio territorial de medio ambiente se pronuncian sobre cuestiones analizadas en este apartado como la afección sobre terreno forestal, vías pecuarias y la ubicación de la actividad en el ámbito del PORN de la Albufera.*

*Resulta necesario ampliar el análisis del DA para incluir la evaluación de los efectos del proyecto en relación a:*

- *Movimientos de tierras: especificar si será necesaria la aportación de tierras de origen externo (y en su caso, la procedencia)*
- *Generación de aguas residuales, tanto sanitarias como de limpieza: volumen estimado, características, gestión*
- *Generación de otros efluentes contaminantes: caracterización del rechazo de las instalaciones de tratamiento de aguas, de líquidos peligrosos generados en el taller y en los boxes*
- *Generación de otros residuos: residuos asimilables a urbanos generados en oficinas, cafetería, talleres, boxes y zonas de afluencia de público en general*
- *Ruido generado por la actividad. El estudio acústico presentado responde a los requisitos del Decreto 104/2006, de 14 de julio, relativo a planificación y gestión en materia de contaminación acústica, según el informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente. En cualquier caso, el estudio se centra en la modelización del ruido de la carretera CV colindante y escasamente aborda el ruido generado por la actividad. Con objeto de tramitar la preceptiva licencia ambiental, el estudio acústico deberá abordar las cuestiones reguladas en el Decreto 266/2004, de 3 de diciembre (artículo 17), para lo cual no se estima pertinente el uso del modelo francés, puesto que la actividad prevista no responde a los criterios de aplicabilidad del citado modelo (no es una carretera ni presenta una IMD mínima que permita su asimilación con una fuente lineal). Se identificarán los receptores cercanos que puedan verse afectados por la actividad, en especial, si existiesen viviendas en el entorno. En cualquier caso, debería validarse el resultado del estudio acústico de acuerdo con datos reales de actividades similares o en su defecto, será la auditoría acústica la que verifique que el estudio aporta datos fiables.*
- *Se incorporarán las conclusiones del Estudio de Integración Paisajística con objeto de justificar la afección sobre el paisaje generada por la ejecución de la instalación*
- *No se ha valorado la afección sobre el suelo en relación al riesgo de vertidos (hidrocarburos, líquidos lubricantes, etc.), teniendo en cuenta que se determina que la zona está caracterizada por vulnerabilidad media de acuíferos*
- *Debe considerarse la potencial afección sobre el patrimonio cultural por las obras*
- *Debe considerarse la afección sobre las infraestructuras existentes: acequias de riego, redes de suministro de electricidad o gas, caminos, etc.*

**E. Establecimiento de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos.**

*Dado que se trata de una instalación en la que se prevé la afluencia de público, debe justificarse la*





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

*ausencia de riesgo para las personas y los bienes en relación con la potencial inundación de la misma. Esta cuestión, aunque será valorada por el órgano competente en ordenación territorial, debe reflejarse en el estudio de impacto ambiental, incluyendo las conclusiones del nuevo estudio de inundabilidad realizado, según manifiesta el promotor.*

*En el DA se incluye una previsión adecuada de las medidas a adoptar durante la fase de obras. No obstante, dado que se basa en la documentación urbanística y no en el proyecto elaborado para la tramitación de la licencia ambiental, cabría ampliar la información siguiente:*

- Definir las zonas de acopio de tierra vegetal y donde se empleará (en principio se indica en el DA que en los taludes de la zona de estacionamiento).*
- Finalizadas las obras, restitución de las infraestructuras afectadas para asegurar su funcionalidad: acequias y redes de suministro*
- Aquellas medidas que determine en su caso el órgano competente en patrimonio cultural*

*En relación a las afecciones potenciales de la instalación durante su explotación, debe preverse y describirse suficientemente en el estudio de impacto ambiental:*

- Sistema de recogida de aguas pluviales del circuito asfaltado, zona de estacionamiento y demás zonas de circulación de vehículos que permita el tratamiento (decantación-separación de hidrocarburos) previo a su vertido o almacenamiento para reutilización*
- En determinados apartados se indica que los aseos dispondrán de sistemas químicos autónomos mientras que en otros se prevé un sistema de depuración de las aguas sanitarias y de limpieza por oxidación total. Incluso se indica que se llevarán las aguas de escorrentía recogidas por derivas y en el caso de las aguas de boxes y taller, con un sistema de ultrafiltración previo. Debe concretarse el sistema elegido, su ubicación, características adecuadas a la tipología del efluente, sistema de gestión del rechazo y cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en caso de reutilización para riego u otros usos, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones sectoriales que en su caso correspondan.*
- No se definen las medidas de impermeabilización de superficies de las zonas donde existe riesgo de vertido, como por ejemplo en talleres o boxes.*
- Se debe disponer de zonas adecuadas para el almacenamiento de los residuos peligrosos generales de la actividad y en particular, de los generados por el mantenimiento de los vehículos. Estas zonas tendrán suelos impermeabilizados, con depósitos adecuados para el tipo de residuos a almacenar y en el caso de residuos líquidos (líquido de frenos, aceite mineral, etc), los depósitos estarán sobre cubetos estancos con capacidad suficiente para la totalidad de los usuarios del circuito, incluyendo aquellos residuos peligrosos generados por los particulares que hagan uso de las instalaciones (no resulta aceptable la gestión individual de estos).*
- Se preverá la entrega a gestor autorizado de todos los residuos producidos en el recinto, tanto peligrosos como no peligrosos, de acuerdo con la normativa vigente en materia de residuos*
- En las zonas de boxes y taller, se dispondrá de medios para la recogida en seco en caso de vertidos accidentales (sepiolita, vermiculita, etc), evitando así la limpieza por baldeo.*
- La actividad del circuito, no debe interferir en la transitabilidad de las carreteras y caminos de acceso, por lo que deberá señalizarse adecuadamente la ruta de acceso y adoptar las medidas adecuadas para disuadir del estacionamiento fuera del recinto*
- La emisión de contaminantes a la atmósfera por la circulación de vehículos no se considera relevante, por su carácter puntual.*
- En caso que se prevea la superación de los niveles de recepción establecidos en la legislación en materia de contaminación acústica, se describirán las medidas adoptadas para minimizar la afección, incluyendo la regulación de horarios de funcionamiento, la instalación de barreras acústicas o la modificación de las condiciones de funcionamiento.*
- Medidas de integración derivadas del estudio de integración paisajística.*
- Sistemas de contención de fugas de los depósitos de combustible.*





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

*Finalizado el plazo de vigencia de la DIC, se desmontará la actividad y se restaurarán los terrenos para su uso agrícola previo o aquel que resulte adecuado en relación a su entorno en el momento en que se realice. Se gestionarán de forma adecuada todos los residuos generados.*

*Debe detallarse en el presupuesto el coste de la adopción de las medidas preventivas y correctoras propuestas.*

#### **F. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental**

*Se considera adecuado el programa de seguimiento y vigilancia ambiental propuesto en el DA, con objeto de garantizar la adopción de las medidas previstas y la elaboración de informes periódicos que reflejen las actuaciones derivadas de dicho programa. En particular, resulta necesario el control de la afección acústica en situaciones de máxima actividad o utilización del circuito."*

- Ayuntamiento de Guadassuar. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2015, acordó informar favorablemente el centro recreativo, deportivo y de ocio: circuito para la práctica de deportes de motor "Circuit de la Ribera":

*"1º.- Informar favorablemente la Declaración de Interés Comunitario que insta CAR TRACK EVENTS S.L. para una atribución de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable, para instalar un centro recreativo, deportivo y de ocio: circuito para la práctica de deportes de motor "Circuit de la Ribera" expediente 20150043, en el término municipal de Guadassuar, ubicado en el polígono 28, parcela 26, en los términos señalados en el informe del técnico municipal emitido el 31 de marzo de 2015.*

*2º.- Comunicar a la Generalitat Valenciana y al interesado lo siguiente:*

*- Se acepta el cambio de uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario, para un plazo de vigencia de 30 años.*

*- Se propone como cuantía equivalente al coste económico que se deriva de la transformación urbanística del suelo de canon de TRESCIENTAS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (300.448,25€)*

*- Se acepta la solicitud del promotor de reducción de hasta un cincuenta por ciento del canon propuesto por considerar que se trata de una actividad terciaria susceptible de crear empleo de forma significativa.*

*3º.- Hacer saber al solicitante que la presente información no le exime de obtener las correspondientes licencias municipales de obras y de actividad, cuya solicitud en el ayuntamiento deberá incorporar la Resolución de Declaración de Interés Comunitario dictada por la Conselleria competente en materia de Ordenación del Territorio y Meido Ambeiten para poder iniciar su tramitación."*

El informe municipal de fecha 31 de marzo de 2015 contempla respecto al planeamiento municipal lo siguiente:

*"1. Según el planeamiento municipal, la parcela de referencia está localizada (es su mayor parte) en suelo no urbanizable, asimilable a agrícola (SNU-A), según la referencia catastral aportada. Existen partes en suelo no urbanizable con protección de infraestructuras (SNU-PI) en las afecciones de las carreteras CV-522 y CV-525 en las que se deberá respetarse la prohibición de construcción de ninguna edificación, así como la de respetar las zonas de protección establecidas en la normativa sectorial.*

*2. Que para las actividades que precisen para su implantación de Declaración de Interés Comunitario el plan asimila la zona a Suelo No Urbanizable Común.*

*.../...*

*5. Que la delimitación del área respeta el ámbito de protección del bien de relevancia local BRL.21 (Torre Borrero).*





SELO  
 Registrado el 18/05/2023  
 Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
 DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
 C/ Gregori Gea, 27  
 46009 VALÈNCIA

6. Que las construcciones para la actividad de referencia se consideran en el plan general de Guadassuar (artículo 17.2) dentro de las que obtengan la DIC como actividades terciarias o de servicios, debiendo cumplir los parámetros siguientes:

- |   |         |
|---|---------|
| a) Superficie de parcela: 255.059 m <sup>2</sup> . Afecta a la actividad 253.983 m <sup>2</sup>   | CUMPLE  |
| b) Ocupación máxima de parcela: 50% (3.923 / 253.983 * 100) = 1,54%                               | CUMPLE  |
| c) Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. 6.423 / 253.983 = 0,02512 | CUMPLE  |
| d) Altura de cornida: 7 m.  | CUMPLE" |

• Ayuntamiento de Algemesí. Resolución de Alcaldía nº 324/2016 donde se da la conformidad al informe técnico municipal a la solicitud de DIC para instalar un centro recreativo, deportivo y de ocio en Guadassuar, del siguiente tenor literal:

"Atés a l'informe emes per l'Arquitecte municipal que diu:

.../...

CONCLUSIÓ:

Donat que la instal·lació es troba fora de l'àmbit del terme municipal d'Algemesí, sols cal avaluar l'afecció que el funcionament d'aquesta poguera provocar més enllà dels seus límits. Fent aquesta anàlisi trobem dos potencials inconvenients:

1. La proximitat de l'accés per la CV-522 a la glorieta ubicada en la confluència de l'esmentada via amb la CV-525 podria afectar al trànsit fluid de la CV-525. A més donat que l'aparcament a més de donar servei als visitants de les instal·lacions i treballadors, es destina a l'estacionament temporal de vehicles en itinerància, sembla apropiat ampliar aquesta superfície d'aparcament cap a l'oest traslladant l'accés en aquesta direcció fins l'entorn proper del circuit infantil, de forma que s'allunye l'accés de la glorieta esmentada o qualsevol altra solució que evite aquest problema.

2. Per altra banda l'estudi acústic fixa el nivell d'emissió de la pista en funcionament equivalent a 20-25 karts, al voltant de 80 dBA. Amb la configuració de l'activitat es calcula el mapa de sorolls que a continuació s'adjunta. Sense perjudici d'aquesta estimació de soroll de font i donat els usos permesos al PGOU vigent a Algemesí en la zona propera a l'activitat i la possible emissió de soroll elevada sobre aquests, almenys pel que fa a la vessant lindant amb el terme d'Algemesí, cal que es maximitze l'apantallament acústic de forma que s'eviten les molèsties per soroll estimades, i les reals al moment de funcionament, havent de incrementar les mesures de protecció en cas de no ser suficients.

RESOLC:

Primer. Donar la conformitat a l'informe tècnic transcrit i assumir el mateix com a informe de l'Ajuntament d'Algemei, a dit efecte la present resolució haurà de ser remesa a la Direcció Territorial d'urbanisme.

Segon. Donar compte a l'Ajuntament Ple en la propera sessió que es celebre."

A la vista de lo expuesto por el Ayuntamiento de Algemesí respecto del primer condicionante debe indicarse que en la declaración de interés comunitario consta informe favorable condicionado del Servicio de Planificación Viaria de la Diputación de Valencia de fecha 22 de julio de 2015 por ser el órgano competente titular de la carreteras CV-522 y CV-525, donde se ha llegado a una solución consensuada en los accesos y aparcamiento y ya se contempla desplazado el acceso al oeste para no afectar al tráfico fluido de esas vías. Así pues, debe







SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

indicarse que el aparcamiento previsto en la DIC está vinculado a la actividad de la misma y no está vinculado ni a la carretera ni al servicio público de las citadas vías.

Respecto del segundo condicionante teniendo en cuenta que el Proyecto del centro recreativo, deportivo y de ocio para la práctica de deportes de motor deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, de conformidad con el informe de impacto ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental el 5 de octubre de 2015 donde se valorará adecuadamente la afección acústica de la actividad, el uso de las instalaciones y la afluencia de personas; así como en la correspondiente licencia ambiental donde será el Ayuntamiento el que deberá velar por el correcto ejercicio de la actividad; se propone incorporar este condicionante en el sentido de que se establecerán las previsiones necesarias de las posibles emisiones de ruido y funcionamiento de la actividad en los procedimientos administrativos que acompañarán con posterioridad al Proyecto.

#### QUINTO.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 19 DE FEBRERO DE 2016

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 19 de febrero de 2016, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5,5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Con fecha 20 de agosto de 2014 ha entrado en vigor la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP, que deroga la hasta ahora vigente Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU), Disposición Derogatoria Única, por lo que la presente solicitud debe resolverse a la luz de lo dispuesto en la Ley que se acaba de citar.

**SEGUNDO.-** El artículo 200 de la LOTUP establece que *"1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable"*, declaración que corresponde a la Generalitat, artículo 202 LOTU, *"dentro de los límites y con las condiciones establecidas en esta ley, ... en los supuestos contemplados en el artículo 197, párrafos d, e y f de esta ley."*

En la línea de lo expuesto, el artículo 197 LOTUP establece que la zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los usos y aprovechamientos que cita a continuación, entre los que se encuentra, apartado f) referido a Actividades terciarias o de servicios de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, párrafo 2, la posibilidad de "Centros recreativos, de ocio, así como las







SELO  
 Registrado el 18/05/2023  
 Nº de entrada 2689 / 2023

instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura. Siempre que se cumplan las condiciones: cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionadas con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación; que la parcela en que se ubique no sea inferior a media hectárea de perímetro ininterrumpido; sin que sea exigible el cincuenta por ciento de la parcela libre de construcción o edificación al tratarse de un centro deportivo, recreativo y de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

**TERCERO.-** En relación con el cumplimiento de la atribución de uso y aprovechamiento urbanístico solicitado, de la normativa reguladora, del planeamiento, cabe realizar la siguiente valoración:

El planeamiento general vigente en el municipio de Guadassuar esta constituido por el Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 17 de julio de 2013 (BOP 18 de septiembre de 2013).

Según el Informe emitido por el técnico municipal de fecha 31 de marzo de 2015 los terrenos de que se trata se encuentran clasificados como suelo no urbanizable común, asimilable a agrícola (SNUC-A). Que existen partes en suelo no urbanizable con protección de infraestructuras (SNU-PI) en las afecciones de las carreteras CV-522 y CV-525 en las que se deberá respetar la prohibición de construcción de ninguna edificación, así como respetar la zona de protección establecidas en la normativa sectorial. Que la delimitación propuesta respeta el ámbito de protección del bien de relevancia local BRL-21 (Torre Borrero) y que para las actividades que precisan para su implantación de Declaración de Interés Comunitario el plan asimila la zona a Suelo No Urbanizable Común. La actividad solicitada está incluida en el apartado de usos permitidos en suelo no urbanizable común y las construcciones para la actividad de referencia se consideran en el Plan General de Guadassuar, en el artículo 17.2, dentro de las que se obtengan la DIC como actividades terciarias o de servicios, cumpliendo lo parámetros urbanísticos previstos en el citado artículo. Además, se comprueba que se cumplen los parámetros urbanísticos relativos a la edificación del artículo 31 de las normas urbanísticas del Plan General de Guadassuar.

De tal manera que el aprovechamiento urbanístico solicitado, quedaría configurado, en relación con el ordenamiento urbanístico, de la siguiente forma:

CONCEPTO	NORMATIVA	SOLICITUD
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> s)	Planeamiento: 10.000	253.983 m <sup>2</sup>
	LSNU: 5.000	
Superficie ocupada por edificación (m <sup>2</sup> s)	Planeamiento: ----- m <sup>2</sup>	Existente: 1.423 m <sup>2</sup>
	LSNU:-----	Nueva: 4.000 m <sup>2</sup>





SELO  
 Registrado el 18/05/2023  
 Nº de entrada 2689 / 2023

		Total: 5.423 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de parcela	Planeamiento: 50% LSNU: no limita para este supuesto	5.423 m <sup>2</sup> 2,14%
Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)	Planeamiento: ----- m <sup>2</sup> LSNU:-----	6.423 m <sup>2</sup> t
Coeficiente de edificabilidad	Planeamiento: 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s LSNU:-----	0,025 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura de cornisa	7 m	< 7 m

Se encuentra en un entorno agrícola que alberga valores paisajísticos y culturales a preservar pero con mayor nivel de antropización o más antropizados y con edificaciones diseminadas. En el entorno cercano circundante se encuentra la Alquería Borrero o Tortosa (BRL-21), la Casa Soler o Villa Isabel (P7) y el Motor del Cascarral (BRL-25), incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Guadassuar.

Por tanto, de conformidad con el informe urbanístico municipal de 31 de marzo de 2015 y a la vista de lo expuesto, se aprecia la **compatibilidad** de lo solicitado con la normativa de aplicación del planeamiento municipal. Ahora bien, el promotor deberá acreditar en el trámite de licencia municipal el cumplimiento de la distancia a lindes y a ejes de caminos.

En cuanto al cumplimiento de los **servicios urbanísticos**, el solicitante propone las siguientes soluciones:

a) Abastecimiento de agua: El suministro de agua potable se prevé con una red de agua potable para todos los edificios. La demanda de agua potable requerida para el funcionamiento de la actividad se estima en 5.950 m<sup>3</sup>/año, y se prevé obtenerla solicitando una concesión de agua subterránea desde un pozo propio para caudal inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año en tramitación ante el Organismo de Cuenca competente. Hasta que se obtenga dicha concesión el abastecimiento se suministrará con camiones cisterna, procedentes de gestor autorizado. Se prevé instalar un depósito fijo para suministro de agua de consumo humano a la red, con capacidad para 15 m<sup>3</sup>, con una bomba y grupo electrógeno para garantizar presiones mínimas en el suministro.

Se aprovechará el agua de uso agrícola (suministrada directamente con el aporte de la Acequia Real del Júcar) y el agua depurada de los diversos usos para limpieza, riego y mantenimiento de jardines.

Obra en el expediente informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



En las inmediaciones, sin afectar al ámbito de la actuación, existe la red de acequias de la Junta Local de riego Masalet Guadassuar, en particular al sur discurre la acequia Fornals que desemboca en la acequia del Conde.

**b) Suministro eléctrico:** Según se indica, el suministro eléctrico se realizará desde el transformador situado en la finca colindante por el Este, que minimiza cualquier necesidad de implementar el abastecimiento mediante nuevas líneas aéreas. Se propone el desvío del tendido eléctrico que atraviesa la parcela llevándolo por el perímetro de la parcela y fuera de la afección de carreteras. Existe una canalización de gas existente que no se modificará.

**c) Saneamiento y depuración de aguas residuales.** No existe conexión a la red general, se ha previsto la instalación de una estación depuradora biológica de oxidación total, con separador previo de hidrocarburos, diseñada para 60 habitantes equivalentes, destinada para el tratamiento de las aguas fecales y las aguas de escorrentía recogidas por derivas y un sistema previo de ultrafiltración para las aguas procedentes de boxes y taller. La recogida de aguas residuales se realizará mediante tres redes diferenciadas: red de aguas pluviales, que son vertidas directamente a cuneta de pluviales y almacenadas en balsa de regulación para su reutilización; red de aguas fecales, que recogerá las aguas de los servicios sanitarios de los edificios y las conducirá a la EDAR para su reutilización en balsa de regulación construida al efecto; red de aguas hidrocarbурadas, para recogida de aguas en zonas en las que puedan producirse vertidos accidentales y su tratamiento mediante separador de hidrocarburos y los residuos obtenidos se gestionarán mediante empresa autorizada. Todas las aguas, una vez tratadas, se recircularán a balsa de regulación para su uso, no previéndose el vertido de agua a cauce. Será en el proyecto de ejecución donde se contemplen las determinaciones dispuestas en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

**d) Evacuación y gestión de residuos:** Los residuos, peligrosos y no peligrosos, que genere la actividad se entregarán a gestores autorizados, quedando detallado y justificado los residuos que genere la actividad y la gestión de los mismos durante el trámite de licencia ambiental.

**e) Acceso rodado:** La parcela linda al este con la carretera CV-525 desde la cual tiene acceso a través de una rotonda de intersección de la anterior con la CV-522. El acceso a la instalación se realizará desde desde el "camino dels Algepsers" que limita el frente sur de la parcela que se ampliará a 6 metros de ancho entre la embocadura de la intersección situada en la carretera CV-522 y el acceso a la actividad al objeto de permitir la doble circulación por el mismo y limitar las





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



posibilidades de congestión de las carreteras, quedando alejado 200 metros de la actual intersección del camino con la CV-522. La zona de protección de las carreteras CV-522 y CV-525 se desvinculará de la actividad. Todo ello, en los términos expuestos por la Diputación en el condicionado del Informe emitido y señalado con anterioridad.

**CUARTO.-** El artículo 203.1 de la LOTUP, determina que: "La declaración de interés comunitario atribuye usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

- a) Una positiva valoración de la actividad solicitada
- b) La necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.
- d) La utilización racional del territorio."

Respecto a la justificación de la necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable, el artículo 203.2 indica que se realizará valorando la imposibilidad física de la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona, sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de la actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

De igual manera el artículo 207.1 de la LOTUP establece lo siguiente: "La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, en el medio natural, la infraestructura verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio."

Con relación a lo anterior, teniendo en cuenta el contenido del proyecto urbanístico y de los informes sectoriales que figuran en la instrucción del procedimiento, cabe realizar las siguientes consideraciones:

- a) **Valoración de la actividad y necesidad de emplazamiento en el suelo no urbanizable:** La elección de la ubicación en suelo no urbanizable obedece a que en el proyecto presentado se hace alusión a la inexistencia de suelo con uso compatible de la superficie necesaria para la actividad. Además, se indica que la actividad propuesta,





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



además de ser soporte de nuevos productos turísticos, busca potenciar los procesos de innovación y desarrollo del sector automovilístico con fuerte contenido en I+D+I en una zona con larga tradición en el mundo del motor; implementar la sensibilización y mejora de la educación vial en un entorno respetuoso con el medio ambiente y fomentar la implantación de vehículos verdes, de forma que se contribuya al crecimiento sostenible.

En la Memoria del Proyecto se indica, en varios puntos, que esta actuación generará nuevos puestos de trabajo (20) tanto durante las obras como, posteriormente, la explotación de la actividad. De forma genérica, este tipo de actividades fomentan el desarrollo rural de la zona, lo que puede llegar a convertirse en un elemento importante para la creación de empleo y de riqueza.

La actuación pretendida debe valorarse positivamente por contribuir al desarrollo de practicas deportivas que potencian, a su vez, un desarrollo sostenible.

**b) Mayor oportunidad y conveniencia de la localización respecto a otras zonas del suelo no urbanizable:** Se trata de un suelo con fácil accesibilidad, cercano a líneas de abastecimiento de energía, alejado de zonas urbanas o residenciales, de forma que no se interfieran los usos y no se produzcan molestias al no haber residentes. Además cabría añadir que es el propio Plan General y la legislación vigente los que prevén la posibilidad de que se realicen construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario en este suelo no urbanizable común que por sus características requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación. Tanto las construcciones como el resto de instalaciones cumplen los requisitos establecidos para el suelo no urbanizable donde se emplazan.

**c) La racional utilización del territorio:** El desarrollo de la actividad no va a suponer la modificación de ninguna red estructural ni la modificación de la red viaria secundaria ya que el tránsito se va a realizar a través de las carreteras y caminos existentes en el municipio mejorando lo que hay. Se acompaña, por otra parte, Estudio de Integración Paisajística, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad en el que se prevé medidas correctoras tendentes a una racional utilización del territorio y a minimizar su incidencia en el desarrollo sostenible que, se concretarán en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria del proyecto.

**QUINTO.-** Respecto a la acreditación de la titularidad de los terrenos y acreditación de la capacidad legal para promover la declaración de interés comunitario, consta en el expediente administrativo, declaración del representante legal de la empresa promotora y copia del contrato de arrendamiento con opción a compra de fecha 9 de febrero de 2015 suscrito entre el promotor de la actuación y los propietarios del suelo, en la que se acredita la disponibilidad civil de la parcela vinculada a favor del promotor a través del citado contrato de arrendamiento así como compromiso suscrito por todas las partes de asunción de las obligaciones legales derivadas de la declaración de interés comunitario que, en su caso, se dicte.







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

**SEXTO.-** Respecto a las alegaciones presentadas al proyecto cabe hacer las siguientes consideraciones:

1º) Alegaciones formuladas por D. José Esteve Ribes en fecha 22.04.2015 y el 23.04.2015: manifiesta, resumidamente, el posible perjuicio a los cultivos de naranjos de su propiedad colindantes al circuito, a causa de las posibles emisiones de polvo que pueda ocasionar la actividad del circuito cuando esté en funcionamiento, en concreto la parte del mismo que incorpora pistas de tierras, se solicita se tomen las medidas oportunas respecto de la redacción del citado Proyecto con el fin de evitar y/o disminuir el impacto del polvo.

De las citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2015 manifestó lo siguiente:

*"Respecto de lo alegado, el que suscribe manifiesta que acepta la alegación y comparte la preocupación del alegante por las posibles emisiones de polvo que pueda ocasionar la actividad del circuito en las pistas de tierra que incluye. Dicha preocupación se ha tenido en cuenta en la confección tanto del proyecto de obras como en el de actividad; de tal modo que los ingenieros redactores de los proyectos han previsto el posible problema y han incorporado en los respectivos proyectos las medidas correctoras adecuadas para evitarlo. En este sentido se invita al alegante a examinar los proyectos y las medidas correctoras que incorporan respecto del problema que le preocupa. Además, tanto la promotora como los técnicos redactores de los proyectos nos ofrecemos a facilitarle las explicaciones oportunas y a despejar cualquier duda que pueda tener sobre la cuestión objeto de alegación.*

*Y todo ello sin olvidar que, tanto en el procedimiento de DIC como en el posterior de Licencia Ambiental para poder iniciar la actividad, diversos son los organismos sectoriales que estudian y analizan con detalle el proyecto presentado antes de la emisión del correspondiente informe y, en consecuencia, dictaminarán las medidas correctoras necesarias para corregir cualquier molestia o perjuicio a terceros que pudiese ocasionar el ejercicio de la actividad, medidas correctoras que son de obligado cumplimiento por parte del promotor.*

*Así pues, tanto las medidas correctoras que incorporan los proyectos presentados como las que puedan imponer los informes de los técnicos de la Generalitat garantizan que los valores de emisión se encuentren dentro de los límites permitidos por la legislación vigente.*

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta que el Proyecto deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, de conformidad con el informe de impacto ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental el 5 de octubre de 2015, a la correspondiente licencia ambiental, y será el Ayuntamiento el que deberá velar por el correcto el ejercicio de la actividad, se propone estimar parcialmente la sugerencia en el sentido de que se establecerán las previsiones necesarias de las posibles emisiones de polvo en los procedimientos administrativos que acompañarán con posterioridad al Proyecto.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

2º) Alegaciones formuladas por Dña. María José Pascual Mateu, en representación de la Junta Local de riego Masalet Guadassuar, en fechas 28 de abril de 2015 y 11 de mayo de 2015, que acompaña esta última de informe técnico emitido por D. Carlos Beltrán Montaña: manifiesta, resumidamente, que por los aledaños del polígono 28 parcela 26 y polígono 27 parcela 26 discurre, la red de acequias perteneciente a esa comunidad, en concreto la acequia "Fornals" hasta desembocar en la acequia principal de "Conde" con recorrido abierto, solitando se respete la titularidad, el uso y destino de las referidas acequias. Además insta se de acceso a esta Comunidad al expediente y se suspenda el plazo legal para formular alegaciones, y se emita orden de suspensión automática de las obras que se están ejecutando excediendo de los límites establecidos en la licencia concedida por dicha corporación.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escritos de fechas 29 de junio de 2015, 14 de junio de 2015 y 27 de enero de 2015 manifestó lo siguiente:

*"El expediente se tramita en sede autonómica y no municipal; además no hay más que ver el anuncio de la Información Pública que fue publicado en el DOCV (en fecha 2 de abril de 2015) para conocer que el expediente del procedimiento de la DIC estaba a disposición de cualquier persona en las dependencias del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia con expresa mención de la dirección exacta donde podía ser consultado y en qué franja horaria.*

*En todo caso, poco más hay que añadir ya que la Junta de Riego, además del acceso al expediente, no se opone o solicita la denegación de la DIC sino que insta al Ayuntamiento a que proceda a la suspensión automática de las obras en la parcela 26 del polígono 28, cuestión ésta que, en efecto, ya ha tenido lugar, siendo acatada y cumplida por el promotor de la actividad quien no retomará actuaciones hasta que no cuente con la autorización automática para ello. Asimismo señalar que no existe constancia que ninguna de las obras hasta el momento efectuadas haya afectado a ninguna de las infraestructuras de la comunidad de riego quedando a su disposición tanto técnicos como promotor para cuantas explicaciones requieran.*

*.../... Dicho cuanto antecede y por lo que al contenido de la alegación se refiere, cabe decir que las acequias de la Junta Local de Riego de Masalet **discurren fuera del ámbito de la DIC** y además **el proyecto respeta la titularidad, el uso y el destino de las acequias pertenecientes a la Junta Local de Riego Masalet.***

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta que en el Texto Refundido de la Declaración de Interés Comunitario se justifica que el trazado de esas acequias no discurre por la parcela de la DIC según se grafía en el Plano 08."Infraestructuras existentes y propuestas", por lo que se propone estimada la sugerencia en el sentido de que la declaración de interés comunitario no afecta ni a la de acequia Fornals ni a la acequia principal del Conde.

3º) Alegación formulada por D. Ernesto Vicente Lozano Torres en fecha 11.04.2015: manifiesta, resumidamente, no autorizar el uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable solicitado en base a que no queda suficientemente garantizado el uso y aprovechamiento en la ubicación propuesta en relación con el art. 197 de la Ley 5/2014, criterios de sostenibilidad





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



regulados, ni preservación de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio, solicitando no se autoricen ni ejecuten más obras previa la autorización pertinente, y se proceda a abrir expediente de infracción urbanística respecto de las obras iniciadas consistentes en el vallado del perímetro de la actuación y movimiento de tierras.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 26 de junio de 2015, manifestó lo siguiente:

*“En definitiva, poca respuesta merecen este tipo de alegaciones de nulo rigor justificativo y basadas en la más subjetivas apreciaciones de quien las emite, más allá de decir que el procedimiento legalmente previsto para la obtención de la DIC analiza en profundidad los aspectos señalados por el alegante y referidos tanto a paisaje como a sostenibilidad urbanística o a protección del patrimonio cultural. Dicho de otro modo, resulta demasiado pretencioso considerar que, en base a estas alegaciones, el órgano competente para resolver puede ser capaz de decidir la no concesión de la DIC siendo que el alegante no se ha molestado en justificar lo más mínimo todo lo que ha alegado.*

*Asimismo, solicita el alegante que no se autoricen ni ejecuten más obras con carácter previo a la autorización y que se abra expediente de infracción urbanística respecto de las obras iniciadas de vallado y movimiento de tierras porque van encaminadas a ejecutar obras propias de la actuación que se pretende autorizar mediante DIC. Al respecto, cabe decir que no tiene mucho sentido que el alegante inste a la administración local a que abra un expediente por infracción urbanística y que éste tenga por causa la ejecución del contenido de unas licencias legalmente solicitadas y concedidas por la propia administración municipal. Carece de razón de ser esta petición por cuanto que el promotor justo lo que puede efectuar es el vallado de la finca y los movimientos de tierras que considere, sea cual fuere el objetivo de estas actuaciones, porque dichas actividades están amparadas por sendas licencias municipales.*

*En conclusión, puede decirse que lo que aquí se está alegando no tiene la suficiente entidad como para que se desestime la solicitud de DIC efectuada por parte de la mercantil promotora del “Circuit de la Ribera”.*

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta la justificación de la alternativa elegida contemplada en los apartados 3 y 4 de la Memoria Justificativa del Texto Refundido de la Declaración de interés comunitario y la motivación de la atribución del uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en cumplimiento del artículo 203.1 de la LOTUP contemplados en el Fundamento de Derecho Cuarto del presente informe que damos por reproducida, así como los informes favorables condicionados emitidos durante la tramitación del expediente que se relacionan en el Antecedente de Hecho Cuarto por los respectivos organismos sectoriales en el ámbito de sus competencias, se propone desestimar la alegación, sin que sea objeto de este expediente otra serie de consideraciones expuestas.

4º) Alegación formulada por D. Bernardo Bello Lafuente en fecha 20.04.2015: manifiesta, resumidamente, su oposición a la implantación de este tipo de actividades en suelo no urbanizable porque su emplazamiento no es el adecuado ya que sostiene que se trata de una zona rural en la que los terrenos ostentan un marcado carácter agrícola con innegable valor productivo. Indica que no se puede vulnerar la especial protección agrícola y propone





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

implantar la actividad en suelo urbano o industrial, así como el especial impacto acústico provocado por la actividad en un entorno rural donde los animales y personas son más sensibles al estar en campo abierto sin obstáculos.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 26 de junio de 2015, manifestó lo siguiente:

*"El Plan General de Guadassuar clasifica el suelo donde se ubica la actuación propuesta como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN ASIMILABLE A AGRÍCOLA (SNUC-A), definido esta subcategoría de Suelo No Urbanizable en el artículo 17.2 de las Normas Urbanísticas como "aquellos terrenos con dominancia del uso agrícola pero con mayor nivel de transformación o más antropizados, tal y como se delimita gráficamente en los planos de ordenación estructural nº 01 Clasificación del Suelo".*

*Revisada toda la documentación técnica y administrativa que forma parte de la aprobación definitiva del Plan General de Guadassuar, en relación a los resultados de la participación pública, no se recogió ninguna alegación relativa a la clasificación del SUELO NO URBANIZABLE COMÚN ASIMILABLE A AGRÍCOLA (SNUC-A), como tampoco relativa a posibles afecciones que pudieran ocasionar los usos cuya implantación requieran DIC previa y que permitiría esta clasificación.*

*De todo el ámbito municipal de Guadassuar, y dadas las características necesarias para albergar el desarrollo de este tipo de actividad, podemos afirmar que no existe mejor localización en el T.M. de Guadassuar, dado que este suelo se clasifica como apto para albergar aquellos usos cuya implantación requieran una tramitación previa mediante Declaración de Interés Comunitario.*

*Ha de tenerse en cuenta que cuando se tramitó y aprobó el PG de Guadassuar, se marcó esta zona como habilitada para albergar posibles DIC's protegiendo otras zonas pero, en concreto, ésta no. Cuando se tramita un PG se hace un examen exhaustivo del término municipal y se especifican formal y documentalmente los usos para cada ámbito y es aprobado en sede autonómica, por lo que poco peso argumental puede tener el alegante cuando dice que se busquen otros emplazamientos dado el carácter agrícola de la zona en cuestión, ya que lo que puede o no hacerse en este suelo ha sido evaluado con anterioridad con motivo de la aprobación del PG.*

*Asimismo, de acuerdo con el Plan General aprobado, por sus características agrícolas no es merecedor de especial protección, según el Plan General "no alberga valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local, carentes de valores paisajísticos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola se considera, pues, positiva la localización de la actividad en este área previamente alterada frente a otras localizaciones, y que junto con la implantación de las medidas de integración paisajística propuestas en el EsIP presentado, tanto en el diseño como en la ejecución del proyecto, la calidad visual del entorno no se verá afectada de forma significativa.*

*A mayor abundamiento, decir que la actividad se autoriza previo procedimiento administrativo en el que intervienen e informan todos los organismos sectoriales que puedan resultar afectados por razón de su contenido, impacto ambiental, paisaje, inundabilidad, carreteras, vías pecuarias, etc.*

*La implantación de la actividad se va a realizar cumpliendo la legalidad vigente en todo momento, de tal modo que, junto a las medidas correctoras previstas, se adoptarán todas aquéllas que resulten necesarias para minimizar y corregir el impacto acústico y que establezcan los niveles sonoros dentro de los límites permitidos por la normativa para un ambiente exterior y en periodo diurno y nocturno.*

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de marzo de 2016

27 de 46



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

**DIC CIRCUITO GUADASSUAR**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: NCAC AJCV 2UQH CXAK 47HZ

Pág. 27 de 46





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALENCIA

*Conviene recordar que las instalaciones serán revisadas y comprobadas, previamente a la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad, por el órgano competente de la administración encargado de otorgar la licencia ambiental y de apertura, con imposición de todas aquellas medidas expuestas en los proyectos presentados destinadas a la mejora ambiental que se proponen para la minimización, corrección y/o compensación de los efectos sobre el entorno de actuación, así como todas aquellas medidas propuestas por las Administraciones Públicas Afectadas como órganos competentes consultados previos a la aprobación del proyecto."*

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta la justificación de la alternativa elegida contemplada en los apartados 3 y 4 de la Memoria Justificativa del Texto Refundido de la Declaración de interés comunitario y la motivación de la atribución del uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en cumplimiento del artículo 203.1 de la LOTUP contemplados en el Fundamento de Derecho Cuarto del presente informe que damos por reproducida, así como los informes favorables condicionados emitidos durante la tramitación del expediente que se relacionan en el Antecedente de Hecho Cuarto por los respectivos organismos sectoriales en el ámbito de sus competencias, se propone desestimar la alegación.

5º) Alegación formulada por D. Pedro Masiá Ferris, en representación de "Masiá Ferris C.B.": maniesta, resumidamente, su preocupación por dos aspectos el incremento del ruido que pueda afectar muy negativamente a un posible uso de su vivienda protegida por el Plan General y el incremento del tráfico rodado de los usuarios del servicio.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 29 de junio de 2015, manifestó lo siguiente:

*"El tema acústico está previsto y estudiado en el estudio acústico que se aporta junto al proyecto de la actividad, pero además, tanto en el procedimiento de DIC como en el posterior de Licencia Ambiental previo al inicio de la actividad, diversos son los organismos sectoriales que estudian y analizan con detalle el proyecto presentado antes de la emisión del correspondiente informe y, en consecuencia, dictaminarán las medidas correctoras necesarias para corregir cualquier molestia o perjuicio a terceros que pudiese ocasionar el ejercicio de la actividad, medidas correctoras que son de obligado cumplimiento por parte del promotor.*

*Además, el alegante indica que sobre la vivienda existe una protección parcial recogida en el Plan General de Guadassuar, hay que apuntar que el Ayuntamiento de Guadassuar antes de emitir su informe técnico habrá considerado esta circunstancia y, si encuentra algún inconveniente dejará constancia del mismo en el informe que, como administración local, emite en el procedimiento DIC.*

*Por su parte, respecto al tema de afluencia de vehículos, cabe decir que está siendo profundamente analizado por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia como uno de los organismos que intervienen y emiten informe en el procedimiento de DIC y sin cuyo informe y medidas correctoras no se emite la correspondiente resolución favorable a la implantación del proyecto.*







SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

*De este modo, el proyecto inicial presentado por el promotor, es matizado, corregido, finalizado y, en su caso, ejecutado en base a lo que la resolución DIC establezca, en todo caso, recogiendo los informes sectoriales que han analizado en profundidad todas las afecciones que el alegante plantea e incluso otras, siendo de obligado cumplimiento para el promotor de la actividad.*

*Así pues, en todo caso, siendo que no se expresa oposición a la resolución de la DIC sino que únicamente se manifiesta la existencia de preocupación por los perjuicios que puedan derivarse del desempeño de la actividad y sus efectos, principalmente acústicos, que ésta pueda ocasionar perjudicando a la vecindad y entorno, hay que decir que tanto las medidas correctoras que se incorporan en el proyecto presentado como las que puedan venir impuestas por los informes técnicos de los distintos organismos de la Generalitat, constituyen garantía suficiente para que los valores de emisión de la actividad se encuentren dentro de los límites permitidos por la legislación vigente."*

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta que el Proyecto del centro recreativo, deportivo y de ocio para la práctica de deportes de motor deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, de conformidad con el informe de impacto ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental el 5 de octubre de 2015 donde se valorará adecuadamente la afección acústica de la actividad, el uso de las instalaciones y la afluencia de personas; así como en la correspondiente licencia ambiental donde será el Ayuntamiento el que deberá velar por el correcto ejercicio de la actividad; se propone estimar parcialmente la sugerencia en el sentido de que se establecerán las previsiones necesarias de las posibles emisiones de ruido y funcionamiento de la actividad en los procedimientos administrativos que acompañarán con posterioridad al Proyecto.

6º) Alegaciones formuladas por. D Roberto Viciano Pastor, D. Javier Viciano Pastor, Dña. Angeles Viciano Pasto, Dña Ana Viciano Pastor, como propietarios del inmueble sito en la carretera CV 525 Alginet Algemesí pk 3 parcialmente arrendado a Tarde Majestad S.L. para la explotación de actividad de alojamiento rural y actividades complementarias y otra parte del inmueble arrendado con Anwar Sammar donde reside habitualmente, así como alegación de D. Jose Vicente Plaza Miranda, en representación de "Tarde Majestad SL, donde maniestan, resumidamente, que tiene arrendado inmueble sito en la carretera CV 525 Alginet Algemesí pk 3 para la explotación de actividad de alojamiento rural y actividades complementarias, con una subvención Ruralter Paisaje (proyecto agroturístico), donde indican falta de entrega de información solicitada y solicitan se desestime el proyecto o en todo caso y sin carácter subsidiario, se minimicen los efectos acústicos y paisajísticos para la actividad que representa y se exijan las medidas de disminución de afección acústica y de integración paisajística necesarios.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 14 de junio de 2015, manifestó lo siguiente:

*"Se presentan dos escritos de alegaciones con idéntico contenido, uno por parte de los propietarios y arrendadores del inmueble sito en la CV-525 Alginet-Algemesí, y otro por el representante de la mercantil Tarde Majestad S.L. como arrendataria de dicho inmueble.*





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

*La mercantil expone (y aporta documentación) que tiene arrendado (en ámbito cercano a la instalación) un inmueble de uso residencial autorizado por la conselleria competente en materia de agricultura para actividad de agroturismo y, aunque también señala que no se le ha entregado cierta información del expediente que fue solicitada, centra el contenido de las alegaciones fundamentalmente en los problemas que puede ocasionarle la actividad del circuito en cuanto a la contaminación acústica se refiere y la afección al paisaje. Solicita la desestimación del proyecto y que se minimicen los efectos acústicos y paisajísticos.*

*Respecto a la falta de entrega de copias e información nada tiene que decir esta parte por cuanto que es una cuestión que no nos implica en tanto que el expediente obra en poder de la administración.*

*En cuanto a los problemas acústicos y de paisaje, reiterar un poco lo anteriormente expuesto. El proyecto que presenta el promotor es el boceto de lo que se pretende implantar pero luego, es matizado, corregido, finalizado y, en su caso, ejecutado en base a lo que la resolución DIC establezca, en todo caso, recogiendo los informes sectoriales que han analizado en profundidad todas las afecciones que el alegante plantea e incluso otras, siendo de obligado cumplimiento para el promotor de la actividad acatar las imposiciones recogidas en la resolución de la DIC."*

Ana Viciano Pastor se persona en el expediente y presenta escrito el 26 de junio de 2015 solicitando copia de diversos documentos (estudio acústico, estudio de integración paisajística, proyecto de DIC, informes sectoriales emitidos). En fecha 30 de julio de 2015 su abogada Dña. Amparo Baixauli se persona en el expediente retirando copia de la documentación solicitada.

A la vista de lo expuesto por el promotor, la documentación solicitada y aportada a la alegante el 30 de julio de 2015 y teniendo en cuenta que el Proyecto deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, de conformidad con el informe de impacto ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental el 5 de octubre de 2015 donde se valorará adecuadamente la afección acústica de la actividad, el uso de las instalaciones y la afluencia de personas, así como la adecuada integración paisajística a la vista de lo expuesto en el informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 13 de enero de 2016 al Estudio de Integración Paisajística, así como en la correspondiente licencia ambiental donde será el Ayuntamiento el que deberá velar por el correcto ejercicio de la actividad, se propone estimar parcialmente la sugerencia en el sentido de que se establecerán las previsiones necesarias de las posibles emisiones de ruido, integración paisajística y funcionamiento de la actividad en los procedimientos administrativos que acompañarán con posterioridad al Proyecto.

7º) Alegación formulada por Eva Tudela Rojas en representación de ACCIÓ ECOLOGISTA-AGRÓ en fecha 16 de julio de 2015, donde manifiesta, que no se dan los requisitos que la legislación sobre suelo no urbanizable exige para que pueda compatibilizarse en dicho suelo la actividad solicitada de conformidad con el art. 197 de la LOTUP, solicitando





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

el acceso al expediente conforme lo previsto en la legislación de RJAP y PAC y conforme a la Ley de acceso a la información Ambiental como interesado.

Mercé Domènech Domenech en representación de ACCIÓ ECOLOGISTA-AGRÓ en fecha 29 de julio de 2015 se persona en el expediente para su consulta y se lleva copia en CD del proyecto técnico.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 26 de enero de 2016, manifestó lo siguiente:

*“La ubicación de la actividad cumple con el art. 197.f).2 Ley 5/2014, por tratarse de un centro recreativo, deportivo y de ocio, por requerir una gran superficie de suelo no edificado para su desarrollo, y en cuanto a su colaboración en la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural, decir que la actividad va a estar controlada para que no se incremente la contaminación en el aire ni en el subsuelo, pues no se utilizarán pesticidas, ni abonos, ni contaminaciones acústicas o luminicas (superiores a las permitidas). Y por el contrarrestación se van a crear grandes zonas de arbolado, barreras vegetales, ... frente a la situación actual de la parcela que esta sin cultivos, luego su repercusión sobre las condiciones ambientales es positiva. En cuanto, a la repercusión sanitaria o socioeconomica es claramente positiva puesto que dinamizará las poblaciones de su alrededor con puestos de trabajo directos e indirectos. El uso resulta compatible con los valores del territorio, ya que en ningún momento los altera, integrandose como parte del mismo. Generará un impacto territorial de carácter positivo. Siendo esta categoria de suelo la única que puede dar cabida a este tipo de actividad, ya que no se puede ir a suelos urbanos industriales ni a suelos no urbanizables protegidos.*

*Además con la implantación de esta actividad se contribuye al crecimiento sostenible, fomentando la implantación de vehiculos verdes, potenciando los procesos de innovación y desarrollo del sector automovilístico con fuerte contenido en I+D+I, con el reforzamiento de la industria del motor, con los nuevos motores electricos, todo ello reforzará el sector de la automocion especializada que tan poco presencia tiene en la zona más allá de los talleres de vehiculos, talleres de reparación y pintura, talleres de lavado y engrase, fomentando el desarrollo de la investigación, y se disminuyen las emisiones de CO2.*

*Además se busca fomentar la sensibilización y educación vial en la población más joven en un entorno respetuoso con el medio ambiente.*

*Y por último cabria destacar que dentro del desarrollo económico y territorio de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en su Directriz 25. Crecimiento Sostenible. dice “La estrategia territorial fomentará una economía verde y productiva que use de forma eficiente los recursos naturales y energeticos, y considere el territorio como un factor clave de competitividad economica”, y en el apartado que de la Directriz 26. Eficiencia en el uso de los recursos. Dice “Fomentar la implantación de los vehiculos verdes en los parques motorizados públicos y privados”.*

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta la justificación que se contempla en los apartados 3 y 4 de la Memoria Justificativa del Texto Refundido de la DIC, la motivación y justificación del Fundamento de Derecho Cuarto del presente informe que damos por





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

reproducida, que el uso para este tipo de actividades se contempla en el Plan General de Guadassuar de conformidad con el informe municipal de fecha 31 de marzo de 2015 donde además se contempla que "... La instalación de la actividad en el emplazamiento propuesto no compromete, valores territoriales protegidos, ni futuros desarrollos urbanos del municipio.

*La ubicación de la actividad en suelo urbano sería imposible por la dificultad de encontrar parcelas suficientemente grandes para este tipo de instalaciones, y por el elevado precio que supondría la adquisición de las mismas, que con la baja rentabilidad por unidad de superficie posiblemente lo haría inviable. La ubicación propuesta para la actividad se justifica por la cercanía a las redes de infraestructuras existentes, y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona."* y lo expuesto en el Fundamento de Derecho Tercero, así como los informes favorables condicionados emitidos durante la tramitación del expediente que se relacionan en el Antecedente de Hecho Cuarto por los respectivos organismos sectoriales en el ámbito de sus competencias, se propone desestimar la alegación.

8º) Alegaciones formuladas por D. Vicente Rosell Colomer en fecha 28.04.2015, Dña. María Rosell Olmos en fecha en fecha 28.04.2015 y Dña. Mª del Carmen Galvez Castillo en fecha 28.04.2015, donde manifiestan, resumidamente, su oposición al proyecto porque no motiva ni justifica adecuadamente al entender que no se acredita la colaboración con la sostenibilidad y mantenimiento del medio rural no afectado por la actuación conforme señala el art. 197, f) 2 de la LOTUP, tampoco da soluciones a todos los problemas que se plantean, contaminación acústica, influencia sobre la fauna y flora, contaminación de acuíferos por vertidos, contaminación del aire por partículas en suspensión; si una vez finalizada la vigencia de la actividad el impacto producido y si los terrenos volverán a ser productivos, independientemente del hecho sancionable de comienzo de las obras sin la preceptiva declaración de interés comunitario. Además se aporta informe de análisis de la documentación técnica del expediente de la DIC elaborado por D. Eloy Blasco Pla, ingeniero de obras públicas donde concluye que, con los datos de que se dispone y vistas las deficiencias y condicionantes existentes, no resulta adecuada la aprobación de la DIC.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 14 de junio de 2015, manifestó lo siguiente:

*" La alegante augura que el impacto **acústico** de la actividad va a suponer un grave perjuicio sobre cultivos, inmuebles y fauna circundante pero sin llegar a concluir de modo fehaciente ninguna de sus hipótesis:*

*- Por lo que respecta a la **fauna**, habla de "numerosos estudios afirman respecto de afección y efectos del ruido sobre la fauna..." pero lo hace sin rigor alguno puesto que no menciona ni uno solo de los estudios ni, por supuesto, los relaciona con las especies existentes en la zona, ni concreta sus necesidades de protección o posibles afecciones, ni qué periodos del año son más sensibles, etc...*

*Tampoco queda justificada la afirmación que "la fauna se acostumbra al elevado ruido que genera una carretera" como la CV-525, más aún cuando se trata de una carretera con una Intensidad Media Diaria medida en vehículos/día muy alta (IMD) de 8.132 veh/día, según datos del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia recogidos en las estaciones de aforo durante el año 2014, y un porcentaje de vehículos pesados del 5,8%, es decir, con una media de tránsito diario de 472 vehículos pesados.*







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



- En cuanto a las edificaciones cercanas al emplazamiento de la actividad, cabe decir que se trata de viviendas en suelo no urbanizable, construidas por tanto en un suelo que por naturaleza no tiene por objeto el uso residencial y que, posiblemente no cuenten con licencia, no pudiendo, por tanto, constituirse en un obstáculo para la instalación de actividades que sí que son compatibles con la clasificación del suelo y que siguen el cauce procedimental legalmente previsto para causar los menores impactos posibles en el medio en que se establecen. Se lanzan afirmaciones gratuitas pero no justifica mediante la aportación de ningún estudio acústico (con mediciones acústicas) que las viviendas rurales situadas a más de mil metros de la zona de actuación puedan verse afectadas de forma adversa por la actuación. Tampoco se acredita y/o justifica el posible "daño a tierras de cultivo circundantes" que pueda ocasionar el ruido generado por la actividad propuesta.

Sostiene la alegante "En caso de ejecutarse las obras quedarían a pocos metros del circuito con la pérdida de valor patrimonial y turístico que ello conllevaría, ya que minusvaloran los parámetros y características que los hicieron merecedores de la protección que actualmente poseen" La afirmación no justifica técnicamente que la actividad conlleve la pérdida de valor patrimonial y turístico que ello conlleva, así como, no describe ni justifica cuáles son los parámetros ni las características que se verán afectados por la actividad propuesta, convirtiendo la afirmación emitida en un prejuicio de parte carente de rigor, cuyo objetivo es minusvalorar el trabajo realizado por el equipo redactor y por la administración que vela por la correcta ejecución del proyecto. Lo que sí puede afirmarse es que la actividad propuesta supone un polo de atracción turística que permitirá poner en valor la "Alquería Torre Borrero" para un mayor y más diverso número de espectadores, pudiendo aprovechar esta oportunidad para relanzar este Bien de Relevancia Local, mejorando su acceso y su visita.

- Prejuzga y conjetura la alegante respecto de las medidas correctoras a adoptar para paliar los niveles acústicos sosteniendo que "...no se ha realizado una evaluación de los niveles sonoros de recepción realista...". En efecto, no se ha podido evaluar con percepción realista lo que todavía no existe, la comprobación de si los niveles sonoros se ajustan o no a los permitidos por la Ley en cada uno de los ámbitos ha de efectuarse con la puesta en marcha de la actividad. Por ello, lo que el proyecto pretende queda reducido a un esfuerzo técnico por demostrar la inocuidad de la actividad proyectando soluciones para la posible atenuación de los efectos donde sea necesario. El proyecto se basa en cálculos que serán revisados una vez inicie la actividad y con el programa de seguimiento y control que se establezca en la resolución de la DIC o de la correspondiente Licencia Ambiental.

Asimismo indica "En cuanto a las medias correctoras planteadas en proyecto, no queda claro que se vayan a ejecutar", no justifica y, además es poco elegante dudar abiertamente de que se ejecuten las medidas correctoras. Es una afirmación descalificativa del proyecto de manera injustificada y poco objetiva. Con este razonamiento, sería innecesario presentar ningún tipo de proyecto dado que si se presupone que no se va a ejecutar tal cual se propone resultaría inútil presentar cualquier proyecto a la administración competente, ni que la administración contara con los técnicos cualificados de que dispone puesto que no sería necesaria su participación en el trámite.

No está de más recordar que las instalaciones serán revisadas y comprobadas, previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, por el órgano competente de la administración encargado de otorgar la licencia ambiental y de apertura, con imposición de todas aquellas medidas expuestas en los proyectos presentados destinadas a la mejora ambiental que se proponen para la minimización, corrección y/o compensación de los efectos sobre el entorno de actuación, así como todas aquellas medidas propuestas por las Administraciones Públicas Afectadas como órganos competentes consultados previos a la aprobación del proyecto.





SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

- Asimismo se afirma que el proyecto presentado no es factible debido a la **inundabilidad** de las parcelas por lo que concluye que no es viable la implantación del uso pretendido en las parcelas de estudio. La alegación se basa en artículos del PATRICOVA sin llegar a efectuar un análisis del estudio de inundabilidad aportado. Ha de decirse que el estudio de inundabilidad, unido al proyecto está a disposición de la alegante para ser analizado y contraargumentado cuestión que no se ha hecho. Además de incidir que los organismos sectoriales competentes, en el procedimiento de la DIC, son los que tras estudiar el estudio y el proyecto informarán con detalle este tema y concluirán con rigor si se cumple o no la normativa al efecto y qué medidas correctoras, en su caso, deben ser aplicadas por el promotor de la actividad.

No obstante, se pone de manifiesto el error de la alegante indicando que la actividad se ubica en el ámbito territorial cartografiado como de nivel de riesgo 6 por el PATRICOVA vigente, lo cual no es cierto. El Estudio de Impacto Ambiental y el Estudio de Inundabilidad presentados identifican que el ámbito de actuación se encuentra fuera del ámbito territorial cartografiado como de Nivel 6 por el PATRICOVA:

Cabe reseñar que aún cuando la **cartografía y la normativa vigente aprobada** *exime* de cualquier riesgo de inundabilidad al ámbito de actuación propuesta, por parte del Promotor se ha hecho el enorme esfuerzo de realizar un Estudio de Inundabilidad propio para concretar de manera más precisa el riesgo de inundación en la zona de estudio con el fin de poder aplicar cuantas medidas técnicas correctoras sean necesarias para garantizar la viabilidad del proyecto. Sería por tanto, el órgano competente para aprobar el Estudio de Inundabilidad (CHJ) y el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje el que determine la posible afección del proyecto en esta materia de su competencia.

- Por lo que al tema de **tráfico y accesos** se refiere, la alegación se expresa en modo condicional... "se produciría un aumento substancial... y un tráfico intenso... *supondría* un riesgo al tráfico rodado..." pero en realidad no cuantifica, concreta o motiva. Sí que indica, por contra, que "...no se ha encontrado informe favorable ni autorización de la administración titular de las carreteras..."; por lo que cabe decir que antes de emitirse la resolución de la DIC constará informe del área de carreteras de la Diputación de Valencia en el que se informará sobre los aspectos relevantes que vienen referidos en la alegación.

- Del mismo modo que en los puntos anteriores, respecto al tema de afección a **vías pecuarias** si existe alguna afección y puede o no ser soslayada vendrá delimitada en el informe sectorial que el servicio de vías pecuarias de la conselleria de medio ambiente emita en el procedimiento de DIC que actualmente está en tramitación.

Ello no obstante, tal y como se describe en el Proyecto y el Documento Ambiental presentado, y tal y como puede apreciarse en la CartoWeb de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, el trazado de la Vereda de Sueca se sitúa de forma colindante a la zona de actuación ocupando la calzada de la carretera CV-525. Por tanto, no es correcta la afirmación alegada que pretende establecer una "ocupación parcial de la vía pecuaria" cuando resulta que el trazado de la vía pecuaria transcurre paralelo a la parcela. Además, siguiendo en la línea de poco o nada justificado, se argumenta que dado que la citada Vía Pecuaria no está deslindada podría darse el caso que el deslinde de la misma diese como resultado que su trazado discurriese íntegramente sobre la actuación. Utilizando el mismo argumento puede decirse que también cabría la posibilidad de que la vía pecuaria transcurriera más alejada de la zona de actuación, sobre el margen Este de la carretera CV-525, ¿por qué no?. Al margen de tanta subjetividad y conjeturas, lo cierto es que la única ocupación que presenta la vía pecuaria Vereda de Sueca a día de hoy, es el de la carretera CV-525 que ocupa en todo su ancho legal la superficie asfaltada.

– En cuanto a las afecciones que se indican como posibles sobre el **medio ambiente**, siguiendo la línea de los puntos anteriores, cabe decir que se basa en conjeturas genéricas sin abordar problemas concretos; por ejemplo indica que consultando la cartografía estamos en una zona de vulnerabilidad de acuíferos de intensidad media donde no se permiten ubicar industrias intensivas o actividades que puedan dar lugar a vertidos accidentales, sin basarse en supuesto concretos ni evaluar si la actividad agrícola sobre esa zona puede incluso resultar más





SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



contaminante por los productos que utiliza que incluso la del circuito.

Asimismo, lanza al aire una posible afección sobre un ave protegida (*falcó tinnunculus*) sin previo análisis acerca del número de avistamientos o anidaciones en la zona ni en qué medida exacta puede afectar la actividad alterando su hábitat y destruyendo sus lugares de nidificación si ni siquiera los delimita. Literalmente dice "Se trata del **falcó tinnunculus** que de acuerdo con la ORDEN 6/2013, de 25 de marzo, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modifican los listados valencianos de especies protegidas de flora y fauna. Publicado en el DOCV núm. 6996 de fecha 04 de abril de 2013 es una de las aves protegidas en la Comunidad Valenciana".

Sin embargo, revisados los listados de las especies de fauna que se relacionan en los Anexos de la citada Orden 6/2013, podemos comprobar que **en los anexos** que forman parte de la Orden NO aparece el **Cernicalo vulgar o Falco tinnunculus** como una de las especies **objeto de protección**. Por tanto, resulta muy grave que el propio técnico que suscribe el informe de alegaciones haga referencia a una Orden legal que ni siquiera ha leído, utilizándola para minusvalorar el trabajo realizado por este equipo redactor. La documentación presentada por este equipo redactor puede haber cometido fallos en la redacción del proyecto, pero detrás de toda la información que contienen los distintos documentos presentados existen un largo y minucioso trabajo con el fin de intentar evitar errores que puedan perjudicar al promotor contratante.

De acuerdo con el MAPA DE DISTRIBUCIÓN del Servicio de Vida Silvestre, es una especie muy común en todo el territorio valenciano perfectamente adaptada a ámbitos urbanos, artificiales, agrícolas y naturales.

De acuerdo con los datos del Servicio de Vida Silvestre de la Dirección General del Medio Natural de la CITMA (órgano competente en la gestión, conservación y difusión de valores de la biodiversidad, con especial prioridad a las especies amenazadas de fauna y flora silvestres, y la planificación para la gestión de la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana), y consultada la cartografía del BDBC, para el ámbito de estudio no existen Citas observadas de *Falco tinnunculus* posteriores al año 2000, por tanto resulta difícil establecer una relación causa-efecto del proyecto sobre esta especie.

En definitiva, tal y como puede comprobarse, se está alegando sin ningún tipo de rigor, con afirmaciones poco o nada creíbles por no ir debidamente fundamentadas, sobre aspectos que van a estar debida y detenidamente evaluados por los organismos sectoriales que intervienen e informan en el procedimiento de la DIC.

– Por lo que a la **incidencia en el territorio** se refiere, el escrito de alegaciones da pinceladas sobre varios aspectos tales como la justificación del emplazamiento dada la existencia de suelo industrial vacante en polígonos próximos al emplazamiento, la existencia de un gaseoducto soterrado en la parcela donde se proyecta la implantación de la actividad, el saneamiento y depuración de las aguas, la evacuación de las aguas pluviales, el suministro de agua potable y energía eléctrica.

Al respecto cabe decir que la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 17 de julio de 2013 (BOP 18/09/2013), emitió dictamen resolutorio donde se acuerda aprobar definitivamente el Plan General de Guadassuar, en la que se consideró, en distintas fases de su tramitación y conforme a la ley vigente en cada momento, la participación pública de los interesados y de las Administraciones Públicas afectadas.

El Plan General recientemente aprobado clasifica el suelo donde se ubica la actuación propuesta como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN ASIMILABLE A AGRÍCOLA (SNUC-A), definido esta subcategoría de Suelo No Urbanizable en el artículo 17.2 de las Normas Urbanísticas como "aquellos terrenos con dominancia del uso agrícola pero con mayor nivel de transformación o más antropizados, tal y como se delimita gráficamente en los planos de ordenación estructural nº 01 Clasificación del Suelo".







SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



*De todo el ámbito municipal de Guadassuar, y dadas las características necesarias para albergar el desarrollo de este tipo de actividad, podemos afirmar que no existe mejor localización dentro del T.M. de Guadassuar, dado que este suelo se clasifica como apto para albergar aquellos usos cuya implantación requieran una tramitación previa mediante Declaración de Interés Comunitario,*

*No obstante, revisada toda la documentación técnica y administrativa que forma parte de la aprobación definitiva del Plan General de Guadassuar (gentileza del Excmo. Ayuntamiento de Guadassuar), en relación a los resultados de la participación pública, no se recogió ninguna alegación relativa a la clasificación del SUELO NO URBANIZABLE COMÚN ASIMILABLE A AGRÍCOLA (SNUC-A), como tampoco relativa a posibles afecciones que pudieran ocasionar los usos cuya implantación requieran DIC previa y que permitía esta clasificación.*

*En conclusión sobre este punto, dado que el entorno agrícola circundante, de acuerdo con el Plan General aprobado, por sus características agrícolas no es merecedor de protección, según el Plan General "no alberga valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local, carentes de valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola", se considera positiva la localización de la actividad en este área previamente alterada frente a otras localizaciones, y que junto con la implantación de las medidas de integración paisajística propuestas en el EsIP presentado, tanto en el diseño como en la ejecución del proyecto, la calidad visual del entorno no se verá afectada de forma significativa.*

*El resto de aspectos que enumera, están previstos y analizados para ejecutarse en cuanto se disponga de la resolución DIC cumpliendo la legalidad y las exigencias de los organismos competentes en cada caso; así, por ejemplo, respecto del tema de gaseoducto, se ha analizado la situación con la empresa Gas Natural Distribución (Expte. L-VAL-20150001) y constan por escrito tanto los condicionantes a cumplir como el modo de actuación con respecto a la servidumbre que existe en el terreno en el que se pretende implantar la actividad.*

*Por todo lo expuesto, se **concluye** que no han de ser tomadas en consideración las alegaciones presentadas más allá del análisis sectorial que efectúen en el procedimiento los organismos sectoriales que intervienen, por cuanto que estamos ante un escrito repleto de vaguedades y generalidades que no constituyen, por sí mismo, medio probatorio válido que sirva de base firme para concluir en la no aprobación de la Declaración de Interés Comunitario que se propone.*

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta la justificación que se contempla en los apartados 3 y 4 de la Memoria Justificativa del Texto Refundido de la DIC, la motivación y justificación del Fundamento de Derecho Cuarto del presente informe que damos por reproducida y que el uso para este tipo de actividades se contempla en el Plan General de Guadassuar de conformidad con el informe municipal de fecha 31 de marzo de 2015 y el Fundamento de Derecho Tercero, así como los informes favorables condicionados emitidos durante la tramitación del expediente que se relacionan en el Antecedente de Hecho Cuarto por los respectivos organismos sectoriales en el ámbito de sus competencias. Teniendo en cuenta que el Proyecto del centro recreativo, deportivo y de ocio para la práctica de deportes de motor deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, de conformidad con el informe de impacto ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental el 5 de octubre de 2015 donde se valorará adecuadamente los posibles impactos de la actividad y establecimiento de medidas preventivas, correctoras y







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos, se propone desestimar la alegación.

9º) Alegaciones formuladas por Dña. Yolanda Monroig Sebastián en representación de Dña. Mª del Carmen Galvez Castillo en fecha 25 de junio de 2015, donde solicita acceso al expediente y copia de la documentación obrante en el expediente. En fechas 22 de julio de 2015, 6 de noviembre de 2015 retirando copia de la documentación solicitada.

En fecha 9 de septiembre de 2015 Dña. Mª del Carmen Galvez Castillo además de lo expuesto en el grupo de alegación 8º), a la vista del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar expone que el suministro de agua no ha sido en absoluto acreditado y le sea requerido a la entidad promotora para que informe sobre el origen del suministro de agua de los camiones cisterna y facilite los datos y documentación sobre la ubicación y titularidad del pozo propio. El promotor en fecha 2 de octubre de 2015 aporta escrito de contestación que se remite junto con las alegaciones a la CHJ.

El promotor en fecha 22 de diciembre de 2015 aporta certificado de empresa suministradora del abastecimiento de agua potable Transcubas Chiva S.L. y presupuesto al respecto, así como solicitud en la Confederación Hidrográfica del Júcar para aprovechamiento de aguas subterráneas de nueva implantación para caudal inferior a 7000 m3/año el 11 de diciembre de 2015.

A la vista de la documentación aportada por el promotor y teniendo en cuenta que la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 20 de noviembre de 2015 emite informe complementario favorable para la Declaración de Interés Comunitario, se entiende que queda suficientemente acreditada la disponibilidad del recurso hídrico en el momento procedimental en que nos encontramos, por ello se propone estimar parcialmente la alegación.

En fecha 18 de diciembre de 2015 Dña. Mª del Carmen Galvez Castillo presenta nuevo informe pericial emitido por D. Eloi Blasco Pla ingeniero de obras públicas sobre deficiencias observadas en el estudio de inundabilidad presentado en septiembre de 2015.

De la citada alegación se dio traslado a la promotora de las actuaciones que, mediante escrito de fecha 26 de enero de 2016, manifestó lo siguiente:

Tras una motivación técnica de las afirmaciones efectuadas en la alegación concluye que *"Dicho cuanto antecede se puede resumir que la alegante por medio de un informe de un Ingeniero técnico de Obras Públicas pone en cuestión la metodología del nuevo Estudio de Inundabilidad realizado por un Ingeniero de Rango Superior( Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos) competente según legislación y jurisprudencia para realizar este tipo de informes, y por otra parte decir que el nuevo Estudio de Inundabilidad ya ha sido informado favorablemente por el Servicio de Ordenación del Territorio (órgano competente para validar el estudio de Inundabilidad)"*





SELLO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

El Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 28 de enero de 2016 emite el siguiente informe de contestación a la alegación: "Una vez estudiadas estas alegaciones, se informa lo siguiente.

*La esencia de la disparidad de las cartografías del SNCZI y la del estudio de inundabilidad (en adelante EI), es la de los caudales realmente utilizados para la obtención de la hidráulica resultante.*

*Como ya se justificó en el informe de aprobación del EI, los caudales tienen una importante diferencia y de ahí la disparidad de la cartografía finales. En concreto, los caudales utilizados para el SNCZI son;*

SNCZI                      Q500= 1.140 m<sup>3</sup>/s (teórico)  
                                  Q500= 3.200 m<sup>3</sup>/s (real tomado, analizado a través del Q.específico)

*Por lo tanto, el EI toma como caudal para la hidráulica el de:*

EI                            Q500=1.409 m<sup>3</sup>/s (real tomado)

*En relación con el recorte de la cartografía que realiza el estudio, se indica que el motivo de ello surge como consecuencia de no producirse desbordamiento aguas arriba de Carlet. Por ello, carece de sentido ampliar la malla del modelo con tanta amplitud cuando por ahí no discurre agua alguna.*

*En relación a la precisión de la topografía, el estudio utiliza topografía Lidar (malla de 1\*1), de mayor precisión que la tomada por SNCZI, la del PNOA (malla de 2\*2). Los softwares utilizados tienen la misma precisión numérica: Iber para el EI e Inforworks para la SNCZI.*

*Respecto a la alegación relativa a la ausencia de las cartografías finales, el estudio sí presenta dichas cartografías, antes y después de las medidas, tanto de calados como de velocidades. El hecho que determine los niveles de peligrosidad solo a través de la cartografía de calados se considera justificado, entre otras cuestiones porque la parcela no se encuentra afectada por peligrosidad de inundación; además, el EI amplía la información con la cartografía de velocidades, fundamental para entender la problemática del modelo de inundación. De hecho, el estudio realiza una simulación final de un posible desbordamiento descontrolado, nombrado en este caso como peligrosidad geomorfológica, y realizada con un caudal estimativo de 50 m<sup>3</sup>/s. Se consideran más que justificada dichas estimaciones, pues no existen tales desbordamientos, y por tanto se está del lado de la seguridad.*

*Respecto a la falta de justificación de la afección a terceros, se indica que el estudio concluye que la parcela no se encuentra afectada por peligrosidad de inundación, de forma acertada, y por ello no es necesario justificar tal cuestión.*

*En relación con los usos permitidos en el artículo 18 del PATRICOVA, como el estudio demuestra que el ámbito de la DIC no es inundable, confirmado por resolución de esta Dirección General, no resulta aplicable dicho artículo.*

## CONCLUSIÓN

*Por todo lo expuesto, se **desestiman** las alegaciones presentadas respecto al EI de la Declaración de Interés Comunitario "Circuit de La Ribera", en la parcela 26, del polígono 28, de Guadassuar (VALENCIA).*

A la vista de lo expuesto por el promotor y teniendo en cuenta que el Estudio de Inundabilidad ha sido aprobado por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de fecha 14 de diciembre de 2015 órgano competente para valorar su contenido y visto el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de fecha 28 de enero de 2016 que desestima la alegación, se propone pues desestimar la alegación.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

Como conclusión a las alegaciones presentadas procede, en consecuencia, estimar parcialmente o desestimar las alegaciones presentadas, en los términos expuestos con anterioridad en cada una de ellas, donde la mayoría son extemporáneas y tardías, recordando además que se han obtenido los informes favorables muchos de ellos con condicionantes emitidos por los organismos sectoriales competentes, y que el Proyecto del centro recreativo, deportivo y de ocio para la práctica de deportes de motor deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria de conformidad con el informe de impacto ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental el 5 de octubre de 2015, a la correspondiente licencia ambiental y será el Ayuntamiento el que deberá velar porque el ejercicio de la actividad cuente con los servicios urbanísticos precisos para su ejercicio con carácter previo a la concesión de la licencia ambiental correspondiente.

**SEPTIMO.-** La tramitación del expediente se ha ajustado al procedimiento establecido en el **artículo 206** de la LOTUP.

Se han solicitado informes a los distintos organismos sectoriales, los cuales han sido incorporados al expediente y deberán ser cumplidos en cuanto a los condicionantes impuestos con carácter previo al otorgamiento de la evaluación de impacto ambiental ordinaria, licencia ambiental de la actividad y licencia municipal.

De acuerdo con la legislación ambiental y el informe de impacto ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y Evaluación Ambiental en fecha 5 de octubre de 2015 correspondiente al expediente 30/15-AIA Guadassuar (DOCV num. 7670 de 02.12.2005), el proyecto se someterá a **evaluación de impacto ambiental ordinaria**, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7.1.c de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y el citado informe.

En aplicación del **artículo 203.3** de la LOTUP el estudio de alcance contenido en el Anexo al informe de impacto ambiental se ha emitido con carácter previo a la declaración de interés comunitario y la declaración o estimación de impacto ambiental se emitirá con carácter previo a la autorización ambiental integrada o a la licencia ambiental de la actividad.

Consta informe favorable de la Directora General de Cultura y Patrimonio de fecha 17 de septiembre de 2015 a los efectos patrimoniales del artículo 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y el **artículo 203.4 de la LOTUP**.

**OCTAVO.-** Con independencia de lo anterior, también ha de ser objeto de consideración los siguientes extremos:

- a) El **plazo de vigencia** del uso y aprovechamiento (art. 205 de la LOTUP). Se realiza una propuesta por parte del interesado de 30 años, propuesta que ha sido ratificada por el Ayuntamiento.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



b) En cuanto al **canon** de aprovechamiento urbanístico (art. 204 de la LOTUP) se estará a la propuesta del Ayuntamiento que mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2014 que, por los motivos que en el citado Acuerdo se hacen constar, establece un canon de 300.448,25 €, si bien se propone, a continuación, aceptar la solicitud del promotor de reducción de un cincuenta por ciento del canon propuesto por considerar que se trata de una actividad terciaria susceptible de crear empleo de forma significativa. Es decir, se propone por el Ayuntamiento un canon de 150.224,125 €.

Se ha comprobado que las superficies en el Proyecto presentado ante este Servicio Territorial no coinciden con las informadas por el Ayuntamiento de Guadassuar, por lo que aplicando el mismo criterio adoptado por el Ayuntamiento, con la reducción prevista y las superficies del proyecto resulta finalmente un canon de 166.357,03 €.

**NOVENO.-** Para resolver este expediente es competente la Comisión Territorial de Urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 7.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, ello en relación con los artículos 197, 202, 203, 204 y 206 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 11 de marzo de 2016, por unanimidad,

#### ACUERDA

**PRIMERO.- DECLARAR DE INTERÉS COMUNITARIO** la solicitud formulada por la mercantil, CAR TRACK EVENTS, S.L. para implantar un centro recreativo, deportivo y de ocio, circuito para la práctica de deportes de motor "Circuit de la Ribera", en el polígono 28, parcela 26, en el suelo no urbanizable común asimilable agrícola (SNUC-A) del término municipal de Guadassuar, con arreglo a las siguientes características.

**a.- Uso:** Centro recreativo, deportivo y de ocio destinado a la instalación de un circuito para la práctica de deportes de motor "Circuit de la Ribera".

**b.- Aprovechamiento:** Superficie de parcelas afectadas por la actuación: 253.983 m<sup>2</sup>, Superficie total de edificación construida 5.423 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 6.423 m<sup>2</sup>t con un coeficiente de ocupación por la edificación de 2,14% (Edificio Principal, Edificio Boxes de Alquiler, Edificio Box, Caseta Control y Caseta Kiosco); Aparcamiento: 3.071m<sup>2</sup>; Paddock: 10.678 m<sup>2</sup>; 3 Circuitos (Principal, Infantil y Escuela) 117.089 m<sup>2</sup>; Circuito Car-Cross: 20.662 m<sup>2</sup>. Total superficie ocupada por la actividad 156.923 m<sup>2</sup> (según distribución de usos que anteceden). Debiendo cumplir la separación mínima a lindes y eje de caminos en la ejecución del proyecto. El resto de la parcela se destinará a ajardinamiento y uso agrícola.







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

**c.- Plazo de vigencia:** 30 años, a contar desde la fecha de obtención de las licencias, autorizaciones y permisos que permitan el inicio de la actividad, incluido el relativo a la licencia ambiental y el Estudio de Integración Paisajística complementario.

**d.- Canon de uso y aprovechamiento:** Ciento sesenta y seis mil trescientos cincuenta y siete euros con tres céntimos de euro (166.357,03 euros) a devengar de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia municipal, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

**SEGUNDO.-** La declaración de interés comunitario que se otorga queda condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

**a)** La ejecución de las construcciones instalaciones precisas para la implantación del uso y aprovechamiento autorizado, descrito en el apartado anterior, deberá obtener, previamente al inicio de las obras, la licencia municipal de obras y aquellas otras licencias, autorizaciones o permisos necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como cumplir con las condiciones impuestas por las diferentes administraciones sectoriales que han intervenido en el procedimiento, a saber:

**1.- Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación:** *"... condicionado a la renuncia o reintegro por parte del propietario de aquellas subvenciones que le pudieran corresponder en aplicación de la Política Agraria Común, a las parcelas objeto de la Declaración de Interés Comunitario, compromiso que deberá concretarse en la resolución de la Declaración de Interés Comunitario."*

**2.- Servicio Territorial de Medio Ambiente, Espacios Naturales:** *"... obtener todas las concesiones, autorizaciones y licencias accesorias que sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial"; Calidad Ambiental: "... una vez revisado el contenido del estudio acústico remitido, se considera que la documentación se ajusta al contenido establecido en el Decreto 104/2006, de 14 de julio, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, respetando los objetivos de calidad establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica."*

**3.- Diputación de Valencia:** *" ... "- Las pantallas acústicas vegetales consideradas en el estudio acústico se materialicen ya que en estos momentos los espacios que deben ocupar están dedicados, en su mayor parte, al cultivo de verduras.*

*- Se aisle visualmente la actividad de la carretera CV-525 mediante plantaciones vegetales de porte medio alto (preferentemente cipreses, cupressus sempervirens) situadas en el límite exterior de la zona de protección de la carretera CV-525 al objeto de limitar el riesgo de distracción de los conductores en la citada carretera debido a la actividad dentro del circuito. La plantación inicial deberá tener una altura suficiente para realizar desde el principio la función de apantallamiento.*

*- Se de acceso a la Diputación de Valencia de los resultados del programa de vigilancia acústica al objeto de comprobar que los niveles sonoros en la carretera CV-525 no se ven afectados por la actividad más allá de lo previsto en el estudio acústico. En cualquier caso la*





SELO  
 Registrado el 18/05/2023  
 Nº de entrada 2689 / 2023

Diputació de València se reserva el dret a realitzar els estudis acústics que estime oportú amb el fi de determinar si els nivells sonors produïts per l'activitat podrien suposar una influència negativa sobre la seguretat viària en la carretera, derivats de distraccions als conductors, en el cas que el promotor haurà d'adoptar les mesures necessàries per limitar els nivells a valors compatibles amb la seguretat viària en la carretera.

- No se senyala la presència del circuit a llarg dels itineraris de les carreteres provincials afectades per l'activitat.

- En el cas que es celebren actes especials, el promotor de l'activitat o qui l'explota ha de coordinar-se amb les autoritats del tràfic per establir a seua costa les mesures necessàries per garantir els nivells de servei en les carreteres CV-523 i CV-525. No es podran celebrar competicions esportives en les instal·lacions ja que en les modificacions del projecte remeses per l'interessat tals activitats foren eliminades de la "Descripció de l'activitat proposada" per el promotor.

- La zona de protecció de les carreteres CV-523 i CV-525 segons se definí en el informe de data 7 d'abril de 2015 haurà desvincular-se de l'activitat. Els sòls situats dins de la zona de protecció de la carretera podran destinarse a usos agrícoles amb les limitacions establertes en l'Art. 33 de la Ley 6/91 de 27 de març, de Carreteres de la Comunitat Valenciana, en esta zona no es podran establir instal·lacions o elements que puguin fer viable l'activitat (pantalles acústiques per exemple) o que se'n necessarien per que esta sea viable, a excepció de la modificació de l'accés a l'activitat. El vallat de l'activitat haurà situarse fora de la zona de protecció de la carretera la delimitació de la qual s'adjunta a continuació

CV-522

a) X	a) Y
a) 718902,39	a) 4344721,78
a) 718904,36	a) 4344722,33
a) 718920,21	a) 4344725,50
a) 718941,75	a) 4344727,32
a) 718996,72	a) 4344729,39
a) 718995,04	a) 4344712,43
a) 718972,87	a) 4344709,71
a) 718966,43	a) 4344714,06
a) 718951,68	a) 4344709,99
a) 718950,84	a) 4344710,73
a) 718940,79	a) 4344718,70

CV-525

a) X	a) Y
a) 718824,42	a) 4345303,43
a) 718842,19	a) 4345318,67
a) 718971,83	a) 4345029,59
a) 718983,72	a) 4344936,47
a) 718953,69	a) 4345013,31
a) 718904,18	a) 4345124,85
a) 718877,71	a) 4345183,93
a) 718886,01	a) 4345232,38

- El camí d'accés a l'activitat haurà ampliar-se a sis metres d'amplada entre l'embocadura de la intersecció situada en la carretera CV-523 i l'accés a l'activitat amb el fi de permetre la doble circulació en el mateix i limitar les possibilitats de congestió en les carreteres.

- En el cas que la capacitat de la intersecció d'accés a l'activitat en la carretera CV-523 resulte insuficient una vegada posada en marxa el circuit, l'interessat haurà





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
DE VALÈNCIA

Edifici PROP  
C/ Gregori Gea, 27  
46009 VALÈNCIA

*adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la misma incluyendo su ampliación.*

*- La ejecución de obras en la zona de dominio público o de protección de las carreteras CV-523 o CV-525 está sometida a las autorizaciones previstas en la Ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunitat Valenciana, por lo que previamente a su ejecución el interesado deberá solicitar y obtener de la Diputación de Valencia tales autorizaciones."*

**4.- Servicio de Infraestructuras Turísticas:** *"... que las actuaciones que se lleven a cabo tengan suficientes recursos hídricos, además de preservar cualquier elemento que influya o pueda influir en la actividad turística del municipio"*

**5.- Confederación Hidrográfica del Júcar:** *"... queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas). Dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (R.D. Ley 4/2007 por el se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas) (...) En lo que respecta a la incidencia en el régimen de corrientes a la zona inundable corresponde a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación de acuerdo con la normativa del PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación). Respecto de la disponibilidad de recursos hídricos se indica que "La demanda de agua potable requerida para el funcionamiento de la actividad, estimada en 5.950 m<sup>3</sup>/año, se prevé obtenerla solicitando una concesión de agua subterránea desde un pozo propio. Hasta que se obtenga dicha concesión de abastecimiento se suministrará con camiones cisterna. A este respecto se recuerda que de acuerdo con el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas el derecho al uso privativo de las aguas se adquiere por disposición legal (art. 54) o por concesión administrativa, por lo tanto se supone que el suministro de agua realizado mediante camiones cisterna se realizará desde un origen amparado por un derecho al uso privativo de las aguas ya que, en caso contrario, se produciría una infracción administrativa con la consiguiente apertura de expediente sancionador al suministrador.*

*Cabe indicar que la masa de agua en la que se encuentra la zona de la actuación es la 080,142 Plana Valencia Sur, la cual está en buen estado cuantitativo, y por lo tanto, según la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar (Real Decreto 595/2014, de 11 de julio), sería posible, previa la tramitación correspondiente, otorgar una concesión para la actividad que se pretende realizar.*

*La demanda de agua para riego se atenderá con los derechos de riego que actualmente tienen las parcelas, cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Regantes Acequia Real del Júcar."*

**6.- Directora General de Cultura y Patrimonio:** *"...si como consecuencia de la incidencia de otras legislaciones sectoriales y protectoras, se produjeran variaciones con respecto a la propuestas ahora informada, deberá someterse la misma de nuevo al informe vinculante establecido en el art. 11, de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En*





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

*orden a garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas o correctoras estrictamente patrimoniales establecidas en el presente informe deberá remitirse a esta Administración tutelar copia de la Declaración de Impacto de la actuación tan pronto como esta se pronuncie"*

7.- Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de fecha 14 de diciembre de 2015 por la que se **RESUELVE APROBAR** el Estudio de inundabilidad de la Declaración de Interés Comunitario "Circuit de la Ribera" .../...

*El Ayuntamiento, como administración responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística al correcto diseño de las obras de drenaje. Asimismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del Organismo de Cuenca.*

*En cuanto a la actuación afecte al dominio público hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa vigente (Texto Refundido de la Ley de Aguas y disposiciones que lo desarrollan); igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea."*

Quedará condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras que se recogen en el Fundamento Cuarto de la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

8.- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje: "*... debiendo llevar a cabo las medidas propuestas en el EIP y completar dicho estudio en los términos expuestos en el punto 5 anterior, obteniendo informe del mismo con carácter previo al inicio de las obras.*

*.../... 5. De acuerdo con lo expuesto en anteriores informes de este Servicio, la actuación se ubica en el ámbito de un PRR caracterizado fundamentalmente por constituir una extensa plana agrícola asociada al río Xúquer y sus afluentes y red hidráulica asociada, de carácter abierto. Por ello, cualquier actuación que afecte a las rasantes y cotas de implantación, así como a los cerramientos, vallados y condiciones derivadas del Estudio Acústico, puede suponer una importante afección paisajística y visual sobre este paisaje, e incluso el cumplimiento de los criterios generales de ordenación e integración paisajística establecidos en el artículo 8 de la LOTUP. Siendo que, tal y como se ha expuesto en el punto 1 anterior, resulta imposible valorar las citadas afecciones en esta fase del proyecto, se considera necesario, con carácter previo a la concesión de la licencia ambiental, completar el EIP elaborado con la elaboración de nuevas secciones, fotomontajes y documentación descriptiva y gráfica que permita valorar la integración paisajística y visual de la actuación y la adopción de las medidas de integración paisajística que corresponda, en función de la nueva valoración realizada y del proceso de participación pública que se realice."*







SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023



9.- Director General de Medio Natural y de Evaluación de Impacto Ambiental: *"El proyecto de centro recreativo, deportivo y de ocio para la práctica de deportes a motor circuit de la Ribera en Guadassuar, debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente que no han podido ser valorados suficientemente en el trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada"* cuyas determinaciones del alcance del estudio de impacto ambiental se relacionan en el Anexo al informe de impacto ambiental expediente 30/2015-AIA (DOCV núm 7670 de 02.12.2015).

Además, se debe mencionar que en la tramitación de la preceptiva licencia ambiental se elaborará un estudio acústico del ruido generado por la actividad con las observaciones efectuadas en el Anexo al Informe de Impacto Ambiental emitido por el Director General de Medio Natural y de Evaluación de Impacto Ambiental en fecha 5 de octubre de 2015 expediente 30/2015-AIA.

10.- Ayuntamiento de Algemesí. Resolución de Alcaldía nº 324/2016 donde se da la conformidad al informe técnico municipal a la solicitud de declaración de interés comunitario para instalar un centro recreativo, deportivo y de ocio en Guadassuar con el siguiente condicionante ".../... 2. Per altra banda l'estudi acústic fixa -el nivell d'emissió de la pista en funcionament equivalent a 20-25 karts, al voltant de 80 dBA. Amb la configuració de l'activitat es calcula el mapa de sorolls que a continuació s'adjunta. Sense perjudici d'aquesta estimació de soroll de font i donat els usos permesos al PGOU vigent a Algemesí en la zona propera a l'activitat i la possible emissió de soroll elevada sobre aquests, almenys pel que fa a la vessant lindant amb el terme d'Algemesí, cal que es maximitze l'apantallament acústic de forma que s'eviten les molèsties per soroll estimades, i les reals al moment de funcionament, havent de incrementar les mesures de protecció en cas de no ser suficients.", a la vista de la justificación efectuada en el antecedente cuarto.

**b)** Inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con los demás compromisos y condiciones establecidas en la Ley y en la resolución que se adopte, que incluyen el pago del correspondiente canon urbanístico, el mantener la subparcelas h e i y la parte de parcela situada dentro de la zona de protección de las carreteras CV-522 y CV-525 desvinculada de la actividad, desmantelamiento de la instalación y reposición de los terrenos a su estado anterior al expirar el plazo de vigencia de la declaración, debiendo aportarse ante el Ayuntamiento y el Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio documentación acreditativa de haber realizado la preceptiva inscripción registral.





SELO  
Registrado el 18/05/2023  
Nº de entrada 2689 / 2023

c) Cumplir con el programa de vigilancia y seguimiento ambiental que se tramite en la evaluación de impacto ambiental ordinaria.

El cumplimiento de los condicionantes derivadas de la presente Declaración de Interés Comunitario será verificado por el Ayuntamiento en la tramitación de las oportunas licencias urbanísticas y licencia ambiental.

**TERCERO.-** La declaración de interés comunitario se entenderá **caducada**, si en el plazo de seis meses, a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a que se hubiera subordinado. Finalmente, podrá revisarse la DIC cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.

**CUARTO.-** La cantidad ingresada por el municipio en concepto de canon se integrará en el patrimonio municipal de suelo (artículo 204.3 de la LOTUP).

**QUINTO.-** El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido, sin perjuicio de las posibles prórrogas que puedan concederse, producirá la caducidad de la presente declaración de interés comunitario, en cuyo caso, su titular procederá al cese de la actividad, a desmantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerde la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

**SEXTO.-** Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Secretario Autonómico de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, en relación con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Valencia, 11 de marzo de 2016  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
TERRITORIAL DE URBANISMO

Emilio M. Argente Hernández



Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de marzo de 2016

46 de 46

