

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

ÍNDICE

1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.	3
1.1. SECTORES DE USO RESIDENCIAL Y terciario	3
1.2. SECTORES DE USO INDUSTRIAL	6
1.3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	9
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ESCOGIDO FRENTE A OTRAS ALTERNATIVAS.	11
1.5. TABLAS DE SUPERFICIES DE LAS NUEVAS ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO.	13
1.6. ESTIMACIÓN DE LAS DOTACIONES DE ZONA VERDE MUNICIPAL.	14
1.7. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.	15
1.8. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.	18
1.9. ADECUACIÓN AL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE EL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA) y	19
1.10. ADECUACIÓN AL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL T,M. GUADASSUAR.	20
1.11. NORMATIVA DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL:	21
2. TABLAS SOBRE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.	22
3. JUSTIFICACIÓN DE SUFICIENCIA DE RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL.	22
4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	25
5. CRITERIOS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.	27
5.1. ÁREAS DE REPARTO.	27
5.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.	28

1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

El análisis del planeamiento vigente y su grado de desarrollo justifica el modelo territorial que se define en la presente memoria justificativa.

Resultan así los siguientes factores que condicionan el modelo territorial:

- Ausencia de suelo urbanizable para nuevos desarrollos urbanos, al estar desarrollados o en fase de tramitación administrativa la mayoría de los sectores de suelo urbanizable delimitados por el anterior instrumento de planeamiento general.
- Delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable de uso industrial, con el objetivo de satisfacer las demandas de suelo de esta categoría en el municipio.
- Creación de una ronda perimetral, que permita el desvío del tráfico procedente de Algemesí, evitando así la entrada de vehículos pesados por el centro de la población.
- Regularización de la zona de Casupets. Se trata de un suelo clasificado como no urbanizable que presenta numerosas edificaciones surgidas de la indisciplina. Si bien al haber transcurrido más de cuatro años no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, sin embargo en las correspondientes Normas Urbanísticas a incorporar en el documento definitivo de Plan General se les debe dar el tratamiento de edificaciones en situación de fuera de ordenación.
- Debido al incremento poblacional experimentado y previsible del municipio resulta la necesidad de obtener el suelo para parque público.
- En la línea del punto anterior, también resulta preciso ampliar las dotaciones existentes para el crecimiento poblacional previsto:
 - EDAR. Se plantea una ampliación de la planta existente.
 - Equipamiento deportivo: se amplía el suelo destinado a este uso.

Entrando a analizar el territorio municipal, se puede identificar la implantación de un núcleo residencial principal, que es el que constituye la población propiamente dicha, y otro núcleo urbano, de uso industrial, que se localiza más hacia el oeste del término municipal.

A la hora de plantear los futuros crecimientos urbanos se identifica la existencia de una serie de infraestructuras que limitan y condicionan esta expansión. Son los que a continuación se citan:

- Carretera CV-50 de Tavernes de la Valldigna a Llíria.
- Trazado de la Acequia Real del Júcar.
- Caminos y vías pecuarias.
- Implantación del cementerio municipal.
- Implantación de la EDAR.

Teniendo en cuenta todas estas limitaciones se plantea un crecimiento natural del núcleo residencial propiamente dicho, en cuatro direcciones. Hacia el norte hasta llegar a la Acequia Real del Júcar, hacia el oeste hasta llegar a los límites de con la CV-50, hacia el sur en una operación de continuado de la trama y hacia el este tomando como límite el vial proyectado que procede de la nueva zona industrial de Alzira.

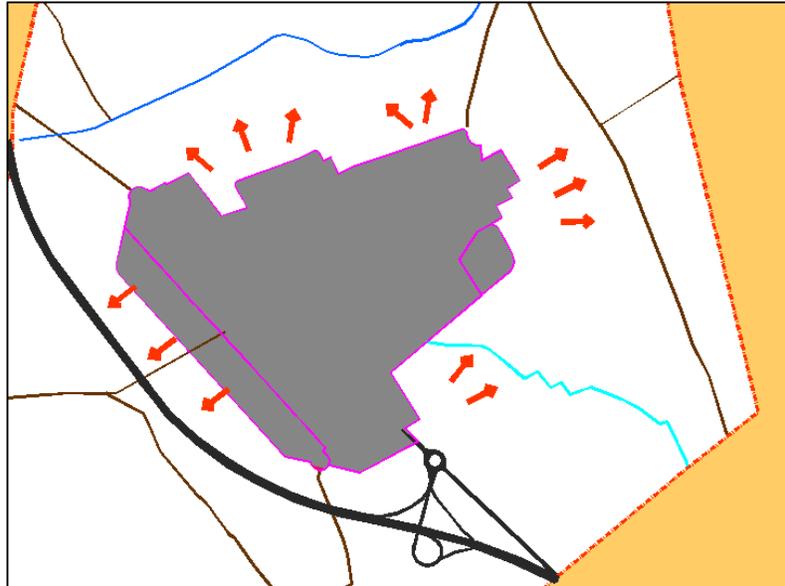
Por lo tanto podemos resumir el modelo territorial propuesto con el siguiente esquema:

- Análisis de las demandas reales existentes en el municipio.
- Estudio del territorio.
- Estudio de diferentes alternativas.

1.1. SECTORES DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO

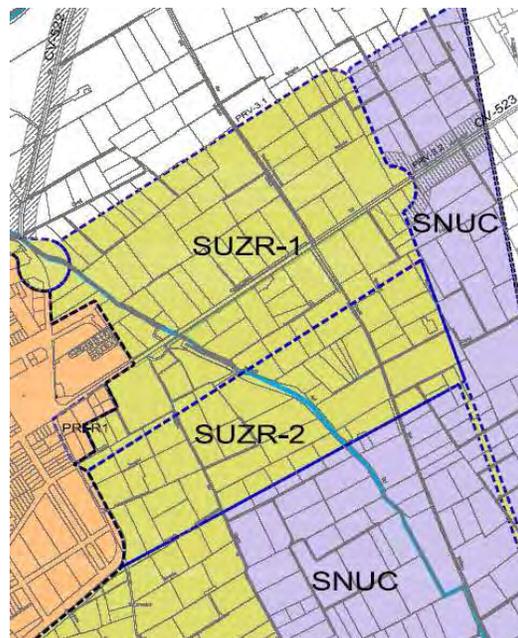
En la actualidad la parte norte de la población se amplía con dos sectores, uno de uso residencial (Sector SUZR-6, Nord-L'Alter) y otro terciario (SUZPPT-1) aprobados en sede municipal en fecha de 22/12/2005, y que el presente Plan recoge, de manera que el crecimiento en esta dirección queda ultimado.

La opción de situar otros sectores hacia el norte de la población queda descartada ya que limita con el río Magro y las afecciones derivadas del PATRICOVA , con un riesgo 6, que desaconsejan la ubicación en esta zona del término municipal de un sector de suelo residencial.



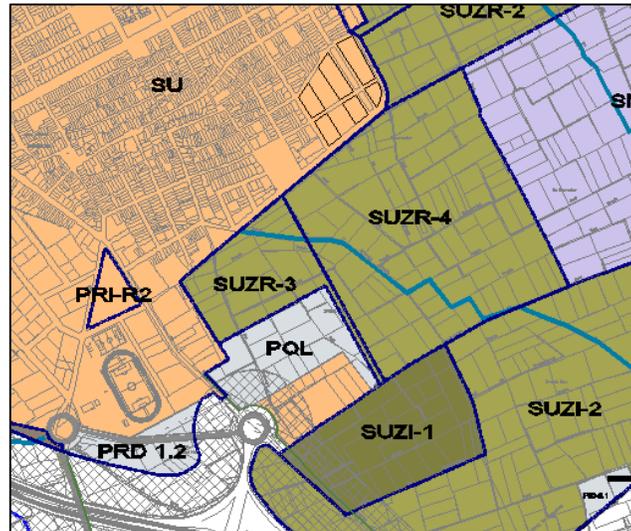
Analizando el grado de desarrollo del municipio, se detecta un borde urbano al este, en la salida hacia Algemesí, incompleto, con una serie de viales que atraviesan todo el tejido, a los que hay que dar salida. Se plantea una operación de acabado de la trama mediante la delimitación de dos sectores residenciales (SUZR-1, SUZR-2). Uno de ellos (SUZR-1) fue planteado por el anterior Plan, aunque con diferente delimitación, pero a día de hoy todavía no se ha desarrollado. Este sector cuenta con una nueva delimitación y calificación, respecto a lo establecido en el anterior Plan General, el sector pasa de ser calificado como uso mixto, a uso exclusivamente residencial.

El otro sector (SUZR-2) se ubica a continuación, con un dimensionado que logra alinearse con el resto del suelo urbano junto al sector de suelo urbanizable residencial denominado PPR-1, "San Francesc", según el planeamiento anterior, y que cuenta con aprobación de fecha de 21 de abril de 2004 y actualmente en fase de ejecución, por lo que en el presente Plan pasa a clasificarse como Suelo Urbano.



El sector SUZR-1 cuenta con una nueva delimitación y calificación, respecto a lo establecido en el anterior Plan General. El sector pasa de ser calificado como uso mixto, a uso exclusivamente residencial.

Ambos sectores situados al este del núcleo de población de Guadassuar ofrecerán una imagen conjunta y una fachada límite digna para la población ya que constituye el acceso principal desde la localidad de Algemésí.



Al sur del casco urbano se plantean dos nuevos sectores de crecimiento residencial (SUZR-3 y SUZR-4), los cuales son colindantes al actual suelo urbano, siendo por tanto fácil su programación y desarrollo, al verse beneficiados por las infraestructuras cercanas existentes. Además estos sectores se presentan como una operación de ultimación de la trama urbana y sirven de enlace entre el nuevo elemento rotacional (parque público) y el núcleo urbano.

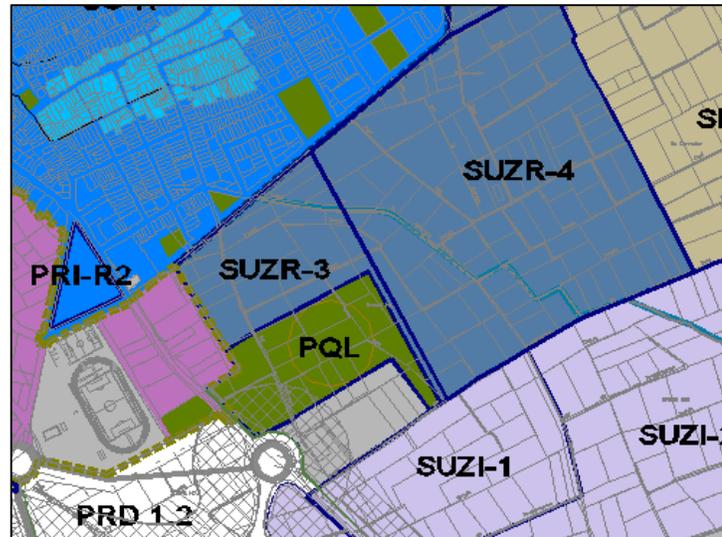
Por esta razón, en la ordenación detallada de los nuevos sectores se deberán incluir recorridos peatonales que, a través de los mismos, conecten el núcleo actualmente existente con el parque.

Sin perjuicio de un tratamiento posterior en este documento, resulta preciso hacer referencia al elemento parque urbano municipal:

Debido al incremento poblacional previsto, se precisa la implantación de un parque en el municipio *en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante*, tal y como se indica en el artículo 52.2.a de la LUV.

Si bien resulta necesario disponer de zonas libres de esparcimiento lo más próximas posible a las zonas en que habita la mayor parte de la población. Sin embargo esta opción, debido al grado de consolidación existente en el núcleo urbano, no resulta factible. Por esta razón se opta por un elemento verde de charnela ubicado al sur del casco urbano, que se presenta como articulación entre las nuevas zonas de crecimiento y las preexistentes.

Dicho espacio tiene una superficie de 52.000 m², aproximadamente, en la que se puede inscribir un círculo de 150 metros de diámetro, cumpliendo así con lo establecido en el Reglamento de Ordenación (D 67/2006) en su artículo 127.



Por otro lado y a pesar de que esta zona verde se presenta como envolvente de la dotación del cementerio, resulta preciso tener en cuenta la normativa aplicable en materia de policía mortuoria, dado que se prevé la implantación de nuevas actividades en la zona.

Esta se encuentra integrada por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana. A tal efecto su artículo 42 establece una distancia de *25 metros como perímetro de protección, que se califica como suelo dotacional del cementerio*.

Además, a partir del perímetro de esta primera zona de protección, se ha de establecer una segunda zona de terreno de 225 metros de anchura, en la que únicamente se podrán autorizar:

- Instalaciones de carácter industrial no alimentarias o de servicios técnicos para las infraestructuras urbanísticas y de equipamiento comunitario.
- Viviendas unifamiliares.
- Explotaciones agropecuarias.

Estas limitaciones resultan de aplicación en los dos sectores colindantes: dos residenciales al norte y este del parque (SUZR-3 y SUZR-4, respectivamente) y otro industrial al sur (SUZI-1) si bien los mismos cumplen las restricciones establecidas en la normativa sobre la materia.

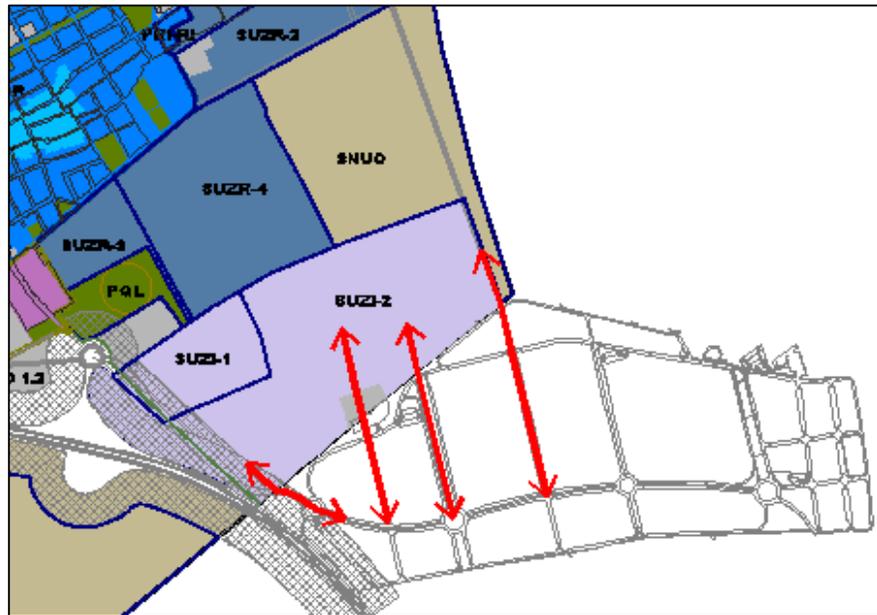
Por tanto, como conclusión, los crecimientos residenciales que se proponen se orientan en dos sentidos:

- Capacidad de acogida de los flujos de inmigración.
- Acceso de la población joven a una nueva vivienda.
- Crecimiento natural municipal.
- Respuesta ante una nueva demanda de vivienda de segunda residencia con unas determinadas calidades ambientales y de ocio.

1.2. SECTORES DE USO INDUSTRIAL

En cuanto a la delimitación de nuevos sectores de uso industrial, tal y como se ha comentado anteriormente, en la parte sur del municipio se crean una serie de sectores de grandes dimensiones con el fin de albergar actividades industriales que precisen de mayor espacio para su funcionamiento.

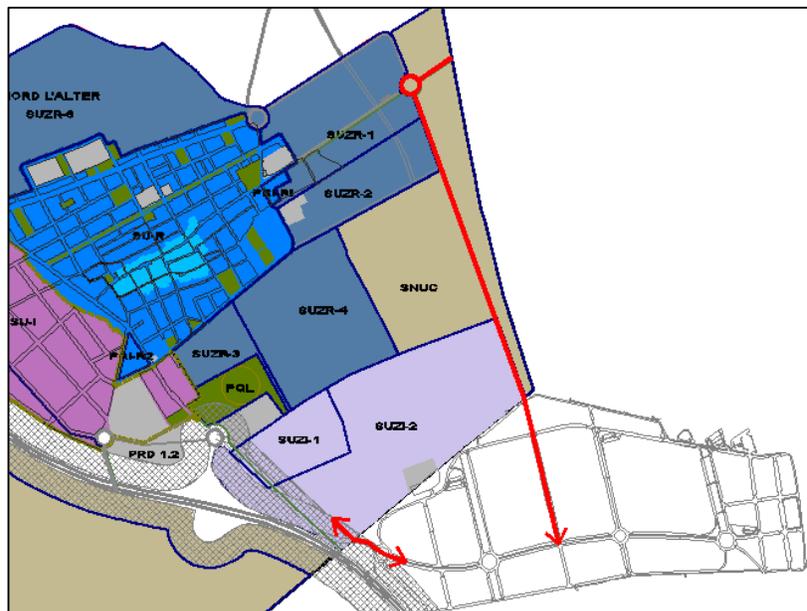
Así se delimitan dos sectores a partir del parque público hasta el límite del término municipal, sin que constituya éste un límite a estas nuevas ampliaciones: SUZI-1, SUZI-2.



En este punto resulta de capital importancia señalar que en la zona limítrofe del término municipal de Alzira con el de Guadassuar se encuentra actualmente en proceso de tramitación administrativa un sector de suelo urbanizable industrial en el que está prevista la instalación de actividades industriales de grandes superficies. Esta circunstancia obliga a un tratamiento conjunto e integral de las actuaciones a desarrollar de forma que el resultado no resulte incoherente. Y es ésta la razón por la que, según se ha señalado anteriormente, el límite del término municipal no debe suponer un límite a las actuaciones previstas.

En esta línea la correspondiente ficha urbanística de los sectores industriales a localizar en la zona sur de la población establece como condición a su desarrollo, la continuidad con los viales y la trama que se genera en el sector industrial del municipio colindante de Alzira, dado que la actuación industrial a localizar en Alzira se ejecutará con toda probabilidad con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

De este modo se asegura la integración perfecta entre las dos actuaciones aunque su ejecución se realice en momentos diferentes.



La actuación industrial que se plantea en Alzira, y que en el momento de presentación de este Plan General cuenta con un proyecto de urbanización presentado por el ayuntamiento, precisa sin embargo de unos accesos que afectan al término municipal de Guadassuar.

Estos accesos se concretan en dos viales. Uno de ellos, de conexión con la salida hacia Algemesi y el otro de conexión con la rotonda del cementerio.

Es por esta razón que en el momento de redacción de los correspondientes instrumentos de desarrollo de planeamiento y en particular al programar las correspondientes actuaciones se deberá determinar la financiación de dichas infraestructuras, ya que si bien sirven directamente al polígono industrial situado en Alzira, también sirven para dar servicio a los desarrollos que se proponen en Guadassuar.

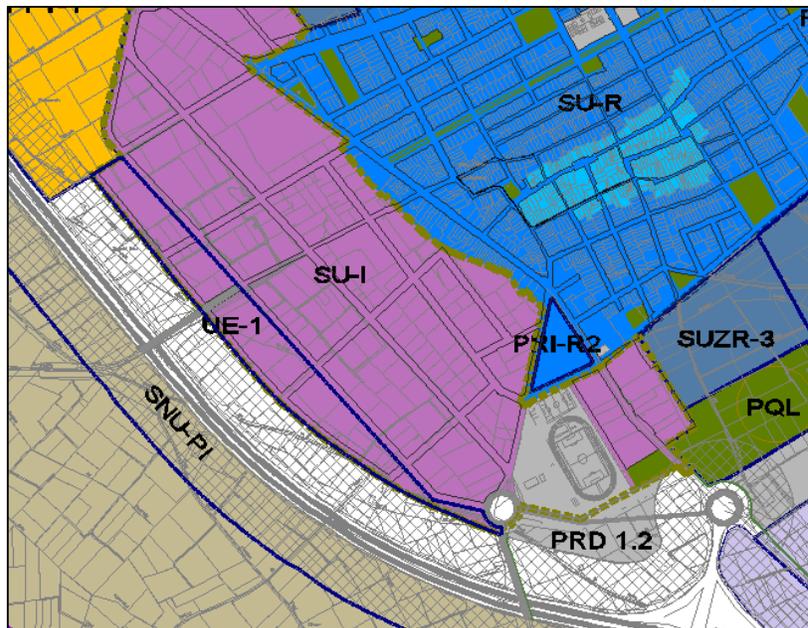
En general, el resto de infraestructuras urbanas precisas para el desarrollo de la actividad industrial de Alzira corren por cuenta de la propia actuación por lo que, en principio, no cabe destacar más puntualizaciones que puedan afectar al desarrollo conjunto de Alzira y del municipio de Guadassuar.

Además el presente Plan plantea una ampliación de suelo para completar las instalaciones de la actual EDAR, (PID-2.2), la cual será ejecutada por el sector en el que se encuentra inscrita, SUZI-2.

Como culminación del tejido urbano, al oeste del casco se delimita una unidad de ejecución incluida dentro del suelo urbano y un elemento dotacional de la red primaria (PRD1.2) como complemento de los servicios del actual polideportivo municipal, ambos con el objetivo de cerrar el espacio comprendido entre el núcleo urbano y la zona de protección de la carretera CV-50.

La unidad de ejecución 1 es considerada, de acuerdo con el art. 10.3 de la LUV y 103.3 del ROGTU, como un área sin urbanización consolidada adyacente al suelo urbano industrial y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, por ser su superficie inferior a 100.000 m² y constituir una operación de acabado o remate de borde urbano.

Con estas actuaciones se pretende colmatar el margen oeste del casco urbano de Guadassuar, además de habilitar como zonas verdes o aparcamientos, en todas aquellas zonas comprendidas en las franjas de protección y dominio público de la carretera de CV-50, ofreciendo un menor impacto de ésta con el núcleo urbano (previo permiso expreso de la administración competente en la materia)



Por último, se instala al oeste del término, en la zona de la Garrofera, un sector urbanizable de uso industrial colindante al actual suelo urbano de uso industrial donde se implanta la planta de tratamiento de residuos, la granja San Francisco,... Es el sector SUZI-3.

Los límites de crecimiento de este nuevo sector se ajustan al norte por la Acequia Real del Júcar y al sur por el límite del término municipal.

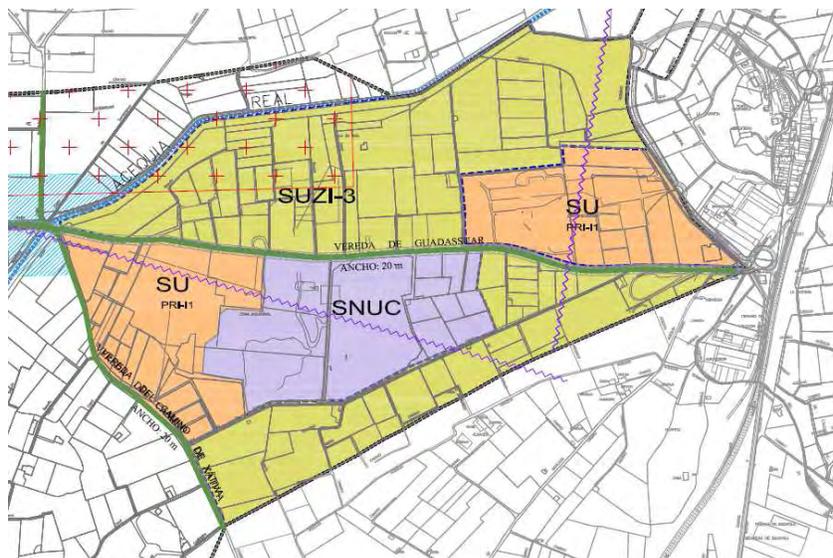
Se justifica la viabilidad del sector SUZI-3, como continuidad al suelo urbano existente desde la vigencia del antiguo plan general de Guadassuar del 96. Dicha delimitación y emplazamiento responde al objetivo de

cerrar la trama urbana existente, e incidir en la menor medida posible sobre el impacto ambiental de la zona.

Además, por su proximidad a la autovía A-7, cuyo enlace será ejecutado por el propio sector y el consorcio de RIBERA DE LA VALDIGNA (tal y como se detalla más adelante) se garantiza que los incrementos de tráfico que puedan ser generados por el nuevo sector no afectarán de forma negativa a los municipios colindantes. El programa de desarrollo de este sector deberá tener en cuenta, dentro de su ordenación pormenorizada, los riesgos de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, de acuerdo con el Plan Especial de la Comunidad Valenciana en referencia a la A-7. Este delimita como zona de riesgo alta una franja de 500 metros alrededor de la A-7

La obtención de los servicios urbanos del citado sector deberán ser ejecutadas a cargo del propio sector, como por ejemplo la Estación de Depuración de Aguas, etc... por lo que se descarta cualquier impacto negativo respecto a los servicios de los municipios colindantes.

Dada su colindancia a la Acequia Real del Júcar, los vertidos del sector deberán cumplir con las restricciones marcadas por el PORN de la Cuenca Hidrográfica de l'Albufera, Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.



1.3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El art.11 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, *Contenido del planeamiento urbanístico respecto del suelo no urbanizable*, establece que:

Los planes urbanísticos, en coherencia con las previsiones que hubieran establecidos los Planes de Acción Territorial, fijarán, en el suelo no urbanizable, al menos:

- a) *Calificación del suelo no urbanizable diferenciando las categorías previstas en esta Ley.*
- b) *Delimitación de zonas en el suelo no urbanizable.*
- c) *Delimitación de reservas de terrenos para la implantación de dotaciones públicas, infraestructuras y obras públicas que deban emplazarse en esta clase de suelo.*
- d) *Regulación del uso, destino, conservación o reforma de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento, contemplando medidas para la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico radicado en el suelo no urbanizable.*
- e) *Acciones concretas para preservar o mejorar el paisaje y salvaguardar los recursos naturales o históricos.*

Por tanto, debe establecerse una ordenación sobre el suelo no urbanizable dado que así lo establece la Ley vigente.

La calificación que el anterior Plan General establecía ha quedado en cierto modo obsoleta, puesto que actualmente los suelos anteriormente dedicados al cultivo, han modificado su productividad, estando muchos de ellos en estado de abandono. Esto, junto con la demanda de ciertas actividades en el municipio que por sus condicionantes deben ser instaladas en esta clase de suelo, provoca la necesidad de un cambio en la estructuración general del suelo no urbanizable.

El Plan General que se redacta establece, en función de las características específicas que presenta el suelo en cada lugar, las siguientes categorías de suelo no urbanizable común y de suelo no urbanizable protegido.

- Suelo no Urbanizable Común: comprende el resto de suelo clasificado como No Urbanizable pero que no posee ningún tipo de protección. Las actividades y edificaciones en él se regirán de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Suelo No urbanizable, incorporando las disposiciones de su última reforma.

El suelo urbanizable común tiene una función territorial de limitación de usos posibles a desarrollar, de acuerdo con lo establecido en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio, DEUTS, del presente Plan General. Bajo ciertas condiciones establecidas posteriormente por las DEUTS, Directriz 1 "Utilización racional del suelo", el suelo no urbanizable común podrá ser objeto de desarrollo urbanístico.

El suelo clasificado como no Urbanizable común se sitúa en las áreas restantes alrededor del actual núcleo urbano no ocupadas por suelo urbanizable.

Para el Suelo No Urbanizable Protegido se establecen las siguientes categorías de protección:

- Protección Forestal: de acuerdo con la categoría establecida en el Plan General de Ordenación Forestal, son los terrenos pertenecientes al monte público de propiedad municipal, formado por zonas boscosas.
- Protección Paisajística: zonas en la que se considera de alto interés paisajístico o ecológico por la presencia de aspectos geoestructurales y ecológicos de especial valor estético. Se prohíbe en la zona toda alteración morfológica de la misma que lleve consigo un detrimento de su valor. Se establece la zona de "La Garrofera", calificación que proviene ya del plan general vigente.
- Protección de Cauces: son los suelos adyacentes a los cursos de agua, del dominio público hidráulico, en este caso referente al río Magro, más la zona delimitada como de riesgo nº 1 de inundabilidad.
- Protección de Infraestructuras: zona de influencia del cementerio, también calificada como zona verde, zona de protección de carreteras, a ambos lados de la CV-50 en los tramos no urbanos,...
- Protección Agrícola: pretende la protección de este suelo por su interés productivo y en algunos casos paisajístico, protegiendo por tanto el uso agrícola en esta zona, que se corresponde con la zona en el que el riesgo de vulnerabilidad de acuíferos es alta. Dentro de esta zona, se incluye el suelo del paraje denominado "Casupets", y en el que se localizan numerosas construcciones de segunda residencia. Se establece esta calificación específica puesto que se es voluntad municipal el regular este suelo con el fin de no permitir más implantaciones de nuevas edificaciones en la zona, ni permitir más obras que las estrictamente de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Como punto importante del Modelo Territorial que se propone, se pretende frenar el crecimiento indiscriminado de edificaciones, en especial en la zona de Casupets, al margen del modelo de Plan General. En contraposición, se considerarán compatibles con el modelo propuesto, las reclasificaciones de suelo que se hagan efectivas (bajo ciertas condiciones tal y como se indica en las DEUT'S) en el suelo no urbanizable habilitado para ello, SNUC al este del núcleo urbano, junto a la salida de Algemesí. En el resto de los casos se considerará incompatible con el modelo territorial del presente Plan General. El suelo incluido en cada clase de protección se resume en el cuadro siguiente:

CLASIFICACION	CALIFICACION	SUPERFICIE
COMUN	SNU-C	590.532,21
	SNU-CA (asimilable Agrícola)	2.303.987,47
PROTEGIDO	Protección Forestal (SNU-PF)	7.814.802,57
	Protección Paisajística (SNU-PP)	3.158.017,48
	Protección Agrícola (SNU-PA)	17.384.205,33
	Protección Cauces (SNU-PC)	2.179.514,44
	Protección Infraestructuras (SNU-PI)	822.742,71
SUPERFICIE TOTAL		34.253.802,20

Nota: En el caso de superposición de protecciones, la superficie se ha incluido en la clasificación más vinculante o restrictiva.

Por último, se identifica al oeste del término municipal, integrados dentro de la partida de la Garrofera (polígonos nº 001, 002, 003, 0015 y 0016) un total de 6 núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, los cuales cumplen con la Disposición Transitoria 4ª de la Ley del Suelo No Urbanizable 10/2004, según afirmación del proyecto de "Identificación de núcleos de Viviendas en Suelo No Urbanizable (D Tª 4ª LSNU) Partida de la Garrofera de Guadassuar" firmado por el Arquitecto D. Jorge Stuyck del Portillo y promovido por La Asociación de Vecinos Font de la Garrofera de Guadassuar, en fecha de enero de 2007.

En estos núcleos, con el fin de minimizar su impacto territorial, se exigirán la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión de los núcleos con la red viaria.

Estos criterios de minimización del impacto territorial generado por núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, serán igualmente de aplicación para los núcleos de viviendas localizados en la zona *Casupets*, al norte del casco urbano, regulado por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ESCOGIDO FRENTE A OTRAS ALTERNATIVAS.

En base a los estudios efectuados en la fase informativa previa del Plan, se han estudiado una serie de alternativas que han sido descartadas hasta llegar a la definitiva.

El modelo elegido viene condicionado por el estado de ejecución del planeamiento vigente así como por los desarrollos urbanísticos promovidos y en tramitación anterior a la formulación del presente Plan General.

Teniendo en cuenta las limitaciones que el propio territorio impone, no existen muchas posibilidades de variación de la alternativa propuesta.

Alternativa 0:

Esta situación basada en la continuidad del documento de planeamiento vigente fue estudiada y estimada en el estudio de capacidad de acogida del Territorio, llegando a las siguientes conclusiones:

Estudiando el planeamiento vigente de Guadassuar, y en concreto a su grado de desarrollo se observa que la práctica totalidad del suelo urbanizable delimitado por el Plan General ha sido o está siendo objeto de desarrollo. Existe una excepción en la figura del sector PPM1, de uso mixto, que carece de programación alguna, lo que no impide considerar que la capacidad de desarrollo del Plan General está próxima a agotarse, requiriendo entonces, y con carácter urgente, la revisión del planeamiento atendiendo a la lentitud que caracteriza a los procesos urbanísticos para que a corto plazo pueda ponerse a disposición de los ciudadanos un nuevo modelo territorial capaz de satisfacer sus necesidades.

Esta situación motivó la puesta en marcha de ese proceso de revisión por parte del Ayuntamiento de Guadassuar.

Así pues, parece lógico considerar también como parte de la Alternativa Cero ese nuevo modelo territorial y analizar las razones que lo han motivado en relación con las exigencias de la nueva tramitación con el objeto de discernir qué aspectos pueden considerarse adaptados a aquella y cuales son necesarios llevar a cabo para completarla.

Se recogen a continuación dos grupos de aspectos a considerar de cara a la consecución de un nuevo modelo territorial más allá de la Alternativa Cero:

- Escasez de suelo urbanizable:

Un planeamiento que presente déficits de suelo urbanizable respecto de la demanda que hoy en día pueda estar presentándose en Guadassuar no es un planeamiento propio de su tiempo, ya que deja de lado un importante factor de desarrollo socioeconómico y, en paralelo, no permite cumplir uno de los objetivos principales del planeamiento general actual como es el fomento de la vivienda social o, en su caso, de viviendas que estén al alcance de la mayoría de la población.

Por otro lado, la falta de oferta municipal en este sentido hace que cualquier presión urbanística que pretenda implantar suelo urbanizable no posea un marco adecuado para proponer una ubicación justificada y ajustada a un modelo territorial previamente definido y acorde con las estrategias europeas y autonómicas en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Tal circunstancia se traduce, inevitablemente, en operaciones urbanísticas que muchas veces desembocan en plusvalías mal distribuidas de cara a los intereses de la población, así como en alteraciones del medio ambiente que escapan a la capacidad de predicción al no realizarse el procedimiento de clasificación de nuevos suelos urbanizables bajo una óptica más amplia y acorde con los procesos de participación pública que deben regir todo desarrollo urbanístico.

No obstante lo anterior, y en aplicación de la legislación urbanística vigente, el mantenimiento del documento de planeamiento en las circunstancias actuales no es posible si se pretenden abordar nuevos desarrollos urbanísticos no ajustados a las directrices de planeamiento del instrumento vigente, de forma que no resulta viable la pervivencia del Plan General de Guadassuar y, por tanto, de la Alternativa Cero, desde el momento en que se pretenda dinamizar la oferta de suelo en el municipio.

- Falta de desarrollo del suelo urbanizable existente:

Tras casi diez años de vigencia del Plan General de Guadassuar, sin que se hayan mediado procedimientos de revisión y adaptación a los nuevos marcos legislativos, no se puede hablar de falta de dinamismo en relación a la puesta en el mercado de los sectores de suelo urbanizable, si bien todavía resta un sector por programar.

Tal circunstancia, unida a importantes avances y puntos de vista sobre aspectos medioambientales, hace que, de no actuar adecuadamente, ese ámbito pueda finalmente desarrollarse bajo un marco inadecuado y con parámetros que un Plan General actual difícilmente contemplaría en sus contenidos.

Si esos ámbitos no desarrollados no son adecuados para el futuro del municipio, o si resultando compatibles con el fin quizás no lo sean con la manera de desarrollarse, mantener vigente un instrumento de planeamiento como el Plan General de Guadassuar sólo acarreará consecuencias negativas en un amplio sentido.

Una revisión de planeamiento acorde con los parámetros y criterios actuales podrá tomar decisiones justificadas que vayan desde la desclasificación de ese suelo hasta la modificación de los criterios de desarrollo para evitar efectos negativos sobre el medio ambiente.

- Problemática del suelo urbano:

Guadassuar presenta un suelo urbano bastante bien definido y con un alto grado de consolidación y desarrollo, si bien, como es habitual, sus mayores tensiones se producen en el perímetro del mismo. A esto hay que añadir la más que extendida insuficiencia de espacios y equipamientos públicos que muchas veces impide el normal desarrollo de la sociedad, así como la falta de dimensiones adecuadas en los existentes.

Siendo este un problema menor desde la perspectiva del Plan General, dado que se puede solventar a través de planeamiento de reforma interior sin necesidad de recurrir a la revisión de aquél, de nuevo hay que valorar dos aspectos que hacen que la Alternativa Cero no sea del todo beneficiosa: la falta de medios para acometer los procesos de reforma y las desviaciones que pudieran llegar a producirse respecto del interés general al actuar de forma independiente de un marco más amplio como el que aporta un Plan General.

En efecto, abordar procesos de reforma sin un apoyo económico resulta, en la mayoría de las ocasiones, imposible, mientras que una evaluación de todo el ámbito municipal puede establecer desde mecanismos de prioridad hasta condiciones constructivas o de diseño que sean más acordes con el interés general y con el planteamiento urbanístico del conjunto de la población, en lugar de practicar intervenciones inconexas y carentes de criterios homogéneos que induzcan mayores desequilibrios socioeconómicos.

Asimismo, y a la vista de las legislaciones que han ido entrando en vigor en los últimos tiempos, un Plan General es un instrumento capaz para abordar la efectiva caracterización del suelo urbano de forma que todos aquellos ámbitos que no reúnan las condiciones adecuadas puedan clasificarse como urbanizables, obteniendo así de ellos los excedentes de aprovechamiento necesarios para incrementar tanto las dotaciones públicas como el patrimonio municipal del suelo, redundando finalmente en un beneficio común para la sociedad de Guadassuar.

Con todo esto, parece más prudente evitar tales circunstancias planteando otras alternativas que no sean la mera continuidad de la situación urbanística actual, es decir, de la Alternativa Cero.

Se barajó la posibilidad de crecer el suelo urbanizable en lo que se ha clasificado como suelo no urbanizable común (SNUC) hacia la salida de Algemesí. Este modelo, sin embargo, presentaba el inconveniente de que al encontrarse cercano al núcleo urbano, el único uso posible sería el de uso residencial, y quedaba sin embargo, sobredimensionado.

Una de las alternativas al modelo territorial era el crecimiento del suelo residencial hacia el Norte, ampliando la zona junto al sector denominado SUZR-6, "Nord-L'Alter", pero se descartó por la lejanía hacia el núcleo de la población, así como por el elevado riesgo de inundabilidad de la zona (riesgo 6 según el PATRICOVA) que se centra junto al río Magro, y la zona del Barranco de Benidomo.

Respecto al uso industrial, en un principio se planteaba una zona industrial junto a la carretera CV-50 como ampliación de la ya existente. Pero las zonas de protección de carreteras que marca la legislación vigente lo imposibilita, ya que la superficie resultante con derecho de aprovechamiento era muy escasa, no quedando espacio suficiente para la creación de manzanas edificables, lo que hacía inviable el desarrollo de una actuación. Además, el municipio de Guadassuar precisaba de mayor cantidad de suelo industrial, por lo que se optó por ampliarlo junto al límite con Alzira, aprovechando la zona industrial colindante, tal y como se ha justificado en apartados anteriores de esta misma memoria.

1.5. TABLAS DE SUPERFICIES DE LAS NUEVAS ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO.

Estudiamos las nuevas áreas según uso residencial, industrial y terciario.

SUELO RESIDENCIAL

Para el cálculo de la densidad prevista de las nuevas zonas de crecimiento se establece un índice de edificabilidad bruto que varía de unas unidades a otras en función de la proximidad al núcleo urbano, o de la tipología de vivienda permitida.

Se establece una edificabilidad aproximada de 0,5 m²t/m²s para los sectores residenciales, destinándose 0,45 m²t/m²s para los usos residenciales y 0,05 m²t/m²s para los usos terciarios emplazados en plantas bajas o edificios exentos (según normativa de cada zona). Sin embargo, dado que existen sectores con mayores cargas urbanísticas que otros, se han realizado las modificaciones pertinentes a esta edificabilidad con la finalidad de obtener un aprovechamiento tipo equiparable en todos los sectores de igual uso.

La tipología de vivienda variará entre viviendas adosadas o aisladas en planta baja más una/dos alturas, como modelo de expansión en baja densidad.

Se delimitan una serie de sectores de uso residencial completando la trama urbana existente.

- Hacia el norte, el límite al crecimiento viene determinado por el sector de suelo urbanizable residencial actualmente en tramitación (Sector SUZR-6, Nord-L'Alter) limitado por la Acequia Real del Júcar. Se crea una ronda perimetral, que supone el límite con el suelo no urbanizable y que, tal y como se ha comentado anteriormente, libera el tráfico procedente de Algemesí.
- Al sur, el sector SUZR-3 y SUZR-4, junto al parque completa el tejido urbano alineándose con el existente.
- Al este, los sectores SUZR-1 y SUZR-2 marcan la fachada de acceso al núcleo urbano desde Algemesí.

SECTOR	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD
SUZR-1	220.509,18	0,48
SUZR-2	131.806,23	0,49
SUZR-3	62.794,72	0,50
SUZR-4	255.589,23	0,60
SUZR-6	525.990,00	0,51

SUELO INDUSTRIAL

El Plan plantea dos zonas industriales: una zona nueva ubicada entre la depuradora y el cementerio, y otra ubicada al este de término, en la zona de la Garrofera.

En la primera zona se delimitan en dos sectores que amplían la mancha de uso industrial de gran superficie que el municipio colindante de Alzira propone. En la segunda zona, zona de La Garrofera, se plantea un único sector que colinda con el actual suelo urbano de uso industrial, donde se encuentran la planta de tratamientos de residuos.

Se establece una edificabilidad de 0,65 m²/m²s para los sectores de la zona cercana al casco y de 0,60 m²/m²s para los el sectores más alejados del casco, SUZI-3, y rodeados de suelo no urbanizable con distintas categorías de protección.

Todas las zonas industriales que en su día propuso el Plan General, se encuentran desarrolladas o en fase de tramitación por lo que el suelo destinado a esta actividad está agotado.

SECTOR	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD
SUZI-1	96.147,59	0,52
SUZI-2	457.778,89	0,64
SUZI-3	498.842,62	0,60

SUELO TERCIARIO

El Plan General propone suelo clasificado como urbanizable de uso terciario exclusivo. En el momento de la redacción del presente Plan General, el Sector de suelo urbanizable PPT-1 se encuentra en fase de tramitación, tras la aprobación inicial municipal en Pleno con fecha del 28/12/05.

SECTOR	SUPERFICIE	COEF. EDIFICABILIDAD
SUZPPT-1	173.106,40	0,60

La dimensión que se le ha dado al suelo urbanizable tiene en cuenta la expansión urbana del municipio en los próximos diez años. Para efectuar esta previsión en cuanto a los suelos urbanizables tanto de uso residencial como industrial se prevé unas edificabilidades que se recogen en el punto 2 de la presente memoria.

1.6. ESTIMACIÓN DE LAS DOTACIONES DE ZONA VERDE MUNICIPAL.

El la tabla adjunta a la presente memoria, Tabla 5: "Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales" se muestra el cumplimiento de los estándares de zonas verdes, según el crecimiento urbanístico planteado por el presente Plan General.

El municipio de Guadassuar, a través del planeamiento que se propone en el presente plan, cumple de forma holgada tanto los estándares mínimos de zonas verdes como los pertenecientes a parque público, indicados en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, ROGTU art. 108 a), y en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección de Paisaje, LOTPP art. 8c).

1.7. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

La incorporación de nuevos suelos al proceso urbanizador sigue un modelo que se rige por la idea de completar la trama ya existente siguiendo un crecimiento “natural” hasta llegar a unos límites que vienen determinados por elementos de la red primaria de dotaciones públicas que acotan la expansión. Actúan de “contenedores” de la trama.

Las condiciones y secuencias a seguir en el proceso urbanizador del municipio de Guadassuar se establece con mayor detalle en las “Directrices estratégicas de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio”, (DEUT’S) documento del presente Plan General.

Como resumen, las directrices tomadas en la presente ordenación son:

- Crecimientos residenciales hacia el norte, este y sur de la población.
- Ampliación de los usos industriales en dos sentidos: Hacia el sur del término, aprovechando la actividad industrial en los suelos colindantes de Alzira y Junto a la planta de compostaje, para futuras ampliaciones de actividades industriales con características específicas.
- Ampliar el suelo urbano industrial mediante el desarrollo de una unidad de ejecución, en suelo colindante al suelo urbano actual.
- Creación de una zona para uso terciario exclusivo. La población no cuenta actualmente con ningún suelo de estas características.
- Ampliación y creación de nuevos equipamientos para dotar convenientemente a toda la población, existente y potencial.

Tales objetivos se materializan con la adopción de las decisiones siguientes:

MEJORA DE ENTORNOS URBANOS

- Preservación de la morfología urbano consolidada en la zona de casco antiguo, con la puesta en valor de la Iglesia de San Vicente Mártir, declarada como bien de interés cultural.
- Acabado de la trama urbana, en coherencia formal y funcional respecto de la parte ya consolidada. Se tomará idéntico criterio para regir la ordenación urbanística del suelo urbanizable residencial, dando uniformidad al modelo preexistente, sin introducir variables que distorsionen su identidad, con la previsión de espacios públicos que favorezcan la interrelación vecinal.
- Preservación de las zonas residenciales más sensibles a la contaminación acústica, ante la proximidad de la CV-50 respecto a los nuevos sectores residenciales y dotacionales SUZPPT-1 y UE-1, así como la zona industrial urbana y urbanizable prevista en la Garrofera sobre el núcleo Urbano de Montortal. Para ello en el diseño de dichas actuaciones se ha de incorporar una pantalla vegetal que minimice el impacto acústico y visual, aprovechando las zonas de afección de carreteras reglamentarias.

ACCESIBILIDAD AL ENTORNO URBANO

- El tráfico interurbano del municipio se articula a través de una ronda perimetral, creada a partir de los nuevos sectores residenciales, dando fácil acceso al municipio de Guadassuar, y de este a los municipios colindantes; acceso a Algemesí, Alzira, L’Alcudia,...
- Se clasifica como red primaria viaria una serie de viales de comunicación y acceso al municipio que articulan la circulación rodada de este, intentando descongestionar el núcleo urbano. Son: PRV-1, PRV-2, PRV3, ... y su trazado se muestra en los planos de ordenación estructural de la red primaria, nº O4.1, O4.2, O4.3 y O4.4.

MOVILIDAD URBANA Y TRANSPORTE PÚBLICO

- De acuerdo con los estudios y estadísticas planteadas en el estudio sobre tráfico y movilidad del municipio de Guadassuar, en el momento actual no parece que la población, ni la de las poblaciones colindantes, alcance para pensar en una línea de autobús regular que hiciera posible conectar la población con la Línea 1 de metro.
- La futura ampliación de Guadassuar, con el aumento demográfico que supondrá el desarrollo de los nuevos sectores residenciales, junto con la creación de los polígonos industriales en la zona sur del municipio pueden hacer rentable a largo plazo la creación de una línea de autobús que conecte Guadassuar con las localidades próximas (L'Alcudia, Algemesí, Alzira, Carlet) y conecte, por tanto, Guadassuar con la Línea 1 del metro.

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS

- La superficie de suelo calificado como parque público, representa un ratio de 7,97 m²/habitante cumpliendo así con la previsión contenida en el artículo 52, letra a) de la LUV, donde se indica que el Plan General deberá prever como elemento de la red primaria de Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
- Se califica como red primaria de infraestructuras y servicios urbanos el cementerio, la EDAR y su ampliación situadas al sur del término, la planta de tratamiento de residuos y la planta de tratamiento de inertes situados en la zona urbana industrial de la Garrofera, la línea de ferrocarril de Valencia a Villanueva de Castellón, ... Todos ellos se muestran en los planos de ordenación estructural de la red primaria, nº O4.1, O4.2, O4.3 y O4.4.

ACCESO A LA VIVIENDA

- La reserva de suelo para cubrir la potencial demanda de vivienda protegida se hace efectiva en cada uno de los sectores. Se destinará a tal uso el porcentaje del suelo que se obtengan tras la cesión del 10 % del aprovechamiento tipo derivado de la gestión del suelo urbanizable residencial, de acuerdo con las justificaciones que se exponen en el documento anexo al presente Plan General "ESTUDIO SOBRE LA PREVISIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA".
- Además la norma establece mecanismos que agilizan la construcción de los solares existentes, incorporando de esta forma viviendas al mercado y evitando retenciones especulativas de suelo urbanizado, según establece el Acuerdo de 22 de enero de 2003, aprobado por la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda, para avanzar en la línea de ofrecer viviendas a un precio razonable, que permita a los valencianos acceder a una vivienda de primera residencia digna y adecuada.

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

- Como documento anejo al plan general se incorpora un estudio del paisaje, en el que se han identificado los hitos geográficos y elementos singulares del territorio, a efectos de su preservación y puesta en valor en la ordenación urbanística.

UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO

- Se hace efectivo el principio de prevalencia de la gestión urbana, mediante el establecimiento de una secuencia lógica en la que prima la colmatación del suelo urbano frente nuevos desarrollos en suelo urbanizable.
- En las Directrices de estrategias de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT) se identifican los ámbitos en los que no se permite ningún proceso urbanizador, en preservación del medio, y las zonas susceptibles de reclasificación, siempre que concurren las circunstancias fácticas que se enuncian, siendo a su cargo el suplemento y ampliación de la red estructural.

PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS

- En el municipio de Guadassuar se han registrado un total de 4 incendios, producidos 1 en 1998 y 3 en 2000, afectando en total a una superficie de 1 Ha. La superficie afectada es superficie rasa, no arbolada, por lo que no se requiere de un régimen especial de reforestación del área.
- Al oeste del término, encontramos una amplia zona de monte, con masas arbóreas y formaciones vegetales que siendo de gran interés, el presente planeamiento las integra dentro del régimen de Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística y Forestal. La delimitación de estas zonas se incluye en los planos de ordenación estructural nº O1 y O2.
- Consultando el mapa geocientífico de la provincia de Valencia se identifica la zona de Guadassuar como de muy bajo grado de erosión actual así como de bajo riesgo erosión potencial, por lo que el presente Planeamiento no requiere de un especial tratamiento.
- La zona delimitada como riesgo de inundabilidad 1, entorno al río Magro queda preservada mediante su clasificación como suelo no urbanizable de protección de cauces. Todos los crecimientos urbanos han sido orientados a zonas exentas de riesgo.
- Todos los cauces de los barrancos, que se presumen públicos, quedan identificados y preservados mediante su clasificación como no urbanizable. En el caso de la Acequia Real de Júcar, colindante a la delimitación del sector SUZR-6 Nord L'Alter, será de obligado cumplimiento, tal y como se fija en la ficha de planeamiento, emplazar en sus márgenes los espacios libres de la red secundaria.

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

- En el término de Guadassuar se encuentran mayoritariamente zonas de vulnerabilidad alta, donde existen acuíferos de gran productividad con aguas de excelente calidad. Debido al riesgo de contaminación se limitan los usos urbanísticos industriales y residenciales extensivos. Sin embargo estas zonas abarcan toda la superficie ocupada por el casco urbano, y los sectores de suelo urbanizable por lo que estos usos serán tolerados siempre que se garantice el saneamiento y la depuración de las aguas. La delimitación de las zonas de vulnerabilidad de los acuíferos se muestra en la memoria informativa, Estudio del Medio.
- En la ficha de gestión de todos los suelos urbanizables se fija la obligación de implantar una red separativa de saneamiento, derivando las aguas pluviales a las acequias o cauces públicos para su utilización en el riego de fincas rústicas.
- Igualmente se establece la obligatoriedad de tratamiento de las aguas residuales, siendo la opción preferente la conducción hasta la EDAR.
- La programación de los suelos urbanizables quedará supeditada a la disponibilidad de recursos hídricos, acreditada a través del informe previo del concesionario de agua potable, de tal manera que si no está garantizado el suministro no podrá prosperar la programación.

CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL Y RURAL.

- La Iglesia de San Vicente Mártir fue declarada BIC, con categoría de monumento, en decreto 14/1997, de 28 de enero, por el Gobierno Valenciano. A nivel de ordenanzas se impide la consolidación en sus inmediaciones de cualquier tipo de uso o construcción que rompa la percepción del mismo, así como se obliga a que las construcciones de nueva planta, reforma o rehabilitación de las existentes, armonicen con la misma en cuanto la altura, color y composición.
- El criterio general para la delimitación del área de protección de la iglesia se desarrolla en el apartado 2.1.5 de la memoria informativa del presente Plan General.
- Se desarrolla anexo al presente Plan General el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, detallando todos y cada uno de los bienes del municipio que cuentan con valor histórico, artístico, arqueológico, arquitectónico o cultural.
- Se limitan los usos urbanísticos y construcciones en el suelo urbanizable a sectores concretas, según se muestra en los planos de ordenación, a fin de no alterar el paisaje agrario que, hasta la fecha, constituye una de las características del municipio de Guadassuar.

IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- Todos los crecimientos urbanísticos residenciales proyectados se apoyan en la CV-50, y en la CV-523 (carretera a Algemesí) no siendo necesarias más infraestructuras lineales de comunicación que las previstas en el plan de carreteras de la Generalitat,
- Los crecimientos urbanísticos industriales si requieren de nuevas líneas de infraestructuras para su mejor conexión y circulación del tráfico que la propia actividad genera. En el caso de los sectores industriales SUZI-1 y SUZI-2 deberán ejecutar el vial de red primaria PRV4 que enlaza la zona industrial con la carretera CV-523 (carretera a Algemesí). La zona industrial de la Garrofera tendrá como condicionante de desarrollo asegurar su conexión con la autovía A7, bajo preceptivo informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. Todos estos condicionantes se desarrollan en las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los sectores.

PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

- Todos los desarrollos que se lleven a cabo en Suelo No Urbanizable, requerirá de prospección arqueológica de forma previa a su desarrollo, y en especial en las zonas delimitadas con tal protección en los planos de ordenación del presente Plan General.

1.8. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Los municipios colindantes al término de Guadassuar son los siguientes:

- | | |
|-------------|-------------|
| - Alzira | - Algemesí |
| - Alginet | - Masalavés |
| - Carlet | - Tous |
| - L'Alcudia | - Benimodo |

Es importante conocer el planeamiento vigente en los puntos límite entre estos municipios y el término municipal de Guadassuar con el fin de no establecer discontinuidades a nivel de clasificación y calificación del suelo. Para ello, se ha solicitado informes a los municipios colindantes a fin de adecuar el Modelo Territorial al existente en dichos municipios.

Se entiende que aunque se trate de diferentes municipios, la ordenación urbanística de las zonas limítrofes debe resultar coherente. Se pueden citar las siguientes determinaciones de los municipios colindantes que afectan al modelo territorial que se propone en el presente documento:

- **Carlet.** El Plan General de Ordenación Urbana de Carlet, se encuentra actualmente en revisión, por lo que la Clasificación del suelo que aparece es la correspondiente a la aprobación provisional por el Pleno de la Corporación de ese Ayuntamiento en fecha de 15 de noviembre de 2004. El suelo que linda con el término municipal de Guadassuar tiene una calificación de *suelo no urbanizable de régimen común con valores agrícolas a conservar*.
- **Algemesí.** El Plan General de Ordenación Urbana de Algemesí se encuentra pendiente de su aprobación definitiva. El suelo lindante con Guadassuar tiene la clasificación de *suelo no urbanizable*.
- **Tous.** El municipio de Tous cuenta como instrumento de ordenación integral del territorio con una Revisión de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 28/02/1989. El suelo que linda con el término municipal de Guadassuar tiene la clasificación de *suelo no urbanizable con protección natural paisajística ecológica*.
- **Alzira.** El municipio de Alzira cuenta como instrumento de ordenación integral del territorio con un Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 21/12/2001. Actualmente se encuentra en tramitación la adaptación del Plan General a la LUV, y cuyo concierto previo se aprobó por el ayuntamiento el 28/12/2006. El suelo que linda con el término municipal de Guadassuar tiene la clasificación de *suelo no urbanizable de protección agrícola*. Sin embargo, y tal y como se ha comentado con anterioridad en esta memoria, se prevé la implantación de una gran superficie industrial en el límite con Guadassuar que en el momento de redacción del presente documento se encuentra en tramitación.

- **Alginet.** El municipio de Alginet cuenta como instrumento de ordenación integral del territorio con un Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 26/06/1997. El suelo que linda con el término municipal de Guadassuar tiene la clasificación de *suelo no urbanizable de protección agrícola*.
- **Masalavés.** El municipio de Masalavés cuenta como instrumento de ordenación integral del territorio con unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 06/03/1996. El Plan General se encuentra en tramitación en el momento de redacción del presente documento. El suelo que linda con el término municipal de Guadassuar tiene la clasificación de *suelo no urbanizable de régimen común*.
- **Benimodo.** El municipio de Benimodo cuenta como instrumento de ordenación integral del territorio con un Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 10/04/2006. El suelo que linda con el término municipal de Guadassuar tiene la clasificación de *suelo no urbanizable de régimen común*.
- **L'Alcudia.** El municipio de L'Alcudia cuenta como instrumento de ordenación integral del territorio con un Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 30/07/2002. El suelo que linda con el término municipal de Guadassuar tiene la clasificación de *suelo no urbanizable de especial protección agrícola*.

MUNICIPIO	PROVINCIA	DOCUMENTO DE ORDENACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ALZIRA	VALENCIA	PG	En tramitación
ALGINET	VALENCIA	PGOU	26/06/97
CARLET	VALENCIA	PG	En tramitación
L'ALCUDIA	VALENCIA	PGOU	30/07/02
ALGEMESÍ	VALENCIA	PG	En tramitación
BENIMODO	VALENCIA	PG	10/04/06
MASALAVÉS	VALENCIA	NNSS (revisión)	06/03/96
TOUS	VALENCIA	NNSS(revisión)	28/02/89

1.9.ADECUACIÓN AL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE EL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA) Y

Tal y como se ha desarrollado en la memoria informativa del presente Plan General, el municipio de Guadassuar presenta cuatro zonas con riesgo de inundación, tal y como se detalla en la figura adjunta.

Las conclusiones del estudio de Inundabilidad se detallan en la memoria informativa, apartado 2.4.

La localización de zonas verdes y espacios libres será próxima al cauce del río Magro, como se indica en el artículo 30 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

Además la urbanización de estas zonas deberá cumplir los artículos 26.5 y 34 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

Estas medidas de actuación se recogen en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

1.11. NORMATIVA DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL:

NORMAS ESTATALES:

- LEY 8/2007, de 28 de mayo, Del Suelo, de la Jefatura del Estado.

NORMAS AUTONÓMICAS:

- LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana.
- LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalidad, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- LEY 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Ley del Suelo no Urbanizable.
- DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, de la Consellería de Territorio y Vivienda, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- DECRETO 36/2007, de 13 de abril, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por el que se modifica el decreto 67/2006.
- ORDEN de 26 de abril de 2007, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por la que se regula la inserción en Internet por los ayuntamientos, de información urbanística relativa al procedimiento de formulación y aprobación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas y proyectos de reparcelación.
- ORDEN de 13 de diciembre de 2006, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por le que se aprueba el modelo tipo de anuncio de concursos de Programas de Actuación Integrada.
- LEY 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Medidas Fiscales de gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.
- DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, de la Consellería de Territorio y Vivienda, Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- ORDEN de 15 de mayo de 2007, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por la que se regula el coste de transformación de la superficie vinculada a las declaraciones de interés comunitario para el cálculo del canon de uso y aprovechamiento establecido por la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable
- ORDEN de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- ORDEN de 13 de diciembre de 2006, de la Consellería de Territorio y Vivienda, aprueba el modelo tipo de anuncio de concursos.
- DECRETO 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo.
- LEY 8/2002, de 5 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.
- DECRETO 6/2004, de 23 de enero, del Conseller de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados.
- LEY 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- DECRETO 161/2004, de 3 de septiembre, del Consell de la Generalitat, de regulación de los Parajes Naturales Municipales (DOGV 8-9-04)
- ORDEN del 8 de marzo de 1999, por el que se declara de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales de la C.V., determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes de Sistemas de Información Territorial de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

- ORDEN de 15 de febrero de 2000, por el que se amplían las cartografías temáticas declaradas de necesaria observancia en la Orden 08/03/1999.

2. TABLAS SOBRE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.

Véase tablas del anexo de la memoria.

TABLA 1: CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DEL PLAN.

TABLA 2: EVOLUCION URBANA PLANTEADA.

TABLA 3: CUADRO COMPARATIVO DE CLASIFICACION DEL SUELO.

3. JUSTIFICACIÓN DE SUFICIENCIA DE RED PRIMARIA DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL.

Según el artículo 52 de la LUV los Planes Generales delimitarán una red estructural compuesta por la red primaria de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

En el punto 2 del citado artículo se especifica que necesariamente el Plan General deberá prever los siguientes elementos de la red primaria:

- Parques públicos en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
- Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que deba materializarse la cesión gratuita a la administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido, a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, salvo que las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio excluyan nuevas clasificaciones de suelo urbanizable. Estos parques públicos deberán estar clasificados como suelo no urbanizable.
- Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
- Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. [...]
- Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal. [...]
- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
- Vías públicas e infraestructuras que presten servicios y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

En particular, en el municipio de Guadassuar, se cumplen los siguientes estándares:

Parques públicos:

Como ya se ha señalado, el artículo 52 de la LUV a propósito de la red primaria de dotaciones e infraestructuras públicas, establece que el Plan General deberá prever entre otros, los siguientes elementos:

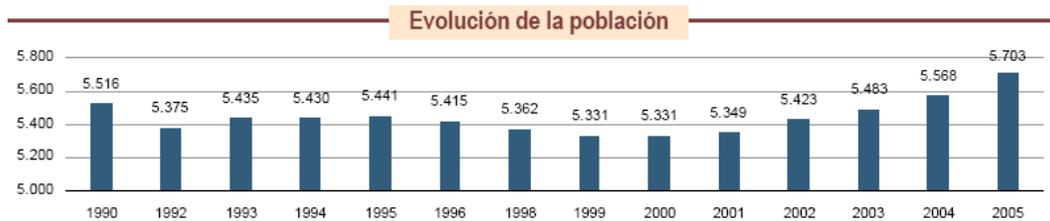
- Parque público en proporción no inferior a **5 metros cuadrados por habitante**.

Se procede a continuación a realizar unos cálculos previos aproximados en orden a calcular los metros cuadrados de parque público perteneciente a la red primaria en función de la población actual y la potencial que resulta del desarrollo urbanístico del Plan.

Basándonos en los estudios realizados, contamos con los siguientes datos relativos a la población:

- Población actual (Según Instituto Valenciano de Estadística): 5.703 habitantes.

Un análisis estimativo de la evolución de la población muestra un crecimiento progresivo cada año desde el 2000 hasta la actualidad.



Por otro lado el crecimiento potencial previsto por los sectores residenciales que el nuevo Plan General plantea, desglosado en las tablas adjuntas, asciende a 8.786 habitantes aproximadamente.

Por tanto de la suma de la población existente y la estimada por el nuevo instrumento resultan las siguientes cifras:

Población actual	5.703 habitantes
Población potencial	8.786 habitantes
TOTAL:	14.489 habitantes

Cálculo de zona verde parque público:

$$14.489 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2 \text{ ZV/hab.} = \mathbf{72.445 \text{ m}^2 \text{ ZV}}$$

De acuerdo con lo establecido en el ROGTU, en el artículo 108, en relación al parque público, y en defecto de estudios específicos actualizados en el momento de elaborar el Plan, se calculará el número de viviendas a razón de 1 por cada 150 m² de techo residencial previsto (viviendas unifamiliares adosadas o aisladas) y el de habitantes a razón de 2,1 habitantes por vivienda así calculada.

Por lo tanto resultan exigibles un total de 72.445 m² de zonas verdes de la red primaria, los cuales deben localizarse en parque público.

Podrán proyectarse además jardines que, por estructurar los nuevos sectores o por ocupar lugares de interés en la población, entren a formar parte de la red primaria de zonas verdes.

Además, el sector residencial Nord-L'Alter incluye en su ordenación pormenorizada dos parques públicos con una superficie total aproximada de 63.525 m².

Desde este punto de vista y teniendo en cuenta los equipamientos de zona verde existentes, se precisaría un parque público a ubicar en la población propiamente dicha de dimensión total:

$$72.445 \text{ m}^2 \text{ (total necesario)} - 63.525 \text{ (sector Nord-L'Alter)} = 8.920 \text{ m}^2$$

Además, como ya se ha señalado, se propone un parque municipal ubicado junto al cementerio municipal, próximo a los nuevos sectores residenciales, funcionando además como elemento de transición entre la zona residencial y la industrial. Este PQL cuenta en la ordenación con una superficie de 52.007 m².

Lo que significa que el municipio cumpliría de forma holgada con los estándares de parque público.

La superficie aproximada total de la zona verde proyectada en el término municipal, parque público, es de:

$$52.007 \text{ (PQL cementerio)} + 63.525 \text{ (Sector Nord L'Alter)} = \mathbf{115.532 \text{ m}^2} > \mathbf{72.445 \text{ m}^2}$$

El ratio de Zona Verde por habitante así obtenido es de 7,97 m² ZV/ hab superando el mínimo de 5 m² ZV/ hab establecido por la LUV.

En la tabla 5: "justificación de cumplimiento de estándares dotacionales" se resumen todo lo desarrollado anteriormente.

Parque público natural:

En este sentido, se delimita un suelo no urbanizable de especial protección a obtener mediante las reclasificaciones que el Plan permite.

De acuerdo con el artículo 13.6 de la LOTPP, toda clasificación de suelo no urbanizable conlleva la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada.

Además, estas cesiones tendrán el carácter de dotacional de parque público natural, perteneciente a la red primaria que las ampare, computando a efectos de cumplimiento de las dotaciones públicas mínimas de acuerdo con el art. 8.1 c) de la LOTPP donde se establece un mínimo de 10 m²/hab de zonas verdes y parques públicos. No computará sin embargo como parque público de naturaleza urbana.

El total de suelo reclasificado, es decir, el que el Plan plantea como urbanizable (planteado o en tramitación), asciende a 1.797.030 m². Se requiere por tanto una cesión de Suelo No urbanizable Protegido de una cantidad igual para el cumplimiento de la exigencia anteriormente mencionada.

Las parcelas objeto de cesión estarán incluidas dentro del Paraje Natural Municipal (PNM) "La Garrofera", cuyo expediente de declaración fue iniciado por el Ayuntamiento de Guadassuar el 14/04/2008.

Se deberán identificar los terrenos de cesión y localizarlos mediante plano catastral que identifique las parcelas objeto de cesión, que deberán ser adquiridas y posteriormente cedidas de forma gratuita a la Administración por el promotor del expediente, formalizando la cesión mediante escritura pública, antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

De acuerdo con lo desarrollado en las Directrices del presente Plan General, y dada la suficiencia de suelo protegido o declarado PNM para ser objeto de cesión a la administración, dichas aportaciones no podrán ser sustituidas en última instancia por aportaciones monetarias del valor equivalente del suelo cedido.

En los planos de ordenación estructural del presente Plan General se detalla el ámbito geográfico del citado PNM.

Viviendas en régimen de alquiler

El plan reserva suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. Dicha reserva se deberá ejecutar en todos los sectores residenciales, con un porcentaje sobre el total de la cesión de aprovechamiento indicado de acuerdo con las especificaciones del estudio anexo sobre previsión de necesidad de vivienda de protección pública, así como se indican en sus respectivas fichas de planeamiento y gestión.

Las dotaciones existentes en el municipio que por sus características deben ser incluidas en la red primaria de dotaciones públicas son las que se muestran en las tablas adjuntas, Tabla 4: "Elementos de red primaria de suelo dotacional público".

Plantas de tratamientos

El municipio de Guadassuar cuenta actualmente con dos instalaciones destinadas a planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos (PID-3), y la antigua planta de tratamiento de residuos de inertes (PID-4). Ambas se corresponden con la red primaria delimitada por el planeamiento anterior vigente clasificado como Suelo No Urbanizable Red Primaria o Estructural, PSS-3 Vertedero Residuos Sólidos Urbanos, y PSS-4 Vertedero de Inertes.

En el presente Plan General se decide mantener la citada clasificación como Suelo No Urbanizable Red Primaria. Para el caso del PID-4 antiguo vertedero de inertes, la mercantil que gestionó el citado vertedero deberá de proceder a su clausura, a fin de acomodar la zona a su utilización futura e integrarla en el paisaje que la rodea, de acuerdo con la legislación vigente y las condiciones de la concesión de licencia de apertura del vertedero.

En principio no cabe señalar ningún elemento dotacional, infraestructura, espacios libres,... cuya envergadura condicione el desarrollo urbanístico del municipio.

Con el establecimiento de la red primaria de dotaciones públicas, se estructura todo el término municipal. De hecho, los nuevos sectores de suelo urbanizable que el Plan delimita se articulan según esta red de equipamientos.

Todo lo expuesto anteriormente se resume en las tablas adjuntas donde se analiza cada elemento de la red primaria y el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

TABLA 4.1: ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO.

TABLA 4.2: ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

TABLA 5: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.

4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El planteamiento del presente documento, respecto de la ordenación pormenorizada, consiste en:

- Asumir la ordenación pormenorizada del suelo urbano del planeamiento vigente.
- Asumir el contenido del plan parcial que ordena, de forma pormenorizada, los sectores en tramitación en el momento de la redacción del presente Plan General, siempre y cuando cuenten con aprobación definitiva.
- No ordenar de forma detallada ninguno de los sectores de suelo urbanizable delimitados en el presente Plan.

El plan general se limita, a través de sus fichas de planeamiento, a establecer los criterios de ordenación de cada uno de los sectores, en los términos previstos en el artículo 109 del ROG y las condiciones para asegurar la debida conexión e integración con la red estructural.

En particular, el tratamiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano se rige por los siguientes criterios:

ZONA RESIDENCIAL

- a) Respetar las alineaciones del plan vigente en el suelo urbano consolidado, al igual que en la zona de La Garrofera.
- b) Asumir la red secundaria de dotaciones públicas del plan anterior.
- c) Considerar como uso dominante el residencial, tanto en núcleo histórico como en ensanche, limitando los usos compatibles industriales y terciarios.
- d) A nivel de normas urbanísticas, se sistematiza la regulación de los usos compatibles e incompatibles.
- e) Se mantiene el sistema de ordenación de alineación de calle en manzana compacta para el núcleo histórico, y de manzana cerrada para la zona de ensanche.
- f) Se introduce un nuevo sistema de ordenación relativo al volumen y la forma, el "volumen contenedor", dentro del cual deben quedar inscritas todas las edificaciones.
- g) Se establece un régimen de tolerancia de alturas, si bien no se modifica el número máximo de plantas de la ordenación vigente.

h) Se delimitan tres planes de reforma interior con el fin de desarrollar de forma unitaria la falta de servicios y homogeneizar las obras de urbanización, como es el caso del PRI-R1, y del PRI-R3 o bien para realizar un cambio de uso de industrial a residencial en dicha zona, como es el caso del PRI-R2.

i) Se admiten construcciones bajo cubierta, siempre que cumplan con las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas. Esta superficie computará a efectos de edificabilidad en la zona del ensanche (ENS), pero no lo hará en la zona de núcleo histórico (NUH).

ZONA INDUSTRIAL.

Su ordenación responde a los criterios siguientes:

a) Se establecen dos zonas de ordenación urbanística en el suelo urbano atendiendo a las siguientes diferencias:

- INM-1: Su uso dominante es el industrial o almacén compatible con vivienda (Ind1), permitiendo los edificios de uso mixto industrial y residencial.
- INM-2: Su uso dominante es el Industrial y almacén en polígono (Ind2), no permitiendo usos residenciales, excepto las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, no superando el 5% de la edificabilidad de la parcela.

b) Se establece como zona de ordenación urbanística la de alineación a calle en manzana compacta.

c) Se fija el régimen de usos permitidos y prohibidos, conforme a la actividad preexistente.

d) Se delimitan una unidad en la zona industrial de la Garrofera a desarrollar mediante plan de reforma interior, PRI-I1.

ZONA TERCIARIA.

Los objetivos de la "Estrategia de Medio Ambiente Urbano" del Ministerio de Medio Ambiente, abogan por limitar la ocupación de zonas tradicionalmente rurales, alejadas del centro de población, con actividades que provocan un efecto centrífugo, desplazando a los residentes a periferias cada vez más extensas, provocando además de la reducción de áreas naturales, un flujo de desplazamientos en vehículo propio que multiplican el impacto ambiental. De ahí la conveniencia de los usos terciarios en zonas consolidadas o de desarrollo que supongan una continuidad de la trama urbana existente.

En el municipio de Guadassuar se delimita un sector de uso exclusivo comercial, PPT-1, por lo que, con el fin de corresponder a un crecimiento equilibrado y paralelo de los usos terciarios y residenciales, se prohibirá la implantación de usos comerciales en los restantes sectores de suelo urbanizable, tal y como se indica en sus respectivas fichas de planeamiento y gestión.

En este sentido, se expresan a continuación los criterios y recomendaciones que figuran en el objetivo nº24 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

- La localización de las nuevas áreas para actividades económicas debe estar muy vinculada a la población de forma que, al menos a escala funcional, se produzca un cierto equilibrio entre la residencia y localización de empleos que facilite los modelos de desplazamientos más cortos, y con máxima cuota de transporte público y medios no mecanizados.
- Cuando se planifiquen actuaciones de ámbito local, se debe justificar adecuadamente las implantaciones de suelos industriales y terciarios separados de la trama urbana.
- Se recomienda la racionalización del desarrollo de las implantaciones monofuncionales de alta densidad por su efecto de succión de la vida urbana, especialmente cuando no están vinculadas a infraestructuras de transporte público.
- La implantación de las grandes superficies comerciales debe de reforzar la diversidad de las áreas de centralidad en las áreas metropolitanas, potenciando la mezcla de usos y la proximidad.
- El planeamiento territorial favorecerá el pequeño y mediano comercio como elemento básico de modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.
- En la implantación de suelo para actividades económicas se ponderarán adecuadamente los criterios de eficiencia económica con los ambientales y sociales.

- Es necesario aplicar criterios de economía de ocupación de suelo y evitar la dispersión de actuaciones en el suelo no urbanizable.

5. CRITERIOS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

5.1 ÁREAS DE REPARTO.

El área de reparto se define como el conjunto de terrenos respecto de los que el plan determina un mismo aprovechamiento tipo (art. 55.1 de la LUV).

El establecimiento de las áreas de reparto constituye una técnica para hacer efectivo el principio general de justa distribución de beneficios y cargas derivados del plan, estando directamente vinculado con la gestión y ejecución del mismo. No es una técnica de diseño urbano, con incidencia en la ordenación urbanística de los terrenos ni en la estructura urbana del territorio.

El fin del establecimiento de las áreas de reparto es que, a todos los propietarios de una misma área les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo análogo, con independencia de los aprovechamientos objetivos que el plan permita.

Los criterios que disciplinan la aplicación de la técnica de gestión en que consiste el establecimiento del área de reparto son las siguientes:

- Todo el suelo urbano sin urbanización consolidada y todo suelo urbanizable ha de quedar incluido en áreas de reparto.
- En suelo urbano consolidado el área de reparto integrará cada solar de destino privado de manera uniparcelaria, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar.
- En suelo urbano sin urbanización consolidada es definido mediante las unidades de ejecución, que quedarán integradas en un área de reparto.
- En el suelo urbanizable, el área de reparto coincidirá con uno o varios sectores más la red primaria de dotaciones públicas que, en su caso, se adscriba a cada uno de ellos. En el caso de no adscripción, la red primaria de dotaciones públicas forma su propia área de reparto.

El plan general es, primordialmente, el documento llamado a establecer las áreas de reparto, a cuyo efecto o bien puede recurrir a la utilización de criterios propios de naturaleza objetiva, o bien a la planificación de los criterios enunciados en al LUV y el ROGTU.

El criterio seguido en el presente plan consiste en aplicar los criterios legales enunciados:

En SUELO URBANIZABLE se distinguen 7 unidades de reparto, 4 en suelo residencial y terciario, y 3 en suelo industrial:

- AR1, formada por los sectores SUZR-1 y SUZR-2. Ambos sectores deberán cargar con la ejecución de la red viaria primaria PRV3, en los términos en los que se indica en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores.
- AR2.1, formada por el sector de uso residencial SUZR-6. Deberán adsorber la carga de ejecutar la red viaria PRV5, desdoblamiento del vial de acceso desde la rotonda de la CV-50 hasta la acequia real del Júcar, repartiendo las cargas con el sector SUZPPT1 según se indica en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores.
- AR2.2, formada por el sector de uso terciario SUZPPT-1. Ambos deberán adsorber la carga de ejecutar la red viaria PRV5, desdoblamiento del vial de acceso desde la rotonda de la CV-50 hasta la acequia real del Júcar, repartiendo las cargas con el sector SUZR-6 según se indica en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores. Es un sector limítrofe con la CV-50, y su delimitación se han trazado a partir de la línea exterior de la zona de dominio público, computándose a efectos de edificabilidad los terrenos que conforman el espacio de la zona de protección, lo que supone que los mismos también quedan integrados dentro del área de reparto.
- AR3, formada por un único sector, SUZR-3.

- AR4, formada por un único sector, SUZR-4. Este sector deberá absorber las cargas correspondientes a la gestión y urbanización del Parque Público junto al cementerio (PQL). Esta red primaria es adscrita ya que se encuentra fuera de la limitación del sector y está clasificada por el presente Plan como suelo urbanizable. (art. 55 de la LUV).
- AR6.1, formada por un único sector, SUZI-1.
- AR6.2 formada por el sector industrial SUZI-2, y deberán absorber las cargas que se derivan de la ejecución de la red viaria primaria PRV4, así como la ampliación de la EDAR existente PID2.2. Además deberán absorber la gestión del elemento de red primaria adscrita, PRD1.2, ampliación del polideportivo municipal actual. Dicha red primaria es adscrita ya que no se encuentra dentro de la limitación del citado sector y está clasificado por el presente Plan como suelo urbanizable. (art. 55 de la LUV).
- AR7, formada por el sector industrial SUZI-3. Deberá absorber a su cargo la conexión con la red primaria PRV-6 (en un 50%, siendo el restante 50% a cargo del consorcio RIBERA DE LA VALDIGNA), correspondiente a la autovía A-7, a través del municipio colindante de Montortal.

En el SUELO URBANO cada parcela edificable junto con el suelo dotacional público colindante conforma su propia área de reparto, matizando lo siguiente:

- En el caso de parcelas edificables que den fachada a viales abiertos al uso y tránsito público, la superficie del área de reparto se limita a la propia parcela edificable, por cuanto se entiende como ya cedido el suelo dotacional viario colindante que le confiere la condición de solar, con independencia de la obligación de completar la urbanización existente.
- En el caso de parcelas cuyo vial contiguo no esté cedido, el área de reparto queda integrada por la parcela edificable más todo el frente (proyección de la fachada) del vial hasta alcanzar el tramo de la calzada que ya se encuentra urbanizado, o bien el encintado de la acera opuesta. Deberá cederse gratuitamente al Ayuntamiento el tramo del vial que conforma el área de reparto.
- Por último, se delimita el AR 5 la cual engloba la unidad de ejecución en suelo urbano industrial UE-1.

Con la incorporación de la cesión del suelo no urbanizable especialmente protegido (artículo 13.6 de la LOTPP) es importante distinguir entre área reparcelable y área de reparto.

El Área de Reparto se ha definido anteriormente, y a efectos prácticos puede decirse que incluye el ámbito del sector junto con el elemento de la red primaria adscrita. El área reparcelable comprende el área de reparto más el suelo no urbanizable especialmente protegido que le corresponda. El cálculo del aprovechamiento tipo, tal y como se desarrolla a continuación, será siempre referido en base a la superficie del área de reparto, es decir, sin incluir la superficie de las cesiones correspondientes al art. 13.6 de la LOTPP.

5.2 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Directamente relacionado con el área de reparto, está la técnica de fijación del aprovechamiento, que se define como la edificabilidad unitaria, ponderada con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos que conforman una misma área de reparto (art.56 LUV).

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto por la superficie de ésta, excluyéndose los suelos dotacionales ya existentes, el suelo de dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional, y las parcelas de suelo dotacional privado (centros de transformación, torres eléctricas, ...) tendrán también la consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo.

Los criterios que en el presente plan se utilizan para la determinación del aprovechamiento tipo son los siguientes:

- Cada área de reparto tiene su propio aprovechamiento tipo que guarda proporcionalidad con la edificabilidad prevista para cada sector o unidad de actuación.
- El aprovechamiento tipo se estima provisional ya que su valor definitivo dependerá de la aplicación del art. 13.6 de la LOTPP, siendo por tanto reajustado en el momento de la reparcelación.
- Es importante señalar que, en el momento de la redacción del presente documento se desconocen valores que afectan en el cálculo del aprovechamiento tipo, como son los coeficientes homogeneizadores por uso y tipología, y la proporción de vivienda protegida de cada sector.

- En el momento de realizar la reparcelación, el aprovechamiento tipo fijado por los sectores residenciales deberá ser homogeneizado, aplicando los correspondientes coeficientes correctores, a fin de compensar con mayor aprovechamiento las parcelas que queden vinculadas a reserva para vivienda protegida. A tal efecto, deberán aplicarse coeficientes correctores obtenidos a partir de las diferencias de precio del m²t destinado a vivienda protegida, respecto del de renta libre, todo ello basado en estudios de mercado.
- No cabe la aplicación de coeficientes correctores en las áreas de reparto de suelo urbanizable de uso dominante industrial.
- En las áreas de reparto de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento tipo resulta del número máximo de plantas y de la profundidad máxima edificable fijada para cada parcela por el Plan General, sin establecer una edificabilidad mínima susceptible de ser aumentada a través de transferencias de aprovechamiento, siempre que la edificabilidad no exceda de 1 m²t/m²s.
- En las áreas de reparto uniparcelarias de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo excede de la edificabilidad atribuida por el plan a la parcela edificable. El exceso es el equivalente para permitir la cesión del viario necesario que le confiere la condición de solar.
- En el suelo urbano, no hay ningún suelo dotacional no incluido en unidad de ejecución, que deba ser obtenido vía expropiación o transferencia voluntaria de aprovechamiento.

El siguiente cuadro muestra las edificabilidades, superficies computables de cada sector y su correspondiente aprovechamiento tipo de todos los sectores de suelo urbanizable del municipio de Guadassuar.

Área de Reparto	Sector	IEB (m ² t/m ² s)	Superf. Computable Sector (m ²)	M2 construidos	COEF homogeno	Aprovechamiento Lucrativo	Aprovecham. Tipo
AR-1	SUZR-1	0,48	220.509,18	106.895,30	1,00	106.895,30	0,49
	SUZR-2	0,49	131.806,23	64.569,02	1,00	64.569,02	
AR-3	SUZR-3	0,50	62.794,72	31.397,36	1,00	31.397,36	0,50
AR-2.1	SUZR-6	0,513	520.047,00	266.784,11	1,00	266.784,11	0,5130
AR-2.2	SUZPPT-1	0,5834	164.915,65	96.211,79	1,00	96.211,79	0,58
AR-4	SUZR-4	0,60	255.589,23	153.353,54	1,00	153.353,54	0,4986
	parque público PQL		52.007,00				
AR-5	UE-1	0,80	84.931,28	67.945,03	1,00	67.945,03	0,80
AR-6,1	SUZI-1	0,52	93.861,66	48.731,78	1,00	48.731,78	0,52
AR-6,2	SUZI-2	0,64	440.809,60	281.682,80	1,00	281.682,80	0,6090
	PRD 1.2	-	21.743,65				
AR-7	SUZI-3	0,60	498.842,62	299.305,57	1,00	299.305,57	0,60

Los usos industrial y terciario, precisan más superficie de suelo que de techo de modo que se les asigna una edificabilidad moderada de 0,60. De igual modo, la unidad de ejecución de suelo urbano cuenta con una edificabilidad alta, 0,8, con el fin de integrarse con la edificabilidad del suelo urbano consolidado colindante.

Para calcular el aprovechamiento tipo correspondiente a cada sector de suelo urbanizable, se ha distribuido la red primaria (que figura como red primaria adscrita al sector), de acuerdo a los siguientes criterios:

- Necesidad de conexión o enlace con la trama urbana municipal
- Proximidad.
- Mayor rentabilidad económica por el uso y ubicación de cada sector.

TABLA 1: CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES - PLAN GENERAL

CLASIFICACION	CALIFICACIÓN	ZONA	SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL CLASE
SUELO URBANO	RESIDENCIAL	Casco Urbano	740.460,24	771.327,25	
		Residencial "el Pelat"	30.867,01		
	INDUSTRIAL	Casco Urbano	498.024,65	818.910,05	
		UE-1	84.931,28		
		Industrial "La Garrofera"	235.954,12		
	DOTACIONES RED PRIMARIA (cementerio)		26.526,02	26.526,02	
					1.616.763,32
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	AR1 (SUZR-1, SUZR-2)	352.315,41	1.196.689,35	
		AR3 (SUZR-3)	62.794,72		
		AR4 (SUZR-4)	255.589,23		
		AR2 (SUZR-6)	525.990,00		
	INDUSTRIAL	AR6.1 (SUZI-1)	96.147,59	1.052.769,10	
		AR6.2 (SUZI-2)	457.778,89		
		AR7 (SUZI-3)	498.842,62		
	DOTACIONAL	AR2 (SUZPPT-1)	173.106,40	173.106,40	
	DOTACIONES RED PRIMARIA	PRD 1,2 (Ampliación Polideportivo)	21.743,65	73.750,89	
PQL (Junto cementerio)		52.007,24			
					2.496.315,73
SUELO NO URBANIZABLE	COMUN	SNU-C	590.532,21	2.894.519,67	
		SNU-CA (asimilable Agrícola)	2.303.987,47		
	PROTEGIDO	Protección Forestal (SNU-PF)	7.814.802,57	31.359.282,53	
		Protección Paisajística (SNU-PP)	3.158.017,48		
		Protección Agrícola (SNU-PA)	17.384.205,33		
		Protección Cauces (SNU-PC)	2.179.514,44		
		Protección Infraestructuras (SNU-PI)	822.742,71		
					34.253.802,20
TOTAL					38.366.881,25

TABLA 2: EVOLUCION URBANA PLANTEADA			
AREA DE REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
AR-1	SUZR-1	220.509,18	352.315,41
	SUZR-2	131.806,23	
AR-2.1	SUZR-6	525.990,00	525.990,00
AR-2.2	SUZPPT-1	173.106,40	173.106,40
AR-3	SUZR-3	62.794,72	62.794,72
AR-4	SUZR-4	255.589,23	307.596,47
	PQL (junto cementerio)	52.007,24	
AR-5	UE 1	84.931,28	84.931,28
AR-6.1	SUZI-1	96.147,59	96.147,59
AR-6.2	SUZI-2	457.778,89	479.522,53
	PRD 1.2 (Ampliación Poli)	21.743,65	
AR-7	SUZI-3	498.842,62	498.842,62
TOTAL			2.581.247,01

TABLA 3: CUADRO COMPARATIVO CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN	CALIFICACION	PLAN GENERAL 1997	PLAN GENERAL 2009	DIFERENCIA
SUELO URBANO	RESIDENCIAL	681.000,00	771.327,25	90.327,25
	INDUSTRIAL	376.894,00	818.910,05	442.016,05
	TERCIARIO (Cementerio)	10.429,97	26.526,02	16.096,05
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	64.000,00	1.196.689,35	1.132.689,35
	INDUSTRIAL	470.069,00	1.052.769,10	582.700,10
	TERCIARIO	0,00	246.857,29	246.857,29
SUELO NO URBANIZABLE	COMUN	14.108.048,00	2.894.519,67	-11.213.528,33
	PROTEGIDO	19.260.863,00	31.359.282,53	12.098.419,53

TABLA 4.1: ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO					
DESTINO	ELEMENTO			SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE		
VIARIO		PRV-3.1 PRV-4 PRV-5 PRV-7 PRV-8	PRV-1 (CV-50) PRV-2 (CV-525) PRV-3.2 PRV-4 PRV-5 PRV-6 (A-7) PRV-9		
	NUT				-
ZONAS VERDES		PQL (Cementerio)		52.007,24	
	PJL-1			3.004,76	
	PJL-2			2.080,47	
	PJL-3			3.736,80	
	PJL-4			1.858,05	
	PJL-5			1.375,86	
	PJL-6			2.144,44	
	PJL-7			1.021,15	
	PJL-8			6.926,36	
	PJL-9			1.143,47	
	PJL-10			5.028,01	
	PJL-11			16.570,09	
	PJL-12			3.662,72	
	PJL-13			3.327,10	
	PJL-14			2.416,65	
	PJL-15			48.899,26	
		PQL (SUZR-6 Nord L'Alter)		63.525,00	
					218.727,42
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	PED-1 (Docente público)			14.241,94	
	PED-2 (Auditorio)			1.513,60	
	PTD-1 (Centro de Salud)				
	PED-3 (Hogar jubilado)			817,86	
	PED-4 (Biblioteca)			819,46	
	PED-5 (Formación)			332,97	
	PED-6 (Docente Secundaria)			10.317,37	
	PTD-3 (Hermita)	PTD-2 (Tercera Edad)		8.181,86	
	PTD-4 (Iglesia -BIC-)			308,66	
	PAD-1 (Ayuntamiento)			992,90	
	PAD-2			464,40	
	PRD-1.1 (Polideportivo)			5.375,75	
	PRD-1.2 (Amplia. Pol.)			39.885,83	
	PID-1 (Cementerio)		21.743,65		
	PID-2.1 (Edar)		26.526,02		
	PID-2.2 (Edar amplia.)		5.487,86		
		PID-3 (PI.Tratam R.S.U.)	2.935,94		
		PID-4 (PI.Tratam Inertes)	87.738,38		
PID-7 (E.Electrica)			64.993,21		
			249,90		
					292.927,57
TOTAL	203.367,45	106.656,69	152.731,60	462.756	m2

TABLA 4.2: ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

DESTINO	ELEMENTO			SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE		
ZONAS VERDES	SAL-1			820,40	
	SAL-2			974,27	
	SAL-3			1.934,00	
	SAL-4			890,01	
	SAL-5			799,37	
	SAL-6			544,44	
	SAL-7			772,68	
		SAL-8			
					22.884,07
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SED-1			8.776,82	
	STD-1			250,58	
	STD-2			801,44	
	STD-3			79,65	
	SID-1			795,01	
	SMD-1			133,96	
	SMD-2			291,03	
	SMD-3			2.333,93	
					13.462,43
TOTAL	20.197,60	0,00	0,00	20.198	m2

TABLA 5: JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES						
	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	ESTANDAR (M ²)	PARQUE PUBLICO PROYECTADO (M ²)	ZONA VERDE TOTAL PROYECTADA (M ²)	
SUELO URBANO	2.716	(1) 5.703		-	54.295,92	
EVOLUCION URBANA PREVISIBLE	Red Primaria			52.007		
	SUZR-1	641	1.346		14.430,87	
	SUZR-2	387	813		8.716,82	
	SUZR-3	188	395		4.238,64	
	SUZR-4	937	1.968		21.086,11	
	SUZR-6 Nord L'Alter	2.031	4.265		63.525	33.914,47
TOTAL	6.900	14.489		115.532	136.682,83	
Estandar PQL (5 M²/Habitante) (3)			72.447	115.532		CUMPLE
Estandar ZONA VERDE (10 M²/Habitante) (4)			144.894		252.215	CUMPLE

(1) Patrón 2005

(2) 2,1 hab/vivienda según art. 108 a) R.O.G.T.U.

(3) R.O.G.T.U. artículo 108 a)

(4) L.O.T.P.P. artículo 8 c)