



SR./SRA. ALCALDE-PRESIDENTE  
DEL AYUNTAMIENTO DE  
GUADASSUAR

INFORME DE LA DIRECTORA GENERAL DE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
EXPTE: 20060610 ECL/pb

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
C/ Gregori Gea, 27 - 46009 VALÈNCIA

Data  
EIXIDA 22 MAYO 2007

REGISTRE 46299

La Directora General de Ordenación del Territorio emite el siguiente INFORME:

En relación con el expediente de Concierto Previo del Plan General presentado por el Ayuntamiento de Guadassuar, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha de entrada de 18 de Julio de 2006, el Ayuntamiento de Albuixech solicitó superar la fase de Concierto Previo con la Conselleria de Territorio y Vivienda.

**SEGUNDO.-** Durante la tramitación de la nueva documentación, se han solicitado los siguientes informes:

- Servicio de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras.
- Area de Carreteras de la Diputació.
- D.G de Infraestructuras Ferroviarias. Mº de Fomento.
- D.G de Energía. CIT.
- Demarcación de Carreteras del Estado.
- ADIF.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente.

- Area de Urbanismo de la Consellería de Territorio y Vivienda.
- Dirección General de Transportes de la Consellería de Infraestructuras.
- SS.TT de la Consellería de Cultura y Educación.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Conselleria de Agricultura.
- Consellería de Sanidad.
- I.V.V.S.A.
- Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura y Educación.
- Se ha dado audiencia a los municipios colindantes (Alzira, Carlet, Alginet, y, Algemesí).

Hasta el momento se ha recibido informes de los siguientes Organismos Sectoriales:

- Informe de la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, de fecha 27.11.06, señalando lo siguiente:
  - Deben establecerse las protecciones al ferrocarril de la línea de Alta Velocidad, actualmente en construcción, según las limitaciones de la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
  - Debe incluirse, a su vez, la calificación de los suelos pertenecientes a la zona de protección, en la que se recogerán las limitaciones establecidas para esta zona, siendo el ADIF quien autorice cualquier actuación que se sitúe dentro de la zona de protección.
  - De no haberlo hecho antes, debe solicitarse informe a la entidad pública empresarial ADIF, a todos los efectos en los que la Normativa vigente remite al administrador de la infraestructura ferroviaria.
- Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras, de fecha 18.12.06, de carácter desfavorable, señalando los aspectos a reflejar en el Plan General:

Primero.- Deben grafarse la zonas de protección de las carreteras en todo el término municipal y se calificará como Espacio Libre de Reserva Viaria cuyo único uso compatible será el ajardinamiento. Estas zonas serán para la red local de 25 m, básica de 50 m y autovías de 100m, desde la arista exterior de la calzada. En el enlace de la A-7 y la CV-50 la zona de protección es un círculo

de radio de 500 m lo que afecta directamente a los sectores urbanizables SUZ PPT-1 y al sector SUZ-Nord l'Alter.

Segundo.- Deben proponerse accesos a todos los nuevos sectores o a los no desarrollados desde la red de carreteras y conectarse entre ellos, mediante una red viaria primaria. Se incluirá en la correspondiente ficha de planeamiento y/o gestión a las actuaciones viarias a realizar por el mismo en cuanto a los accesos y condiciones de conexión viaria.

Tercero.- Debe realizarse un Estudio de Tráfico generado tanto en el escenario actual como en el futuro. Deberá tomarse las medidas necesarias viarias para minorar los impactos producidos por las actuaciones urbanísticas, no empeorar los niveles de servicio en cuanto a la capacidad de las carreteras actuales. Dichas actuaciones se reflejarán, tanto planimetricamente como en las fichas de planificación y/o gestión del sector.

Cuarto.- Deberá realizarse un Estudio Acústico a partir del Estudio de Tráfico, en el año horizonte, que determine las medidas a adoptar por el sector para cumplir la legislación vigente. Dichas medidas se reflejarán tanto en los planos y secciones como en las fichas de planificación y/o gestión del sector.

- Informe de la Conselleria de Agricultura, de fecha 12.01.07, de carácter favorable señalando lo siguiente:
- Si la finalidad de la protección de Grado 1 en SNU es preservar el Suelo para una futura proyección urbanística, el planeamiento debería clasificarlo como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.
- El futuro planeamiento deberá regular las obras, usos y aprovechamientos en SNU de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
- Será de aplicación en la regulación de las parcelaciones en SNU lo estipulado en la Ley 19/95, el Decreto 217/99, la Ley 8/02, y, la Ley 10/04.
- Los usos de almacén agrícola, instalaciones ganaderas, cinegéticas o forestales, se regularán de acuerdo a la Ley 10/04, de manera que permitan el normal desarrollo de las explotaciones agrarias del término.
- Para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas y de viviendas rurales vinculadas a explotaciones agrícolas, se regirá según lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 10/04, donde se especifica que la parcela mínima exigible para la implantación de este tipo de viviendas nunca será inferior a una hectárea por vivienda. Exclusivamente, en vivienda rural vinculada a explotación agraria, mediante informe favorable de la Conselleria de Agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse,

justificadamente, a dichas viviendas del cumplimiento de los citados requisitos.

- Igualmente, se regularán conforme a la Ley 10/04, las actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios que se asienten sobre SNU. Estas actividades requerirán la previa DIC.
- El futuro plan deberá conocer las actuaciones de la Conselleria de Agricultura en el término en materia de modernización de regadío y adaptar el planeamiento al mismo. No obstante, se deberá incluir una directriz definitoria de la estrategia urbana que recoja la imposibilidad de actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica las cantidades invertidas mas el interés legal que corresponda, conforme a lo establecido en el art. 45 de la Ley 8/02 y la Orden de 17 de Octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Demarcación de Carreteras del estado, de fecha 23.01.07, señalando que ninguna carretera de titularidad estatal atraviesa el término de Guadassuar, y, remitiendo el informe emitido por la Dirección General de Ferrocarriles.
- Dirección General de Transportes, de fecha 13.12.06, señalando que el Plan General deberá incorporar un Estudio que analice las necesidades de movilidad derivadas del modelo territorial propuesto, de forma que se incorporen al planeamiento y a su normativa de desarrollo, la ejecución de las infraestructuras necesarias para dicha movilidad, con una especial atención al uso de los modos no motorizados y el transporte público. En referencia a este tipo de transporte, el Plan General debe contemplar las actuaciones necesarias para facilitar la transferencia de vehículos privados al transporte público. En cuanto a los modos no motorizados, se deberán diseñar y ejecutar carriles bici e itinerarios peatonales de anchura suficiente y convenientemente iluminados que faciliten el uso de estos modos de transporte saludables. En particular, se debería realizar una conexión peatonal/ciclista que una el núcleo urbano con el sector de Suelo urbanizable residencial SUZR-4 y, con el urbanizable industrial SUZI-5 y SUZI-6, así como diseñar en estos mismos sectores, y, en todos los otros núcleos residenciales dispersos, una red de itinerarios que discurran por sus viales principales.

- Sección Forestal, de fecha 17.10.06, que señala que los terrenos y montes pertenecientes al Catálogo de Utilidad Pública, así como en general todos los terrenos forestales, se encuentran dentro de las figuras de protección paisajística y SNU de protección ecológica.
- Unidad de Vías Pecuarias, de fecha 04.01.07, de carácter desfavorable señalando lo siguiente:
  - El trazado de las vías pecuarias que aparece en los planos no es acorde con el expresado en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término de Guadassuar, aprobado por O.M de 09.09.75. En concreto se observa que falta por grafiar dos tramos de vía pecuaria, uno de la "Vereda de Sueca", y, otro, de la "Vereda de Guadassuar".
  - La anchura legal de las vías pecuarias (característica fundamental de las mismas), aprobada por la O.M de 09.09.75, no aparece indicada en ninguno de los documentos observados.
  - Las Vías Pecuarias deben tener la consideración de SNU Protegido, conforme establece el art. 36.1,f) y 51 de la Ley 16/05, así como el art. 4.1,b) de la Ley 10/04, y, la Ley 3/95.
- D.G de Régimen Económico, de fecha 28.09.06, señalando que necesita documentación para emitir informe. Informe de la Dirección Territorial de Cultura, Educación y Deportes, de fecha 13.11.06, señalando los elementos fichados en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico por el Mº de Cultura referidos al término de Guadassuar, así como los Bienes de Etnología a incluir en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. También indica como BIC a la Iglesia Parroquial de San Vicente Mártir, y, recogen, extensamente las cuestiones a cumplir tanto para la realización del Catálogo como del Estudio de Impacto Ambiental. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento en fecha 11.01.07 (nº registro de salida 2201, de 11.01.07).
- Diputación de Valencia, de fecha 05.04.07, señalando que se deberá dejar la zona de protección de la carretera en todas las carreteras de titularidad de esta Diputación, tanto en Suelo urbanizable, como en no urbanizable, conforme al art. 33 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Igualmente y con el fin de estudiar de forma conjunta las afecciones a la red

viaria, se deberán poner en contacto con esta Diputación durante el desarrollo del Plan general.

**TERCERO.-** La ordenación contenida en el Concierto Previo plantea las siguientes determinaciones:

**A. Rasgos generales del municipio.**

El municipio de Guadassuar se encuentra situado en la Comarca de la Ribera Alta, lindando con 8 municipios (Alzira, L'Alcudia, Algemesí, Alginet, Benimodo, Carlet, Massalavés y Tous). Cuenta con una extensión de 35,30 km<sup>2</sup>, y, una población de 5.483 habitantes, que, según el documento de Concierto Previo planteado, se pretende multiplicar hasta llegar a la cifra de 31.016 habitantes. La superficie del término es de 34.960.880 m<sup>2</sup>, ocupando el núcleo de población el 5% de dicha superficie.

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

A la hora de plantear futuros crecimientos urbanos se identifica la existencia de una serie de infraestructuras que limitan y condicionan esta expansión, que son las siguientes: La CV-50 de Tavernes de la Valldigna a Liria, el trazado de la Acequia Real del Júcar, los Caminos y Vías Pecuarias, la implantación del Cementerio Municipal y la implantación de la EDAR.

Teniendo en cuenta estas limitaciones, se plantea un crecimiento del núcleo residencial en 4 direcciones: Hacia el norte hasta llegar a la Acequia Real del Júcar; hacia el Oeste hasta llegar a los límites 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.

**B. Delimitación de la Red Primaria y Estructural.**

**b.1. Parques Públicos:** En el Concierto Previo señalan que la mayor parte del aumento de la población viene provocada por el sector residencial asociado al Campo de Golf, considerándose oportuno incluir un parque público en el ámbito del sector con una superficie de 90.190 m<sup>2</sup>. Por otra parte, el Sector residencial Nord-L'Alter incluye en su ordenación pormenorizada un elemento de parque público con una superficie aproximada de 35.000 m<sup>2</sup>. Por lo que respecta al núcleo urbano la superficie total de zona verde proyectada asciende a 55.925,34 m<sup>2</sup>, siendo computables 43.841,87 m<sup>2</sup>, ya que 12.083,47 m<sup>2</sup> se encuentran afectados por la CV-50. Por lo tanto, la superficie total de Zona Verde, Parque Público computable asciende a 169.031,87 m<sup>2</sup>, lo que conlleva una ratio de zona verde por habitante de 5,45 m<sup>2</sup>ZV/hab, superando el mínimo de 5 m<sup>2</sup>ZV/hab establecido en la LUV.

**b.2. Red Viaria:** Como infraestructuras viarias existentes se encuentran la CV-50 y, la Carretera de Algemesí como viario local. Como infraestructuras viarias proyectadas se encuentran las siguientes:

- Circunvalación: viario perimetral al sector residencial denominado Nord-L'Alter, que permite desviar el tráfico procedente de Algemesí que pasa directamente a conectar con la CV-50, en vez de atravesar el núcleo de población.
- Viario de conexión con la actuación industrial de Alzira: permite evacuar el tráfico pesado procedente de la zona industrial de Alzira hacia Algemesí; en él se apoyan nuevas implantaciones de carácter industrial de Guadassuar.
- Continuación y mejora de la Carretera de Algemesí, que permite estructurar el nuevo sector residencial SUZR-2 (se considera red primaria incluida en la superficie computable del sector), e, integrar la salida hacia Algemesí.

**b.3. Veredas:** En el documento se hace referencia a que el término municipal es atravesado por una vía pecuaria en su parte noreste, y, por otras vías pecuarias en su parte sur-suroeste, pero sin identificar las mismas. Además, según informe de la Unidad de Vías Pecuarias, faltan por grafiar la "Vereda de Sueca" y la "Vereda de Guadassuar".

**b.4. Equipamientos:** Encontramos los siguientes:

- Educativo Cultural: C.P. Balmes, Colegio San Francisc, IES, Auditorio, Hogar del Jubilado, Biblioteca, Centro de Formación Ocupacional.
- Deportivo-Recreativo: Polideportivo.
- Asistencial: Centro de Salud y Residencia de la Tercera Edad.
- Administrativo-Institucional: Ayuntamiento.
- Religioso: Iglesia Parroquial y Ermita.

- Infraestructura-Servicio Urbano: Cementerio, Depuradora, Planta de Compostaje, Vertedero de RSU, Infraestructuras Hidráulicas, Suministro de Energía Eléctrica, Gaseoducto, Abastecimiento de Agua, Red de Saneamiento, Tendido Eléctrico, Ecoparque, Línea de ferrocarril, y, CV-50.

El Concierto Previo proyecta las siguientes Infraestructuras:

- Ampliación del Cementerio en 9.215 m2.
- Ampliación de la EDAR en 2.675 m2.
- Ecoparque con 6.862 m2.
- Viviendas tuteladas con 50.829 m2.
- Ampliación del Polideportivo con 19.884 m2.

#### C. Adecuación a PAT y al Planeamiento de Municipios colindantes:

En cuanto a la adecuación a PAT, solo puede hablarse del PATRICOVA, teniendo el municipio 4 zonas con riesgo de inundación:

- Riesgo 6: en la que la frecuencia de inundación es baja, y, donde se ubican tanto el núcleo urbano como las zonas de nueva ampliación
- Riesgo 5: en la que la frecuencia de inundación es baja.
- Riesgo 1: en la que la frecuencia de inundación es alta.

Por lo que respecta a la adecuación con los municipios colindantes, el documento es respetuoso con el planeamiento de los municipios colindantes, teniendo en cuenta que algunos municipios tiene pendiente planeamiento por aprobar.

#### D. Suelo Urbano

Como Suelo urbano residencial el Concierto Previo plantea lo ya reflejado en el planeamiento vigente, como son el núcleo urbano existente y, otro pequeño núcleo próximo a la zona con protección forestal y paisajística, que se encontraba así clasificado en el planeamiento anterior.

En cuanto al Suelo urbano industrial es ampliado en el borde oeste del núcleo debido a que se encuentran, en su mayoría, aprobados, e, incluso, ejecutados, mientras que permanece como Suelo urbano el industrial que aparecía en el planeamiento vigente en la parte central del término casi lindante con Massalavés.



## E. Suelo Urbanizable

La superficie del Suelo Urbanizable en tramitación asciende a 34.209,48 m<sup>2</sup>, mientras que la del Suelo Urbanizable planteado en el Concierto Previo asciende a 5.323.827,14 m<sup>2</sup>, ascendiendo todo el Suelo Urbanizable (residencial, industrial y terciario) a 5.358.036,62 m<sup>2</sup>. En esta clase de suelo podemos distinguir entre:

### **1.- Suelo Urbanizable Residencial:**

La parte norte de la población se amplía con un sector de uso residencial (Sector Nord-L'Alter), que se encuentra lindante con un terciario (PPT-1), estando, ambos sectores, en tramitación. Todo el sector constituye una Unica Unidad de Ejecución, siendo la superficie total y la computable del sector de 510.141 m<sup>2</sup>, teniendo una tipología de bloque exento/bloque adosado, y, una red primaria adscrita de 18.966 m<sup>2</sup>. El IEB es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, el IER de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y, el IET de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Al Sur del borde urbano, en la salida hacia Algemesí, se plantea una operación de acabado de la trama mediante la delimitación de dos sectores residenciales, uno de ellos, planteado por el plan anterior aunque todavía no se ha desarrollado. El otro sector, se ubica a continuación y logra alinearse con el Suelo urbano, junto al sector de Suelo urbanizable residencial "San Francesc", que está aprobado y en fase de ejecución. Este nuevo sector residencial integrará la Residencia de la Tercera Edad y el Equipamiento Deportivo Privado

Asimismo, se delimita entre el nuevo parque público y el núcleo urbano consolidado un nuevo sector residencial que ultimarà la trama urbana, sirviendo de enlace entre el nuevo elemento dotacional y el núcleo urbano.

Al otro lado de la CV-50 se plantea la implantación de un sector residencial de baja densidad, en el que se prevé la ubicación de 2 campos de golf con un total de 36 hoyos, una superficie aproximada de 358 ha, y, una estimación de 6.442 viviendas.

### **2.- Suelo Urbanizable Industrial:**

Se crean 4 sectores industriales a partir del parque público hasta el límite del término municipal. En este punto resulta de capital importancia señalar que en la zona limítrofe del término municipal de Alzira con Guadassuar se encuentra pendiente de aprobación definitiva un sector industrial, obligando a realizar un tratamiento conjunto e integral de las

actuaciones a desarrollar, debiendo tener continuidad tanto la trama como los viales en las actuaciones industriales en ambos términos.

También se prevé ampliar el Suelo industrial junto a la planta de compostaje, para futuras ampliaciones de actividades industriales con características específicas.

### 3.- Suelo Urbanizable Terciario:

Se encuentra al norte de la población colindante con el sector residencial "Nord-L'Alter", encontrándose ambos en fase de tramitación. El sector PPT1, que se desarrollará en una Unica Unidad de Ejecución, tiene una superficie de 173.106,376 m<sup>2</sup>, siendo la superficie computable de 164.915,75 m<sup>2</sup> y, la Red Primaria adscrita de 8.190,72 m<sup>2</sup> El IEB y el IET coinciden siendo de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y, el A.T de 0,5834 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### F. Suelo No Urbanizable

Se distinguen las siguientes zonas:

- Suelo No Urbanizable Común (SNUC): en el que, bajo las condiciones que se establecen en la DEUTS, puede llegar a haber un desarrollo urbanístico.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección: en el que se encuentran el de Protección de Cauces, el de Protección de Infraestructuras (a ambos lados de la CV-50), el de Protección Paisajística (que ya venía recogido en el plan vigente), el de Protección Agrícola, el de Protección Forestal (formado por las zonas boscosas del municipio, pertenecientes al monte público propiedad municipal). También se encuentran los de Protección Genérica, Grado 1 (que se plantea como susceptible de posibles transformaciones urbanísticas, una vez agotado todo el Suelo urbanizable y con las condiciones establecidas en las DEUTS), y, los de Protección Genérica, Grado 2 en el que se encuentra el Paraje denominado "Casupets", en el que se localizan numerosas construcciones de segunda residencia, ya que es voluntad municipal regular este Suelo con el fin de no permitir más edificaciones, ni permitir más obras que las estrictamente necesarias de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La superficie total de Suelo No Urbanizable asciende a 27.767.020,09 m<sup>2</sup> ( de los que 7.177.285,27 m<sup>2</sup> son SNUC, y, 20.090.992,05 m<sup>2</sup> SNUEP).

#### G. Cuadro resumen de superficies

El Cuadro resumen de las distintas clases de suelo, en el planeamiento vigente es el siguiente:

Suelo Urbano: 1.057.867 m2
Suelo Urbanizable: 534.102 m2
Suelo No Urbanizable: 33.368.911 m2

El Cuadro resumen de las distintas clases de suelo, en el documento de Concierto Previo es el siguiente:

Suelo Urbano: 1.437.401,64 m2
Suelo Urbanizable: 5.358.036,62 m2
Suelo No Urbanizable: 27.767.020,09 m2

CUARTO.- La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2007, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

---

**PRIMERO.-** El artículo 83 del ROGTU dispone que el Concierto Previo tiene por objeto definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto municipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables.

El análisis urbanístico de este documento debe contraerse, por tanto al examen de su compatibilidad con la política urbanística y territorial de la Generalitat, con los Planes de Acción Territorial y con su contexto supramunicipal.

**SEGUNDO.-** Con este fundamento legal y analizada la documentación presentada, procede efectuar las siguientes consideraciones:

1. En cuanto a la clasificación de los nuevos sectores de suelo urbanizable residenciales planteados (SUZR-1, SUZR-2 y, SUZR-3) responden al modelo de "ciudad compacta" según lo dispuesto en el art. 11 del ROGTU en relación con el art. 5.2 de la LOTPP, tanto en el aspecto funcional, morfológico como desde el punto de vista de la movilidad. Por lo tanto, se considera adecuada su propuesta de reclasificación. Además, las Directrices especifican criterios de ocupación del Suelo señalando que no podrá incorporarse ningún nuevo sector de Suelo urbanizable hasta que el mismo se encuentre agotado. No obstante, dichas reclasificaciones quedan supeditadas a lo que disponga la propia Declaración de Impacto Ambiental, debiendo realizar la cesión de Suelo no urbanizable protegido con igual superficie a la reclasificada, al ser su IEB (0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) superior a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Además, su integración en la ordenación estructural del proyecto y su incidencia en el conjunto del término municipal deben estar justificadas en el documento del Plan General, desde varios aspectos como pueden ser las infraestructuras de depuración de aguas residuales, la red general de abastecimiento de aguas, accesos a los sectores u otro tipo de servicios y dotaciones. Además, deberán cumplir lo establecido en los artículos 30 y siguientes de la LOTPP, en especial, las normas generales de integración paisajística, las de aplicación directa en el medio rural y, las normas en relación con el paisaje urbano.
2. En cuanto al sector urbanizable residencial al otro lado de la CV-50 donde se prevén dos campos de golf, se observa un alto índice de ocupación del territorio. Además el nuevo sector de Suelo Urbanizable Oeste no responde al modelo de "ciudad compacta" según lo dispuesto en el art. 11 del ROGTU en relación con el art. 5.2 de la LOTPP, no obstante, su implantación viene justificada, debido a que no se pueden implantar en la parte sur del núcleo urbano (donde se pretende la implantación del Suelo industrial), debido a la colindancia con el Suelo industrial de Alzira. En la parte norte del término municipal, tampoco es idónea su implantación debido a que la misma es Zona de Riesgo 6 en e PATRICOVA, además de que el sector quedaría

aislado del núcleo urbano. La ubicación del sector golf al este del término, quedaría limitada por el trazado de la carretera de acceso a la zona industrial. Tampoco es aconsejable la implantación del sector en la parte oeste del término debido a que en esa zona es donde se encuentran elementos a proteger, además de ubicarse, también, la planta de vertidos, que desaconseja ubicar en sus alrededores cualquier Suelo residencial. No obstante hay que señalar que el aumento poblacional del municipio (que pasa de 5.483 habitantes a 31.016 habitantes) se apoya fuertemente en la existencia de este sector y sus 6.442 viviendas, debiendo tener en cuenta lo que dispone la D.A. Unica del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, al considerar lo que se entiende por población potencial (que es la estimada a partir de los datos de crecimiento natural e inmigración registrados durante los últimos diez años en un municipio), por lo que el Plan General deberá tener en cuenta esta circunstancia. No obstante, dicha reclasificación quedará supeditada a lo que disponga la Declaración de Impacto Ambiental y, las demás administraciones sectoriales sobre el particular. Asimismo, dicho sector deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 9/2006, de 5 de Diciembre.

3. En cuanto a los sectores urbanizables de uso industrial (SUZI-1, SUZI-2, SUZI-3 y SUZI-4), se considera correcta su localización, quedando supeditada su implantación a lo dispuesto en la DIA, debiendo coordinarse con el municipio de Alzira por lo que respecta a los suelos industriales lindantes con el Suelo industrial de dicho municipio. También se considera correcta la ampliación del Suelo industrial ubicado en la parte central del término junto a la planta de compostaje, para futuras ampliaciones de actividades industriales con características específicas, quedando supeditado su emplazamiento a lo que disponga la DIA.
4. En cuanto a la zona de "Casupets", clasificada como SNU de Protección Genérica, Grado 2, al tratarse de núcleos de viviendas consolidados, en el Plan General se deberán recoger las medidas de minimización del impacto territorial generado por dichos núcleos, al amparo de lo previsto en la D.T. 4ª de la Ley 10/04.
5. En cuanto a la ampliación del Cementerio, deberán cumplir lo dispuesto en los artículos 44 y 45, en relación con los artículos 42 y 43 del Decreto 39/05

del Consell de la Generalitat Valenciana. El Plan General deberá reflejar, tanto el perímetro de protección de 25 m de ancho (que debe estar calificado como zona dotacional del nuevo cementerio), como la zona de afección de 225 metros. Asimismo, el Plan General debe incluir, entre los documentos informativos, un Estudio sobre las Necesidades de Superficie en función del número de funciones previsibles que, en relación con el servicio de cementerio, se pueden prever en el ámbito de planeamiento.

6. El Plan General deberá tener en cuenta y grafiar las afecciones correspondientes a la protección del ferrocarril de la línea de Alta Velocidad, de Carreteras, así como el trazado de las Vías Pecuarias aprobado por la O.M de 09/09/75, así como lo informado por las distintas administraciones sectoriales.
7. En cuanto a la adscripción de las reservas dotacionales incluidas en los nuevos sectores, deberán adscribirse en proporción adecuada, siendo su destino de carácter público.
8. Deberá aportarse un Estudio de paisaje con el contenido previsto en el artículo 32 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
9. El Plan General incorporará estudio de las necesidades de vivienda, al objeto de establecer reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 LOTPP y la D.A. 6ª de la LUV, en aplicación de lo dispuesto en la D.T. 1ª punto 3 de la citada Ley. También, incorporará el correspondiente Estudio Acústico, de acuerdo con la Ley 7/02, y, el correspondiente Estudio de Tráfico.
10. A su vez, el Plan General deberá acompañarse de un Estudio de Recursos Hídricos, según lo dispuesto en el art.38 del ROGTU.
11. Se justificará el cumplimiento de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre del Suelo No Urbanizable.

12. Asimismo, el Plan General deberá justificar el cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Artístico Valenciano.
13. Deberá realizarse el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos y documentación complementaria, todo ello diligenciado, y remitir una copia a la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Cultura y Educación, en el trámite de aprobación provisional del Plan General, para la emisión del informe que establece el art. 47 de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano.
14. De conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 4/2004 de 30 de junio de la Generalitat de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP), el Plan General, al establecer su ordenación territorial y urbanística, justificará su adecuación a las previsiones establecidas en esta Ley y en los instrumentos de ordenación del territorio que les afecten.
15. Es obligatorio desarrollar unas **Directrices Definitorias** de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio de conformidad con los contenidos incluidos en los arts. 44 y siguientes de la LUV y, artículos 101 y siguientes del ROGTU.
16. Por lo que respecta a las Zonas Verdes, las mismas deberán cumplir con lo establecido en el art. 8 de la LOTPP, 40, 52 y 63 de la LUV y 206 y siguientes del ROGTU. Asimismo, deberán justificar la accesibilidad para personas discapacitadas, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Conselleria de Territorio y Vivienda, que desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo.

**TERCERO.-** La Comisión Informativa de Urbanismo debe emitir informe sobre las propuestas de concierto interadministrativo reguladas en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

La Directora General de Ordenación del Territorio, ostenta la competencia para arbitrar soluciones de concierto con los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.c) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede la Directora General de Ordenación del Territorio **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Concierto Previo del Plan General de Guadassuar, considerando **Superada** la fase de concierto con la Conselleria de Territorio y Vivienda debiendo observar las indicaciones realizadas en este Informe.

Valencia, 20 de abril de 2007

LA DIRECTORA GENERAL DE  
ORDENACION DEL TERRITORIO



Mª Soledad Martínez Reig