

**RESUMEN DE INFORMES SECTORIALES Y DE MUNICIPIOS COLINDANTES EMITIDOS SOBRE EL
PLAN GENERAL DE GUADASSUAR.**

1. Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, de fecha 20 de junio de 2008.

Se indica que debe modificarse el punto de las Normas Urbanísticas del Plan en que se señala la obligatoriedad de que los edificios de viviendas plurifamiliares cuenten con canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada; pues también deben disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.

Modificación contemplada en documento refundido.

2. Informe de Consellería de Educación, de fecha de 30 de enero de 2009.

El informe favorable está condicionado a:

- 1) Que se incluya en las Fichas de Planeamiento y Gestión la obligación de la obtención de las correspondientes parcelas calificadas como equipamiento de uso educativo:
- 2) Adecuar los parámetros urbanísticos de aplicación a los siguientes criterios:
 - i. Las limitaciones edificatorias no serán más desfavorables que las siguientes:
 - Coef. De edificabilidad = 1,00 m²/m²
 - Número de plantas = 3
 - Coef. Ocupación de parcela = 50%
 - Altura de cornisa = 12 m.
 - Distancia a lindes o fachadas = sin limitación
 - Forma y volumen de edificios y cubiertas = sin limitaciones
 - Número de plazas de aparcamiento = número de unidades docentes
 - ii. Las parcelas deben cumplir los siguientes requisitos:
 - Estar libre de afección, tener forma rectangular y pendiente poco pronunciada. Su perímetro lindará con viales, zonas verdes o con otras parcelas destinadas a equipamientos.
 - Si la parcela tuviese desniveles, la superficie requerida se multiplicará por (1+p), siendo p la pendiente media de la parcela expresada en tanto por uno. A su vez la superficie de la parcela se multiplicará por f, siendo esta la relación entre los coeficientes de forma (perímetro/superficie), respectivamente de la parcela y de la misma superficie supuesta en un rectángulo de largo doble del ancho.

Estos condicionantes ya han sido contemplados en documento refundido, y más concretamente en las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los sectores.

3. Informe de Consellería de Infraestructuras y Transporte, Dirección General de Transportes y Logística, de 9 de febrero de 2009.

El informe favorable está condicionado a:

1) Los sectores colindantes con la línea 1 de Metrovalencia deberán atender a las obligaciones derivadas de las limitaciones de usos en los terrenos próximos al ferrocarril, debiéndose definir las zonas de policía ferroviaria medidas desde la arista exterior de la explanación, debiéndose aparecer grafiadas en los Planos de Ordenación correspondiente:

- Zona de Dominio Público: 8 m.
- Zona de Servidumbre: 20 m.
- Zona de Afección: 50 m.

Se encuentra contemplado en las normas urbanísticas del documento refundido.

2) Se deberá grafiar en los Planos de Ordenación los itinerarios ciclistas mencionados en el estudio de movilidad.

Los recorridos ciclistas aparecen grafiados en los planos de Ordenación del Documento Refundido del Plan General.

4. Informe de Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, de 27 de noviembre de 2008.

Se deberá remitir el estudio de accesos, redactado por técnico competente en la materia, en cumplimiento con la normativa estatal de carreteras.

Constituye documento anexo al plan general el Estudio sobre el Tráfico y Movilidad en el que se detallan los cálculos relativos a los accesos así como el dimensionado de las principales vías.

5. Informe de la Consellería de Governación, Secretaría Autonómica de Governación, Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de 31 de octubre de 2008.

El informe aporta las siguientes consideraciones:

- Riesgo de Inundaciones:
 - Según el PATRICOVA Guadassuar está afectado por el riesgo de inundaciones de distintos niveles. El PG considera que todo el crecimiento previsto se encuentra dentro de la zona de riesgo de inundación baja (nivel 6), pero la mayor parte del SUZR-4, la mitad del SUZR-5 y la totalidad del SUZI1 y 2 están afectados por el nivel 5 de inundaciones. Se debería de valorar correctamente el riesgo de inundaciones.
 - El PG afirma que el modelo de desarrollo adoptado, en vez de crecer por el norte de la SUZR-6, opta por otras opciones debido a que en esa zona el riesgo de inundaciones es de nivel 6, no parece justificable planificar un crecimiento a zonas con un riesgo mayor de inundaciones.

Se ha elabora un estudio de Inundabilidad el cual avala las actuaciones contempladas en el PG refundido, con las medidas de adecuación de las edificaciones y de la urbanización que en él se detallan, recogidas igualmente en la memoria justificativa del PG refundido.

- Riesgo Sísmico:
 - El PG no considera este riesgo. El PG debe asumir todas las medidas establecidas en la Norma de Construcción Sismorresistente NSCR-2002.

Las determinaciones a considerar en referencia al riesgo sísmico han sido integradas dentro de las normas urbanísticas del documento refundido del PG.

- Riesgo ocasionado por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas:
 - El plan Especial de la Comunidad Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas considera la N-340 (actual A-7) como vía de mayor siniestralidad y considera como zona de alto riesgo una franja de 500 metros alrededor de la misma.
 - Por lo tanto se debe evitar la localización de los usos que expongan al mayor número de población a este riesgo en caso de accidente en la mencionada vía.

Las consideraciones a tener en cuenta en referencia al riesgo por accidentes de transporte de mercancías peligrosas afecta principalmente al sector SUZ-PPT1, por lo que se ha integrado esta consideración dentro de las condiciones de conexión en su correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

6. Informe de la Consellería de Industria, Comercio e Innovación, Dirección General de Comercio y Consumo, Servicio Territorial de Ordenación del Territorio, de 11 de junio de 2008.

El informe contiene las siguientes consideraciones:

- Recomienda que las normas urbanísticas incorporen dentro de los usos terciarios una definición específica de “uso comercial” que comprenda solamente el comercio minorista en sentido estricto. No se debe incorporar a esta categoría los usos de alojamiento y de restauración ni las actividades recreativas ni de ocio (se incluirá en la categoría de referencia “venta de comidas y bebidas para consumo en el local”)
- Recomienda clasificar la actividad comercial:
 - Por las dimensiones de la sala de venta: pequeño comercio / grandes superficie. El concepto “superficie de venta” debería remitirse directamente al artículo 2.3 Decreto 256/1994, de 20 de diciembre.
 - Por su integración: Establecimientos individuales/Establecimientos colectivos o centros comerciales.
- Indica que incorporar una potencialidad de 142.286 m2t sin establecer más acotaciones resulta excesivo y no es justificada: se debe mantener una relación equilibrada entre la demanda potencial del municipio y la oferta comercial que pueda instalarse.
- Indica que la compatibilidad de los usos comerciales en zonas industriales debería matizarse: sólo son tolerables las actividades de venta a por menor, que precisen de grandes espacios para su exposición y venta, en áreas de industria ligera siempre que los mismos se ubiquen con fachada a los ejes viarios principales de la zona y que no tenga cabida en otros emplazamientos del municipio.
- Recuerda la necesaria incorporación de lo dispuesto en los art. 208 y 209 ROGTU respecto a las dotaciones de aparcamiento aplicable a zonas residenciales con usos terciarios y a las parcelas de uso dominante terciario.

Todas estas consideraciones han sido contempladas en documento refundido y más concretamente en las normas urbanísticas. Las limitaciones respecto a la superficie de ventas máxima para usos terciarios ha sido establecida en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión de los respectivos sectores.

7. Informe de Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Dirección Territorial de Valencia, de 17 de noviembre de 2008.

El informe indica que no se especifica la fecha de inicio del procedimiento de aprobación y de conclusión del primer trámite de información pública que sea preceptivo, debiéndose tener en consideración que:

- Si se trata de cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se haya iniciado con posterioridad al día 1 de julio de 2008 se deberá reservar el 30% de la edificabilidad prevista, salvo que el planeamiento general se hubiera adaptado al Sistema Territorial de Indicadores de Demanda.
- Si a fecha de 30 de junio de 2008 no se hubiera concluido el primer trámite de información pública el informe solicitado no sería necesario. En caso contrario, se deberá remitir estudio sobre las necesidades de vivienda protegida redactado de acuerdo con los criterios establecido por el Decreto 75/2007, de 18 de mayo.

Se adjunta al documento de Plan General el estudio sobre la previsión de las necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida, redactado de acuerdo con los criterios establecidos por el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda.

8. Informe de la Diputación de Valencia, de 8 de julio de 2008.

Aspectos patrimoniales y urbanísticos:

- Los planos de información no coinciden con el planeamiento vigente aprobado por la CTU.
- Existen incoherencias en cuanto a las determinaciones previstas por el nuevo PG para el ámbito definido como PRI-I2: según el PG vigente es suelo no urbanizable y forma parte de la red primaria o estructural, pero el nuevo PG le otorga aprovechamiento y lo considera suelo urbano industrial. Además, no se justifica la reposición del suelo dotacional suprimido ni el equilibrio entre las dotaciones previstas y el volumen de población previsto y va en contra del Plan Zonal de Residuos de las Zonas X, XI y XII.
- Incoherencia entre los documentos gráficos normativos del nuevo plan:
 - Los planos de Ordenación se han elaborado sobre una base topográfica que no muestra la realidad física del ámbito objeto de estudio: las construcciones no aparecen grafiadas.
 - Los planos de Ordenación muestran clasificaciones incompatibles entre sí.
 - Incoherencia entre la documentación gráfica y escrita de carácter normativo.
- Contradicciones en las memorias del Plan:
- Irregularidades del Informe de Sostenibilidad Ambiental:
- Incoherencias entre el nuevo PG y el instrumento que desarrolla "La Garrofera"
- La reclasificación de la planta de tratamientos es contraria a la LSNU:

Aspectos desde el punto de vista de la legislación de carreteras:

Se informa desfavorable por las siguientes razones:

- Las carreteras CV-522 (de Guadassuar a Alginet) y CV-523 (de Guadassuar a Algemés) de titularidad Provincial deben respetarse y reflejarse en la documentación gráfica la zona de protección tanto es suelo urbanizable como no urbanizable.
- En los tramos de carreteras afectados por reclasificaciones (SUZR-1 y SUZR-2) deben quedar reflejadas en las fichas de gestión las condiciones de conexión a la red viaria de titularidad de la Diputación.

Este informe fue respondido detalladamente y remitido a la administración el 25 de julio de 2008. Todas las incoherencias dentro del documento de Plan General han sido debidamente rectificadas.

9. Alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de L'Alcudia, de 1 de julio de 2007.

Se formulan las siguientes alegaciones:

- Respecto al polígono "La Garrofera" la ficha de planeamiento y gestión no recoge ninguna referencia a los nuevos accesos rodados desde la A-7.
- Debe retirarse de la Memoria Justificativa que "en la fase de concierto previo, ninguno de los municipios limítrofes manifestaron su disconformidad ni formularon alegaciones" dado que se omitió cualquier género de consulta.
- Sobre el estudio de Recursos Hídricos:
 - Este se fundamenta en una premisa de agua potable incorrecta:
 - Se ignora que la edificación de la totalidad del suelo que en el Plan General aparece clasificado como urbano comportará un importante aumento de demandas de consumo de agua potable.
 - Se excluyen las demandas de agua de los sectores clasificados como urbanizables como uso predominante industrial, terciario o dotacional.
 - Es inviable que el Sector Golf se suministre de las dotaciones de agua destinadas al riego de las que es concesionaria la Acequia Real del Júcar.
 - La situación de grave contaminación del pozo exclusivo de Guadassuar no posibilita su uso humano sin el adecuado tratamiento.
- Sobre el estudio de Tráfico:
 - Se ignora la regulación estatal y autonómica sobre distancias mínimas de las entradas y salidas desde la Autoría y conexión e rotondas y cruces.
 - Parece que no se han considerado aspectos físicos como la ubicación en profundidad del cajero de la Acequia Real o la propia definición en talud con altura muy elevada de a plataforma actual de la A-7.
 - Parece que se ignora la tendencia "natural" de los residentes en el futuro Sector Golf, que trasladará la conflictividad circulatoria al casco urbano de L'Alcudia.
- Sobre la implantación de actividades especialmente clasificadas en el nuevo Polígono Industrial de la Garrofera y previsión de accesos rodados desde la A-7:
 - Falta de referencia a las previsiones de ejecución de una red viaria estructural de acceso al nuevo Polígono Industrial de la Garrofera desde la A-7.
 - La planificación de la ampliación del actual camino de la Garrofera y la creación de una rotonda en el Término de l'Alcudia no consta en la documentación remitida.

Se han tenido en cuenta las consideraciones aportadas al Plan General así como a los documentos sectoriales al Plan que se mencionan.

10. Informe de Confederación Hidrográfica del Júcar, de 22 de junio de 2009.

El informe versa sobre los siguientes aspectos:

1. Afeción de la actuación al dominio público hidráulico o sus zonas de servidumbre y de policía.
 - a. Hay tramos de cauces situados dentro del ámbito de Plan que no han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Estos cauces se encuentran protegidos por una franja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre y por una franja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.
2. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes.
 - a. Dada la ubicación de algunos de los desarrollos previstos por el Plan General en zonas de riesgo de inundación, cuando se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento se deberá analizar la posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que queda justificada la no afeción a terceros. Dicho análisis deberá contemplar los caudales de aguas pluviales generados por la actuación.
3. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación informada.
 - a. Deberán justificarse la demandas de agua potable de los nuevos desarrollos considerando una dotación mínima de 160 litros/habitante/día para usos residenciales, 0,3 litros/m²/día para usos industriales y 0,5 litros/m²/día para usos terciarios.
 - b. Además se deberá indicar el volumen de agua no potable necesaria para el riego de zonas verdes aplicando una dotación de 1 litro/m²/día.
 - c. El incremento de demanda previsto por el nuevo plan general no puede ser atendido desde dicho origen.

Por todo ello, la Confederación Hidrográfica informa desfavorablemente el Plan General en el término de Guadassuar (Valencia) por no respetar la ordenación propuesta el Dominio Público Hidráulico, por no acreditar la disponibilidad de recursos hídricos, sin que se haya podido analizar la incidencia del plan en el régimen de corrientes por falta de documentación.

Se ha procedido a modificar los documentos de ordenación integrando las zonas de Dominio Público Hidráulico indicadas por el presente informe, así como los informes de Inundabilidad y Suficiencia de Recursos Hídricos.