

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
A. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.	4
DIRECTRIZ 1. UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.	4
DIRECTRIZ 2. USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.	5
DIRECTRIZ 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.	7
DIRECTRIZ 4. CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.	7
DIRECTRIZ 5. REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.	9
DIRECTRIZ 6. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.	9
B. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.	11
DIRECTRIZ 7. MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.	11
DIRECTRIZ 8. TRANSPORTE PÚBLICO.	11
DIRECTRIZ 9. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.	11
DIRECTRIZ 10. ACCESO A LA VIVIENDA.	12
DIRECTRIZ 11. CREACIÓN DE EMPLEO Y AGILIACIÓN EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	13
C. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.	14
DIRECTRIZ 12. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.	14
DIRECTRIZ 13. CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACION DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.	14
DIRECTRIZ 14. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.	15

1. INTRODUCCIÓN

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio tienen por objeto, según el artículo 43 de la Ley Urbanística Valenciana, en adelante LUV, son las siguientes:

- Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat Valenciana en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje así como la coordinación de los instrumentos que la desarrollen con las distintas políticas sectoriales.
- Identificar los objetivos fundamentales del Plan General de acuerdo con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Las DEUT deberán, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la LUV:

- Señalar oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.
- Determinar la secuencia lógica de su desarrollo territorial, estableciendo las condiciones detalladas a cumplir a la hora de incorporar cada tramo de urbanización en el contexto global del territorio, así como definir el orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas, regulando las bases orientativas y criterios de baremación a cumplir en su programación y adjudicación.
- Establecer los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbanizador.

Todas las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices.

Cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio establecida en el presente Plan General, requerirá para su aprobación la presentación ante la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a efectos de concierto previo, del nuevo modelo territorial municipal que se propone, acorde con su contexto supramunicipal, iniciándose así el procedimiento de revisión del Plan.

Las DEUT, por su propia naturaleza, no contienen regulaciones directas de uso y aprovechamiento urbanístico del suelo, se centran en la identificación de los aspectos más importantes del modelo territorial del Plan General de Guadassuar para posibilitar, como se ha indicado anteriormente, su interpretación y aplicación congruente.

- Estas directrices se estructuran en 3 partes:
- A. Directrices relativa a la sostenibilidad.
- B. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.
- C. Directrices relativas a la ordenación.

A. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.

DIRECTRIZ 1. UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.

En el término municipal de Guadassuar alternan dos modelos de asentamiento urbano, en función de su localización:

Por un lado, el modelo intensivo de ocupación del territorio es preexistente en el casco urbano, y se establece su continuidad en la zona de ensanche. Se trata de un modelo compacto de ocupación del suelo, sin disgregaciones, manteniendo como centro el casco histórico, respetando la morfología del tejido urbano original y articulando la malla urbana de ampliación a partir del mismo. Es el que corresponde al suelo clasificado en el presente Plan General como Suelo Urbano.

Por otro lado, se establece el modelo extensivo en el resto de suelo clasificado como suelo urbanizable, ya que se orienta mayoritariamente a zonas residenciales de ocupación estacional, o a usos industriales o dotacionales donde se requiere un impacto visual tal que la ocupación del suelo sea menor en comparación con los espacios abiertos. Consecuentemente, la tipología edificatoria establecida en cada sector es principalmente la de bloque exento aislado o adosado, de manera que su impacto visual sea lo menos agresivo posible.

Los sectores de suelo urbanizable del municipio de Guadassuar a desarrollar con este modelo extensivo son todos los sectores que se establecen en la ordenación estructural del municipio (SUZR-1, SUZR-2, SUZR-3, SUZR-4, SUZR-6, SUZPPT-1, SUZI-1, SUZI-2 y SUZI-3).

El índice máximo de ocupación del suelo varía en función de su proximidad al núcleo urbano:

- Para la unidad de ejecución en suelo urbano sin urbanización consolidada, se establece un porcentaje alto equiparable al resto de suelo urbano colindante de uso industrial, 80%, es decir, 0,80 m² de techo por cada m² de suelo.
- Para los sectores residenciales, todos ellos colindantes al suelo urbano residencial (SUZR-1, SUZR-2, SUZR-3, SUZR-4 y SUZR-6) se establece un porcentaje máximo de suelo ocupado del 50 %, es decir, 0,50 m² de techo por cada m² de suelo.
- Análogamente, para los sectores industriales más próximos al núcleo (SUZI-1, SUZI-2) se establece un índice de ocupación mayor (65%) que para el sector industrial de la Garrofera (SUZI-3), colindante a suelo no urbanizable protegido, donde se marca un índice del 55%.

El índice máximo de ocupación del suelo se establece de forma particularizada para cada sector en sus respectivas fichas de planeamiento y gestión.

La secuencia lógica en el desarrollo de las actuaciones de transformación del suelo se basa en la prioridad de colmatación de los suelos clasificados como urbanos, para posteriormente acometer la transformación de los suelos urbanizables, siempre y cuando concurren factores propicios para el mismo (demanda real y suficiencia de recursos). Esta secuencia lógica supone:

- Cualquiera de los sectores urbanizables previstos en el presente Plan General podrán desarrollarse de manera autónoma e independiente, ya que sus gestiones no se condicionan entre ellos, afectando negativamente al desarrollo urbano del municipio.
- Las divisiones en unidades de ejecución de los sectores en suelo urbanizable se determinarán en los diferentes planes parciales de desarrollo.
- Los sectores industriales SUZI-1 y SUZI-2 sólo podrán desarrollarse si se garantiza la ejecución simultánea de las conexiones a la red primaria del viario PRV4 y la ampliación del actual polideportivo PRD 1.2, según se define en el art. 19 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Esta red primaria se adscribe a los distintos sectores para su obtención. Las condiciones de la gestión urbanística serán detalladas en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión de cada una de los sectores.

- Los urbanizadores encargados del desarrollo de las actuaciones previstas en este instrumento de planeamiento, deberán obtener la oportuna autorización sobre el sistema de saneamiento y depuración de la EDAR de Guadassuar, para admitir los caudales de agua residuales generados por la urbanización, previo pago del suplemento de infraestructuras que se determine para cada una de las actuaciones correspondientes. La autorización deberá obtenerse con anterioridad al momento efectivo de la conexión física de los diferentes sectores urbanísticos contemplados en el Plan General.

- Queda excluido de todo proceso de reclasificación de suelo, mediante planes parciales modificativos o planes de actuación aislada la totalidad del suelo no urbanizable protegido.
- Se admitirá la reclasificación, sin necesidad de revisión del planeamiento vigente, del suelo no urbanizable común dando prioridad al situado colindante a los sectores de suelo urbanizable al este del núcleo urbano, grafiado en los planos de ordenación como SNUC, exclusivamente para los siguientes usos y circunstancias:
 - Sólo se admitirán reclasificaciones en SNUC, cuando el suelo urbanizable programado en el presente Plan General se encuentre ocupado mayoritariamente por la edificación proyectada.
 - Se permitirá la implantación de actividad terciaria-comercial o dotacional privado que, por sus dimensiones y características, no tenga cabida en el resto de suelos urbanizables, siempre y cuando dicho uso no entre en colisión ni distorsione la protección conferida al suelo no urbanizable limítrofe o colindante y se motive la idoneidad de dicho emplazamiento frente a otras alternativas en suelo urbanizable.
 - Se favorecerá la implantación de un uso hotelero o centro deportivo, siempre que se encuentre consolidado el centro deportivo y su ampliación (PRD 1.2).
 - Toda solicitud de licencia de actividad o uso implantada en Suelo No urbanizable Común, deberá ir acompañada de un estudio de impacto ambiental, previa aprobación en la Consellería de Medio Ambiente, dado su posible impacto ambiental sobre el Suelo No urbanizable de Protección del municipio de Guadassuar.
- No se podrán desarrollar actuaciones urbanísticas reclasificadoras 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 de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda conforme a lo establecido en el art.45 de la Ley 8/2002 de Modernización de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden de 17 de Octubre de 2005 de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.
- Todo suelo no urbanizable protegido se califica con diferentes categorías (agrícola, cauces, paisajística, forestal, infraestructuras). El plan general de Guadassuar excluye toda posibilidad de incorporar nuevos terrenos al proceso de urbanización.

DIRECTRIZ 2. USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

En relación a los arts. 38 a 42 del ROGTU, se establece como directriz estructural la gestión de los recursos hídricos, en su consideración de bien escaso y de primera necesidad.

El abastecimiento de agua potable es un servicio público, que ha de ser gestionado de manera unitaria por el Ayuntamiento o Entidad Pública de ámbito supramunicipal, a través de cualquier de las modalidades de gestión prevista en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas. De esta forma, la demanda de recursos hídricos, para atender los crecimientos urbanos proyectados, no podrá realizarse a través de personas jurídicas que no tengan conferida la condición de concesionarios (o figura jurídica similar) del servicio público.

- La protección de los recursos hídricos se realizará en el planeamiento de desarrollo de cada sector, identificando los existentes y potenciales (en pozos de extracción de consumo humano, 300 m) y estableciendo perímetros y medidas que preserven los mismos y la calidad de sus aguas.
- Se fomentarán medidas para el ahorro en el consumo y eficiencia en la distribución de agua: mecanismos que regulan la salida en el punto de consumo, limitación de pérdidas en redes de suministro...
- Ninguno de los crecimientos urbanos proyectados podrá programarse hasta que se conozca la demanda potencial de agua potable y se acredite la disponibilidad de recursos hídricos para atenderla.

En las nuevas actuaciones urbanísticas se cuantificará la demanda potencial máxima (160 litros/hab/día en usos residenciales, 0,3 l/m²/día para usos industriales de almacén y 0,50 l/m²/día para los usos terciarios), y será obligatorio presentar el informe del organismo correspondiente de suficiencia para el suministro.

- Serán preferentes las políticas municipales de renovación y mejora de las redes actuales de alcantarillado y evacuación de aguas pluviales, para conseguir su definitiva separación de las acequias que aún existen por el interior de la localidad.
- Las nuevas actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable preverán un sistema de evacuación separativo. Las obras de urbanización de mejora o renovación en el suelo urbano, dentro de sus posibilidades, tenderán a separar los efluentes residuales de los pluviales.
- Se primará, tanto en proyectos de urbanización, como en edificación, la reutilización de aguas (pluviales y/o residuales) para otros usos (riego jardines, cisternas sanitarias...). En cuanto se consiga una reutilización de aguas residuales, por parte de la entidad encargada de su gestión (EPSAR-estación depuradora comarcal), la cuota de aportación del municipio servirá como base para revertir al mismo la parte correspondiente de las aguas recicladas, y disminuir con ello la explotación de los acuíferos.

El tratamiento de las aguas residuales adoptado se garantizará por orden de preferencia, una de las siguientes opciones:

- Conexión a la EDAR existente.

- Construcción y mantenimiento, con cargo a la actuación integrada de un sistema de tratamiento de aguas residuales específico, para el conjunto de la actuación.

Será obligatorio la reutilización del agua en todos aquellos procesos productivos que supongan un consumo medio de agua superior a 50 m³/ha de superficie neta.

- En el caso de transformación como regadío de terrenos de secano, será obligatorio que el riego del mismo se realice a través de un sistema de riego localizado.
- El tratamiento ajardinado de los espacios libres que se creen se realizará a través de la plantación de especies autóctonas que no precisen, para su mantenimiento, de ingente cantidad de agua de riego.

SISTEMA URBANO DE DRENAJE SOSTENIBLE

Todos los desarrollos urbanísticos deberán incorporar durante el proceso de urbanización de un sistema de Drenaje Sostenible, con el fin de igualar una superficie igual de impermeable, que la existía en sus orígenes.

El crecimiento de las zonas impermeables en las áreas urbanas está provocando la modificación de los flujos naturales del ciclo hidrológico, reduciendo las zonas ajardinadas y generando volúmenes de escorrentía superiores que pueden derivar en un aumento del riesgo de inundaciones.

Dentro de un amplio espectro de soluciones, se propone las siguientes medidas, a tener en cuenta en los futuros desarrollos del municipio:

- Construcción de **cubiertas vegetales**, que recubran los tejados y terrazas, de modo que estas retengan e intercepten las aguas pluviales, atenuando el caudal. Además las cubiertas deberán ser del tipo que consiga retener contaminantes, actuando como capa aislante del edificio y ayudando a compensar el efecto de "isla de calor" que se produce en las ciudades.
- Pavimentos con superficies permeables, que permitan el paso del agua a través, y facilitando que ésta se infiltre en el terreno.
- Franjas verdes filtrantes anchas.
- Ejecución de franjas y zanjas de Infiltración, o drenes filtrantes.
- Planificación de cunetas verdes junto a los viales.
- Instalación de depósitos de detención, etc...

Todas estas medidas sobre el afluente de estas aguas pluviales irán encaminadas a evitar la afección al LIC "Curs Mitjà i Baix del Xúquer".

Además, de acuerdo con el estudio hidrológico e hidráulico anexo al presente Plan General, no se prevén necesarias nuevas extracciones, por lo que no se produce afección negativa alguna sobre el LIC "Ullals del Riu Verd".

DIRECTRIZ 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Los criterios considerados para la protección del suelo no urbanizable han sido las calidades agrícolas en la zona llana y las paisajísticas y de recreo para la zona de monte.

- Una gran parte de terreno de la zona norte y oeste del término municipal se califica como Suelo No Urbanizable Agrícola y se preserva del proceso urbanizador, aunque se permiten usos compatibles, de acuerdo con lo que se establece estructuralmente en el art. 17.3 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.
- En el extremo oeste del término encontramos dos calificaciones de Suelo No Urbanizable de protección paisajística y protección forestal. En ellos el uso será exclusivo para la actividad paisajística o forestal, y se prohíbe cualquier uso incompatible con el carácter de recreo otorgado. Sus determinaciones estructurales se desarrollan en los art. 17.4 y 17.5 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.
- Al norte del núcleo urbano, se califica como suelo No Urbanizable de Protección de Cauces a una franja alrededor del río Magro, al tratarse de una zona de protección de aguas, de acuerdo con lo establecido en el art. 17.6 de las Normas Urbanísticas y en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Cualquier infraestructura que se implante en el medio natural se considera agresiva con el mismo, y ha de cumplir con los requisitos más exigentes en materia medioambiental y de impacto ambiental.

Todas las actuaciones integradas en suelo urbanizable han de incorporar programas de restauración paisajística, ya sea para preservar elementos naturales, que discurren por el interior de la zona urbana, (caso de barrancos, cauces fluviales o vías pecuarias), ya sea para la reforestación de las áreas de amortiguación.

Se potenciará además, la preservación de los espacios protegidos LICs del "Curs mitjà i baix del Xùquer" y "Ullals del Riu Verd", así como las cuencas afectadas por el PORN de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera que afecta al municipio.

Se admitirán la explotación de canteras, extracción de áridos o tierras dentro del ámbito con derecho minero delimitado en los planos de ordenación estructural del Plan General. Será imprescindible establecer un perímetro de 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial.

Las plantas de tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos únicamente podrán establecerse en aquellos terrenos que hayan sido objeto de extracción y movimientos de tierras, con la obligación de que, finalizado el periodo de vigencia, ha de acometerse su restauración paisajística, siendo de responsabilidad municipal exigir las garantías oportunas, en el momento de concesión de la licencia, para asegurar que dicha restauración será efectiva. El periodo de vigencia máximo para este tipo de actividades no podrá exceder de 10 años desde la fecha del inicio de la operación de colmatación.

Los ingresos, obtenidos a través del canon por la implantación de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, han de quedar afectos en el presupuesto municipal a la financiación de actuaciones, públicas o privadas, orientadas a mantener el ecosistema y aminorar los riesgos de erosión, desertificación, recuperación del paisaje alterado y protección frente a incendios forestales.

DIRECTRIZ 4. CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.

La Iglesia San Vicente Mártir, símbolo de la arquitectura religiosa barroca del siglo XVIII, constituye el único Bien de Interés Cultural existente en el término de Guadassuar, de acuerdo con la publicación en el DOGV 03/02/1997, (CONS 28/01/1997).

Se encuentra plenamente integrada en la trama urbana del casco histórico, rodeada y encajonada por edificaciones privadas.

Dada su condición de BIC, resulta preceptivo que su entorno quede sujeto a un tratamiento específico en las normas urbanísticas de la zona de casco antiguo, incluyendo la prescripción de impedir, en sus inmediaciones, la implantación de cualquier construcción o instalación, pública o privada, que interrumpa la perspectiva visual desde el acceso al núcleo urbano. Asimismo, es necesario que las construcciones de nueva planta, reforma o habilitación de las edificaciones ya existentes armonicen con la misma, en cuanto a su altura, evitando cuerpos de edificación que sobresalgan por encima de la iglesia.

Además cabe proteger también los bienes de relevancia local. Los criterios para la selección se basan en la valoración de la memoria cultural e histórica que caracteriza y singulariza Guadassuar, frente a otras poblaciones del entorno. Todos ellos se encuentran identificados en las fichas del catálogo de bienes y espacios protegidos, documento adjunto del presente Plan General, como por ejemplo:

- Hort de Roncal
- Casa de Tortosa
- Casa de Paco Camino
- Casa dels Frares
- Casa Celestino
- Molí d'Alinyo o del Realenc.
- Casa Comenge
- Motor de Lledó
- Molí de Pinet
- Molí del Mig o del Batle
- Molí de L'Ermita o de Badia
- Hort de la Mare de Déu del Roser o Villa del Roser
- Casa de Tortosa o Torre de Borrero
- Acequia Reva
- Acequia Real del Júcar- Caseta de el Cano
- Ermita de Sant Roc
- La Font de la Garrofera
- Font Roja

Tanto el Catálogo como la lista de Bienes de Relevancia Local, son documentos vivos en los que cabe añadir elementos o edificios de aparecer datos que así lo aconsejen.

Los objetivos y estrategias para recuperar y proteger estos edificios o construcciones son:

- La accesibilidad peatonal, la eliminación de barreras y la restricción al uso de los vehículos (previsión de plazas de aparcamiento en los bordes).
- La dotación del mayor número de usos compatibles, con los edificios públicos (biblioteca, consultorio, ayuntamiento, auditorio...) en cabeza, y otros que se implanten en el casco histórico y alrededores, para impedir la desocupación residencial.
- La programación de actividades y acontecimientos en el entorno histórico.
- Recuperación y rehabilitación estética y funcional de los edificios, favoreciendo e impulsando las iniciativas privadas, con subvenciones e incentivos fiscales o de cualquier tipo que permitan las legislaciones y programas de las administraciones (diputación, Consellería, ministerio...).

Los poderes públicos velarán por el mantenimiento de los conjuntos incluidos bajo esta denominación, en especial de los elementos protegidos (fachadas), con el otorgamiento de todo tipo de facilidades administrativas y subvenciones económicas que les sean de aplicación, para su mejor mantenimiento y conservación. Al

respecto, tendrán prioridad en los programas y planes sectoriales de rehabilitación, las obras que se destinen a la conservación de los edificios, sobre aquellas que prevean la sustitución.

Por otro lado, en el municipio de Guadassuar se localiza una importante red de Acequias que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de establecer la ordenación pormenorizada de los sectores cuyo ámbito incluya dicho patrimonio. Las principales acequias localizadas en el municipio son:

- la Acequia Real del Júcar
- la Acequia de Genis
- la Acequia de Alfarella

Como criterio general, éstas deberán de ser integradas dentro de las zonas verdes del sector y potenciar recorridos ciclistas y peatonales en torno a su trazado.

DIRECTRIZ 5. REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.

El Plan General intenta preservar, por medio de los instrumentos legales necesarios, el patrimonio rural que es de interés por razones históricas, sociales o paisajísticas en el municipio. A tal efecto, se incluyen en el Catálogo que forma parte del presente Plan, aquellos edificios y construcciones protegidos.

Para revitalizar estos elementos, así como toda la zona rural, el Plan General de Guadassuar califica la mayor parte del SNU como Protección Agrícola, Protección Forestal o Protección Paisajística de manera que no cabe la posibilidad de otras actividades que no sean las propias de la protección. Dentro de la categoría de SNU de Protección Agrícola cabe destacar zonas con especial protección arqueológica.

El Plan General cuidará por el mantenimiento de toda la red de canalizaciones, caminos e instalaciones existentes, por su valor en la memoria histórica, en tanto en cuanto sigan sirviendo al fin que se destinan, y protegerá específicamente los incluidos en el Catálogo.

Éste, será un documento abierto para la inclusión no sólo de elementos "constructivos" sino también de otro carácter como "vegetales" que los estudios oportunos así aconsejen preservar.

Los poderes públicos velarán para el mantenimiento de los conjuntos incluidos bajo esta denominación, en especial de los elementos protegidos, con el otorgamiento de todo tipo de facilidades administrativas y subvenciones económicas que les sean de aplicación, para su mejor mantenimiento y conservación.

En referencia a la protección de yacimientos arqueológicos se deberán considerar las siguientes pautas:

- Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo.
- Las áreas de suelo que en el anterior PGOU figuraran como Suelo No Urbanizable y que con el nuevo documento pasan a ser urbanizables, requerirán de prospección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico.
- Las áreas de suelo que el PG en vigor figuren como Suelo Urbanizable pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prospección arqueológica previa a su desarrollo, siempre y cuando esta actuación arqueológica no se hubiese realizado con anterioridad.

DIRECTRIZ 6. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

El término de Guadassuar ha sufrido varios incendios en los últimos 15 años, aproximadamente. Las superficies afectadas por estos incendios no superan las 2 hectáreas, tal y como se muestra en el cuadro. Además no existe ningún riesgo de incompatibilidad del territorio ya que dichos terrenos incendiados son clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, por el presente Plan General, previniendo de este modo el desarrollo urbano en estas zonas.

	Número total de incendios iniciados	Número de incendios <1 hectárea	Superficie total afectada (ha)	Superficie afectada arbolada (ha)	Superficie afectada rasa (ha)
1998	1	1	0,30	0,00	0,30
2000	3,00	3,00	0,71	0,00	0,71

De acuerdo con el Plan de Acción Territorial sobre riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana, (PATRICOVA) en el municipio de Guadassuar se presentan cuatro zonas con riesgo de inundación.

Sin embargo los crecimientos urbanos actuales, y los propuestos por el presente Plan General se han orientado a zonas no sujetas a riesgo de inundación alto, quedando todas incluidas dentro de la zona calificada como riesgo bajo y calado también bajo (Riesgo 6).

Al norte del municipio, coincidiendo con el trazado del río Magro, se localiza una zona de riesgo alto (riesgo 1) de acuerdo con el citado PATRICOVA, por lo que el Plan General clasifica dichos terrenos afectados como Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (SNU-PC) de manera que se prohíbe su futura reclasificación.

El estudio de Inundabilidad anexo al presente PG no se realiza el estudio de todos los cauces existentes en la totalidad del término municipal, sino sólo aquellos cuya zona inundable (asociada a 500 años de periodo de retorno) podría interferir con la ordenación propuesta por el Plan General.

De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 4 de mayo de 2011, (en relación con el Informe de Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de mayo de 2011), para la tramitación de futuros instrumentos de ordenación del territorio, se deberá tener en cuenta que, debido al limitado alcance del estudio presentado, no se han determinado las zonas inundables de los siguientes cauces:

- Barranco de la Garrofera – Rambla de la Señora.
- Barranco Tio Miquel de Castelló.
- Otros cauces de menor entidad y sin nombre concreto.

Por tanto, los citados cauces podrán tener asociada una zona inundable que deberá tenerse en cuenta como objeto de estudio para futuras licencias de proyectos de urbanización.

De igual modo, para la tramitación de futuros instrumentos de ordenación del territorio que pudieran interferir con la zona inundable del cauce de barranco de Benimodo, se deberá concretar el riesgo de inundación adoptado en el cálculo de condiciones de contorno válidas y acordes con las actuaciones previstas por la CHJ en el río Verde "*Proyecto de Construcción de Acondicionamiento del río Júcar entre Carcaixent y la Autopista AP-7 (Valencia) y Mejora del Drenaje del Marjal Sur del río Júcar T.M. de Alzira, Cullera y otros (Valencia)*" tal y como se ha hecho en el "*Proyecto Informativo de las obras de Acondicionamiento del cauce del barranco de Benimodo aguas abajo del cruce con la A-7 (Valencia)*" obrante en el citado Organismo de cuenca.

El Ayuntamiento de Guadassuar será el administrador responsable del cumplimiento de estos condicionantes anteriormente citados.

Por otro lado, la Evaluación Ambiental Estratégica contiene las directrices oportunas para la identificación de los riesgos inherentes al término municipal.

Se favorecerán, además, políticas y programas que incidan en la prevención de los riesgos identificados, tales como desvío de las aguas para preservar de inundaciones, trabajos de acondicionamiento en el monte para prevenir derrumbamientos...

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

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

B. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

DIRECTRIZ 7. MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.

Se permiten intervenciones en el área urbana, especialmente en el núcleo histórico o áreas degradadas, con el fin de revitalizarlas, regenerar la morfología urbana, o conseguir una mejor integración urbanística en el conjunto del municipio. Se trata especialmente de las actuaciones en solares vacantes, generación de espacios libres, habilitación de edificios con destino a equipamientos públicos y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Cualquier intervención en el núcleo histórico, esté programada o no por el presente Plan General, no deberá alterar los rasgos propios de la estructura urbana preexistente, principalmente, en la zona de casco antiguo.

La ordenación pormenorizada de los sectores urbanizable de uso residencial, contiguos al núcleo urbano preexistente, ha de guardar una coherencia con el mismo, principalmente a nivel de tipología edificatoria, descartando cualquier solución que suponga una ruptura del actual perfil urbano.

En toda intervención en suelo urbano y urbanizable se buscará la compactación de los núcleos residenciales, definiendo sus perímetros mediante rondas de circulación que representen la frontera con el medio natural que les rodea. La franja alrededor de dichas rondas perimetrales deberá rematarse con una pantalla vegetal con el que minimizar el impacto acústico derivado del tráfico rodado.

Se tomará especial atención en la ordenación pormenorizada de los sectores urbanizables colindantes a la CV-50, con el fin de minimizar el impacto acústico de la carretera CV-50 ya que discurre en prácticamente todo su recorrido dentro del término de Guadassuar, rodeado de suelo urbanizable, según la ordenación propuesta por el Plan General.

Se deberá suplir la carencia de equipamientos o espacios de convivencia de interrelación vecinal en el ensanche o suelo urbanizable, por ello, todos los nuevos sectores deberán ejecutar unos determinados estándares dotacionales, indicados para cada caso en sus respectivas fichas de planeamiento y gestión.

Con el fin de favorecer la mejora de la calidad del ambiente urbano los planes parciales y de reforma interior que se realicen deberán disponer ordenaciones generando plazas que articulen las diferentes edificaciones de forma que se formen espacios de relación entre los habitantes.

DIRECTRIZ 8. 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 sectores residenciales planteados, 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.

DIRECTRIZ 9. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.

Los equipamientos y dotaciones públicas programados por el presente Plan General se situarán y ordenarán estratégicamente en función de su servicio a la población (por tamaño, proximidad, facilidad de acceso...), y nunca como espacios residuales del planeamiento.

Con el criterio general citado, en el término de Guadassuar se fijan una serie de equipamientos y dotaciones, además de las preexistentes:

- Se delimita una red primaria (PRD 1.2) adscrita al sector de uso industrial SUZI-2, de uso exclusivamente dotacional, situada junto al actual polideportivo, con el fin de complementar sus instalaciones y servicios, consolidándose un gran espacio dotacional.

Su conexión es idónea por su accesibilidad ya que es colindante a la rotonda de acceso de la CV-50, y por su cercanía a amplias zonas verdes. Además se encuentra rodeado de suelo urbanizable residencial, por lo que permitirá una mayor utilización y disfrute por parte de los ciudadanos.

- En el término de Guadassuar se proyectan un gran parque público municipal junto al cementerio, a obtener por el sector SUZR-4. Además, el sector de suelo urbanizable residencial SUZR-6, incluirá dentro de su ordenación pormenorizada nuevo suelo dotacional destinado a parque público. El emplazamiento de este parque público aparece grafiado en los planos de Ordenación Estructural Red Primaria, del presente documento de Plan General.
- En los suelos urbanizables se prevé la reserva de suelo para dotación escolar con las condiciones de superficie, emplazamiento,... que se establecen en las fichas de planeamiento y gestión de cada sector.

En el suelo urbano y urbanizable, se potenciará la ciudad de usos mixtos (residenciales, dotacionales, terciarios), en la convicción de que tradicionalmente es la que ha configurado nuestro modo de vivir en la misma. En este sentido, los equipamientos y dotaciones que se prevén (y proyecten) estarán engarzados en el interior, para fomentar el uso y riqueza de los espacios urbanos.

Se califica como parque público natural el monte existente propiedad del Ayuntamiento, en parte Oeste del municipio, debiendo disponerse en la ordenación de los planes parciales y de reforma interior recorridos peatonales que enlacen todos los espacios dotacionales, tanto los existentes como los de futura creación pertenecientes a las redes secundarias.

DIRECTRIZ 10. ACCESO A LA VIVIENDA.

El estudio sobre vivienda de protección pública anexo al presente Plan General analiza las previsiones de necesidades reales del municipio en materia de vivienda protegida.

De acuerdo con el Texto Refundido de la ley del suelo, se ha optado por implantar una reserva mínima de suelo para viviendas con protección pública del 30% del suelo que se incluye en el proceso de transformación urbanística.

El Decreto Ley 1/2008, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, modifica sustancialmente la Ley Urbanística Valenciana, especialmente en materia de vivienda de protección pública. Este Decreto Ley surge de la necesidad de adaptar la legislación autonómica valenciana a la ley estatal de Suelo, Ley 8/2007, de 28 de mayo.

En el artículo 7 del DL 1/2008 se da una nueva redacción a la disposición adicional sexta de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en referencia a la reserva de viviendas sujetas a regímenes de protección pública. Consecuentemente, se establecerá una reserva de vivienda de protección pública de acuerdo con los Indicadores Territoriales de Demanda, establecidos mediante orden aprobada por la Consellería Competente en la materia.

La orden 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el Sistema de Indicadores Territoriales de demanda de vivienda, determina la cuantificación de la demanda de vivienda de protección pública, en función del análisis de dicho mercado, de acuerdo con la oferta de suelo y edificación existentes para la vivienda protegida, así como según el nivel de necesidad de dicha vivienda en el municipio. La demanda total de suelo protegido dependerá no sólo de la población actual del municipio sino también de la población horizonte prevista por el planeamiento urbanístico.

En el caso particular de Guadassuar se establece un ITD de 0,905 m² techo protegido/habitante, incluido dentro del área de Estudio 5:

La reserva necesaria de suelo para viviendas de protección pública en el municipio de Guadassuar, mediante la aplicación del Sistema de Indicadores Territoriales para el caso de redacción de un Plan General, indicada en la Orden de 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Aguas, Urbanismo y Vivienda, asciende a:

31.387 m²t protegido (337 viviendas, considerando 93 m² construidos / vivienda)

En el estudio sobre vivienda de protección pública anexo al presente Plan General se procede a repartir esta reserva mínima de forma homogénea entre los distintos sectores residenciales, en función a la edificabilidad

residencial de cada uno de ellos. Estas reservas mínimas suponen el **5,71%** de la edificabilidad residencial total de cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

DIRECTRIZ 11. CREACIÓN DE EMPLEO Y AGILIZACIÓN EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Con el fin de adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos y a la creación de empleo en el municipio, se tendrán en cuenta cuantas medidas sean consideradas en la Ley 12/2010, de 21 de julio, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo, o normativa de igual o superior rango que la sustituya.

C. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

DIRECTRIZ 12. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La ordenación del presente Plan General, asume en su práctica totalidad la ordenación resultante del planeamiento anterior, con las determinaciones siguientes:

- El 90% del suelo urbanizable planteado en el planeamiento anterior se encuentra ejecutado, pasando a ser clasificado como Suelo Urbano en la actualidad.
- El sector SUZR-1, es el único sector que proviene del anterior plan, SUBLE PPM-1, aunque ha sufrido en su ordenación ciertas modificaciones, tales como el cambio de uso ya que pasa de ser de uso mixto a uso residencial. Además, su delimitación también se varía con el fin de completar una serie de viales que atraviesan todo el tejido urbano, a los que hay que dar salida, realizando una operación de acabado de trama.

Con la ordenación del Plan General se introducen las siguientes novedades respecto al planeamiento anterior, en cuanto al régimen de clasificación del suelo y usos:

- Facilitar el crecimiento original de la población, manteniendo como centro el casco histórico y conformando un modelo compacto sin disgregaciones. Por ello, prácticamente la totalidad del suelo urbanizable se distribuye alrededor del actual núcleo urbano.
- Clasificar como suelo urbanizable industrial, con el fin de ejecutarlo mediante el régimen de actuación integrada, una porción de suelo al sur del término, colindante con un sector industrial en tramitación del término de Alzira. Su ordenación pormenorizada deberá integrar ambas actuaciones y desarrollarlas de modo que el resultado no resulte incoherente.
- Instalar al oeste del término, en la zona de la Garrofera, un sector urbanizable de uso industrial colindando con el actual suelo urbano de uso industrial proveniente del anterior planeamiento, donde se implanta la Planta de tratamiento de residuos sólidos.
- Una vez cubiertas las demandas razonables de crecimiento, se protege el suelo no clasificado como urbano, urbanizable o no urbanizable común, calificándolo de protegido agrícola, cauces, paisajístico o forestal. De este modo se pretende mantener y potenciar las características naturales propias del municipio, su uso agrícola y forestal, prohibiendo las reclasificaciones de suelo en SNU.

DIRECTRIZ 13. CONDICIONES OBJETIVAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.

Aunque se ordena el territorio para el plazo mínimo de 10 años, según lo indicado en la LUV, el Plan es más ambicioso, e intenta configurar un modelo urbanístico que tenga una duración mucho mayor.

Igualmente, si se llegara a la cifra límite, se debería pensar en políticas alternativas de rehabilitación y mejora del conjunto edificado, en tanto en cuanto no se configure una entidad comarcal superior que cambie los parámetros de ordenación territorial.

Los suelos no urbanizables de protección no se pueden reclasificar como urbanizables sin una alteración grave de los parámetros de diseño del Plan General de Guadassuar. Por lo tanto, para que ello sea posible, será necesaria una modificación estructural del Plan, con la tramitación que indica la LUV al respecto.

DIRECTRIZ 14. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA.

A los efectos del artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la reclasificación en suelo urbanizable ha de compensarse necesariamente con la cesión gratuita del suelo calificado como PQN, en superficie igual a la reclasificada.

Atendiendo a que el plan general reclasifica como suelo urbanizable un total de 2.444.173 m² de suelo, aproximadamente, que en el planeamiento anterior era suelo no urbanizable, en aplicación al artículo 13.6 de la citada ley es necesario ceder una cantidad igual de suelo no urbanizable protegido con el carácter de dotación de parque público natural.

A tales efectos, en el municipio de Guadassuar se clasifica como suelo no urbanizable protegido forestal, paisajístico y de cauces una superficie superior a la reclasificada como urbanizable, por lo que es materialmente posible hacer la cesión de suelo pertinente en cada programa.

Esta condición se indicará de forma expresa en cada una de las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de suelo urbanizable con carácter reclasificadorio.

Consecuentemente, no se aceptará la posibilidad de ser sustituidas por aportaciones monetarias.