

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

“ TRINQUET ”

Técnico redactor MARIA DOLORS APARICI GALDÓN. ARQUITECTA COLEGIADA COACV 10232.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax.962571285

Correo-e: registregeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

FEBRERO 2023

**MARIA DOLORS|APARICI|
GALDON**

Firmado digitalmente por MARIA DOLORS|APARICI|GALDON
Nombre de reconocimiento (DN): cn=MARIA DOLORS|APARICI|GALDON,
serialNumber=20470425B, givenName=MARIA DOLORS, sn=APARICI GALDON,
ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2023.03.23 08:15:00 +01'00'

INDICE. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

TOMO I. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

MEMORIA INFORMATIVA

ANEXOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

SOBRE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SOBRE EL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXOS A LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SOBRE EL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO.

INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO.

INFORME DE IMPACTO EN INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

ANEXOS AL INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO E INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

FIJACIÓN DE INDICADORES DEL SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

PLANOS DE INFORMACIÓN

TOMO II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

PLANOS DE ORDENACIÓN

**MODIFICACIÓN DE PLAN
TOMO I DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

**Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH**

Técnico redactor MARIA DOLORS APARICI GALDÓN. ARQUITECTA COLEGIADA COACV 10232.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610
CIF. P-4614100-H
Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax.962571285
Correo-e: registregeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

FEBRERO 2023

MEMORIA INFORMATIVA.
(parte sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH

1. ANTECEDENTES

ENCUADRE GEOGRÁFICO.

El municipio de Guadassuar se encuentra situado en la comarca de la Ribera Alta, provincia de Valencia, cuenta con una superficie de 34.960.880 m² y una población de 5.914 habitantes (datos INE 2.018).

El término municipal se encuadra en el territorio de una forma muy extensa, y linda su término municipal con ocho municipios siguientes:

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

El núcleo de población propiamente dicho, ocupa un porcentaje en superficie respecto a la totalidad del término municipal inferior al 5%.

Dista de la capital de provincia (Valencia) 40 Km aproximadamente.

EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUADASSUAR. CONFIGURACIÓN DEL MUNICIPIO.

El municipio está constituido principalmente por un núcleo residencial situado en la zona oriental del término, dicho núcleo está bordeado al Oeste por la Autovía CV-50, situándose entre ésta y el núcleo residencial un área industrial. También podemos encontrar en la zona central del término municipal un área industrial que a su vez linda con la autovía A7 en su extremo este. (ámbito de estudio del presente informe)

El planeamiento en desarrollo (según el actual Plan General vigente) prevé la creación de una nueva zona residencial al Oeste de la CV-50, así como la ampliación del núcleo residencial existente tanto hacia el Norte como al Este. También está prevista la implantación de otra zona industrial al sur del núcleo residencial, lindando con el municipio de Alzira.

Existen una serie de núcleos dispersos de edificación en el entorno denominado "Casupets".

PLANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO Y MODIFICACIONES

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan General de Guadassuar, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 17 de julio de 2013, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia en fecha 18 de septiembre de 2013.

Dicho Plan General ha sufrido, desde su aprobación, diversas modificaciones.

La primera, todavía en tramitación, se refiere a la modificación de alturas en las diversas manzanas de los ámbitos B.I.C. y del Núcleo Histórico Tradicional. Esta modificación de carácter estructural fue nombrada inicialmente como Modificación Puntual N° 1 del Plan, siendo cambiado el número de orden tras la aprobación por parte del Ayuntamiento de Guadassuar de la Modificación Puntual N° 1 (originariamente, N° 2).

La segunda modificación, aprobada, se refiere a aspectos puntuales de diversos artículos de las Normas Urbanísticas que afectan a los usos permitidos en las zonas de ordenación industrial INM1 e INM2, así como las fichas de zona que les afectan que a quedado aprobada como la número 1.

La tercera, en tramitación, prevé la conexión entre las carreteras CV-522 y la CV-523 mediante el diseño de una ronda perimetral al Sector SUZR-1 previsto en la red primaria y cuya nomenclatura corresponde a PRV-3.1.

La cuarta modificación, de la que se a desistido, se trataba de una modificación estructural para desclasificación parcial del SUZI-3 y

redelimitación puntual del PRI-I1 en la zona de la Garrofera.

La quinta, aprobada definitivamente, consiste en la modificación de cambio de uso de inmueble sito en calle Ermita 70 (de dotacional educativo-cultural a asistencial)

La Sexta, aprobada, se realizó para añadir el uso de Tanatorio o Tanatorio-Crematorio al plan general y definirlo.

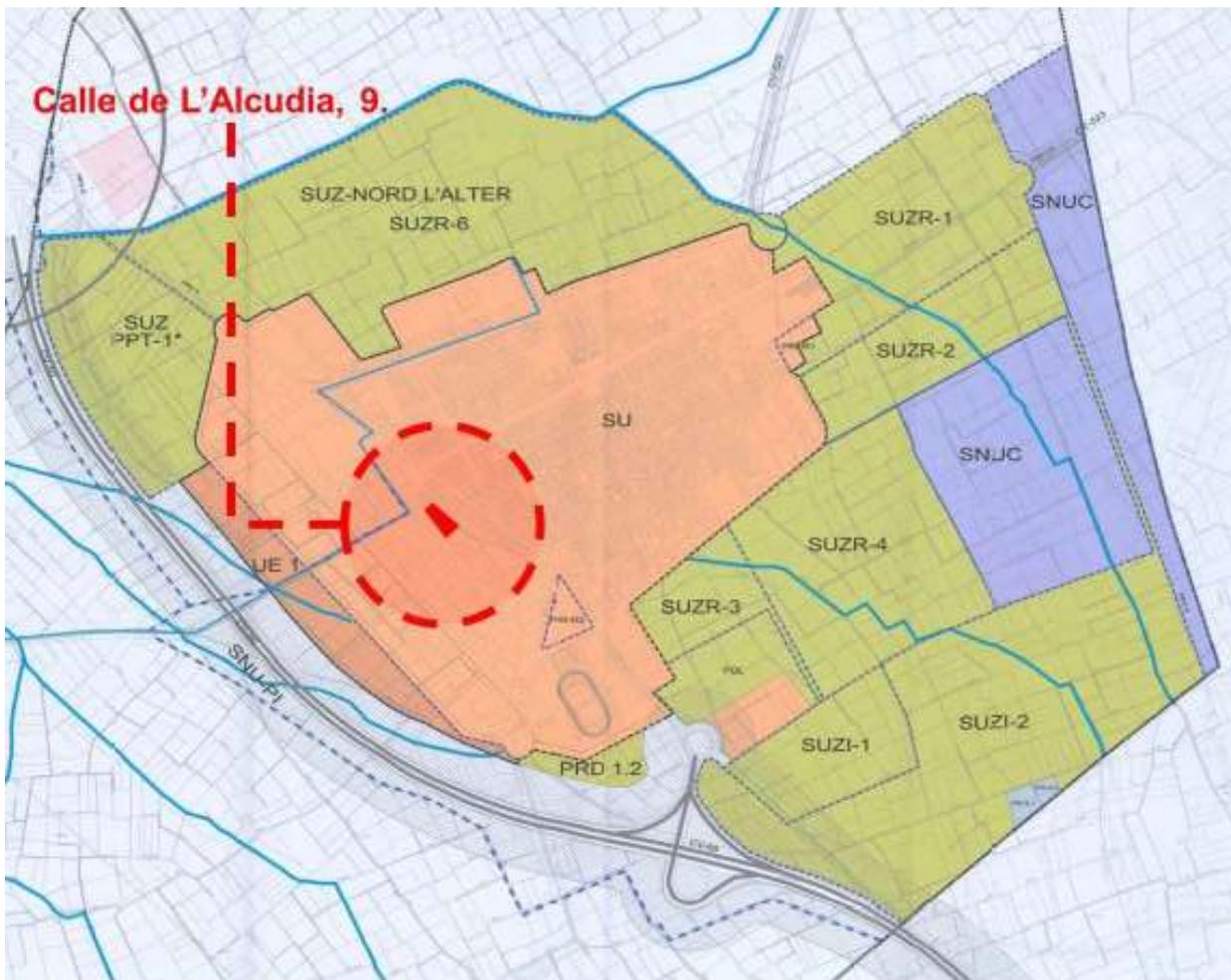
La séptima, de la que es objeto esta modificación se realiza para incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet sito en la calle de L'Alcudia 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH.

Respecto a las previsiones del Plan General, no se han desarrollado a la fecha de redacción de este documento sectores o unidades de ejecución urbanas.

2. PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

El bien inmueble se encuentra sito en calle Alcudia 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, con los siguientes datos registrales: finca N°: 11943 de Guadassuar, CRU: 46033000975063.



DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES.

Registro de la propiedad. finca N°: 11943 de Guadassuar, CRU: 46033000975063.

SUPERFICIE PARCELA. 3.031,34M2

"Edificio de Planta baja. Con una pequeña estancia destinada a bar, distribuida en comedor, barra mostrador cocina y aseos, y a continuación una nave rectangular, totalmente cubierta por placas traslúcidas, adosada y comunicada con la estancia reseñada, que mide una longitud de sesenta y cinco metros, cuarenta centímetros, por diez metros cincuenta y cinco centímetros de ancha, por diez metros de alta, destinada a trinquete para la práctica de deporte de la pelota valenciana. En las paredes del frente y fondo de dicha nave se levantan unos altillos destinados a gradas para el público, debajo de las cuales se hallan los servicios y vestuarios. En la parte izquierda y en toda la longitud de ésta, existen unos escalones propios de todo trinquete valenciano. A lo largo de toda la pared izquierda y en su parte superior, existe un altillo lo que va destinado a grada. Ocupa la edificación una superficie de trescientos noventa y cuatro metros, cuarenta decímetros cuadrados. Linda al frente, con la calle de situación; al fondo, con la parcela número 24B adjudicada Juan-Bautista Herrero Sais; a la derecha, con una parcela 28B adjudicada a Inmoblas, S.L.; y por la izquierda, con edificación existente exterior al sector. Uso Industrial. Edificabilidad: Metro cuadrado. Techo edificable: 2.637'27 m2t."

Datos catastrales. 7604602YJ1470S0001FH

Año de construcción según catastro 1979
SUP PARCELA 3.101m2
SUP CONSTRUIDA 876m2 año ct según catastro 1979
USO DEPORTIVO 582m2
OCIO HOSTEL 88m2
ALMACÉN 59m2
ALMACEN 147m2

2.2. EXPEDIENTES MUNICIPALES

Analizados los expedientes obrantes en registros del ayuntamiento, existen para la parcela mencionada los siguientes expedientes en el ayuntamiento:

- EXPTE 118/1984 R-16/85, de solicitud de licencia para establecimiento, apertura y funcionamiento de actividad trinquete.
En el mismo existe resolución sobre calificación e informe favorable emitido por la Comisión provincial de Calificación de Actividades de Valencia, en sesión celebrada en fecha 18 de Diciembre de 1984 en solicitud de licencia municipal para una actividad de TRINQUETE.
- EXPTE 153/2003, consistente en el cierre de terraza y colocación de puerta.
- EXPTE 76/2008, para asfaltado de zona de aparcamiento.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA OBRANTE EN EXPEDIENTES MUNICIPALES

Consultadas bases de datos del ayuntamiento se tiene:

Existe proyecto de obras para habilitación de trinquete, redactado por D. Jose Luis Arnandis Nuñez, visado por el colegio de ingeniero de caminos canales y puertos demarcación de valencia de fecha 10 de octubre de 1984.

El objeto del proyecto era "la definición para su ejecución de las reformas necesarias a realizar en la nave (...)a fin de acondicionarla como trinquete. Para lo cual se acondiciona la parte representativa del edificio como bar y

servicios del público y en la zona de la nave se levantan unos altillos para ser ocupados por el público, debajo de los cuales se prevé la colocación de servicios y vestuarios, además se realizarán las gradas longitudinales”

“Las instalaciones que se proyectan tiene cabida para unas 150 personas”

En el mismo sobre la base de la estructura existente que queda recogida en los planos de Estado actual se amplían dos zonas laterales (interiores al edificio existente) para albergar baños, vestuario y escaleras de acceso.

El programa que se observa que recoge dicho proyecto es:

Zona delantera de menor altura y cubierta plana, donde se sitúa la zona de bar y barra.

Zona trasera de nave de mayor altura donde se tiene, espacio central destinado a trinquet, con construcción en los dos lados cortos de gradas horizontales con acceso mediante escaleras, en la parte inferior de las mismas se ubica, un trastero, almacenes y baños, y en el otro viene grafiado como vestuarios.

De los proyectos consultados se indica:

Edificación de 75,40 x 10,55m total, compuesto por volumen de 10x10,55 inicial de altura 10m.

Y nave trasera de 65,40mx10,55, con dos altillos en los lados cortos.

La superficie ocupada en planta es de 794,47m²

Existe proyecto de actividad para trinquete con bar anexo, redactado por Luis Esteve Camarasa, ingeniero técnico industrial, con reconocimiento de firma del secretario del colegio oficial de peritos e ingenieros técnicos industriales de valencia de fecha 1 de Junio de 1984.

Cuenta con cuño de la Consellería de Gobernación de comisión provincial de Calificación de Actividades de Valencia, calificación en sesión celebrada el 18 de Diciembre de 1984.

2.3. USOS EXISTENTES EN EL INMUEBLE

Actualmente el uso que se le está dando a las instalaciones situadas en la referencia catastral mencionada es:

- Zona delantera. Volumen de dos plantas.

Se utiliza como bar (cafetería) en planta baja. Existe en la zona delantera superior, con acceso mediante escalera, un espacio sin habilitar y sin distribución.

- Zona trasera. Volumen de 1 planta tipo nave

Se utiliza como trinquet, con pista, gradas y vestuario.

2.4. CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN LA PARCELA.

Analizados los expedientes obrantes en el ayuntamiento y realizada visita a las instalaciones se observa:

- Zona delantera. Volumen de dos plantas.

Se utiliza como bar (cafetería) en planta baja. Existe en la zona delantera superior, con acceso mediante escalera, un espacio sin habilitar y sin distribución.

- Zona trasera. Volumen de 1 planta tipo nave

Construcción tipo nave destinada a trinquete en la parte trasera de gran altura, con edificación en los dos testeros, con gradas en la parte superior y vestuarios y anexos en la inferior.

Comprobadas las autorizaciones y expedientes obrantes en el ayuntamiento y contrastadas con la realidad física existente se observa que ni la primera

crujía ni la planta alta de la zona delantera cuentan con autorización administrativa para la construcción de las mismas, ni con su correspondiente actividad o modificación de la que ya existía.

Por tanto dichas obras e instalaciones, no cuentan con la autorización pertinente (licencia urbanística) según establece el artículo 232 del TRLOTUP, sin perjuicio de que pudieran ser necesarias otras autorizaciones conforme a la legislación aplicable.

En el artículo 255.1 del TRLOTUP establece el Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística en obras terminadas sin licencia, indicando un plazo de quince años.

Consultadas fotografías aéreas de la parcela se tiene:

- En la fotografía del periodo 1973-1986 (interministerial) no se observa construcción en la parcela
- En la fotografía del periodo 1980-1986 (nacional) se observa construcción en la parcela de la parte con autorización (nave y zona delantera de bar de 1 planta)
- En la fotografía del periodo 1998-2003 (quinquenal) ya se observa la ampliación hasta línea de fachada y en altura que existe en la actualidad.

Por tanto no procede iniciar procedimiento de restauración de la legalidad urbanística en este caso.

El PGOU no establece de forma expresa este edificio como fuera de ordenación, pero verificada la construcción no cumple los parámetros urbanísticos establecidos en el plan.

Según establece el artículo 10 de las NNUU del PGOU, "el incumplimiento por la edificación existente de los parámetros de ordenación referentes a la nueva edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de fuera de ordenación. Así mismo, dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las obras en los edificios, de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, por tanto se informa que pueden realizarse obras en el edificio.

2.5. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN.

El trinquete es un recinto cerrado que se utiliza para la práctica del juego de pelota. Es un rectángulo, donde las cuatro paredes que lo delimitan toman parte en el juego. Puede tener de largo entre los cuarenta y los sesenta metros, y de ancho entre los nueve metros y los once.

Los dos muros más largos suelen ser tan altos como el ancho del recinto y reciben el nombre de murallas. Dicha altura es aumentada mediante la colocación de bastidores de tela metálica que cubren el techo en los trinquetes que no están cubiertos por arriba.

Los otros elementos fundamentales son la escalera y el *dau*. La escalera es una gradería de cuatro escalones, el primero es un poco más alto que los otros. Se utilizan para que los espectadores puedan sentarse preferiblemente en la zona del resto y en las partidas de mucha expectación se puede también utilizar la zona de escalera del *dau*.

El *dau* es un cuadrilátero de dos-tres metros de lado. Esta bajo la escalera, y dentro se coloca el jugador que "hace el *dau*". A la derecha del *dau*, matando el ángulo que hace la muralla y la pared, hay un palco -denominado palco de bajo- y aprovechando si hay cubierta del palco puede haber un palco de arriba.

Sobre los muros más cortos y las dos murallas, en la parte superior están las galerías. Las cortas, tienen unas graderías donde se puede sentar la gente.

La cuerda, en la modalidad de juego por alto, divide el trinquete en dos partes iguales. Por una parte de la cuerda queda el *dau* y por otra el resto. Los *tamborins* tienen la misión de matar el ángulo formado por los frontones y se considera aire.

La piedra es una losa donde el *feridor* bota la pelota antes de *ferir* (sacar).

2.6. RESUMEN DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

Visitado el inmueble el uso que se le está dando a las instalaciones y la configuración del mismo es:

- Zona delantera. Volumen de dos plantas.

Se utiliza como bar (cafetería) en planta baja. Existe en la zona delantera superior, con acceso mediante escalera, un espacio sin habilitar y sin distribución.

- Zona trasera. Volumen de 1 planta tipo nave

Se utiliza como trinquet, con pista, gradas y vestuario.

Comprobadas las autorizaciones y expedientes obrantes en el ayuntamiento y contrastadas con la realidad física existente se observa que ni la primera crujía ni la planta alta de la zona delantera cuentan con autorización administrativa para la construcción de las mismas, ni con su correspondiente actividad o modificación de la que ya existía.

El PGOU no establece de forma expresa este edificio como fuera de ordenación, pero verificada la construcción existente no cumple los parámetros urbanísticos establecidos en el plan. Según establece el artículo 10 de las NNUU del PGOU, este hecho no supone, por sí mismo, la calificación de fuera de ordenación ni supondrá obstáculo para la autorización de las obras en los edificios, de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento.

De los usos indicados, por obrar en EXPTE 118/1984 R-16/85 se entiende que tanto el bar como el trinquete cuentan con la autorización pertinente según los términos establecidos en dicho expediente

Por tanto podrían seguir realizándose las actividades indicadas con los términos en que fueron autorizadas y el uso de las construcciones autorizadas.

Revisada normativa técnica vigente se observa que dicho inmueble no cumple con las condiciones actuales exigidas en materia de protección contra incendios, accesibilidad y seguridad de utilización, entre otros.

3. DIAGNÓSTICO.

3.1. INTRODUCCIÓN

A continuación se recoge un resumen del diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio para la parcela objeto de modificación (aplicable al municipio en general):

Calidad ambiental.

Protección ambiente Atmosférico:

Calidad del Aire Zona ES 1009 : Jucar-Cabriel (area costera)
Sin Plan de Mejora de calidad del aire.

 Sin Plan de Mejora NO2

 Sin Plan de Mejora PM10

Contaminación acústica:

Planes acústicos municipales. Municipio sin obligación de declarar PAM

Existe estudio acústico en el Plan general

Planes conselleria. Sin ZAS (zona acústica saturada) declarado.

 Sin obligación de MER (mapa estratégico de

ruido)

 Sin obligación de Plan de Acción.

Residuos.

Plan Zonal 5

Área de Gestión V4

Estrategia territorial.

Ambito Franja litoral/ Cota 100.

Area funcional La Ribera del Xúquer.

Biodiversidad. Espacios naturales protegidos. Red Natura 2000.

No se encuentra englobado en ninguna zona de protección, ni está previsto ningún plan de recuperación.

No se encuentra ningun LIC ZEC o ZEPA

No existen Habitats 1:50.000

Planes de acción territorial.

PATFOR y PORF

No existe suelo forestal en el ámbito de la intervención.

PORF Demarcación Forestal de Polinyà del Xuquer (en tramitación)

PATRICOVA. Ver anexo.

PAT CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS. No influye.

3.2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Consultada la base de datos de la Generalitat Valenciana mediante GuiaT, plan agiliza se identifica para la modificación propuesta las siguientes afecciones:

- **Patrimonio cultural** indicando *"En caso de no existir bienes protegidos en el ámbito de la modificación prevista, deberá justificarse en la documentación del nuevo instrumento de planeamiento a redactar que la actuación pretendida no afecta al patrimonio cultural debido a su inexistencia en el ámbito de la misma."*

Revisada la normativa, no existen bienes protegidos en el ámbito de la modificación puntual por tanto la actuación pretendida no afecta al patrimonio cultural debido a su inexistencia en el ámbito de la misma, considerando el técnico que suscribe que no es necesario consultar a dicha administración, sin embargo deberá dejarse constancia de este hecho en la versión definitiva de la modificación

- **Riesgo de Inundación** (PATRICOVA y SNCZI)

Revisada la normativa, la parcela objeto de modificación queda afectada por peligrosidad de inundación

Será de aplicación el art. 20 a la parcela objeto de modificación. *"Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias."*

En referencia a la inundabilidad y dado el ámbito de la modificación (ordenación pormenorizada para añadir una parcela a la red secundaria de dotaciones, parcela urbana con condición de solar y edificada con construcción apta para el uso que se pretende con la modificación, sin modificaciones de parámetros urbanísticos), no procede solicitar informe a la administración afectada en materia de inundabilidad, ya que la normativa establece en su anexo I, los criterios a tener en cuenta para suelo urbano y también se disponen de criterios para el caso de afecciones por la cartografía SNZCI.

El objeto de la figura de planeamiento no incrementa el riesgo de inundación.

Se acepta el análisis determinado por ambas cartografías y al tratarse de suelo urbano (aplicación art.20 del PATRICOVA) se aplica la normativa de referencia y la verificación municipal únicamente para la parcela objeto de modificación.

- **Movilidad Urbana Sostenible**

No se requiere la formulación de un Plan de Movilidad específico cuando el instrumento de ordenación a elaborar es una modificación de planeamiento que afecta a la ordenación pormenorizada.

La modificación es de pequeña entidad y no suponen una afección negativa sobre la movilidad en su ámbito, por lo que se consideran compatibles con la LMCV.

La modificación planteada no tiene incidencias sobre vías o itinerarios que forman parte de la Infraestructura Verde urbana y/o de la red de espacios comunes.

Por tanto no es necesario realizar consulta a esta administración.

- Paisaje.

El vigente plan general, cuenta con Estudio de paisaje redactado por Planigest, planificación y gestión del territorio, firmado por Javier Jerez Escolano, biólogo y Jesús Tomás Pastor Puig, arquitecto.

Puesto que la modificación propuesta simplemente persigue modificar el uso de una parcela a dotacional de la red secundaria, existiendo el edificio, entendiéndose que la modificación no tiene incidencias sobre el paisaje, se considera que no es necesario realizar ningún instrumento de paisaje. No obstante, atendiendo al artículo 6.4.b del TRLOTUP, "En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje." se deberá solicitar a la administración competente en esta materia informe al respecto.

3.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA. (REFERENCIA PLAN GENERAL)

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE A LA PARCELA ACTUALMENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Guadassuar, aprobado definitivamente el 18 de Septiembre de 2013 y modificaciones establece para la referencia catastral indicada:

La parcela no se encuentra en la red primaria de suelo dotacional ni en la secundaria.

La parcela se encuentra en suelo clasificado como URBANO (en referencia al plano de ordenación estructural, clasificación del suelo, hoja 0.1.5)

La parcela se encuentra en suelo urbano industrial INADO URBANO (en referencia al plano ordenación estructural, calificación del suelo, hoja 0.2.1)

La parcela se encuentra en SU_I SUELO URBANO INDUSTRIAL INM1 URBANO (en referencia al plano ordenación pormenorizada, calificación del suelo, hoja 0.2.1)

En el plano 0.6.2 de ordenación pormenorizada alineaciones se indica la alineación a vial de la parcela, se grafía como número de plantas II y no queda recogido como edificio fuera de ordenación en éste plano.

Se encuentra en zona industrial en manzana (INM-1)

En referencia al artículo 45.3 sobre la tipología pormenorizada se tiene:

Sistema de ordenación: Alineación a calle

Tipología edificatoria Manzana Compacta

Uso global Industrial

El artículo 45.4 (según redacción de la modificación 1 de planeamiento sobre los usos pormenorizados establece en el punto A zona industrial en manzana (INM-1) el uso dominante, usos compatibles y usos prohibidos para la zona.

El artículo 45.5 establece los parámetros urbanísticos. En referencia al régimen de parcelación. La parcela mencionada cumple los parámetros establecidos

La dotación de aparcamientos viene establecido en el Artículo 33.6 de las Normas Urbanísticas.

USOS EXISTENTES EN EL INMUEBLE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

Actualmente el uso que se le está dando a las instalaciones situadas en la referencia catastral mencionada es:

- Zona delantera. Volumen de dos plantas.

Se utiliza como bar (cafetería) en planta baja. Existe en la zona delantera superior, con acceso mediante escalera, un espacio sin habilitar y sin distribución.

- Zona trasera. Volumen de 1 planta tipo nave

Se utiliza como trinquet, con pista, gradas y vestuario.

Atendiendo al CAPITULO III: DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS USOS del PGOU vigente y modificaciones se tiene:

"ART. 39. USO TERCIARIO (T) Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas y recreativo. (...)

El uso trinquet se considera incluido dentro del artículo 39.4. uso terciario recreativo (Tre) y atendiendo al aforo establecido en EXPTE 118/1984 R-16/85 (menor de 200 personas) el uso sería Tre.2,

ART. 39.4. USO RECREATIVO (TRE) Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatro, concierto, reunión, discotecas, salas de fiesta, juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones etc. (...)

Tre.2 Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grados de calificación 1 o 2."

"En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios, se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia, como el Reglamento de Espectáculos, el Código Técnico en la Edificación (DB-SI) y el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas para los usos residenciales. Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión."

El uso bar (cafetería) se considera incluido dentro del artículo 39.2. Tho.1.

"ART. 39.2. USO HOSTELERO (THO) Comprende aquellas actividades comerciales que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal así como venta de comidas y bebidas para consumo en el propio local, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, tales como: Tho.1 Restaurantes, Bares, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. (...)

Atendiendo al artículo 45.4. en su redacción de la modificación 1 de planeamiento aplicable a la zona de ordenación INM1 se tiene:

El uso Terciario recreativo Tre.2 se considera entre los usos compatibles con las siguientes consideraciones: "en el caso de categorías Tre1 y Tre2 se admiten únicamente en planta baja, en edificios de uso mixto, excepto en los casos en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en planta alguna. (...) Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos "

El uso hotelero Tho.1 se encuentra entre los usos prohibidos establecidos en el artículo 45.4, por tanto atendiendo al art.10 del PGOU el uso de bar

(tho1 según art 39.2 de PGOU) se encuentra en situación de fuera de ordenación ya que resulta incompatible con el uso dominante de la zona.

Atendiendo a la normativa vigente de actividades, los usos que actualmente se desarrollan en el inmueble vendrían regulados por la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Atendiendo al anexo del Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, actividades socioculturales y establecimientos públicos se considera la actividad de trinquete como: actividades recreativas y socioculturales, actividades deportivas, pabellones deportivos (2.3.2 del anexo) y la del uso bar (cafetería) como actividades recreativas y socioculturales, actividades hosteleras y de restauración, café, bar o cafetería. (2.8.3 ó 2.8.4 del anexo.

Atendiendo a la clasificación que hace en el artículo 5 del Decreto 7/2009, de 9 de enero, del Consell, regulador de los establecimientos de restauración de la Comunitat Valenciana, la zona de uso bar, (al disponer de zona de cocina y servir platos calientes no precocinados) pertenecería al Grupo I. Restaurantes (existiendo categorías según lo establecido en el artículo 6 en cumplimiento de los requisitos técnicos específicos establecidos en el anexo I del mencionado decreto)

La realización de esta actividad de restauración podrá comunicarse a la administración turística a efectos de su inscripción en el correspondiente registro, si bien no se dispone de datos en que conste registrada.

El artículo 47 del decreto 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Público, establece en su sección sexta la compatibilidad de espectáculos y actividades.

No se tiene constancia de que exista declarada la compatibilidad de las actividades.

Siempre que la actividad y uso de los espacios se adecuen a la autorización existente vigente, no se consideraría una modificación sustancial de la actividad, reguladas en el artículo 61 del decreto 143/2015, por tanto se propone que se utilicen las obras e instalaciones según los términos autorizados en el EXPTE 118/1984 R-16/85.

3.4. CONCLUSIONES. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Se transcribe a continuación el diagnóstico de la situación existente en el DIE redactado por Frank Navarro Agüir

" (...) Además, se comprueba que la dotación de la parcela cuenta, "al menos, con estos servicios:

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela."

Por lo tanto, el suelo se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado de conformidad con el artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; por lo que el territorio ya está antropizado.

Es de reseñar, que la parcela actualmente ya presta el uso de Trinquet al margen de que sea de titularidad privada y no se encuentre incluida dentro de la red secundaria de dotaciones públicas.

La parcela actualmente tiene la condición jurídica de solar, al estar "legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo" (...)

4. ARTICULADO DE REFERENCIA DE LA RED SECUNDARIA en pgral vigente

Se transcribe a continuación el articulado de referencia para la red secundaria de dotaciones.

(...) TITULO III:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CAPITULO I: RED SECUNDARIA DE DOTACIONES: NORMAS Y CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La red viaria trazada en el Suelo Urbano pormenorizado se ejecutará con cargo al sector que la incluye, con los estándares y calidades reseñadas en las "condiciones para proyectos de urbanización" que se reseñan en la ordenanza correspondiente. Los enlaces de la citada red con el suelo ya urbanizado irán a cargo de los sectores a urbanizar. En el SUZ no pormenorizado, el Plan Parcial de desarrollo correspondiente cumplirá las condiciones y estándares que señalan en la ordenanza citada, además de los legalmente exigibles según los arts. 129 a 131 del ROGTU. Las zonas verdes adscritas y señaladas en los Planos de Ordenación en la red secundaria, se ejecutarán con cargo al sector que las incluye. o El diseño en el Suelo Urbano pormenorizado sigue el trazado previsto en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Red Secundaria, nº 0.7, del Plan General. o En el Suelo Urbanizable se determinará en el Plan Parcial correspondiente, siempre con criterios de proximidad, accesibilidad y usos públicos, además de los estándares de los arts. 126 a 128 del ROGTU. Los equipamientos de la red secundaria señalados en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano pormenorizado, ya construidos, seguirán normas de ordenación similares a la zona en donde se incluyen. En los no construidos se estará a la ficha de ordenación "dotacional". En el SUZ, las reservas dotacionales que incluyan los planes parciales, seguirán normas similares a las anteriores, adaptándose a la señalada en las normas del plan correspondiente. Ninguno de los viarios, zonas verdes ni equipamientos actuales podrá variar, salvo justificación, el trazado y uso de los mismos. En cualquier caso, no aumentarán de superficie construida los edificios señalados como dotaciones (ni sus reformas o sustituciones), ni disminuirán de superficie los espacios ya públicos. Se estará a lo señalado en el art. 125.4 del ROGTU para la vinculación mínima de 30 años de los suelos dotacionales privados existentes desde el momento de aprobación del presente Plan General. Todas ellas se encuentran localizadas y grafiadas en los planos de Ordenación Pormenorizada de Red Secundaria, nº 0.7. En el cuadro siguiente se reflejan los elementos de la red secundaria:

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		16148,8946	
					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

5. LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la Modificación Puntual N° 7 del Plan General de Guadassuar es la siguiente:

NORMATIVA ESTATAL

- REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. BOE 31/10/2015

- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento.

Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

BOE. 09/11/2011. Corrección de errores BOE 16/03/2012

NORMATIVA VALENCIANA

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. En adelante TRLOTUP.

- Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial

MUNICIPAL.

- Plan General de Guadassuar, aprobado por la C.T.U. en fecha 17 de julio de 2013, y publicado en el B.O.P. de Valencia en fecha 18 de septiembre de 2013 y modificaciones del mismo

6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La ordenación pormenorizada viene establecida en la Sección II, artículo 35 y siguientes del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021 afectando la modificación propuesta a la red secundaria de dotaciones públicas contemplada en el art. 35.1.b., por tanto, la propuesta de modificación de planeamiento planteada, afecta a la ordenación pormenorizada.

El artículo 51 del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021 establece actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento. Atendiendo al artículo 51.3.a no son necesarias dichas actuaciones previas dado que se trata de una modificación puntual que regulan aspectos parciales del plan que modifica.

El artículo 48 del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021, define el órgano ambiental como *"el órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan."* Atendiendo al artículo 49.2.a del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021, el órgano ambiental será el ayuntamiento, dado que la modificación de planeamiento propuesta, afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

El artículo 46.3.a del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021 el órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria dado que se trata de una modificación menor de planeamiento. El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII. En el punto 7 del DIE se motiva la aplicación del procedimiento simplificado *"por no encontrarse encuadrada en ninguno de los supuestos regulados en el artículo 46.1 de la LOTUP"*.

El art. 67 del TRLOTUP, referente a las modificaciones de los planes, indica lo siguiente:

"Artículo 67 Modificación de los planes y programas

Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica (...)

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique."

A continuación, se transcriben las normas de la legislación valenciana en materia de urbanismo referidas a la tramitación del planeamiento y sus modificaciones, en el supuesto de aplicación que nos ocupa.

El art. 61 del TRLOTUP, referente a la tramitación de los planes y sus modificaciones cuya evaluación ambiental sea mediante el procedimiento simplificado, indica lo siguiente:

"Artículo 61 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones

previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

7. ANEXOS.

ANEXO. REFERENCIA CATASTRAL

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 7604602YJ1470S0001FH

PARCELA

Superficie gráfica: 3.101 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL ALCUDIA DE L'9
 46610 GUADASSUAR (VALENCIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 878 m²
Año construcción: 1979

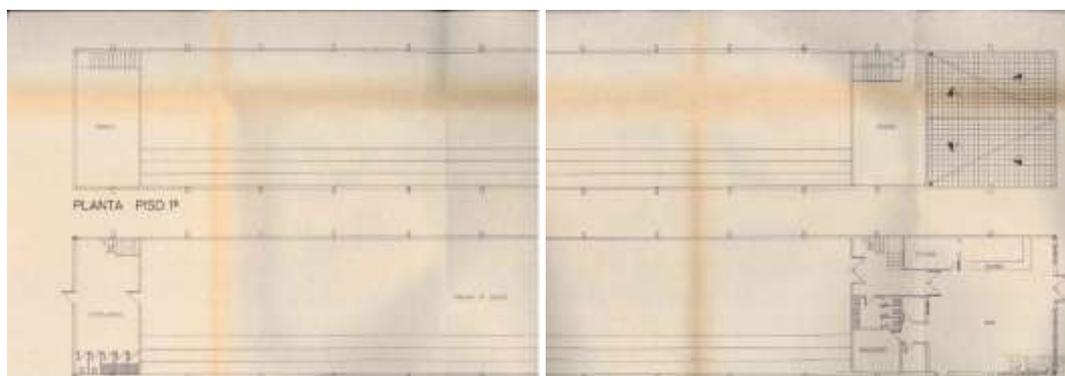
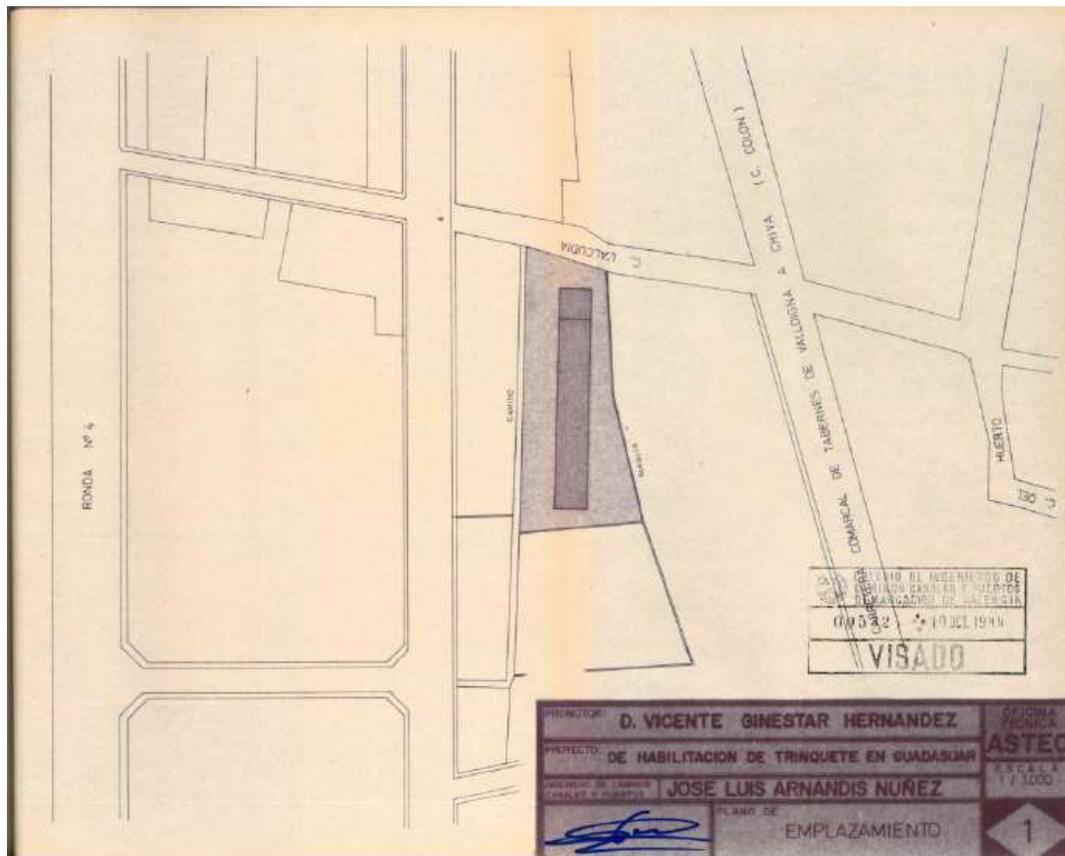
Construcción		Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO		1/00/01	582
OCIO/HOSTEL		1/00/02	88
ALMACEN		1/00/03	89
ALMACEN		1/01/01	147

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 25 de Junio de 2021

ANEXO. PLANOS DE PROYECTO OBRANTES EN EL AYUNTAMIENTO

EXPT 118/1984 R-16/85.



Planos de planta obrantes en el ayuntamiento.



Planos de sección obrantes en el ayuntamiento.


Conselleria de Governació
Comisión Provincial
de Calificación de Actividades
Valencia

Número 41
15 ENE. 1985

VISTO el expediente remitido por ese Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Calificación de Actividades, instruido al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, y

RESULTANDO que según se desprende del mismo, el interesado, D. VICENTE GINESTAR HERNANDEZ solicitó licencia municipal para establecer una actividad de TRINQUETE en ese término municipal, acompañando a su petición el proyecto y la memoria descriptiva a que se refiere el art. 29 del Reglamento.

RESULTANDO que al expediente indicado se ha incorporado el informe favorable de la Corporación, en el que, entre otros extremos, se acredita que el emplazamiento propuesto y demás circunstancias están de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y con lo dispuesto en el Reglamento, así como que en la misma zona NO existen otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos.

CONSIDERANDO que en la tramitación del expediente se han cumplido los trámites señalados en el art. 29 y siguientes del citado texto legal.

VISTOS los arts. 29 al 33 del Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y demás Disposiciones Concordantes,

Esta Comisión Provincial, de conformidad con el dictamen de las Ponencias que previene el art. 32 del Reglamento, en uso de las atribuciones conferidas por el Decreto 278/80 de 25 de Enero, en su reunión de 18 de Diciembre de 1.984, ha acordado:

Estimar suficiente la garantía y eficacia de los sistemas correctores propuestos por el interesado y su grado de seguridad, de acuerdo con la clasificación de MOLESTA

que ha merecido, en función de las características intrínsecas de la actividad, de la clasificación con que figura en el Nomenclátor y en consideración a las definiciones del art. 3, informando favorablemente dicha actividad a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siempre y cuando la instalación se ajuste al proyecto presentado.

La Alcaldía en el plazo de QUINCE días, resolverá sobre la licencia solicitada de conformidad con lo previsto en el art. 33.2 y concordantes del Reglamento de 30 de Noviembre de 1961, debiendo comunicar a esta Comisión Provincial de Calificación de Actividades la resolución adoptada dentro de los tres días siguientes a la fecha de adopción.

Obtenida la licencia de instalación de la actividad no podrá comenzar a ejercerse sin que antes se gire la oportuna visita de comprobación por el funcionario técnico municipal competente, conforme al art. 34 del Reglamento antes citado.

Valencia, 20 de Diciembre de 1.984

EL PRESIDENTE DE LA COMISION.



GUADASUAR

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE

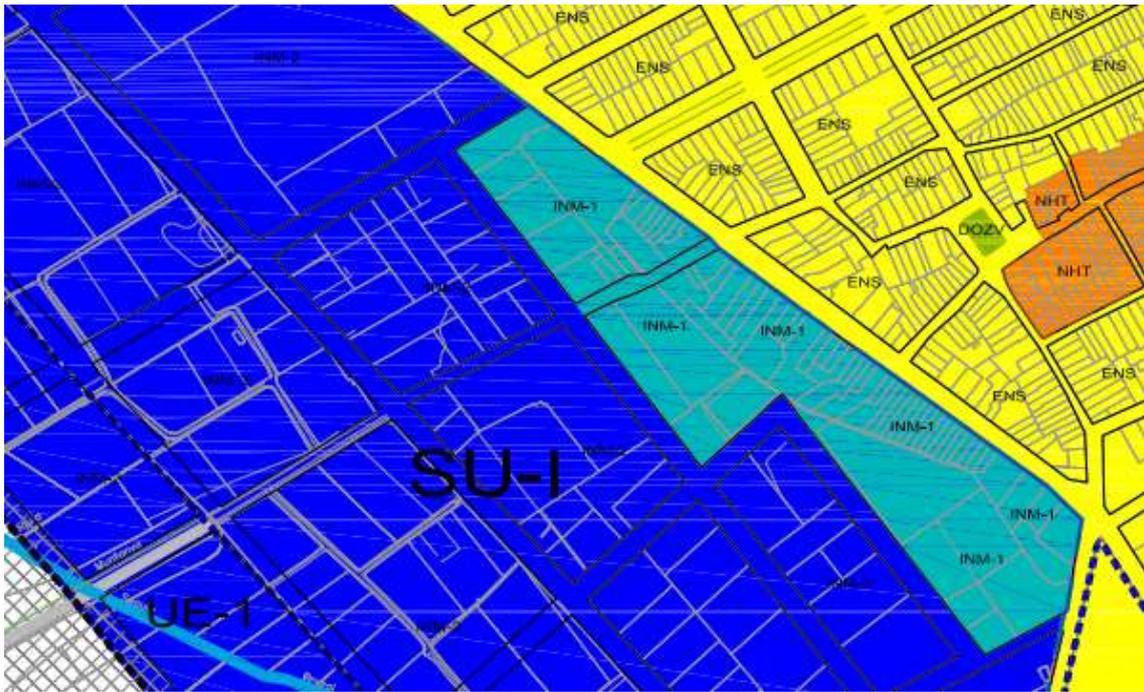
ANEXO PLANOS PLAN GENERAL



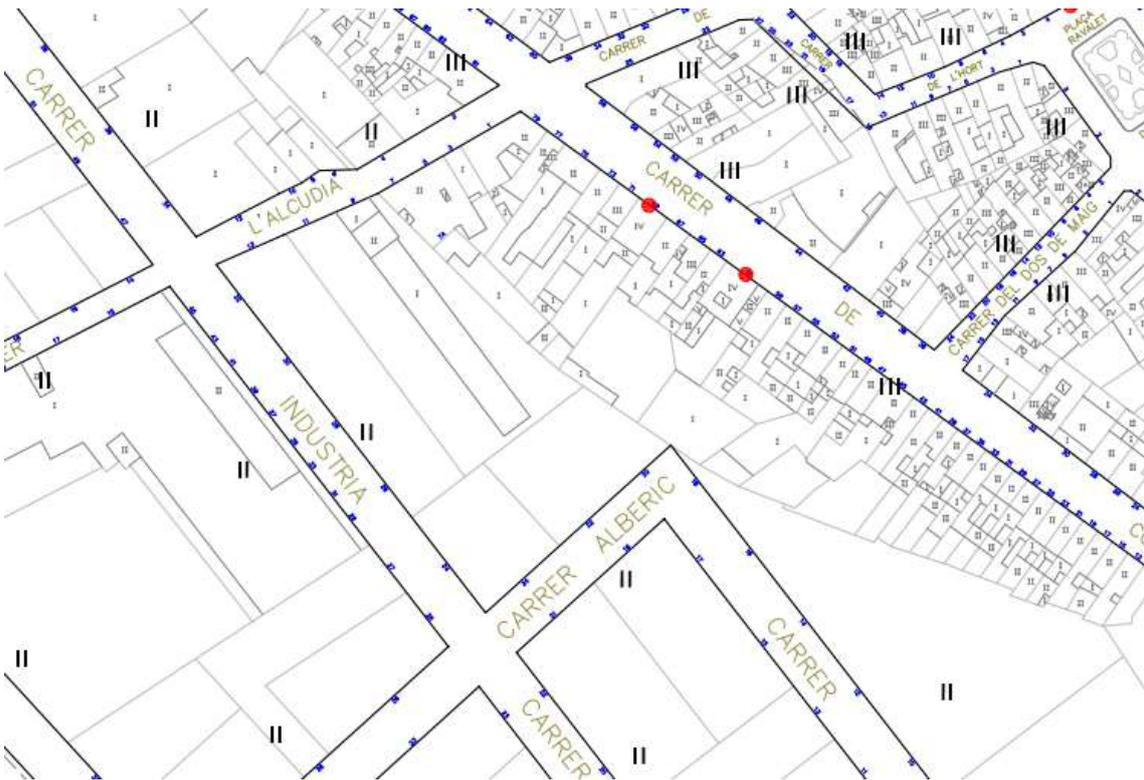
suelo urbano. Clasificación del suelo hoja 0.1.5.



suelo urbano industrial. INADO. 0.2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CALIFICACION DEL SUELO



ORDENACIÓN PROMENORIZADA. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Plano o.5.1. SUELO URBANO INDUSTRIAL INM1



Ordenación pormenorizada. ALINEACIONES. O.6.2.



pnoa 2018 Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>



2015 PNOA. Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>



Pnoa 2012. Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>



Pnoa 2010. Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>



Pnoa 2006. Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>



Sigpac 1997-2003. Fuente. https://www.ign.es/web/comparador_pnoa/index.html#



1998-2003 quinquenal. Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>



Olistat 1997-98. Fuente. https://www.ign.es/web/comparador_pnoa/index.html#



1980-1986 nacional. Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>



1973-1986 interministerial. Fuente. <http://fototeca.cnig.es/>

ANEXO. FOTOGRAFIAS ESTADO TRINQUET.





MEMORIA JUSTIFICATIVA
(parte sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

**Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH**

1. ANTECEDENTES DE ESTA MODIFICACION. TRAMITACIÓN

La ordenación pormenorizada viene establecida en la Sección II, artículo 35 y siguientes del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021 afectando la modificación propuesta a la red secundaria de dotaciones públicas contemplada en el art. 35.1.b., por tanto, la propuesta de modificación de planeamiento planteada, afecta a la ordenación pormenorizada.

El artículo 51 del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021 establece actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento. Atendiendo al artículo 51.3.a no son necesarias dichas actuaciones previas dado que se trata de una modificación puntual que regulan aspectos parciales del plan que modifica.

El artículo 48 del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021, define el órgano ambiental como *"el órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan."* Atendiendo al artículo 49.2.a del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021, el órgano ambiental será el ayuntamiento, dado que la modificación de planeamiento propuesta, afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

La Junta de Gobierno en su condición de órgano ambiental y territorial ha admitido a trámite la documentación remitida por el órgano sustantivo (Pleno del Ayuntamiento) en relación a la Modificación Puntual número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadassuar, la cual consta de los siguientes documentos:

Borrador del plan
Documento inicial estratégico

El Documento inicial estratégico y Borrador de Plan para la modificación puntual N7 del PGOU de Guadassuar "Trinquet" fue redactado y firmado por el arquitecto municipal, Frank Navarro Agüir el 13 de mayo de 2021.

De las propuestas planteadas en el DIE se opta por la ALTERNATIVA 2 de la DIE para realizar el borrador de plan, consistente en *"(...) incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet. El ámbito de esta alternativa se ceñiría a la parcela situada en la calle de L'Alcudia 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, y su alcance se circunscribiría a la ampliación de la red secundaria, alcanzando única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada conforme al artículo 35.1.b de la LOTUP. (...)"*

El borrador del plan indica *"(...) La presente modificación está motivada por la omisión/error que hace el actual Plan General de Ordenación urbana de Guadassuar, al no integrar al Trinquet en la Red Secundaria de Dotaciones y dejarlo supeditado a las determinaciones de la Zona Industrial en Manzana (INM-1). Dicha omisión/error no solo deja abierta la posibilidad de que la iniciativa privada pueda acabar con la instalación, sino que impide que el propio ayuntamiento pueda utilizar las técnicas para la dotación del patrimonio público del suelo reguladas en el artículo 99 de la LOTUP para obtener así la instalación. (...)"*

Por decreto de Alcaldía n676, de 22 de Julio de 2021, se solicita al Pleno del Ayuntamiento, como órgano sustantivo, el inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual n7 del Plan General de Guadassuar - "TRINQUET", consistente en incorporar a la red secundaria de dotaciones publicas el trinquet situado en la Calle Alcudia número 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH.

El ayuntamiento en pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29 de Julio de 2021 adoptó el acuerdo de iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual n7 del Plan General de Guadassuar-Trinquet, consistente en incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el trinquet situado en la Calle Alcudia n9.

La junta de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de enero de 2022, admitió a trámite la documentación remitida por el órgano sustantivo, procediendo a la tramitación de la evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual n7 del plan General de Guadassuar, requiriendo a los servicios técnicos municipales, la determinación de las administraciones públicas y personas afectadas identificadas durante un periodo mínimo de 30 días hábiles.

Se solicitó INFORME A LAS SIGUIENTE ADMINISTRACIONES PUBLICAS:

Administración competente en INDUSTRIA

Administración competente en DEPORTE

Administración competente en URBANISMO

Administración competente en PAISAJE

Asimismo se consultó al propietario del inmueble y/o actividad de la parcela objeto de modificación.

Se ha sometido a consulta tanto el borrador de la modificación como el documento inicial estratégico por un plazo mínimo de 30 días hábiles.

En la fecha 14 de Julio de 2022 se emite informe del ponente de las sesiones de la Comisión de Evaluación Ambiental al amparo del art 11 del Reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas del Ayuntamiento de Guadassuar.

Se ha recibido a la fecha de emisión del informe mencionado:

- informe de Consellería de Educación Cultura y deporte de fecha 11/04/2022 (Servicio Territorial de Valencia) indicando que *"no se observan motivos para presentar alegaciones en contra de la comunicación recibida"*.
- Informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y movilidad (Servicio Territorial de Urbanismo) de fecha 15/02/2022 indicando que *"no procede realizar ninguna observación sobre la actuación propuesta"*.
- No se han recibido alegaciones por parte de las personas afectadas consultadas.

Según el artículo 46.3.a del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021 el órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria dado que se trata de una modificación menor de planeamiento. El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII.

En el punto 7 del DIE se motiva la aplicación del procedimiento simplificado *"por no encontrarse encuadrada en ninguno de los supuestos regulados en el artículo 46.1 de la LOTUP"*.

En fecha 19/08/2022 se recibe informe del Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas de Valencia donde no se informa sobre lo solicitado.

Con fecha 1 de Septiembre de 2022, la comisión de evaluación ambiental y territorial estratégica ha emitido informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual n7.

Con fecha 10 de Octubre de 2022 la Junta de Gobierno acuerda emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado, así como declarar la innecesariedad de estudio de integración paisajístico, por no tener la modificación incidencia en el paisaje.

Se ha publicado en fecha 02/12/2022 en el DOGV la aprobación del IATE.

2. ALTERNATIVAS; ALCANCE Y ÁMBITO DE CADA UNA DE ELLAS

En el DIE redactado por Frank Navarro Aguir se proponían las siguientes 3 alternativas:

ALTERNATIVA 1

Introducir los usos terciarios especiales a los que se refiere el artículo 37 de la LOTUP como compatibles en la zona de ordenación Industrial en Manzana (INM-1).

El ámbito de esta alternativa sería la totalidad de la zona de ordenación y su alcance se circunscribiría a la modificación del artículo 45.4.A de las NNUU, alcanzando única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada conforme al artículo 35.1.d de la LOTUP.

ALTERNATIVA 2

Incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet. El ámbito de esta alternativa se ceñiría a la parcela situada en la calle de L'Alcudia, 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, y su alcance se circunscribiría a la ampliación de la red secundaria, alcanzando única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada conforme al artículo 35.1.b de la LOTUP.

ALTERNATIVA 3

Incorporar a la red primaria el Trinquet. El ámbito de esta alternativa se ceñiría a la parcela situada en la calle de L'Alcudia, 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, y su alcance se circunscribiría a la ampliación de la red primaria, alcanzando a la ordenación estructural conforme al artículo 21.1.c de la LOTUP.

3. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

De las propuestas planteadas en el DIE se optó por la ALTERNATIVA 2 de la DIE para realizar el borrador de plan, consistente en *"(...) incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet. El ámbito de esta alternativa se ceñiría a la parcela situada en la calle de L'Alcudia 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, y su alcance se circunscribiría a la ampliación de la red secundaria, alcanzando única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada conforme al artículo 35.1.b de la LOTUP.(...)"*

El borrador del plan indicaba *"(...) La presente modificación está motivada por la omisión/error que hace el actual Plan General de Ordenación urbana de Guadassuar, al no integrar al Trinquet en la Red Secundaria de Dotaciones y dejarlo supeditado a las determinaciones de la Zona Industrial en Manzana (INM-1). Dicha omisión/error no solo deja abierta la posibilidad de uqe la iniciativa privada pueda acabar con la instalación, sino que impide que el propio ayuntamiento pueda utilizar las técnicas para la dotación del patrimonio público del suelo reguladas en el artículo 99 de la LOTUP para obtener así la instalación.(...)"*

OBJETO

Por tanto, el objeto de la presente modificación, tal y como se indicaba en el borrador del plan, es incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet situado en la calle de L'Alcudia, 9, y referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH.

Según el artículo 35.1.b del DL 1/2021 de 18 de Junio de 2021 (TRLOTUP), la red secundaria de dotaciones publicas es una de las determinaciones de la ordenación pormenorizada y por lo tanto, una modificación de la misma no alcanza a la red primaria ni a la ordenación estructural. Así pues, la presente modificación alcanza única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada al incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El alcance de la modificación puntual se circunscribe:

- A la tabla 4.2 del artículo 27 bis de las NNUU del PGOU de Guadassuar para añadir el SQD-1 con su superficie de 3101m2
- A la modificación de los planos siguientes:

Plano 0.3.2 Red Primaria del Plan General Guadassuar, ya modificado por al modificación puntual 5 de planeamiento.

Se grafía la parcela de color cian (red secundaria) sobre el plano de ordenación de la modif 5 de planeamiento.

Plano 0.7.1. Red Secundaria del Plan General Guadassuar vigente

Se grafía con color rojo-salmón la parcela con indicación de SQD-1, introduciendolo en la leyenda como una tipología más de dotación de la red secundaria (SQD-DEPORTIVO-RECREATIVO) y subíndice con la referencia a la indicación introducida en el plano SQD-1 TRINQUET)

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

ANTECEDENTES.

La Pilota Valenciana forma parte de las tradiciones deportivas valencianas, considerándose como un juego autóctono propio, declarado Bien de Interés Cultural Inmaterial (BICI) por el Decreto 142/2014, de 5 de setiembre, del Consell.

La practica de este deporte esta muy extendida en el municipio contando incluso con un Club de Pilota Valenciana que cuenta con más de 80 socios y que sigue creciendo año tras año. El club cuenta con una Escuela de Pilota Valenciana que aglutina a mas de 30 alumnos (niñas y niños) que practican este deporte semanalmente.

Actualmente Guadassuar dispone de un Trinquet para la práctica de este deporte en la calle de L'Alcudia, 9, que el planeamiento vigente ha pasado por alto. Si bien esta instalación es de titularidad privada, el servicio que presta al municipio es de interés general, ya que es la única en el municipio que ofrece la posibilidad tanto de practicar como de contemplar este deporte.

El Club de Pilota Valenciana del municipio a través de su presidente a remitido a este Ayuntamiento un informe en el que entre otros, pone de manifiesto la idoneidad de que el Ayuntamiento adquiera la instalación en beneficio del interés general.

ELECCIÓN DE LA OPCIÓN A REALIZAR DE LA MODIFICACIÓN

De las propuestas planteadas en el DIE se optó por la ALTERNATIVA 2 de la DIE para realizar el borrador de plan, consistente en "(...) incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet. El ámbito de esta alternativa se ceñiría a la parcela situada en la calle de L'Alcudia 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, y su alcance se circunscribiría a la ampliación de la red secundaria, alcanzando única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada conforme al artículo 35.1.b de la LOTUP. (...) "

JUSTIFICACIÓN.

Se adjunta la justificación de la modificación realizada en el borrador de plan y versión final redactado por Frank Navarro Agüir.

"(...) Si bien la Administración goza de potestad para modificar la planificación territorial, el ejercicio de esta potestad ius variandi debe ser ejercida con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 CE "la Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho". Esta potestad discrecional debe elegir entre diversas alternativas igualmente ajustadas a la ley y al Derecho, sirviendo con objetividad a los intereses generales, y alejándose en su elección de la arbitrariedad e irracionalidad.

La presente modificación está motivada por la omisión/error que hace el actual Plan General de Ordenación Urbana de Guadassuar, al no integrar al Trinquet en la Red Secundaria de Dotaciones y dejarlo supeditado a las determinaciones de la zona Industrial en Manzana (INM-1). Dicha omisión/error no solo deja abierta la posibilidad de que la iniciativa privada pueda acabar con la instalación, sino que impide que el propio Ayuntamiento pueda utilizar las técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo reguladas en el artículo 99 de la LOTUP para obtener así la instalación.

Por lo tanto, la presente modificación se justifica en el interés general de preservar y conservar la práctica deportiva de La Pilota Valenciana en el municipio, consagrada como un juego autóctono propio, declarado Bien de Interés Cultural Inmaterial por el Decreto 142/2014, de 5 de setiembre, del Consell". (...)

5. JUSTIFICACIÓN LEGISLACIÓN APLICABLE.

Tanto el DIE como el borrador del plan fueron redactados al amparo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

La versión definitiva de la modificación de planeamiento, en el articulado y referencias normativas, queda adecuada al DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Asimismo la modificación de planeamiento queda adecuada al Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, vigente actualmente.

6. INNECESARIEDAD DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

Dado que la modificación planteada no altera las directrices del Plan General, simplemente cambia a dotacional público una parcela, no suponiendo con ello una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio establecida en el Plan General, no se está en el caso de tener que proceder a la revisión del Plan General.

7. MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL.

La presente modificación no altera los estándares del Plan General.

Se mantenimiento el equilibrio dotacional respecto del planeamiento vigente, puesto que con la modificación no se incrementa el aprovechamiento lufrativo y sí las dotaciones públicas dando cumplimiento al artículo 67 del TRLOTUP sobre Modificación de los planes.

Se incorpora una parcela de 3.101m² según catastro, aumentando la superficie de dotaciones, suplementando por tanto la red secundaria.

8. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES LEGALES

La presente modificación puntual no tiene afecciones ni servidumbres en los bienes de dominio público no municipal.

SOBRE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
(parte sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH

Se adjunta la presente memoria de sostenibilidad económica, como documentación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.7 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Guadassuar.

Se redacta el mismo en base al ANEXO XIII del TRLOTUP punto 2 en que se indica " *El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.*"

NORMATIVA APLICABLE

El DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana indica en el Artículo 30. Contenidos económicos del Plan General Estructural:

"2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Así mismo, en la citada ley se establece en el Artículo 34. Documentación del Plan General Estructural, que el plan general estructural (y por tanto sus modificaciones) incluirá una documentación justificativa que comprenderá, entre otros documentos, una Memoria de sostenibilidad económica.

OBJETO DEL DOCUMENTO

La memoria de sostenibilidad económica tiene como finalidad describir las características básicas del planeamiento y sus modificaciones, haciendo especial consideración al mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos, realizándose un análisis de los presupuestos municipales y determinando, a modo de conclusión, el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto.

Asimismo, debe tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate así como la relativa al impacto económico para las Haciendas Públicas.

En este caso, dado el alcance de la modificación debe tenerse en cuenta el precio de la parcela y edificación y el posterior mantenimiento de la instalación/edificación existente, dado que la misma se circunscribe a añadir la parcela a la red secundaria de dotaciones.

A tal efecto se emite informe en fecha 13 de Marzo de 2023 por parte de la interventora (adjunto)

Asimismo se adjunta informe realizado por Frank Navarro Agüit, técnico municipal sobre la sostenibilidad económica.

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN.

GASTOS.

Gastos para la adquisición del suelo y el inmueble (según valoración adjunta) 335.977,93 euros

Gastos por obras de actualización y renovación. (estimados según informe técnico) en 155.723,21 euros.

Gastos por mantenimiento. Estimados según informe de Frank Navarro Agüir adjunto en 1557,23 euros/anuales

INGRESOS. Actualmente se tienen unos ingresos por arrendamiento de 940,20 euros/mensuales.

Según informa Frank Navarro Agüir en su informe de sostenibilidad económico, (...) *Considerando un periodo de 30 años, una tasa de actualización del 2% y un valor residual del suelo de 255.420,70 euros, obtenemos un valor actual neto negativo. No obstante se recomienda elevar los ingresos por el arrendamiento hasta los 1.400 euros mensuales para así obtener valores positivos. (...)*

Respecto a los gastos derivados del mantenimiento, deberá atenderse a la rentabilidad de la inversión en los términos descritos en el informe de sostenibilidad económica incluido en la versión final de la modificación.

El día 8 de noviembre de 2022 se firma la escritura de arrendamiento con opción a compra con los propietarios del edificio del Trinquet en ejecución de lo dictado por el Decreto de Alcaldía nº 573 de 05 de mayo de 2022, en virtud de los cuales se establece el arrendamiento y cesión del contrato de arrendamiento del bar por un importe anual de 13.651,70 euros (IVA incluido) y un precio de compraventa de 294.651,89 euros. Desde el mes de febrero de 2023 se está procediendo al pago de la cuota del arrendamiento establecida en el citado Decreto y en la escritura.

CONCLUSIONES

En referencia a la adquisición y obras de mantenimiento

El informe adjunto realizado por la interventora indica (...) Con la información descrita en los apartados anteriores, podemos observar que el Ayuntamiento podría acometer los gastos derivados de la adquisición del Trinquet y las obras necesarias para actualizar y renovar la instalación con cargo al Remanente de Tesorería de Gastos Generales derivado de la liquidación del ejercicio 2022 al tratarse de actuaciones puntuales (...)

En referencia al mantenimiento el informe adjunto realizado por la interventora indica (...) Respecto a los gastos derivados del mantenimiento, deberá atenderse a la rentabilidad de la inversión en los términos descritos en el informe de sostenibilidad económica incluido en la versión final de la modificación. (...). Según los cálculos realizados se estima que debería obtenerse unos ingresos por el arrendamiento estimados de 1.400 euros/mensuales.

SOBRE EL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
(parte sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH

Se adjunta la presente memoria de viabilidad económica, como documentación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.7 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Guadassuar.

Se redacta el mismo en base al ANEXO XIII del TRLOTUP punto 1 en que se indica que la memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

"(...) a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo. (...)".

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

A nivel general, los mecanismos de gestión de suelo aplicados a la actividad urbanística se ajustan a dos tendencias fundamentales: la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones urbanísticas y la expropiación a cargo del erario público dependiente de diversas administraciones.

En el caso de la Modificación N° 7 del Plan General de Guadassuar, el método para la obtención y adquisición del suelo y edificación existente en la parcela se realizará, una vez aprobada la modificación, por medio de una expropiación o compraventa.

2. NORMATIVA APLICABLE

El DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana indica en el Artículo 30. Contenidos económicos del Plan General Estructural:

"1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística."

Así mismo, en la citada ley se establece en el Artículo 34. Documentación del Plan General Estructural, que el plan general estructural (y por tanto sus modificaciones) incluirá una documentación justificativa que comprenderá, entre otros documentos, un informe de viabilidad económica.

A lo largo de la ley mencionada anteriormente no se hace referencia al contenido mínimo del informe de viabilidad, por lo que el presente documento se ha ajustado a las indicaciones establecidas en el Artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, siendo el tenor literal del mismo:

"Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos."

Respecto a este último apartado, su análisis y justificación viene determinado en la Memoria de Sostenibilidad Económica.

BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

Se remite al anexo adjunto de la valoración del inmueble donde se describe la metodología empleada, muestras etc

VALORACIÓN DEL INMUEBLE. VALORACIÓN 294.651,89 EUROS

$VV = Kp ((VR + VC) \times \text{coeficientes correctores})$

$Kp = 1$ según el producto inmobiliario. No se supone gastos ni beneficios de la promoción por no considerarse debido al tipo de inmueble.

VALOR DEL SUELO. 232.200,64 €

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. 62.451,25 €

La valoración del bien inmueble (suelo + edificación registrada), tras el estudio de mercado adjunto y con las observaciones en él realizadas se estima en la cantidad de 294.651,89 EUROS

EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Según consta en el informe redactado por al interventora (adjunto) en fecha 13/03/2023, "(...) El día 8 de noviembre de 2022 se firma la escritura de arrendamiento con opción a compra con los propietarios del edificio del Trinquet en ejecución de lo dictado por el Decreto de Alcaldía nº 573 de 05 de mayo de 2022, en virtud de los cuales se establece el arrendamiento y cesión del contrato de arrendamiento del bar por un importe anual de 13.651,70 euros (IVA incluido) y un precio de compraventa de 294.651,89 euros. Desde el mes de febrero de 2023 se está procediendo al pago de la cuota del arrendamiento establecida en el citado Decreto y en la escritura. En la actualidad se pretende el financiamiento de la adquisición del Trinquet mediante dos fuentes de financiación: a) Un importe de 126.480,30 euros financiado con cargo al Plan de Inversiones 2020- 2021 de la Diputación Provincial de Valencia. b) El importe restante hasta alcanzar el precio de compraventa con fondos municipales (...)"

(..) Con la información descrita en los apartados anteriores, podemos observar que el Ayuntamiento podría acometer los gastos derivados de la adquisición del Trinquet y las obras necesarias para actualizar y renovar la instalación con cargo al Remanente de Tesorería de Gastos Generales derivado de la liquidación del ejercicio 2022 al tratarse de actuaciones puntuales. (...)

Con los datos obtenidos, podemos concluir que la modificación propuesta N° 7 del Plan General de Guadassuar, resulta viable económicamente.

ANEXOS
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS), exige que *“la documentación de los instrumentos de ordenación (...) deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes”*.

Según valoración e informes suscritos por Dña. M. Dolors Aparici Galdon, se estima el siguiente flujo de caja que deberá asumir la Hacienda Local.

De la parte de los gastos, tenemos la adquisición del propio inmueble (suelo + construcción) y el coste de las obras necesarias para actualizar y renovar la instalación (incluidos proyectos); si bien los informes citados no contemplan ningún gasto de mantenimiento, añadiremos este, estimándolo en un 1 % anual del precio de la construcción. Por la parte de los ingresos, solamente tendremos los provenientes del arrendamiento de la instalación (bar + trinquet).

Gasto por la adquisición de la instalación: 335.977,93 €

Gasto por las obras de actualización y renovación: 155.723,21 €

Gastos por el mantenimiento: 1.557,23 € anuales

Ingresos por el arrendamiento: 940, 20 € mensuales

Considerando un periodo de 30 años, una tasa de actualización del 2 %, y un valor residual del propio suelo de 255.420,70 €; obtenemos un valor actual neto negativo. No obstante, se recomienda elevar los ingresos por el arrendamiento hasta los 1.400 € mensuales, para así obtener valores positivos.

Anexo 2. Informe de Intervención redactado por Noelia Nuñez Sanchez.



FIRMADO POR

El Interventor de Ayuntamiento de Guadassuar
Noelia Nuñez Sanchez
13/03/2023



Intervenció

Expediente 912434W

Informe de Intervención 56.2023.

Informe complementario a la memoria de sostenibilidad económica. Modificación nº7 del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Guadassuar.

Visto que se requiere un informe complementario en el que se clarifique cual sería la incidencia que tendría en las haciendas públicas la modificación nº7 del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Guadassuar, la funcionaria que suscribe emite el siguiente

INFORME

PRIMERO.- El presente informe se emite en virtud del artículo 4.1 b) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en ejercicio del control financiero atribuido a la Intervención municipal.

SEGUNDO.- La modificación propuesta pretende incorporar a la red secundaria de dotaciones públicas el Trinquet situado en la Calle L'Alcudia, 9.

TERCERO.- En el expediente nº 912434W "Modificació Número 7 Del PGOU. Modificació Puntual Trinquet" figura la versión final de la modificación, pero este documento no está firmado electrónicamente.

En la citada versión final de la modificación se incluye en el punto 5º el Informe de Sostenibilidad Económica, que se incluye al amparo del art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a cuyo tenor: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"

En este apartado de la versión final de la modificación se establece que el total de los gastos puntuales derivados de la adquisición de la instalación ascienden a 335.977,93 euros y el importe total de las obras necesarias para actualizar y renovar la instalación que contiene el Trinquet asciende a 155.723,21 euros. Asimismo, respecto a los gastos derivados del mantenimiento de las instalaciones que habrá de sufragar el Ayuntamiento de Guadassuar durante la vida útil de las mismas suponen un desembolso estimado de 1.557,23 euros anuales.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA 7JXE PJ4D UV2D 8Y7M

Informe de Intervención 56.2023 - SEFYCU 3939760

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

Pág. 1 de 3



FIRMADO POR

El Interventor de Ajuntament de Guadassuar
Nordia Nuñez Sánchez
13/03/2023



NIF: P4814100H

Intervenció

Expediente 912434W

Estas instalaciones pueden reportar ingresos derivados del arrendamiento del bar y del propio Trinquet, los cuáles ascenderían a 11.282,40 euros anuales (940,20 euros/mes).

De acuerdo con el informe de sostenibilidad económica, para el cálculo del valor actual neto (VAN) se considera un periodo de 30 años, una tasa de actualización del 2% y un valor residual del suelo de 255.420,70 euros. Con estos datos se obtiene un VAN negativo, el cuál cambiaría su signo si los ingresos derivados por los arrendamientos ascendieran a un importe mínimo de 16.800,00 euros anuales (1.400,00 euros/mes).

CUARTO.- El día 8 de noviembre de 2022 se firma la escritura de arrendamiento con opción a compra con los propietarios del edificio del Trinquet en ejecución de lo dictado por el Decreto de Alcaldía nº 573 de 05 de mayo de 2022, en virtud de los cuales se establece el arrendamiento y cesión del contrato de arrendamiento del bar por un importe anual de 13.651,70 euros (IVA incluido) y un precio de compraventa de 294.651,89 euros. Desde el mes de febrero de 2023 se está procediendo al pago de la cuota del arrendamiento establecida en el citado Decreto y en la escritura.

En la actualidad se pretende el financiamiento de la adquisición del Trinquet mediante dos fuentes de financiación:

- a) Un importe de 126.480,30 euros financiado con cargo al Plan de Inversiones 2020-2021 de la Diputación Provincial de Valencia.
- b) El importe restante hasta alcanzar el precio de compraventa con fondos municipales.

QUINTO.- De la Liquidación del ejercicio 2022, aprobada por Decreto de Alcaldía nº 271 de 01 de marzo de 2023, se desprende un Remanente de Tesorería para Gastos Generales que asciende a 1.849.244,20 euros. Al derivarse un resultado positivo, esta magnitud puede servir como fuente de financiación para la realización de modificaciones de crédito, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Asimismo, con ocasión de la Liquidación de 2022 se ha procedido a calcular la capacidad o necesidad de financiación del Ayuntamiento en términos de contabilidad nacional, desprendiéndose que la Corporación dispone de capacidad de financiación por importe de 61.594,07 euros en términos consolidados y un incumplimiento de la regla de gasto.

SEXTO.- Con la información descrita en los apartados anteriores, podemos observar que el Ayuntamiento podría acometer los gastos derivados de la adquisición del Trinquet y las obras necesarias para actualizar y renovar la instalación con cargo al Remanente de



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA 7JXE PJ4D UV2D 8Y7M

Informe de Intervención 56.2023 - SEFYCU 3939760

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

Pág. 2 de 3



FIRMADO POR

El Interventor de Ajuntament de Guadassuar
Nadia Muñoz Sánchez
13/03/2023



Intervenció

Expediente 012434W

Tesorería de Gastos Generales derivado de la liquidación del ejercicio 2022 al tratarse de actuaciones puntuales.

No obstante, la ejecución de dichos gastos afectaría negativamente a la capacidad de financiación de la Entidad, lo que podría suponer incurrir en necesidad de financiación en términos de contabilidad nacional incumpliendo el objetivo de estabilidad presupuestaria, así como un mayor incumplimiento de la regla de gasto.

Respecto a los gastos derivados del mantenimiento, deberá atenderse a la rentabilidad de la inversión en los términos descritos en el informe de sostenibilidad económica incluido en la versión final de la modificación. No obstante, debido a que los recursos económicos son limitados, la asunción de estos gastos podría suponer el detrimento de otros servicios que presta la Corporación.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Guadassuar a la fecha de la firma.

La Interventora.

Documento firmado electrónicamente.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCA 7JXE PJ4D UV2D 8Y7M

Informe de Intervención 56.2023 - SEFYCU 3939760

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

Pág. 3 de 3

Anexo 3. Resumen de informe redactado por M.Dolors Aparici Galdón. Valoración del inmueble.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610
CIF. P-4614100-H
Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285
Correo-e: registregeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

EXPEDIENTE. 2021/OFI_01/000097
Arrendament amb opció de compra del trinquet municipal

VALORACIÓN INMUEBLE

M. Dolors Aparici Galdón, Arquitecta colegiada 10232 en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, a petición del ayuntamiento de Guadassuar, según Resolución de Alcaldía, en referencia al expediente 2021/OFI_01/000097 se realiza la valoración del inmueble sito en calle Alcudia 9, con referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, con los siguientes datos registrales finca N°: 11943 de Guadassuar, CRU: 46033000975063 a la fecha de la emisión del informe.

El artículo 124.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas -LPAP- determina que el expediente administrativo de arrendamiento conllevará el correspondiente informe técnico de valoración, según estudios de mercado, que determine el valor del bien a arrendar.

A tal efecto, la valoración del bien inmueble (suelo + edificación registrada), tras el estudio de mercado adjunto y con las observaciones en él realizadas, a la fecha de elaboración de este informe se estima en la cantidad de 294.651,89 EUROS

En la determinación del valor, se han tenido en cuenta las circunstancias del mercado inmobiliario en la fecha indicada para la valoración, sin embargo conviene indicar que el mercado puede verse afectado por la pandemia generada por la COVID-19 que podría producir una modificación de precios.

A corto plazo se considera válido el valor aportado, pudiendo oscilar el valor entre un 5-10% del expresado.

En referencia al valor de arrendamiento, y al no disponer de datos comparables de inmuebles con características similares, dado la singularidad del mismo, se considera adecuado establecer el alquiler mensual según contrato de arrendamiento vigente para dicho inmueble siendo este de 700 euros mensuales para la zona del bar y de 240,20 euros para la zona de trinquete.

Para que conste a efectos oportunos,

Guadassuar, Septiembre de 2021

MARIA DOLORS APARICI GALDÓN, arquitecta
DNI 20470425B_Colegiada 10232
Asesoramiento técnico

Primero. ANTECEDENTES.

FECHA DE LA VALORACIÓN. Fecha de emisión del informe

DATOS EMPLEADOS.

Calle Alcudia. N.9. 46610 Guadassuar. Valencia
Finca N°: 11943 de Guadassuar, CRU: 46033000975063
ref. catastral. 7604602YJ1470S0001FH

SUPERFICIES EXISTENTES

REGISTRO

SUPERFICIE DE SUELO. 3.031,34 m2

Planta baja destinada a bar y nave rectangular. Altillos para gradas y zona inferior vestuarios y servicios.

OCUPACIÓN EDIFICACIÓN 394,40 m2

CATASTRO.

SUPERFICIE DE SUELO. 3.101 m2

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN.

Catastro. 876 m2 según desglose catastro.

Planta baja Deportivo 582m2 Almacén 59 m2

Planta alta Almacén 147 m2

Planta baja Ocio Hosteleria 88m2

Segundo. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA Y COMPRABACIONES REALIZADAS.

DOCUMENTACIÓN CONSULTADA.

- Documentación registral obrante en el expediente.
- Datos Catastrales obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística vigente.
- Visita al inmueble. Inspección ocular y toma de datos en Julio de 2021.
- Fotografías realizadas en la visita.
- Estudio de mercado realizado por la técnico que suscribe sobre solares industriales.

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Localización del inmueble en planos e internet. Se ha realizado visita en Julio de 2021
- Fotos aéreas y de fachada.
- Superficies existentes en diferentes documentos consultados.
- Características físicas identificativas. Estado de construcción o conservación aparente.
- Servidumbres existentes. No se aprecia servidumbre visible.
- No se puede verificar el estado de tenencia ni de ocupación en la fecha de la valoración. En la fecha de la visita se encuentra con uso delantero de bar y trasero de trinquet. No se realiza uso en la planta alta. El inmueble se encuentra arrendado con dos contratos, uno para bar y otro para el deportivo.
- Adecuación al planeamiento urbanístico vigente.

Se trata de una construcción en suelo urbano con todos los servicios urbanísticos que dotan a la parcela de condición de solar. Los usos que se realizan tienen autorización administrativa (con las salvedades indicadas en informe a este aspecto) y la edificación se encuentra en parte legalizada, sin tener constancia de la zona delimitada, por lo que esta no se tiene en cuenta en el valor.

- No se considera sometido al régimen de protección pública.
- Descripción registral.
- Consulta en oficina virtual de la Sede Electrónica del Catastro.

Se han obtenido los datos no protegidos de la Sede Electrónica del Catastro.

Tercero. NORMATIVA DE REFERENCIA Y METODOLOGÍA EMPLEADA

3.1. NORMATIVA DE REFERENCIA UTILIZADA.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3.2. METODOLOGÍA EMPLEADA

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en aquellos aspectos que no se ha podido. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación), si bien si se utilizan criterios de valoración y metodología de las disposiciones que contiene.

Asimismo se ha tenido en cuenta los diferentes métodos de valoración que se regulan en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RD1492/2011 en adelante).

Asimismo se ha tenido en cuenta aquellos coeficientes correctores que pueden considerarse de utilizados según el Real Decreto 1020/1993

El suelo se valora en la forma establecida en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el RD1492/2011, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, como es el caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del citado Reglamento.

Siguiendo el artículo 6 del RD1492/2011, el valor del suelo corresponderá a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

La presente valoración no ha tenido en cuenta las posibles cargas ni servidumbres significativas que pudieran gravar el valor final.

No obstante, si estos derechos finalmente existieran, el valor de los mismos debería deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

- a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.
- b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado.

Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

VALOR DE UN INMUEBLE URBANO.

El valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones.

Con carácter general, el valor en venta de un inmueble se obtiene de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VV = Kp ((VR + VC) \times \text{coeficientes correctores})$$

en la que :

VV = Valor en venta del producto inmobiliario en euros/m².

VR = Valor del suelo en euros/m².

Los coeficientes aplicados sobre el suelo van en función de la situación y la calidad del entorno.

VC = Valor de la construcción en euros/m² construido (se adjunta en siguiente apartado la metodología para su cálculo)

Kp = Coeficiente por gastos y beneficios de promoción.

El coeficiente KP varía en función del producto inmobiliario.

Se ha establecido para tipología, asimilado a naves industriales el 10%.
Coeficiente 1,10.

3.2.1. VALOR DEL SUELO. Comparación de testigos de solares industriales de superficies similares

ESTUDIO DE MERCADO Y VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Se han recopilado muestras de solares industriales en municipios colindantes de anuncios de internet.

Estas muestras se han homogeneizado en función de sus características y atendiendo a los coeficientes de homogeneización adjuntos descritos.

Únicamente se han tomado valores del suelo de las muestras de mercado realizadas al tratarse de solares. El valor de la construcción se ha realizado según el método descrito del coste real, aplicando los coeficientes ahí indicados.

Los datos no comprobados de comparables se han estimado para realizar el cálculo de la homogeneización.

OFERTA SOLARES: Existe poca oferta en el entorno, oscilando los valores ofertados en función de las superficies y ubicación.

DEMANDA SOLARES: No se puede estimar la frecuencia de transacciones inmobiliarias.

No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan deprecia el valor. No se prevé un cambio significativo en la zona que pueda repercutir en el valor de las muestras.

Las muestras obtenidas se consideran suficientes y adecuadas para poder realizar una valoración del mismo. Sólo se han tomado aquellas que eran asimilables a superficie. De las estimadas se han despreciado aquellas consideradas con un precio anormalmente bajo o alto.

CUADRO RESUMEN DE COMPARABLES.

Se adjuntan en anexo. Se han despreciado la muestra 5 por precio anormalmente bajo y la muestra 6 por precio anormalmente alto (de hecho en el anuncio ya existe una rebaja de más de 40.000 euros en el precio)

Se ha supuesto una deducción del precio del 10% dado que los anuncios son recientes y el precio siempre suele negociarse.

RESUMEN COMPARABLES EN VENTA suelo USO INDUSTRIAL

01	02	03	04	05	06
86,79	92,98	81,15	79,53	---	---
Valor unitario suelo				Promedio	85,11 €/m2t

CUADRO RESUMEN DE TESTIGOS EMPLEADOS.

venta	Tipo	Precio Oferta	Sup. Solar €/m2 unitario	v. suelo	
				€/m2 unitario	v. suelo hcm.
01 muestra 1	solar	350.000 €	3.226,00	97,64	86,79
	Alcudia				
	situación normal buena	1,05			
	calidad entorno media buena	1,05			
02 muestra 2	nº fachadas	1,00			
	forma parcela	1,00			
	Alcudia	466.500 €	3.732,00	112,50	92,98
	situación normal buena	1,05			
03 muestra 3	calidad entorno media buena	1,05			
	nº fachadas	1,00			
	forma parcela mucha fachada	1,10			
	Algemesi	345.500 €	3.832,00	81,15	81,15
04 muestra 4	situación normal	1,00			
	calidad entorno media	1,00			
	nº fachadas	1,00			
	forma parcela	1,00			
04 muestra 4	Carlet	390.000 €	4.012,00	87,49	79,53
	situación normal	1,00			
	calidad entorno media	1,00			
	nº fachadas	1,00			
04 muestra 4	forma parcela mucha fachada	1,10			

DATOS Y COEFICIENTES EMPLEADOS EN EL ANÁLISIS DE MERCADO

COEF. HOMOGENEIZACIÓN VENTA

SOBRE EL SUELO

situación

mala	0,9
regular	0,95
normal	1
buena	1,10

Número de fachadas

1 fachada	1
2 fachadas	1,1
3 fachadas	1,2

calidad entorno

baja	0,9
media	1
buena	1,1

Forma parcela

Poca fachada	0,90
normal	1
Mucha fachada	1,10

3.2.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

ASPECTOS GENERALES:

Para valorar las construcciones, se utiliza el valor de reposición de las mismas, calculando su COSTE ACTUAL, teniendo en cuenta los coeficientes indicados, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad y estado de conservación.

Se entiende por COSTE ACTUAL (VC), el resultado de sumar al COSTE DE EJECUCIÓN, incluidos gastos generales y beneficio industrial, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

En la superficie construida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción, en este caso no existen.

Para determinar dicho coste de reposición de la construcción, se emplea la siguiente fórmula:

$$VC = \text{COSTE DE EJECUCIÓN} \times \text{COEFICIENTES} \times \text{SUPERFICIE CONSTRUIDA}$$

Siendo:

COSTE DE EJECUCIÓN

PEM. M.B.C.: Módulo Básico de Construcción en euros/m² construido. A tal efecto, se ha CONSIDERA EL MÓDULO de la base de datos del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), de libre consulta publicado en web www.five.es. que se adjunta en anexo.

13% GASTOS GENERALES

6% BENEFICIO INDUSTRIAL

8% HONORARIOS

4% TASAS Y LICENCIAS

COEFICIENTES APLICADOS A LA EDIFICACIÓN

ANTIGÜEDAD.

Se recoge la analogía contemplada en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 13 del Real Decreto 1020/93 que se adjunta o Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. ANEXO II.

Se ha estimado en 0.50

TIPOLOGÍA:

Se recoge la analogía de cada categoría contemplada con las categorías recogidas en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 20 del Real Decreto 1020/93 que se adjunta.

CATEGORÍA:

Dependiendo de los materiales y acabados o elementos de la construcción

Baja 0.6

Media-baja 0.8

Media 1

Media-alta 1.2

Alta 1.4

ESTADO DE CONSERVACION:

Ruinoso 0

Deficiente 0.5

Regular 0.85

Normal 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se considera la superficie construida la superficie construida del inmueble que queda reflejada en registro

En este caso no se tiene en cuenta la parte proporcional de los elementos comunes al no tratarse de un edificio constituido en propiedad horizontal por no existir.

3.3 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS PARA VALORAR EL INMUEBLE.

SUPERFICIES ADOPTADAS

Se ha tomado como SUPERFICIE DE SUELO la existente en el registro de la propiedad, siendo 3.031,34 m², aunque se advierte que existe una ligera discrepancia con catastro.

Como superficie construida se consideran:

Superficie con licencia a que se le aplican todos los coeficientes indicados y el coste de ejecución. Superficie adoptada (sin tener en cuenta las gradas). Uso deportivo 684m² Uso bar 116m²

Construcción posteriormente ampliada de la que no se tiene constancia de licencia en el ayuntamiento a la que se le aplican todos los coeficientes indicados pero se toma el PEM (no el coste de ejecución porque no se aplican ni los GASTOS GENERALES, ni el BENEFICIO INDUSTRIAL, ni los HONORARIOS ni el coste de TASAS Y LICENCIAS). Superficie adoptada. Bar 25 m² planta alta y acceso 136,00m²

Superficies	legalizado	no legalizado	
Bar	116	25	
Deportivo	684		
Otro		136	
TOTAL	800	161	SUP CONSTRUIDA TOTAL 961m ²

VALOR DEL SUELO. 232.200,64 €

SUPERFICIE SUELO ADOPTADA. Superficie registral 3.031,34 m²

VALOR DE SUELO HOMOGENEIZADO 76,60 €/m²

COEFICIENTES.

Situación normal	1,00
Calidad entorno media	1,00
número de fachadas	1,00
forma parcela poca fachada	0,90

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. (registrada) 73.233,84 €

Parte legalizada MBE (685,00x1,31)= 897,35 €/m2 t

Parte no legalizada MBE 685,00€/m2 t

COEFICIENTES.

Antigüedad	general legalizado	1979	0,45
	Ampliación no legalizada		0,50
Tipología	Uso deportivo (media deportivo vestuarios)		1,00
	aunque se aimila a tipo industrial		0,45
	Zona bar		1,05
	Planta alta. Tipo Industrial		0,45
Categoría	baja		0,60
Estado	regular - deficiente		0,60

CUADRO RESUMEN COEFICIENTES Y PRECIO SEGÚN USO

	coeficientes	precio	superficies	PRECIO/USOS
legalizado bar	0,17	897,35	116,00	17.706,15
legalizado deportivo	0,07	897,35	684,00	44.745,10
no legalizado bar	0,19	685,00	25,00	3.236,63
no legalizado otro	0,08	685,00	136,00	7.545,96

Dado que no se encuentra una parte escriturado, se opta por tomar el valor de la superficie registrada a efectos de la valoración (aunque en registro describe el inmueble sin indicarla) por tanto el valor de la construcción se estima en 62.451,25 €

La valoración de la construcción real existente se estima en 73.233,84 EUROS

VALORACIÓN DEL INMUEBLE. VALORACIÓN 294.651,89 EUROS

$VV = Kp ((VR + VC) \times \text{coeficientes correctores})$

Kp = 1 según el producto inmobiliario. No se supone gastos ni beneficios de la promoción por no considerarse debido al tipo de inmueble.

VALOR DEL SUELO. 232.200,64 €

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. 62.451,25 €

INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO
(parte sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH

El vigente plan general, cuenta con Estudio de paisaje redactado por Planigest, planificación y gestión del territorio, firmado por Javier Jerez Escolano, biólogo y Jesús Tomás Pastor Puig, arquitecto.

El artículo 3 del TRLOTUP establece el concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible como aquel que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje. Para ello se satisfarán las demandas adecuadas y suficientes de suelo, de manera compatible con los anteriores objetivos, orientándolas de manera que se potencien asentamientos compactos, se minimice la ocupación de nuevos suelos, y se dé preferencia a la rehabilitación de edificios, la mejora de los espacios públicos urbanos y el reciclado de espacios ya urbanizados.

El título I del libro I del TRLOTUP establece la infraestructura verde (capítulo I artículos 4 y 5), el paisaje (capítulo II artículo 6) y criterios de ocupación racional del suelo (capítulo III artículos del 7 al 13)

Conforme a la legislación estatal (Ley 21/2013, de Evaluación ambiental) y la legislación autonómica (Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, urbanismo y Paisaje), se considera que la Modificación Puntual número 3 propuesta está sometida al Procedimiento Simplificado de Evaluación Ambiental y Estratégica.

Por tanto el Estudio de Integración Paisajística es uno de los instrumentos que regula la legislación valenciana para la protección, ordenación y gestión del paisaje, y se realiza de acuerdo a los aspectos recogidos en los artículos incluidos en los capítulos I, II y III del TITULO I, del LIBRO I del TRLOTUP

Atendiendo al artículo 6.3.b, donde se relacionan los instrumentos de paisaje indica que *"Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje."*

Puesto que la modificación propuesta simplemente persigue convertir una parcela con edificación en dotacional, sin modificar el uso que se le está dando de la misma, no se estima necesaria la elaboración de un estudio de integración paisajística al no implicar la propuesta pretendida incidencia alguna en aspectos físicos ni en el paisaje actual.

La parcela ya que se encuentra edificada y el cambio a dotacional no modifica los aspectos urbanísticos que se permiten en la mismas en cuanto a condiciones de volumen, alturas edificabilidad etc ya que para los dotacionales se indica que los parametros son los del entorno. Además la parcela se encuentra enclavada en un entorno industrial ya urbanizado.

En fecha 10 de Octubre de 2022, la Junta de Gobierno como órgano ambiental y territorial del municipio de Guadassuar acordó emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable por el procedimiento simplificado y declarar la innecesariedad de estudio de integración paisajístico por no tener la modificación n7 incidencia en el paisaje entre otros, existiendo informe técnico justificando dicha innecesariedad.



FIRMADO POR

Frank Navarro Aguilar
Arquitecto
25/09/2022

INFORME TÉCNICO

EXPEDIENTE 912434W: MODIFICACIÓ NÚMERO 7 DEL PGOU. MODIFICACIÓ PUNTUAL TRINQUET

Procedimiento	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - PLANES GENERALES - MODIFICACIONES PUNTUALES POIM	Más información
Iniciado por	JOAQUIN BARBERA AHUIR	
Tramitado por	Frank Navarro Aguilar, Rafa Encarnación Puertos, Secretaría	
Referencia interna	28001045.E21	

Se emite el presente informe con la finalidad de informar al Órgano ambiental municipal de la necesidad o no, de exigir un estudio de integración paisajística. Asimismo, el presente informe debe entenderse también como el informe del departamento municipal con competencias de paisaje regulado en el artículo 6.4.b *in fine* del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

INFORMO;

PRIMERO.- El objetivo de la presente modificación es preservar y conservar la práctica deportiva de *La pilota Valenciana* en el municipio, consagrada como un juego autóctono propio, declarado Bien de interés Cultural Inmaterial por el Decreto 142/2014, de 5 de septiembre, del Consell. Para ello la presente modificación incorpora a la red secundaria de dotaciones públicas el *Trinquet* situado en la calle de L'Alcudia, 9, y referencia catastral 7604602YJ1470S0001FH, que hasta el momento quedaba como un simple suelo lucrativo supeditado a las determinaciones de la zona Industrial en Manzana (INM-1).

SEGUNDO.- El TRLOTUP no regula de forma pormenorizada en que supuestos resulta necesario exigir un estudio de integración paisajística, indicando de forma somera "*planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje*". No obstante, se estima conveniente a fin de evaluar su necesidad, apoyarnos subsidiariamente en los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP; que si bien tienen como finalidad determinar si un plan tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y territorio, estos son suficientemente reveladores de si existe o no una incidencia en el paisaje.

TERCERO.- Así pues, en relación con los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP, se considera que la modificación puntual que se pretende,

- No tiene problemas ambientales significativos.
- No incide en el modelo territorial.
- No tiene efectos *de facto* ya que se trata de reconocer y proteger una actividad preexistente.
- No tiene riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- No influye en los valores de calidad ambiental.
- No tiene efectos sobre áreas o paisajes con rango de protección reconocido.

En consecuencia con lo expuesto, el técnico que suscribe **INFORMA** al órgano ambiental de la **INNECESARIDAD DE EXIGIR UN ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO**.

Guadassuar, en la fecha de la firma.

El Arquitecto municipal



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA YRHR HNKP JDOU TJFM

INFORME INNECESARIEDAD - SEFYCU 3522686

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

Pág. 1 de 1

INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO
(parte sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH

Se adjunta el presente informe de evaluación de impacto de género de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.7 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Guadassuar.

Según se establece en ANEXO XII dl TRLOTUP sobre criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género se indica que *"los planes, programas y proyectos urbanísticos responderán a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos, las viviendas, deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren"*

La modificación puntual propuesta, con un alcance limitado, también lo tiene en cuanto a la evaluación de impacto de género.

Anexo. Informe incorporado a la modificación redactado por Frank Navarro Agüir, técnico municipal

Se adjunta a continuación el informe de impacto de género redactado por Frank Navarro Agüir, arquitecto municipal en su redacción de la modificación de planeamiento.

6. INFORME DE IMPACTO DE GENERO

El artículo 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres, en concordancia con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, exige que se incorpore un *"informe por razón de género"*.

Si bien, la presente modificación dada la escasa entidad de la misma, no incide directamente en el diseño de la ciudad, y el diseño de la propia instalación queda relegado al proyecto; se estima conveniente hacer dos apreciaciones.

1ª. Las obras de actualización y renovación de la instalación, deberán tener en su diseño, especial observancia a eliminar cualquier obstáculo que impida o dificulte a las mujeres, tanto la practica como el disfrute de *La Pilota Valenciana*. Para ello como requisito indispensable, el correspondiente proyecto que se redacte deberá dotar a la instalación de vestuarios y aseos para mujeres.

2ª. En línea con el artículo 29 de Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, el Ayuntamiento deberá promover a través del *Club de Pilota Valenciana* del municipio, la efectiva apertura de esta disciplina deportiva a las mujeres. Para ello se propone, aumentar la difusión en todos los medios de comunicación al alcance del Ayuntamiento, la posibilidad de la que disponen todas las niñas de inscribirse en el *Club de Pilota Valenciana* del municipio para practicar este deporte.

**INFORME DE IMPACTO SOBRE
LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
(parte sin eficacia normativa)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

**Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH**

Se adjunta el presente informe DEL IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA a la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.3 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Guadassuar.

La Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la Ley 16/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, establece lo siguiente:

«Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia. Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia».

Además, el artículo 22 quinquies de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, precepto introducido por la Ley 16/2015, de 28 de julio, señala lo siguiente:

«Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia».

En el mismo sentido, el artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente:

«[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación».

Este informe se ha elaborado sobre la base de la guía metodológica para la elaboración de los informes previos de impacto en la infancia y la adolescencia de las disposiciones normativas, realizado por UNICEF (marzo de 2015, depósito legal AS-1076-2015)

FUENTE.

https://www.unicef.es/sites/unicef.es/files/comunicacion/Guia_metodologica.pdf

IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, LAS NECESIDADES Y LOS GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA NORMA PUEDA IMPACTAR.

Derechos concretos de la infancia sobre los que la norma puede tener incidencia.

La norma podría influir en los siguientes derechos de la infancia:

Derecho de asociación y de reunión

Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales

Necesidades básicas de la infancia sobre las que la norma puede tener incidencia.

Espacio exterior adecuado.

Ejercicio físico.

Interacción con adultos / Interacción con iguales.

Especial impacto de la norma en grupos concretos y circunstancias de niños, niñas y adolescentes.

No impacta en ningún grupo de forma especial

ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA INFANCIA.

Situación de partida. Estado actual.

El actual trinquet, de uso privado, presenta un estado de deterioro y abandono, su acceso principal se realiza a través del bar actual y no cuenta con condiciones óptimas para el acceso a niños y adolescentes.

Situación final propuesta.

La modificación permite que el actual trinquet se incorpore a la red de dotaciones públicas, facilitando el acceso al mismo a la población en general.

Además al convertirse en público se realizará una adecuación y mantenimiento del mismo, lo que favorecerá el acceso al mismo a familias y al municipio.

VALORACIÓN Y OBSERVACIONES.

La modificación de planeamiento propuesto no incide directamente en el régimen propio de la infancia, los adolescentes o la familia.

Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación de la modificación propuesta son, en principio, irrelevantes. Desde luego, en nada les perjudica. Y lo mismo sucede respecto de la familia.

Se trata de una propuesta normativa que no tiene impacto directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, de la adolescencia y de la familia.

Por tanto, la modificación propuesta no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia, si bien sus efectos indirectos como se indican en el informe adjunto del presidente de la pilota valenciana, podrían considerarse, desde este punto de vista, POSITIVO.

Anexo. Informe incorporado a la modificación redactado por Frank Navarro Agüir, técnico municipal

Se adjunta a continuación el informe de impacto en la infancia y la adolescencia redactado por Frank Navarro Agüir, arquitecto municipal en su redacción de la modificación de planeamiento.

7. INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

El artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, en concordancia con la disposición adicional decima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige que se incorpore un *"informe de impacto en la infancia y la adolescencia"*.

La presente modificación tiene un impacto muy positivo, ya que incorpora un espacio mas a la red de espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas públicas y potencia al deporte como vehículo para la inclusión y desarrollo.

Para potenciar dichos efectos se estima conveniente hacer una apreciación.

1ª. En línea con el artículo 56.2 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, el Ayuntamiento deberá contar para la redacción del proyecto de actualización y renovación de la instalación, con la participación de la infancia y la adolescencia sin perder de vista la transversalidad de la igualdad entre niñas y niños. Para ello se propone, que el equipo redactor se reúna con todos y cada uno de los colegios e institutos del municipio al fin de recabar las necesidades de los menores.

ANEXOS
PERSPECTIVA DE GÉNERO E INFANCIA ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

**Anexo. Informe del club de Pilota Valencia del municipio,
incorporado a la modificación redactado por Frank Navarro
Agüir, técnico municipal**

2. INFORME DEL CLUB DE PILOTA VALENCIANA

La La Pilota Valenciana forma part de les tradicions esportives valencianes, considerant-se com un joc autòcton propi que mereix el reconeixement adequat per part dels ciutadans i el suport de les institucions públiques.

Tal com es recull al preàmbul del DECRET 142/2014, de 5 de setembre, del Consell, pel qual es declara Bé d'Interés Cultural Immaterial la pilota valenciana, a l'article 49.1.5a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria de patrimoni històric, artístic, monumental, arquitectònic, arqueològic i científic.

Continuant amb el DECRET 142/2014 com a mesura de protecció de la pilota valenciana, cita textualment: "és continuaran desplegant les accions i les mesures previstes en el Pla Director de Pilota Valenciana 2012-2016 i les derivades de la seua execució, així com qualsevol altra que responga al mateix objectiu d'ordenar, sistematitzar i promocionar la pràctica d'aquest esport, i fomentar-ne el coneixement i el seguiment pels ciutadans i la posada en valor com a senya d'identitat del poble valencià"

Vist que a Guadassuar, aquest esport es practica des de temps immemorials i és molt àmplia l'afició que en aquesta població es manifesta per la seua pràctica, fins al punt que, fins i tot sent un esport que habitualment es pot practicar als carrers de la població, la nostra localitat compta amb una instal·lació dedicada expressament a la seua pràctica.

El trinquet de Guadassuar ha estat sempre emmarcat en un dels trinquets referents del nostre territori, convertint-se en tota una institució a causa de la seua solera i excepcionals jugadors locals, on sempre s'han disputat partides històriques. A més a més disposa d'una ubicació idònia i de fàcil accés i un gran estacionament de vehicles que facilitat en tot moment l'assistència de públic. Els últims 20 anys ha existit una gestió excel·lent del món professional, sent un trinquet d'obligada acollida en la totalitat de competicions oficials de primer nivell i corroborant així que es tracta d'un dels millors trinquets del panorama professional.

Guadassuar adherit al Pla Director de Pilota Valenciana (142/2014), compta també amb una instal·lació reduïda (un minitriquet) construïda l'any 2004 dins de les instal·lacions de l'IES Guadassuar. Així i tot cal destacar la impossibilitat de fer ús del mateix a causa de a què pertany a competències de la Conselleria, propiciant la incompatibilitat horària, el tamany reduït de la pròpia instal·lació i la falta de recursos personals per poder obrir i tancar aquesta els caps de setmana, propiciant d'aquesta forma no poder-ne ús.

Pel que fa els/les aficionats a la localitat, Guadassuar compta amb un Club de Pilota molt sòlid i amb una estructura referent a tota la comarca, que ja el conformen un total de 80 socis i sòcies i té un creixement exponencial any enrere any. Aquest compta amb el total suport de l'Ajuntament de Guadassuar. Un dels eixos fonamentals que doten de coherència l'estructura del Club de Pilota és l'Escola de Pilota de Guadassuar.

Aquesta ja compta amb un total de 36 alumnes (xiquets i xiquetes) que cada setmana es reuneixen per practicar la Pilota Valenciana i d'impregnar-se dels principis i valors que aquesta comporta. Per poder fer-ho i a causa de l'envergadura dels grups que la conformen, requerisquen fer ús de la instal·lació almenys un total de 4 voltes per setmana. A més a més el 2020 s'ha confeccionat un grup d'iniciació d'adults (+ 18 anys) de 20 alumnes (10 xics i 10 xiques) on s'entrena de manera setmanal (dijous i divendres) i que han manifestat l'interés de poder conèixer i practicar la pilota durant més dies a la setmana.

També cal destacar que el Club de Pilota Valenciana Guadassuar en un ferm impulsor i fundador del projecte anomenat "Amics de la Ribera". Un projecte que es va iniciar l'any 2018 amb activitats dedicades a la promoció de la pilota per tota la comarca. Aquest projecte va propiciar ressorgir la pràctica de la pilota a pobles adjacents com Algemesí i Carlet que hui en dia ja compten amb estructures sòlides i escoles emergents que inclús competeixen en competicions oficials dels Jocs Escolars de la Comunitat Valenciana. Aquest aspecte ha resultat molt beneficiós per a la pilota al nostre poble, ja que ens ha

permés l'intercanvi cultural de les poblacions per mitjà de la Pilota Valenciana i la interacció dels alumnes amb altres d'altres localitats pròximes. Tot i els entrebancs per poder dur a terme la pràctica, l'escola ja ha aconseguit diversos èxits esportius, com la consecució del campionat en la categoria de cadets dels Jocs Escolars de la Comunitat Valenciana en la modalitat de Raspall al mes de maig del 2018.

El setembre del 2019, la Federació de Pilota Valenciana va atorgar a l'Escola de Pilota de Guadassuar el Premi de promoció Paco Cabanes "EL GENOVÉS per la seua promoció i destacat treball de promoció de la pilota valenciana. Un dels màxims guardons i un reconeixement molt important per a la pilota i la nostra localitat.

Municipalitzar la instal·lació també en permetria poder millorar-la, adherir-nos a convocatòries que millorarien la mateixa, com la ja destinada a l'any anterior a la resolució del 16 de juny del 2020, del director general d'esports, per la que es resol la convocatòria de subvencions destinades a la millora, ampliació o reparació d'instal·lacions esportives de la Comunitat Valenciana en l'exercici 2020.

A més a més en l'actualitat tot i ser un Club nombrós, el mateix no disposa de cap seu oficial on reunir-se. Pensem que considerant l'opció de municipalitzar el trinquet aprofitaríem el mateix per confeccionar un espai de reunió i propiciar la participació dels/les joves, l'associacionisme i el desenvolupament de l'Escola i el Club.

També cal destacar que la municipalització ens permetria participar com a seu de l'escola de Tecnificació amb la intenció de donar continuïtat a l'alumnat de l'escola i convertint l'instal·lació en un referent Comarcal (ja que la Ribera Alta no compta amb cap) i d'especialització prèvia al món professional. Aquest model ja l'han replicat municipis com Massalfassar, La Pobla de Vallbona i Torrent amb un resultat d'impacte extraordinari.

Pel que fa a l'àmbit educatiu el Club de Pilota Valenciana de Guadassuar col·labora d'una manera molt significativa a les sessions dutes a terme pel professorat d'Educació Física i adherides al currículum escolar de Pilota Valenciana al Col·legi Balmes de la localitat. A causa de la impossibilitat de poder acudir al trinquet a causa de la titularitat privada, ho fem al carrer amb les dificultats i els riscos adherits que això comporta. S'espera que al Llarg del 2021 se signe un conveni de col·laboració amb el col·legi, ja que és una de les principals fonts d'on és nodreix l'Escola de Pilota i dota de coherència el que nosaltres anomenem "El cicle", que implica els agents: Col·legi -Escola de Pilota - Club.

Actualment el propietari del trinquet ha posat en coneixement de l'Ajuntament la seua voluntat de tancar la instal·lació. Un fet que condemnaria per complet el desenvolupament del club i de l'escola i de la trajectòria històrica de la pilota al poble.

Sent aquests diversos motius, considerem de vital importància iniciar els tràmits pertinents i per la qual cosa preguem la Corporació Local que continue amb la defensa i promoció de les tradicions Valencianes, perquè la pràctica d'aquest esport valencià no desaparega i duga a terme tantes actuacions com siguen necessàries per a la seua promoció, donant suport a l'article número 3 del DECRET 142/2014, de 5 de setembre, del Consell on se cita que: "Les institucions públiques vetllaran pel normal desenvolupament i pervivència d'aquesta manifestació cultural i tutelaran la conservació dels seus valors tradicionals."

Pel que fa al Club i l'Escola, tenim el ferm compromís de continuar treballant per preservar les arrels i valors culturals que manifesta la Pilota Valenciana amb la infinita esperança de poder disposar d'un element clau per a poder dur a terme la seua transmissió: El Trinquet de Guadassuar.

Fdo. El president, Juan Talavera Puig

FIJACIÓN DE INDICADORES DEL SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN
(parte sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH

Visto el alcance limitado de la modificación y los escasos efectos sobre el medio ambiente, sin incidencia medioambiental como se ha justificado, no se prevé medidas de seguimiento ambiental de la modificación, no obstante, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en cuanto a seguimiento ambiental de planes y a lo establecido en el plan general vigente que pudiera afectarle.

DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

No se alteran las previsiones de desarrollo del Plan General vigente.

Se prevé que una vez aprobada la modificación, el Ayuntamiento haga uso de la facultad prevista en el capítulo III del TRLOTUP y obtenga tanto el suelo como la construcción del Trinquet con cargo al Patrimonio Público del Suelo para obtener así la instalación y salvaguardar el interés general de conservar esta práctica deportiva en el municipio.

Se prevé la adquisición del mismo, existiendo actualmente contrato de alquiler con opción a compra según queda recogido en informe de la interventora de fecha 13 de Marzo de 2023 obrante en el expediente.

Se prevé el desarrollo del proyecto correspondiente para la rehabilitación y adecuación del edificio existente y plan de mantenimiento del mismo.

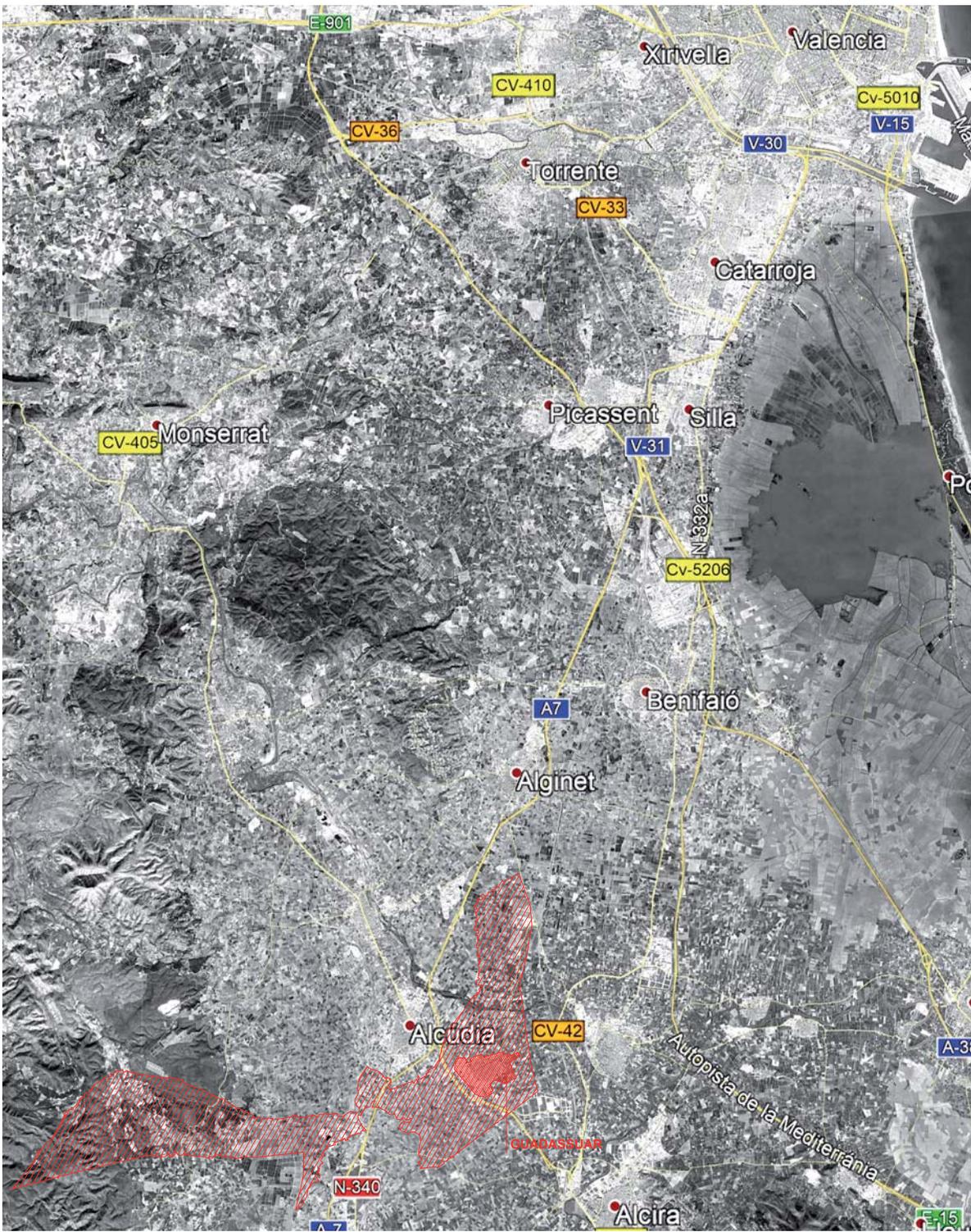
PLANOS DE INFORMACIÓN (sin eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

**Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH**

INFORMACIÓN:

Nº	Título
I.01	Plano de Situación
I.02	Plano de Emplazamiento
I.03	Plano 0.3.2. Red Primaria del Planeamiento Vigente
I.04	Plano 0.3.2. Red Primaria MODIF 5 del Planeamiento Vigente
I.05	Plano 0.7.1. Red Secundaria del Planeamiento Vigente

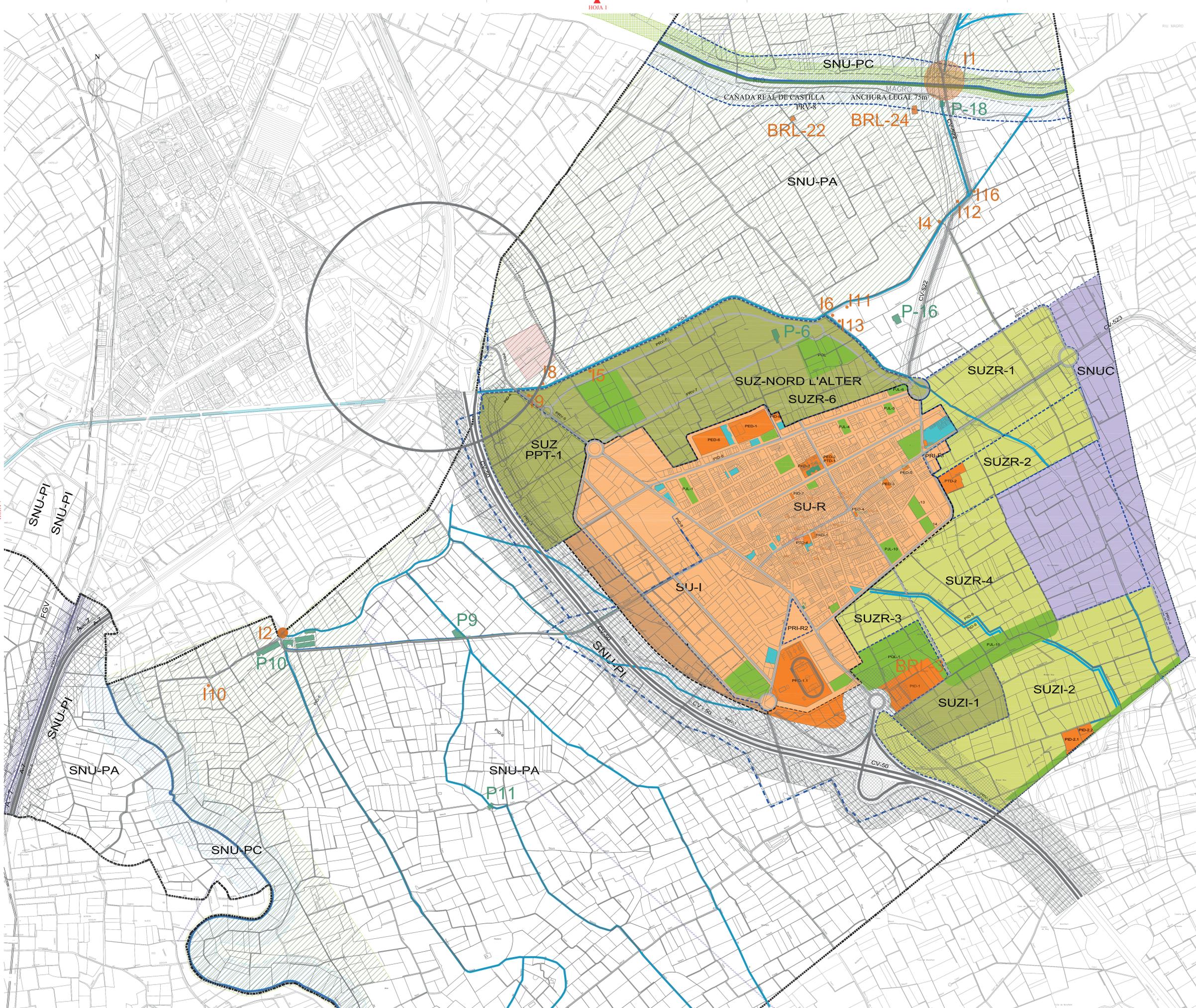


	AJUNTAMENT DE GUADASSUAR	
	MODIFICACIÓ PUNTUAL NUM 7. TRINQUET	
PLANO DE INFORMACIÓ		
TÍTULO: SITUACIÓ		
ESCALA: SIN ESCALA	FECHA: 02/2023	HOJA N°: 101
AUTORES:		
MARIA DOLORS APARICI GALDÓN arquitecta colegiada COACV 10232		



	AJUNTAMENT DE GUADASSUAR	
	MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 7. TRINQUET	
	PLANO DE INFORMACIÓN	
TÍTULO: EMPLAZAMIENTO		
ESCALA: 1/5000 1/1000	FECHA: 02/2023	HOJA N°: 102
AUTORES: MARIA DOLORS APARICI GALDÓN arquitecta colegiada COACV 10232		





LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE CLASE SUELO O SECTOR

SUELO URBANO	SU
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SU	UE
SUELO URBANIZABLE	SUZ
SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	SUZ
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	SNUC
SNUC DOTACIONAL	SNUC-D
SNUC ASIMILABLE A AGRÍCOLA	SNUC-A
PROTECCIÓN DE CAUCES	SNL-PC
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNL-PA
PROTECCIÓN FORESTAL	SNL-PF
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SNL-PP
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SNL-PI

RED SECUNDARIA

RED PRIMARIA VIARIA

VIARIO	
VIA PECUARIA Y ZONA DE AFECCIÓN	
ZONA DE AFECCIÓN CV-50 Y A-7	
ZONA DE PROTECCIÓN CV-523 Y CV-523	
FERROCARRIL Y ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA	
TRANSPORTES	
ACEQUIAS	
Afección al PORN de La Albufera	
CARRIL BICI PROYECTADO	
GASEODUCTO	

RED PRIMARIA EQUIPAMENTOS

PTD-ASISTENCIAL	CENTRO DE SALUD
PTD-1	RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD
PTD-2*	ERMITA
PTD-3*	IGLESIA PARROQUIAL
PTD-4*	
PRD-DEPORTIVO-RECREATIVO	POLIDEPORTIVO
PRD-1	AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO
PRD-2	
PEDE-EDUCATIVO-CULTURAL	COLEGIO PÚBLICO BALMES
PEDE-1	AUDITORIO
PEDE-2	HOGAR DEL JUBILADO
PEDE-3	BIBLIOTECA
PEDE-4	CENTRO DE FORMACIÓN OCUPACIONAL
PEDE-5	INSTITUTO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA
PEDE-6	
PAD-ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	AYUNTAMIENTO
PAD-1	CENTRO USOS ADMINISTRATIVOS
PAD-2	
PID-INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	CEMENTERIO
PID-1	EDAR
PID-2.1	AMPLIACIÓN EDAR
PID-2.2	PLANTA DE TRATAMIENTO DE R.S.U.
PID-3	PLANTA DE TRATAMIENTO DE INERTES
PID-4	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA
PID-5	TENDIDO ELÉCTRICO
PID-6	SUMINISTRO ELÉCTRICO
PID-7*	ABASTECIMIENTO DE AGUA
PID-8	SANEAMIENTO
PID-9	GASEODUCTO
PID-10	FERROCARRIL
PID-11	

RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

PQL	PARQUE
PIL	JARDÍN

RED PRIMARIA VIARIA

PRV-1	CV-50
PRV-2	CV-523
PRV-3	Ampliación CV-523 y circunvalación norte por SUZR-1 y SUZR-2
PRV-4	Conexión de Sectores Industriales con CV-523
PRV-5	Desdoblamiento Vial de Acceso desde A-7 a SU-1
PRV-6	A-7
PRV-7	Red Vial Inscrita SUZR-6 "Nerd L'Alter"
PRV-8	Vías Pecuarias

SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS

	Suelo Urbano y Urbanizable
	Suelo No Urbanizable

CATALOGO BIENES Y ESPACIOS PÚBLICOS

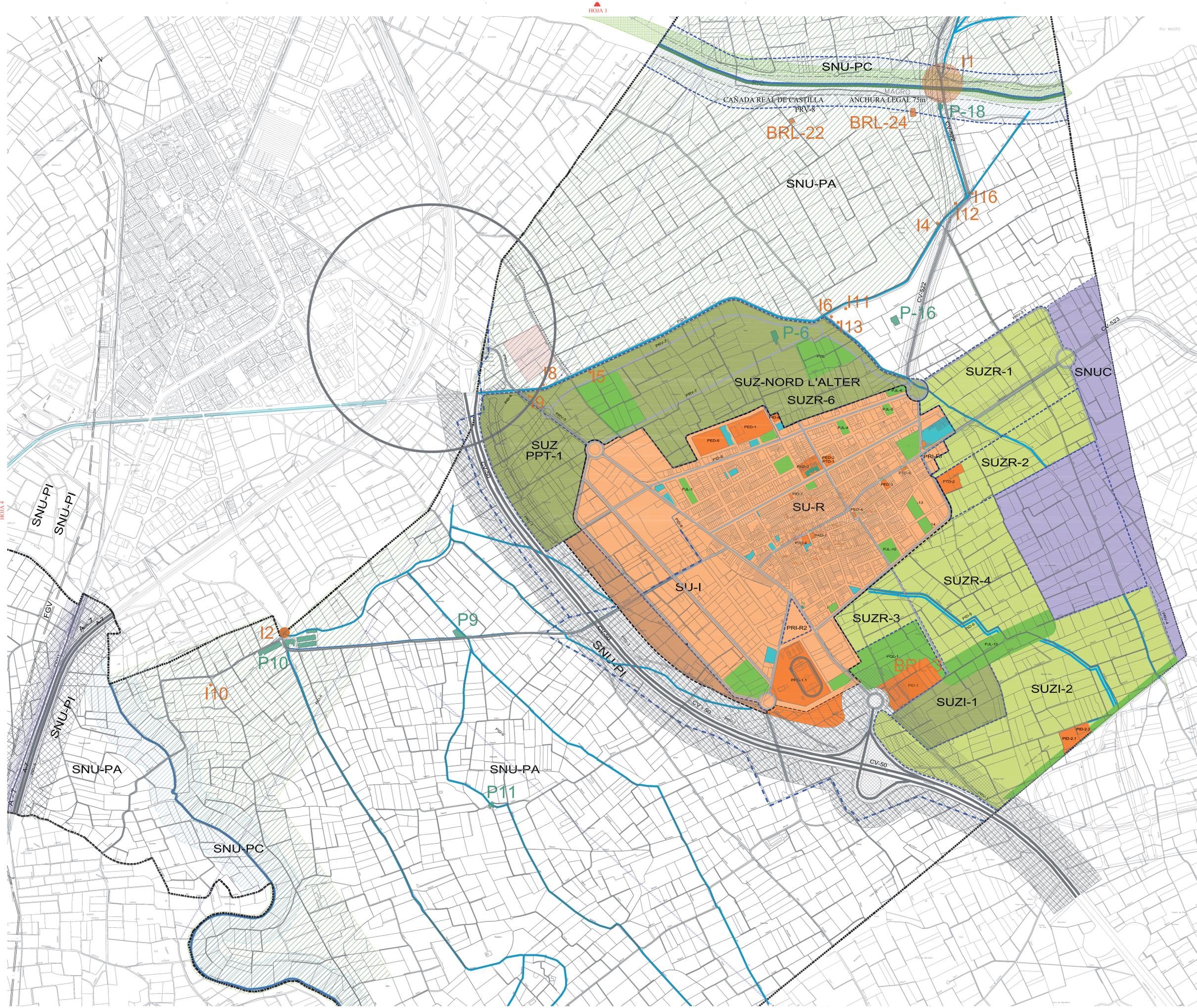
NHT	Núcleo Histórico Tradicional	Zona de afección de Yacimiento Arqueológico
BIC	Bienes de Interés Cultural	Bienes de protección ambiental (ref. al catálogo)
	Entorno protección BIC	Entorno protección BRL
	Bienes de relevancia Local	

* Dotaciones Privadas

AJUNTAMENT DE GUADASSUAR
MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 7. TRINQUET
PLANO DE INFORMACIÓN

TÍTULO: RED PRIMARIA
ESCALA: 1:5000
FECHA: 02/2023
HOJA N°: 103
REF. PLANO 0.3.2.RED PRIMARIA PDUU

AUTORES:
MARIA DOLORS APARICI Galdón
arquitecta colegiada COACV 10232



LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL
 LIMITE CLASE SUELO O SECTOR

SUELO URBANO	SU
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SU	UE
SUELO URBANIZABLE	SUZ
SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	SUZ
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	SNUC
SNUC DOTACIONAL	SNUC-D
SNUC ASIMILABLE A AGRÍCOLA	SNUC-A
PROTECCIÓN DE CAUCES	SNU-PC
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PA
PROTECCIÓN FORESTAL	SNU-PF
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SNU-PP
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SNU-PI

RED SECUNDARIA
 RED PRIMARIA VIARIA

VIARIO	
VIA PECUARIA Y ZONA DE AFECCIÓN	
ZONA DE AFECCIÓN CV-50 Y A-7	
ZONA DE PROTECCIÓN CV-525 Y CV-523	
FERROCARRIL Y ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN	
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTES	
ACEQUÍAS	
Afección al PORN de La Albufera	
CARRIL BICI PROYECTADO	
GASEODUCTO	

RED PRIMARIA EQUIPAMIENTOS

PTD-ASISTENCIAL	PTD-1	CENTRO DE SALUD
	PTD-2*	RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD
	PTD-3*	ERMITA
	PTD-4*	IGLESIA PARRROQUIAL
	PTD-5	CENTRO DE DÍA
PRD-DEPORTIVO-RECREATIVO	PRD-1.1	POLIDEPORTIVO
	PRD-1.2	AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO
PED-EDUCATIVO-CULTURAL	PED-1	COLEGIO PÚBLICO BALMES
	PED-2	AUDITORIO
	PED-3	HOGAR DEL JUBILADO
	PED-4	BIBLIOTECA
	PED-6	INSTITUTO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA
PAD-ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	PAD-1	AYUNTAMIENTO
	PAD-2	CENTRO USOS ADMINISTRATIVOS
PID-INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	PID-1	CEMENTERIO
	PID-2.1	EDAR
	PID-2.2	AMPLIACIÓN EDAR
	PID-3	PLANTA DE TRATAMIENTO DE R.S.U.
	PID-4	PLANTA DE TRATAMIENTO DE INERTES
	PID-5	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA
	PID-6	TENDIDO ELÉCTRICO
	PID-7*	SUMINISTRO ELÉCTRICO
	PID-8	ABASTECIMIENTO DE AGUA
	PID-9	SANEAMIENTO
	PID-10	GASEODUCTO
	PID-11	FERROCARRIL

RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 RED PRIMARIA VIARIA

POL	PARQUE
PJL	JARDÍN
PRV-1	CV-50
PRV-2	CV-525
PRV-3	Ampliación CV-523 y circulación norte por SUZ-1 y SUZ-2
PRV-4	Conexión de Sectores Industriales con CV-523
PRV-5	Desdoblamiento Vial de Acceso desde A-7 a SU A-7
PRV-6	Red Vial Insrita SUZ-6 'Nord L'Alter'
PRV-7	Vías Pecuarias

SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS

	Suelo Urbano y Urbanizable
	Suelo No Urbanizable

CATALOGO BIENES Y ESPACIOS PÚBLICOS

NHT	Núcleo Histórico Tradicional	Zona de afección de Yacimiento Arqueológico
IHC	Bienes de Interés Cultural	Bienes de protección ambiental (ref. al catálogo)
	Entorno protección BIC	Entorno protección BRL
	Bienes de relevancia Local	BIENES DE PROTECCIÓN PARCIAL

* Dotaciones Privadas

01	Parque de San Juan	01	Centro de Salud
02	Parque de San Juan	02	Centro de Salud
03	Parque de San Juan	03	Centro de Salud
04	Parque de San Juan	04	Centro de Salud
05	Parque de San Juan	05	Centro de Salud
06	Parque de San Juan	06	Centro de Salud
07	Parque de San Juan	07	Centro de Salud
08	Parque de San Juan	08	Centro de Salud
09	Parque de San Juan	09	Centro de Salud
10	Parque de San Juan	10	Centro de Salud
11	Parque de San Juan	11	Centro de Salud
12	Parque de San Juan	12	Centro de Salud
13	Parque de San Juan	13	Centro de Salud
14	Parque de San Juan	14	Centro de Salud
15	Parque de San Juan	15	Centro de Salud
16	Parque de San Juan	16	Centro de Salud
17	Parque de San Juan	17	Centro de Salud
18	Parque de San Juan	18	Centro de Salud
19	Parque de San Juan	19	Centro de Salud
20	Parque de San Juan	20	Centro de Salud
21	Parque de San Juan	21	Centro de Salud
22	Parque de San Juan	22	Centro de Salud
23	Parque de San Juan	23	Centro de Salud
24	Parque de San Juan	24	Centro de Salud
25	Parque de San Juan	25	Centro de Salud
26	Parque de San Juan	26	Centro de Salud
27	Parque de San Juan	27	Centro de Salud
28	Parque de San Juan	28	Centro de Salud
29	Parque de San Juan	29	Centro de Salud
30	Parque de San Juan	30	Centro de Salud
31	Parque de San Juan	31	Centro de Salud
32	Parque de San Juan	32	Centro de Salud
33	Parque de San Juan	33	Centro de Salud
34	Parque de San Juan	34	Centro de Salud
35	Parque de San Juan	35	Centro de Salud
36	Parque de San Juan	36	Centro de Salud
37	Parque de San Juan	37	Centro de Salud
38	Parque de San Juan	38	Centro de Salud
39	Parque de San Juan	39	Centro de Salud
40	Parque de San Juan	40	Centro de Salud
41	Parque de San Juan	41	Centro de Salud
42	Parque de San Juan	42	Centro de Salud
43	Parque de San Juan	43	Centro de Salud
44	Parque de San Juan	44	Centro de Salud
45	Parque de San Juan	45	Centro de Salud
46	Parque de San Juan	46	Centro de Salud
47	Parque de San Juan	47	Centro de Salud
48	Parque de San Juan	48	Centro de Salud
49	Parque de San Juan	49	Centro de Salud
50	Parque de San Juan	50	Centro de Salud

* Dotaciones Privadas

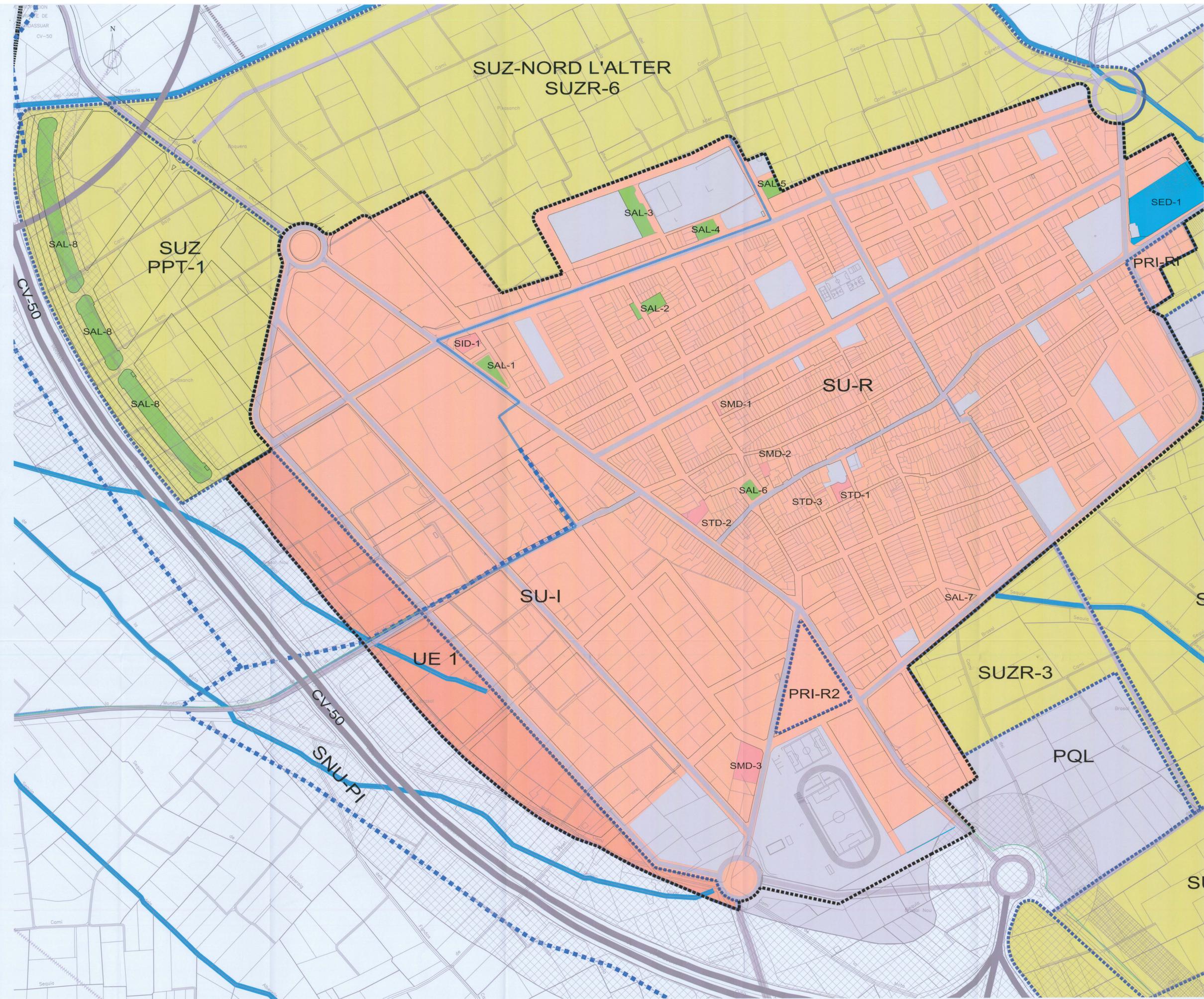
AJUNTAMENT DE GUADASSUAR
 MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 7. TRINQUET
 PLANO DE INFORMACIÓN

TÍTULO:
 RED PRIMARIA

ESCALA: FECHA: HOJA N°: 104

02/2023 REF. PLANO 0.3.2. RED PRIMARIA / MOD PUNT 5

AUTORES:
 MARIA DOLORS APARICI Galdón
 arquitecta colegiada COACV-10232



LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	-----
LÍMITE CLASE SUELO O SECTOR	-----
SUELO URBANO	SU
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SU	UE
SUELO URBANIZABLE	SUZ
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	SNUC
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE CAUCES	SNU-PC
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PA
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN FORESTAL	SNU-PF
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SNU-PP
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SNU-PI
RED PRIMARIA VIARIA	-----
VIARIO	-----
VIA PECUARIA Y ZONA DE AFECCIÓN	-----
ZONA DE AFECCIÓN CV-50 Y A-7	-----
ZONA DE PROTECCIÓN CV-525 Y CV-523	-----
FERROCARRIL Y ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN	-----
INFRAESTRUCTURA	-----
TRANSPORTES	-----
ACEQUIAS	-----
CARRIL BICI PROYECTADO	-----
GASEODUCTO	-----
RED PRIMARIA	-----
RED SECUNDARIA - DOTACIONES	-----
PED-EDUCATIVO-CULTURAL	-----
SED-1	-----
STD-ASISTENCIAL	-----
STD-1	-----
STD-2	-----
STD-3	-----
SID-INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	-----
SID-1	-----
SMD-DOTACIONAL DE USO MÚLTIPLE	-----
SMD-1	-----
SMD-2	-----
SMD-3	-----
RED SECUNDARIA - ZONAS VERDES	-----
ÁREA DE JUEGO (SAL)	SAL
COLEGIO SAN FRANCESC	-----
CASA PARROQUIAL	-----
PATRONATO PARROQUIAL	-----
PATRONATO PARROQUIAL	-----
ESTACION DE SERVICIO	-----
USOS MÚLTIPLES	-----
USOS MÚLTIPLES	-----
USOS MÚLTIPLES	-----


AJUNTAMENT DE GUADASSUAR
 MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 7, TRINQUET
 PLANO DE INFORMACIÓN

TÍTULO: RED SECUNDARIA
 ESCALA: FECHA: HOJA Nº: 105
 02/2023 REF. PLANO 0.7.1. RED SECUNDARIA DEL PQOL

AUTORES:
 MARIA DOLORS APARICI GALDÓN
 arquitecta colegiada COACV 10232



**BORRADOR DE PLAN
TOMO II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

**Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH**

Técnico redactor MARIA DOLORS APARICI GALDÓN. ARQUITECTA COLEGIADA COACV 10232.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax.962571285

Correo-e: registregeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

FEBRERO 2023

NORMAS URBANÍSTICAS (con eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

**Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH**

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo unico:

Se modifica la tabla 4.2 del artículo 27 bis de las NNUU del PGOU de Guadassuar para añadir el SQD-1 con su superficie, quedando de la siguiente forma:

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			16.148,89	
					22.884,06
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SED-1			8.776,82	
	STD-1			250,58	
	STD-2			801,44	
	STD-3			79,05	
	SID-1			795,01	
	SMD-1			103,90	
	SMD-2			201,03	
	SMD-3			2.323,83	
	SQD-1			3.101,00	
					16.563,42
TOTAL	23.298,59	16.148,89	0,00	39.447,48	

PLANOS DE ORDENACIÓN (con eficacia normativa)

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 7 PLAN GENERAL DE GUADASSUAR

Integración del " TRINQUET " a la red secundaria de dotaciones
calle Alcudia 9, de Guadassuar ref catastral 7604602YJ1470S0001FH

ORDENACIÓN:

Nº Título

o.01 Red Primaria

Sustituye a Plano 0.3.2. Red Primaria MODIF 5 del Planeamiento Vigente.

o.02 Red secundaria

Sustituye a Plano 0.7.1. Red Secundaria del Planeamiento Vigente

Quedan modificados los planos siguientes:

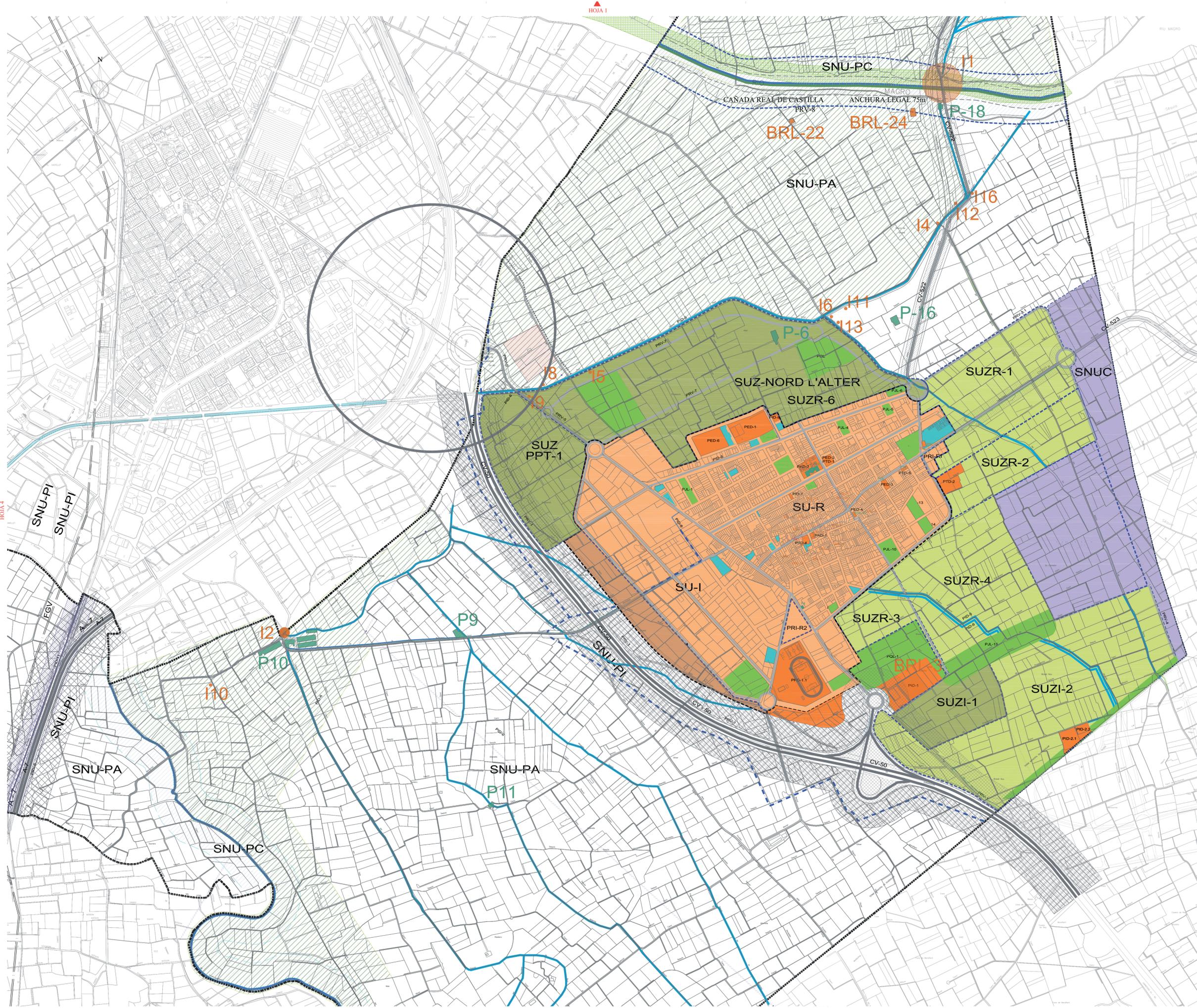
- Plano 0.3.2 Red Primaria del Plan General Guadassuar, ya modificado por al modificación puntual 5 de planeamiento.

Se grafía la parcela de color cian (red secundaria) sobre el plano de ordenación de la modif 5 de planeamiento.

- Plano 0.7.1. Red Secundaria del Plan General Guadassuar vigente

Se grafía con color rojo-salmón la parcela con indicación de SQD-1, introduciendolo en la leyenda como una tipología más de dotación de la red secundaria (SQD-DEPORTIVO-RECREATIVO) y subíndice con la referencia a la indicación introducida en el plano SQD-1 TRINQUET)

La modificación de planeamiento queda adecuada al Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, vigente actualmente.



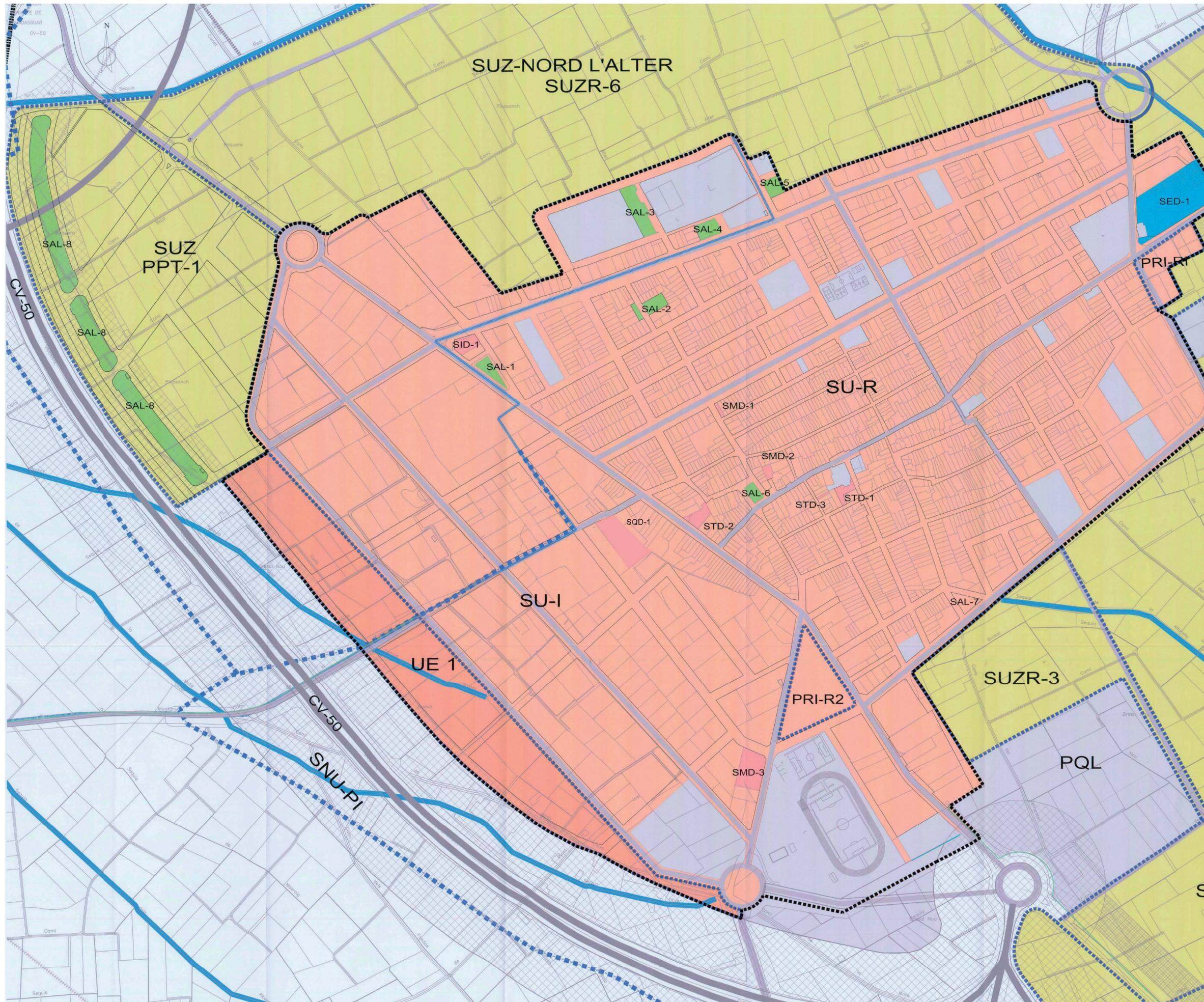
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	-----	
LÍMITE CLASE SUELO O SECTOR	-----	
SUELO URBANO	SU	
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SU	UE	
SUELO URBANIZABLE	SUZ	
SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN	SUZ	
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	SNUC	
SNUC DOTACIONAL	SNUC-D	
SNUC ASIMILABLE A AGRÍCOLA	SNUC-A	
PROTECCIÓN DE CAUCES	SNU-PC	
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PA	
PROTECCIÓN FORESTAL	SNU-PF	
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SNU-PP	
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SNU-PI	
RED SECUNDARIA		
RED PRIMARIA VIARIA		
VIARIO		
VIA PECUARIA Y ZONA DE AFECCIÓN		
ZONA DE AFECCIÓN CV-50 Y A-7		
ZONA DE PROTECCIÓN CV-525 Y CV-523		
FERROCARRIL Y ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN		
INFRAESTRUCTURA		
TRANSPORTES		
ACEQUÍAS		
Afección al PORN de La Albufera		
CARRIL BICI PROYECTADO		
GASEODUCTO		
RED PRIMARIA EQUIPAMENTOS		
PTD-ASISTENCIAL		
PTD-1		CENTRO DE SALUD
PTD-2*		RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD
PTD-3*		ERMITA
PTD-4*		IGLESIA PARROQUIAL
PTD-5		CENTRO DE DÍA
PRD-DEPORTIVO-RECREATIVO		
PRD-1.1		POLIDEPORTIVO
PRD-1.2		AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO
PED-EDUCATIVO-CULTURAL		
PED-1		COLEGIO PÚBLICO BALMES
PED-2		AUDITORIO
PED-3		HOGAR DEL JUBILADO
PED-4		BIBLIOTECA
PED-6		INSTITUTO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA
PAD-ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL		
PAD-1		AYUNTAMIENTO
PAD-2		CENTRO USOS ADMINISTRATIVOS
PID-INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS		
PID-1		CEMENTERIO
PID-2.1		EDAR
PID-2.2		AMPLIACIÓN EDAR
PID-3		PLANTA DE TRATAMIENTO DE R.S.U.
PID-4		PLANTA DE TRATAMIENTO DE INERTES
PID-5		INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA
PID-6		TENDIDO ELÉCTRICO
PID-7*		SUMINISTRO ELÉCTRICO
PID-8		ABASTECIMIENTO DE AGUA
PID-9		SANEAMIENTO
PID-10		GASEODUCTO
PID-11		FERROCARRIL
RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
PQL		PARQUE
PJL		JARDÍN
RED PRIMARIA VIARIA		
PRV-1		CV-50
PRV-2		CV-525
PRV-3		Ampliación CV-523 y circulación norte por SUZR-1 y SUZR-2
PRV-4		Conexión de Sectores Industriales con CV-523
PRV-5		Desdoblamiento Vial de Acceso desde A-7 a SU A-7
PRV-6		Red Vial Inerente SUZR-6 "Nord L'Alter"
PRV-7		Vías Pecuarias
PRV-8		
SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS		
		Suelo Urbano y Urbanizable
		Suelo No Urbanizable
CATALOGO BIENES Y ESPACIOS PÚBLICOS		
NHT		Núcleo Histórico Tradicional
BIC		Bienes de Interés Cultural
		Entorno protección BIC
		Bienes de relevancia Local
		Zona de afección de Yacimiento Arqueológico
		Bienes de protección ambiental (ref. al catálogo)
		Entorno protección BRL
		Bienes de protección BRL
		BIENES DE PROTECCIÓN PARCIAL


AJUNTAMENT DE GUADASSUAR
 MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 7. TRINQUET
 PLANO DE ORDENACIÓN

TÍTULO:
RED SECUNDARIA

ESCALA: [] FECHA: [] HOJA Nº: 001

AUTORES:
 MARIA DOLORS APARICI Galdón
 arquitecta colegiada COACV 10232



LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	■■■■■■■■■■
LÍMITE CLASE SUELO O SECTOR	■■■■■■■■■■
SUELO URBANO	SU
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SU	UE
SUELO URBANIZABLE	SUZ
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	SNUC
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE CAUCES	SNU-PC
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PA
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN FORESTAL	SNU-PF
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SNU-PP
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SNU-PI
RED PRIMARIA VIARIA	
VIARIO	■■■■■■■■■■
VIA PECUARIA Y ZONA DE AFECCIÓN	■■■■■■■■■■
ZONA DE AFECCIÓN CV-50 Y A-7	■■■■■■■■■■
ZONA DE PROTECCIÓN CV-525 Y CV-523	■■■■■■■■■■
FERROCARRIL Y ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN	■■■■■■■■■■
INFRAESTRUCTURA	■■■■■■■■■■
TRANSPORTES	■■■■■■■■■■
ACEQUIAS	■■■■■■■■■■
CARRIL BICI PROTECTADO	■■■■■■■■■■
GASEODUCTO	■■■■■■■■■■
RED PRIMARIA	■■■■■■■■■■
RED SECUNDARIA - DOTACIONES	■■■■■■■■■■
PED-EDUCATIVO-CULTURAL	■■■■■■■■■■
SED-1	■■■■■■■■■■
COLLEGI SAN FRANCESC	■■■■■■■■■■
STD-ASISTENCIAL	■■■■■■■■■■
STD-1	■■■■■■■■■■
STD-2	■■■■■■■■■■
STD-3	■■■■■■■■■■
CASA PARROQUIAL	■■■■■■■■■■
PATRONATO PARROQUIAL	■■■■■■■■■■
PATRONATO PARROQUIAL	■■■■■■■■■■
SID-INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	■■■■■■■■■■
SID-1	■■■■■■■■■■
ESTACION DE SERVICIO	■■■■■■■■■■
SMD-DOTACIONAL DE USO MÚLTIPLE	■■■■■■■■■■
SMD-1	■■■■■■■■■■
USOS MÚLTIPLES	■■■■■■■■■■
SMD-2	■■■■■■■■■■
USOS MÚLTIPLES	■■■■■■■■■■
SMD-3	■■■■■■■■■■
USOS MÚLTIPLES	■■■■■■■■■■
SQD-DEPORTIVO RECREATIVO	■■■■■■■■■■
SQD-1	■■■■■■■■■■
TRINQUET	■■■■■■■■■■
RED SECUNDARIA - ZONAS VERDES	■■■■■■■■■■
ÁREA DE JUEGO (SAL)	■■■■■■■■■■

MODIFICACION 7 TRINQUET

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): NCAA 7TJU 3KUK JAUT JCYL

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	La persona interesada MARIA DOLORS APARICI GALDON NIF 20470425B	Firma electrónica - ACCV - 23/03/2023 8:21 MARIA DOLORS APARICI GALDON
	Registrado el 23/03/2023 Nº de entrada 1436 / 2023	Sello electrónico - 23/03/2023 8:21 Sede Electrónica AJUNTAMENT DE GUADASSUAR
	<i>El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.</i>	