

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE GUADASSUAR: ORDENACIÓN  
ESTRUCTURAL SECTOR SUZPPT-1.  
GUADASSUAR (VALENCIA)

--- DOCUMENTO DE INICIO:  
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y  
BORRADOR DEL PLAN ---

PROMOTOR:

**AYUNTAMIENTO DE GUADASSUAR**

*LUIS HERNÁNDEZ ÚBEDA*  
*Arquitecto (nº col. 3249 COACV)*

*ENCARNA BOSCH FERRER*  
*Arquitecta urbanística (nº col. 3223 COACV)*

*JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY*  
*Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)*  
*Ingeniero Técnico Agrícola*

## Contenido

I.	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO .....	3
I.1	Antecedentes .....	3
I.2	Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.....	4
I.3	Datos del promotor: .....	4
I.4	Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas de la modificación de plan que se propone. ....	4
I.5	Desarrollo previsible del plan. ....	5
I.6	Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado. ....	5
I.6.1	Enquadre geográfico y área de estudio.....	5
I.6.2	Usos de suelo.....	6
I.6.3	Pendientes y relieve.....	7
I.6.4	Suelos y capacidad agrológica.....	7
I.6.5	Vegetación y fauna. ....	7
I.6.6	Espacios naturales o de interés ambiental.....	8
I.6.7	Suelo forestal (PATFOR) y vías pecuarias. ....	8
I.6.8	PATRICOVA (Peligrosidad de inundación). ....	9
I.6.9	Zonas inundables según el SNCZI.....	9
I.6.10	Estudio de inundabilidad del sector.....	10
I.6.11	Patrimonio cultural. ....	11
I.6.12	Infraestructura verde.....	11
I.6.13	Datos socioeconómicos de Guadassuar.....	11
I.7	Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.....	14
I.8	Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial. ....	15
I.9	Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica. ....	16
I.10	Resumen de los motivos de la selección de alternativas contemplada.....	17
I.11	Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación a mismo.....	18

I.12	Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de plan.....	18
II.	BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE GUADASSUAR. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SUZPPT-1 .....	19
II.1	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	19
II.2	LEGISLACIÓN APLICABLE .....	20
II.3	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO .....	20
II.4	JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	20
II.5	DATOS CUANTITATIVOS RESULTANTES DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	21
II.5.1	Ámbito de la Modificación .....	21
II.6	PLANOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....	24
III.	ANEXO: ESTUDIO DE INUNDABILIDAD .....	25

# I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## I.1 Antecedentes

El planeamiento vigente en Guadassuar está constituido por un Plan General aprobado por la C.T.U., en sesión de fecha 17/07/2013 (B.O.P. de 18/09/2013), y una serie de instrumentos de modificación.

Tras la correspondiente evaluación ambiental y tramitación urbanística, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de julio de 2.013, aprobó definitivamente el P.G.O.U. adaptado a la LUV. (B.O.P. 18/09/2.013).

Dicho plan general, ya fue sometido a Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, obteniendo la Memoria Ambiental favorable el 12/05/2011. El Plan General asume íntegramente el contenido del Plan Parcial Modificativo del sector SUZ PPT-1, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de julio de 2.009. (D.O.C.V. 15/02/2.010).

El sector de Suelo urbanizable terciario SUZPPT-1 previsto en el PGOU no ha sido desarrollado ni existe ninguna propuesta para su desarrollo.

Actualmente el uso dominante es el terciario y el industrial es compatible en distintas situaciones, de acuerdo con la ficha de planeamiento del sector SUZ PPT-1.

El sector SUZPPT-1 es un sector de uso predominante terciario, que cuenta con ordenación pormenorizada, y fue sometido a evaluación ambiental estratégica, al ser asumido por el Plan General.

El ámbito de la modificación que se plantea se ajusta en su totalidad, a la delimitación del actual sector SUZPPT-1.

Se plantea la implantación, en el municipio de Guadassuar, de una industria de alto componente tecnológico y de gran valor añadido, en los terrenos integrantes de dicho sector, por lo que se necesita; cambiar el uso dominante de terciario a industrial.

Se ha llevado a cabo la consulta pública previa, establecido en el artículo 51 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), por espacio de 20 días.

Según certificado emitido por la Secretaria del ayuntamiento en fecha 25 de junio de 2024, el documento de consulta respecto de la modificación puntual del Sector SUZ PPT-1 del PG de Guadassuar, ha sido sometido al trámite de consulta previa por un periodo de 20 días en el portal web del ayuntamiento del 23/05/24 al 20/06/24, sin que se haya formulado propuesta, aportación u opinión de ningún género.

## I.2 Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa

La propuesta de modificación se centra en el cambio de uso del sector SUZPPT-1, teniendo presente la actividad futura que se implantará y generando el suelo necesario para esta.

Para esto se pretende una modificación del uso que pasa a ser dominante industrial en cualquiera de las situaciones planteadas por el PGOU y compatible terciario, con una disminución de la edificabilidad permitida, y una mejora de las condiciones de conexión externas, por lo que afectaremos a determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento.

El presente Documento Inicial Estratégico, debe analizar las consecuencias que para el medio ambiente y el territorio puede suponer el cambio de uso de terciario a industrial.

Paralelamente a la tramitación del Documento de Inicio para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación del PG de Guadassuar de la Ordenación Estructural del Sector SUZ PPT-1, se tramitará el Documento de Inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación del PG de Guadassuar de la Ordenación Pormenorizada.

## I.3 Datos del promotor:

Ayuntamiento de Guadassuar, como Órgano Promotor Público competente, de acuerdo con el artículo 48.a del TRLOTUP.

AYUNTAMIENTO DE GUADASSUAR  
Calle Salvador Maiques, 1. 46610-Guadassuar (Valencia)  
CIF P-4610100-H

## I.4 Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas de la modificación de plan que se propone.

Dadas las características de la problemática, solo se plantean 2 alternativas:

- **La alternativa 0 sería mantener la situación actual**, manteniendo el sector urbanizable con uso terciario, con lo que se dificultará el desarrollo y gestión urbanística del sector, por falta de interés efectivo de los actores económicos, en los solares de pequeñas dimensiones y de uso dominante terciario.

Las afecciones ambientales y territoriales serían las mismas que con la modificación propuesta, dado que supone el mismo sellado de suelo, con el mismo nivel de desnaturalización respecto de la situación rural previa, pero no se conseguirían los objetivos de generación económica y empleo, para la comarca.

- **La alternativa 1 propuesta en este documento** con un cambio de uso de terciario a industrial supone el mismo sellado de suelo que con la situación previa a la modificación de la que partimos, pero con los siguientes beneficios:
  - Dar solución a una gran zona de suelo urbanizable cuyo desarrollo como uso terciario ha sido inviable desde su planteamiento inicial

- o Posibilitar el crecimiento del suelo urbano industrial existente, con una demanda constatada para implantación de una gran industria, formulada por una empresa con una fuerte implantación en el municipio junto a ese suelo.
- o Mejorar y desarrollar el acceso a la población.

### I.5 Desarrollo previsible del plan.

Una vez aprobada esta modificación de uso del Sector de Suelo Urbanizable SUZPPT-1, que pasaría a configurarse como un sector de uso industrial, SUZI-4, se desarrollará mediante la elaboración del correspondiente Programa de Actuación Integrada que llevará incorporado el Estudio de Inundabilidad específico, que se adjunta como anexo, tal y como establece el artículo 19 de PATRICOVA. Así como el estudio de tráfico, y demás estudios complementarios que sean necesarios para su desarrollo

### I.6 Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

#### I.6.1 Encuadre geográfico y área de estudio

La modificación puntual propuesta se circunscribe al ámbito del Sector Urbanizable delimitado en el P.G.O.U. de Guadassuar, SUZPPT-1 (Área de Reparto 2.2).

Este sector se localiza al noroeste del núcleo urbano, junto a la CV-50 y muy cerca de la A-7.

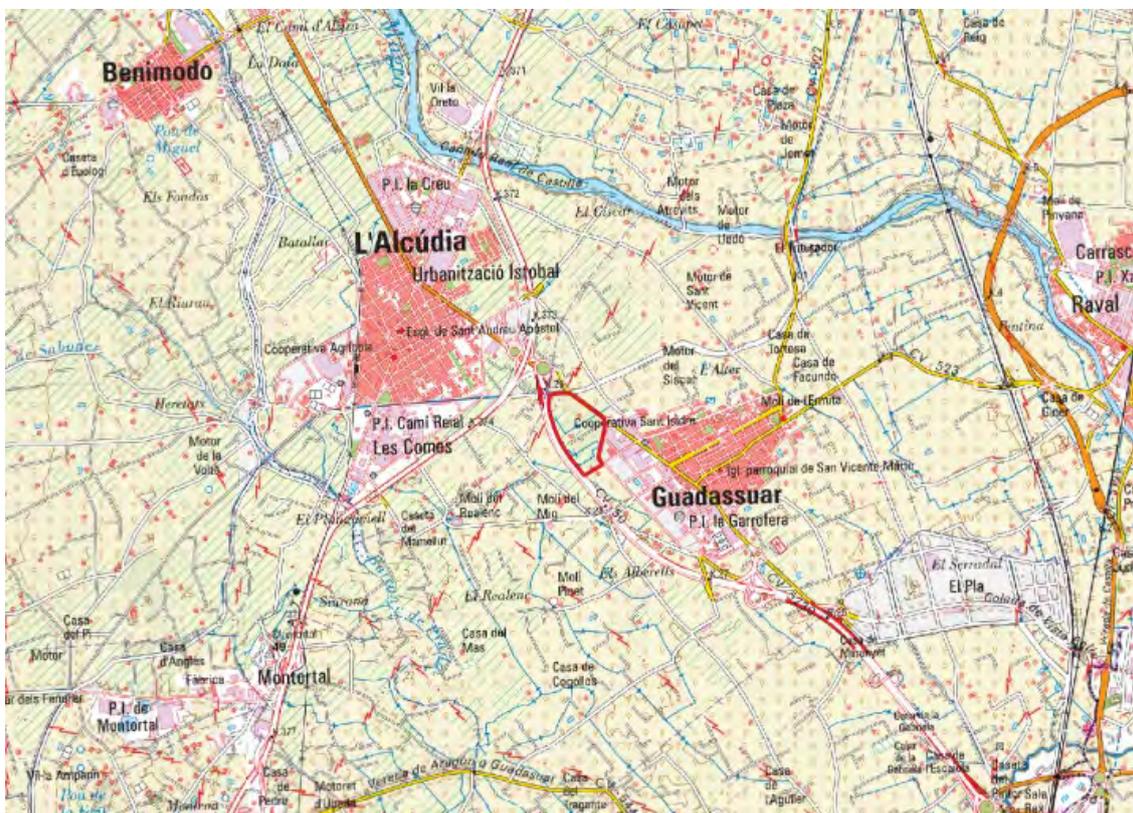


Ilustración 1 Localización del ámbito.

## I.6.2 Usos de suelo

Tal y como se observa en la ortofoto (ver siguiente ilustración), aunque se trata de un suelo urbanizable, pendiente de urbanizar, actualmente el ámbito presenta un carácter agrícola, donde predomina el cultivo de cítricos, con algunas parcelas sin cultivos o destinadas a cultivos hortícolas o herbáceos.



*Ilustración 2 Ortofoto del ámbito (rojo)*

### I.6.3 Pendientes y relieve

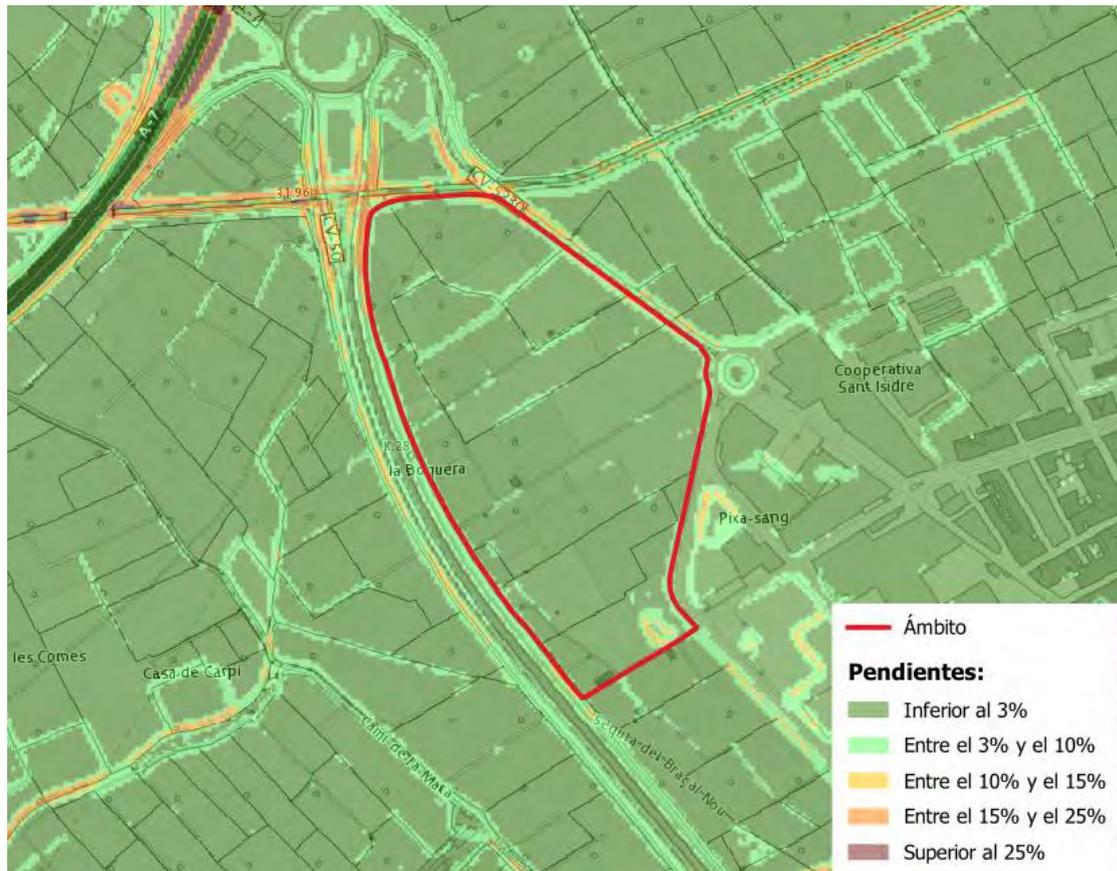


Ilustración 3 Pendientes.

El ámbito se encuentra en una zona llana con pendientes en su mayoría inferiores al 3%, a excepción de la zona colindante con las carreteras CV-50 y CV-5230, por los taludes de estas carreteras, presenta zonas con pendientes medias superiores al 15%.

### I.6.4 Suelos y capacidad agrológica

Todo el municipio de Guadassuar se encuentra en una zona de Entisoles de suborden Orthent, grupo Xerorthent+Xerofluvent.

La zona presenta una litología, según la cartografía temática de GV del tipo sedimentario no consolidado constituida por limos.

Según la cartografía temática el ámbito presenta una capacidad agrológica elevada, como todo el término municipal de Guadassuar.

### I.6.5 Vegetación y fauna.

Debido a que el uso agrícola es el más extendido en el ámbito, la “Vegetación arvense o nitrófila” (malas hierbas) es la más abundante. Al ser una zona de cultivo de cítricos, esta vegetación nitrófila se trata generalmente de especies y comunidades adaptadas a áreas cultivadas y condiciones de sombra por los cultivos, se trata de vegetación sin interés.



Ilustración 4 Suelo forestal (PATFOR) y Vías Pecuarias.

#### I.6.8 PATRICOVA (Peligrosidad de inundación).

Según el PATRICOVA el ámbito presenta un nivel 5 de peligrosidad de inundación (Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)). Por eso, se ha realizado un estudio de inundabilidad.

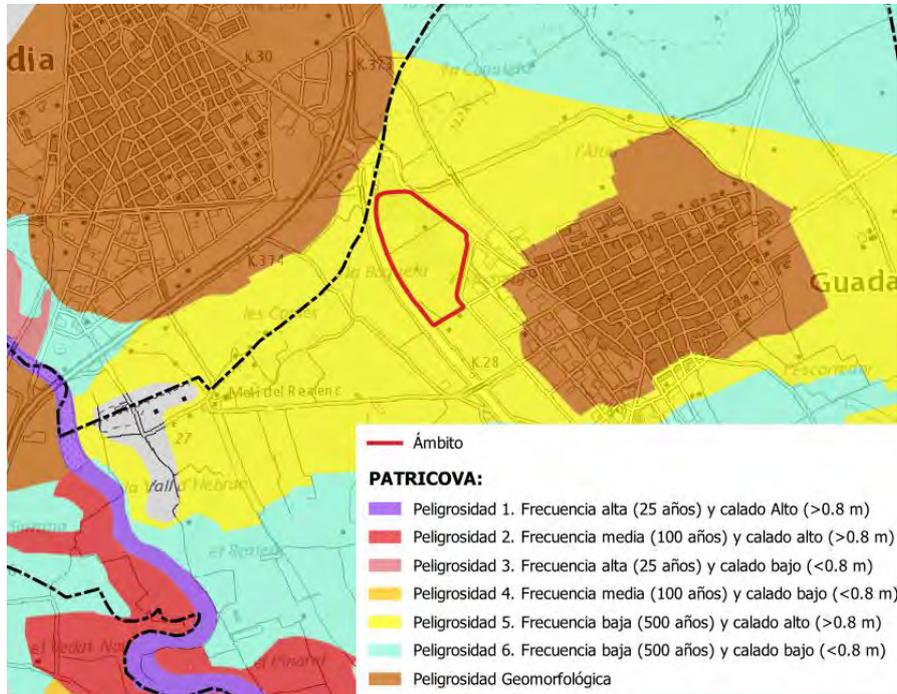


Ilustración 5 PATRICOVA

#### I.6.9 Zonas inundables según el SNCZI

Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), la zona de estudio está afectado por este riesgo de inundación, tal y como se puede observar en las siguientes ilustraciones.

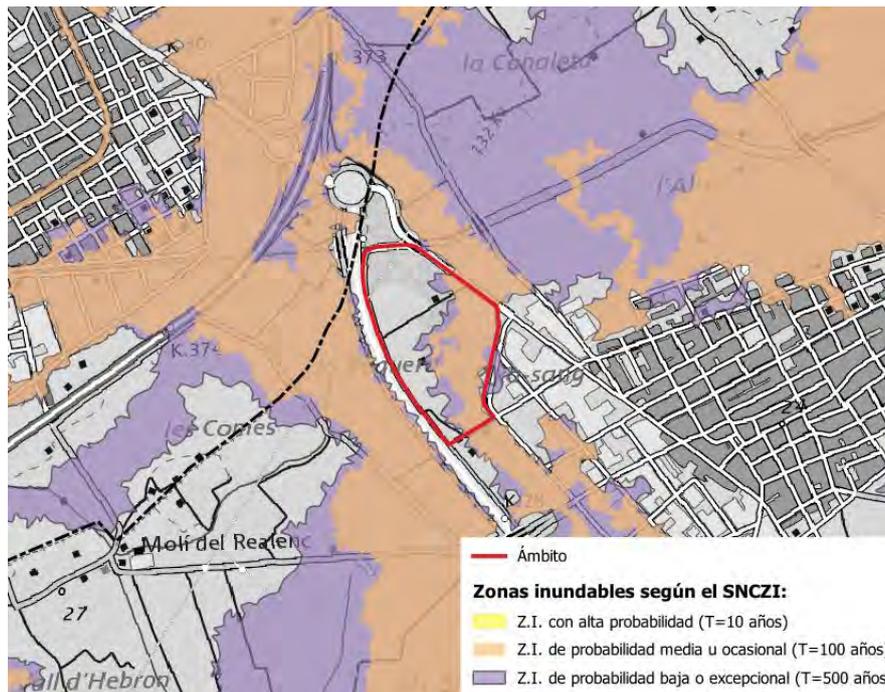


Ilustración 6 Zonas inundables según el SNCZI.

#### I.6.10 Estudio de inundabilidad del sector

Para esta modificación se ha realizado un estudio de inundabilidad, estudio que llega a las siguientes conclusiones:

- A la vista de los resultados de los modelos hidráulicos, puede determinarse que el Sector de Suelo Urbanizable PPT1 de Guadassuar no es inundable.
- Se ha efectuado una comparación de los mapas de calados obtenidos con los del ciclo 1 del SNCZI, verificándose que los mapas del SNCZI muestran calados muy superiores en el entorno del Magro y muy similares en el entorno del riu Sec. Tras analizar las diferencias entre ambos mapas de calados, se llega a la conclusión de que los del SNCZI se han obtenido con unos caudales de diseño muy superiores a los oficialmente recogidos en las fichas del SNCZI para el río Magro. Más concretamente, se considera que estos mapas de calados se han obtenido con los caudales de diseño recogidos en el Anexo 1 del informe de desarrollo del SNCZI, que indica un caudal pico para 500 años de retorno en el Magro de 3.113 m<sup>3</sup>/seg. Este estudio hidrológico tiene un nivel técnico inferior al realizado por el Cedex en 2.006 (puesto que no está calibrado) y arroja resultados totalmente divergentes con todos los estudios previos disponibles. Se considera, por tanto, que los mapas de calados del SNCZI, en lo que respecta al río Magro, se han obtenido con unos caudales de diseño excesivos y arrojan resultados sobrevalorados.
- A la vista de los resultados obtenidos en la modelación hidráulica el Sector de Suelo Urbanizable PPT1 de Guadassuar no es inundable y por tanto no se considera necesario adoptar medidas correctoras.
- A la vista del estudio realizado, ha sido posible efectuar una zonificación de la peligrosidad de inundación en la zona de estudio, por lo que se incluye una delimitación detallada, según el criterio establecido en PATRICOVA.

- Se ha delimitado la Zona de Flujo Preferente, en base a los resultados del modelo de 100 años.
- Se dispone de delimitación oficial del Dominio Público Hidráulico para el río Magro y el riu Sec, comprobándose que el Sector de Suelo Urbanizable PPT1 de Guadassuar queda fuera de la zona de policía.

A la vista de todo lo anterior, se considera que el Sector de Suelo Urbanizable PPT1 de Guadassuar, cumple las prescripciones establecidas en PATRICOVA y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por tanto es viable desde el punto de vista de la inundabilidad.

#### I.6.11 Patrimonio cultural.

En este ámbito no existe ningún BIC, BRL, yacimiento arqueológico ni elemento etnológico.

Próximo al sector, pero exterior al mismo, se encuentra “la fesa de Tortosa” que figura en el catálogo del P.G.O.U. de Guadassuar, no obstante, no cuenta con perímetro de afección que pueda incidir en el sector delimitado.

#### I.6.12 Infraestructura verde

El municipio de Guadassuar consta con estudio de Paisaje y delimitación de la infraestructura verde, en la que se puede observar que el ámbito de este Sector no afecta a esta infraestructura verde.



Ilustración 7 Infraestructura verde

#### I.6.13 Datos socioeconómicos de Guadassuar

En la redacción de este apartado, se ha utilizado la información recogida en la web del Portal Estadístico de la GV.

##### Población:

##### Evolución de la población.

Se aprecia que, en los últimos 10 años, la población de este municipio ha disminuido un poco, pasando de 5.928 hab. en 2014 a 5.944 hab. en 2023.

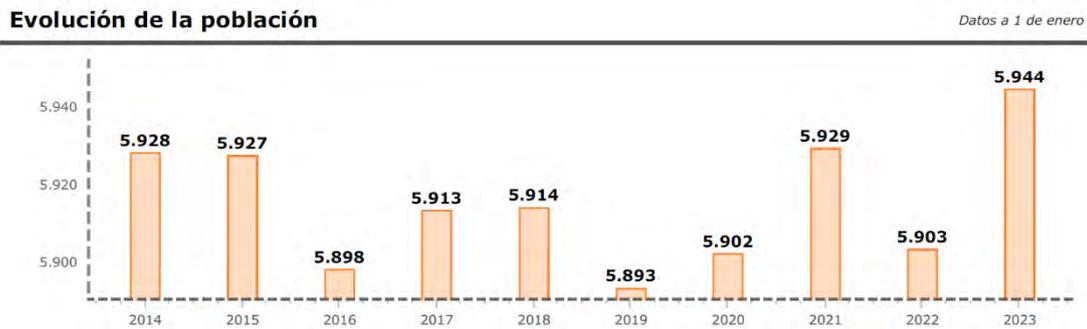


Ilustración 8 Extracto de la Ficha municipal de Guadassuar del Portal Estadístico de la GV.

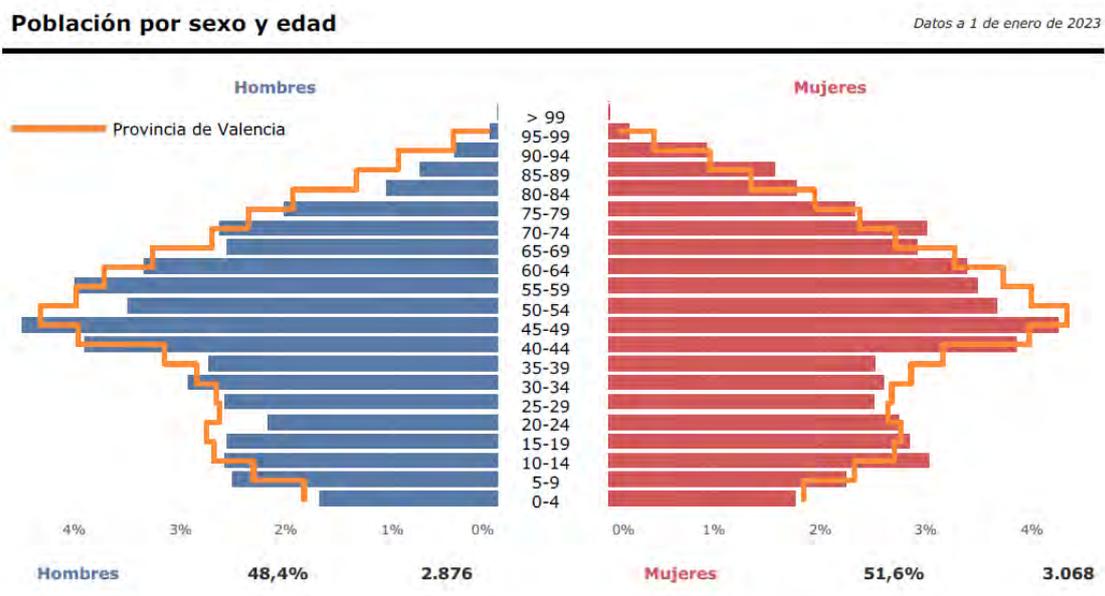


Ilustración 9 Extracto de la Ficha municipal de Guadassuar del Portal Estadístico de la GV.

### Sectores Productivos:

#### SECTOR AGRARIO

Según los datos del Portal Estadístico de la GV referentes al año 2022, la distribución de la superficie agraria en este municipio fue de la siguiente manera:

### Superficies de cultivo

(estimaciones municipales)

Datos a 31 de diciembre de 2022

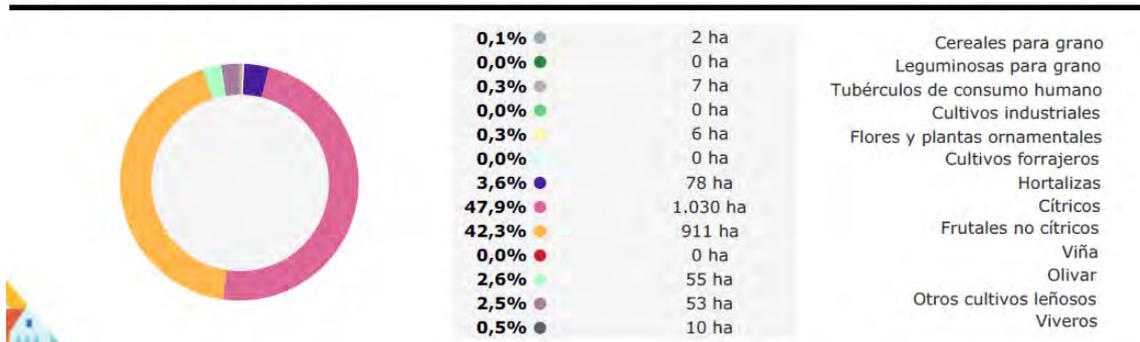


Ilustración 10 Extracto de la Ficha municipal de Guadassuar del Portal Estadístico de la GV.

Como se aprecia en la ilustración anterior, el cultivo más numeroso es el de cítricos (47,9%), seguido por el de frutales (42,3%).

### SECTOR INDUSTRIAL Y SERVICIOS

Según los datos del Portal Estadístico de la GV referentes al año 2023, en Guadassuar había un total de 379 empresas.

#### Empresas activas

(excepto sector primario)

Datos del DIRCE a 1 de enero de 2023



Ilustración 11 Extracto de la Ficha municipal de Guadassuar del Portal Estadístico de la GV

## I.7 Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

En este punto se analiza las consecuencias que para el medio ambiente y el territorio puede suponer el cambio de uso de terciario a industrial.

No se prevé que la modificación urbanística propuesta conlleve efectos negativos sobre el medio ambiente o los elementos estratégicos del territorio, ya que con ella tan solo se cambia suelo de uso terciario por uso industrial, de acuerdo a la demanda actual constatada sin incrementar el suelo sellado o la demanda de recursos naturales.

Teniendo en cuenta que este sector ya ha sido evaluado ambientalmente, junto al resto del PG vigente, los efectos previsibles de esta modificación serán:

- EFECTOS SOBRE LA FLORA, FAUNA Y BIODIVERSIDAD  
Esta modificación no afecta a flora o fauna que presentan valores singulares de protección, no habiendo ninguna protección ambiental sobre la zona, por tanto, los efectos ambientales de la modificación sobre la flora, fauna y biodiversidad se consideran **como compatibles**.
- EFECTOS SOBRE EL SUELO.  
Esta modificación supone el mismo sellado de suelo respecto a la situación previa a la modificación, por lo que los efectos ambientales sobre el suelo se consideran **no significativos**.
- EFECTOS SOBRE LA HIDROLOGÍA.  
Respecto a la hidrología superficial, esta modificación no afecta a los lindes vigentes con la rambla, ni a esta, por tanto, los efectos ambientales de la modificación sobre la hidrología se consideran **como compatibles**.
- EFECTOS SOBRE LA ATMOSFERA.  
Considerando que esta modificación disminuye la edificabilidad, y no se prevé incrementos de la contaminación atmosférica o efectos sobre la calidad del aire. Así mismo las actividades industriales previstas no son actividades con focos de emisión atmosféricos significativos, y generan menor movimiento de tráfico que los potenciales usos terciarios previstos inicialmente, por tanto, los efectos ambientales de la modificación sobre la atmosfera y contaminación acústica se consideran **como no significativos**.
- EFECTOS SOBRE LOS ESPACIOS NATURALES Y RED NATURA 2000  
El ámbito de esta modificación no se encuentra dentro del ámbito territorial de ningún Espacio Natural Protegido, ni dentro de ninguno de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, por lo que **no tiene efectos sobre estos espacios**.

Respecto al PORN de la Albufera, considerando que se trata de un suelo urbanizable, donde se asegurará la conexión de sus vertidos a redes de alcantarillado municipales y el

adecuado tratamiento de estas aguas residuales, se puede considerar que está modificación no tiene efectos significativos sobre la calidad de aguas y este PORN.

o EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

Esta modificación no tiene afección al Patrimonio Cultural en ninguna de sus manifestaciones, por tanto, los efectos ambientales de la modificación sobre patrimonio cultural se considera que **no tiene efectos**.

o EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Hay que tener en cuenta que la versión final de esta modificación, tal y como establece el TRLOTUP, deberá ir acompañada de su estudio de integración paisajística, que concretará las pertinentes medidas de integración paisajística, y que se trata de una modificación que supone una mejor integración en el paisaje, ya que la nueva zona verde creada, favorece la transición entre el suelo urbanizable y el no urbanizable, y permite su conexión hasta la zona de protección de la carretera CV-50 y a la que se le dará un carácter verde y natural de acuerdo con lo establecido para esa zona por la ley de carreteras, se considera que los efectos de esta modificación sobre el paisaje **son compatibles**.

o EFECTOS SOBRE LOS RIESGOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES

En cuanto al riesgo de inundación, según el estudio de inundabilidad, *se considera que el Sector de Suelo Urbanizable PPT1 de Guadassuar, cumple las prescripciones establecidas en PATRICOVA y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por tanto es viable desde el punto de vista de la inundabilidad*, se considera que los efectos de esta modificación sobre este riesgo **son compatibles**.

o EFECTOS AMBIENTALES SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Esta modificación no implica ninguna asignación o consumo de recursos ambientalmente relevantes, y no incrementa el uso de agua o energía, por lo que se considera que los efectos de esta modificación sobre el cambio climático **son compatibles**.

Por tanto, **no es previsible ningún efecto negativo significativo sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático**, que se derive de la tramitación de la presente modificación.

### **I.8 Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) fue aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, con la visión estratégica de convertir la Comunidad valenciana en el territorio con mayor calidad de vida del arco mediterráneo europeo. Incorpora un texto articulado en 147 Directrices de obligado cumplimiento, que definen los principios directores del documento y pretenden encaminar la acción pública a la consecución de 25 objetivos de política territorial autonómica, desarrollados en 100 metas cuyo cumplimiento será evaluado mediante un sistema de indicadores basados en registros estadísticos públicos definidos al efecto.

Esta Modificación de PG de Guadassuar que es objeto de la presente, no comporta ninguna incidencia en la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana ni en ningún otro instrumento sectorial.

Así mismo esta propuesta de modificación está perfectamente incardinada en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. El fomento de los usos industriales innovadores constituye uno de los ejes de sus propuestas en materia de apoyo a las empresas y la creación de un entorno territorial innovador.

Se propone la modificación de uso al amparo de las siguientes directrices estratégicas:

***“Directriz 31. Favorecer el entorno territorial innovador.***

*n) Fomentar el desarrollo de los espacios para la innovación asociados a otros usos industriales y terciarios del entorno*

***Directriz 32. Apoyo a la empresa***

*r) Potenciar acciones de diversificación industrial que desarrollen tecnologías novedosas”*

Así mismo el suelo industrial va a vehicular inversiones que, por escala van a ser más resilientes y capaces de adaptarse a las innovaciones tecnológicas que se van produciendo, y que le permite un nivel de competitividad mayor en un mercado cada vez más globalizado.

## **I.9 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

Los criterios para determinar si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria o simplificada están expuestos en el artículo 46 del TRLOTUP. La evaluación será simplificada cuando se den las condiciones que a continuación se relacionan, a saber:

- a) *Si se trata de modificaciones menores de, .../...*
- *.../... Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*
  - *.../... planes y programas que requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*
  - *.../... la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan*
- b) *Si los planes y programas mencionados en el apartado “a” establecen el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*Quedan incluidos en este supuesto aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 76.3.b del TRLOTUP.*

- c) *Si los planes y programas, con independencia de si se trata de modificaciones menores o de zonas de reducida extensión y aun estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplen los requisitos relacionados en los tres subapartados del apartado "a".*

En el resto de los casos la evaluación ambiental territorial y estratégica será según el régimen ordinario.

En el caso que nos ocupa la modificación propuesta, aunque se trata de una modificación estructural al cambiar el uso terciario a industrial:

- No implica ninguna asignación o consumo de recursos ambientalmente relevantes, al contrario, actúa sobre un espacio, ya calificado urbanizable, y no incrementa uso de agua o energía, prevista para este sector,
- No incrementa el suelo sellado,
- No tiene influencia en otros planes de jerarquía inferior,
- No requiere la imposición de requisitos especiales para la sostenibilidad de sus previsiones,
- No incide en el modelo territorial de forma significativa,
- No provoca problemas ambientales,
- Tampoco implica la implantación de normativa europea,
- Se trata de una modificación de escasa entidad, que no conlleva ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales.

Teniendo en cuenta los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, esta modificación de PGOU de Guadassuar:

- a. No presenta problemas ambientales significativos.
- b. No tiene efectos previsibles sobre el patrimonio cultural.
- c. No se incrementa el sellado del suelo sobre el PGOU vigente.
- d. No afecta a ningún área de protección reconocida en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
- e. No incrementa el riesgo de inundación y futuro instrumento de desarrollo se someterá a estudio de inundación.

Por tanto, como la modificación no va a tener efectos significativos sobre el medio ambiente, puede ser objeto de un proceso de evaluación ambiental simplificada de acuerdo con el artículo 46 del TRLOTUP.

#### **I.10 Resumen de los motivos de la selección de alternativas contemplada.**

Como se ha descrito en el apartado I.4.) de esta memoria, se ha seleccionado la alternativa 1, propuesta en este documento, porque supone el mismo sellado de suelo que con la situación previa a la modificación de la que partimos, pero con los siguientes beneficios:

- o Dar solución a una gran zona de suelo urbanizable cuyo desarrollo como uso terciario ha sido inviable desde su planteamiento inicial
- o Posibilitar el crecimiento del suelo urbano industrial existente, con una demanda constatada para implantación de una gran industria, formulada por una empresa con una fuerte implantación en el municipio junto a ese suelo.
- o Mejorar y desarrollar el acceso a la población.

Por tanto, la **alternativa1**, es por consiguiente la **más adecuada**, ya que facilita la urbanización se este sector, y su uso para el desarrollo socioeconómico de la comarca, sin afecciones significativas o inasumibles al medio ambiente.

**I.11 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación a mismo.**

Siendo nulo el efecto negativo que la presente modificación tiene sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático, tal y como se ha acreditado anteriormente, no resulta procedente adoptar medidas para prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia.

**I.12 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de plan.**

Teniendo en cuenta el contenido de la Modificación y la consideración de que no se producen efectos significativos sobre el medio ambiente ni el territorio, no se considera necesario adoptar medidas específicas de seguimiento ambiental del plan.

## II. BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE GUADASSUAR. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SUZPPT-1

### II.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en Guadassuar está constituido por un Plan General aprobado por la C.T.U., en sesión de fecha 17/07/2013 (B.O.P. de 18/09/2013), y una serie de instrumentos de modificación.

Tras la correspondiente evaluación ambiental y tramitación urbanística, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de julio de 2.013, aprobó definitivamente el P.G.O.U. adaptado a la LUV. (B.O.P. 18/09/2.013).

Dicho plan general, ya fue sometido a Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, obteniendo la Memoria Ambiental favorable el 12/05/2011. El Plan General asume íntegramente el contenido del Plan Parcial Modificativo del sector SUZ PPT-1, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de julio de 2.009. (D.O.C.V. 15/02/2.010).

El sector de Suelo urbanizable terciario SUZPPT-1 previsto en el PGOU no ha sido desarrollado ni existe ninguna propuesta para su desarrollo.

Actualmente el uso dominante es el terciario y el industrial es compatible en distintas situaciones, de acuerdo con la ficha de planeamiento del sector SUZ PPT-1.

El sector SUZPPT-1 es un sector de uso predominante terciario, que cuenta con ordenación pormenorizada, y fue sometido a evaluación ambiental estratégica, al ser asumido por el Plan General.

El ámbito de la modificación que se plantea se ajusta en su totalidad, a la delimitación del actual sector SUZPPT-1.

Se plantea la implantación, en el municipio de Guadassuar, de una industria de alto componente tecnológico y de gran valor añadido, en los terrenos integrantes de dicho sector, por lo que se necesita; cambiar el uso dominante de terciario a industrial.

Se pretende una modificación del uso que pasa a ser dominante industrial en cualquiera de las situaciones planteadas por el PGOU y compatible terciario, con una disminución de la edificabilidad permitida, y una mejora de las condiciones de conexión externas, por lo que afectaremos a determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento.

Se ha llevado a cabo la consulta pública previa, establecido en el artículo 51 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), por espacio de 20 días.

Según certificado emitido por la Secretaria del ayuntamiento en fecha 25 de junio de 2024, el documento de consulta respecto de la modificación puntual del Sector SUZ PPT-1 del PG de

Guadassuar, ha sido sometido al trámite de consulta previa por un periodo de 20 días en el portal web del ayuntamiento del 23/05/24 al 20/06/24, sin que se haya formulado propuesta, aportación u opinión de ningún género.

Paralelamente a la tramitación del Documento de Inicio para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación del PG de Guadassuar de la Ordenación Estructural del Sector SUZ PPT-1, se tramitará el Documento de Inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación del PG de Guadassuar de la Ordenación Pormenorizada.

## II.2 LEGISLACIÓN APLICABLE

En cumplimiento del artículo 67.1 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), los planes o programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

El órgano ambiental, considerando el alcance de la modificación planteada, en relación a las competencias para la tramitación y aprobación del plan de acuerdo con el art. 49 del TRLOTUP, dado que las modificaciones en el planeamiento vigente incluyen aspectos que se refieren a la ordenación estructural es la Comisión de Evaluación Ambiental dependiente de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

El órgano sustantivo es la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, a quien corresponde la aprobación de los documentos urbanísticos de modificación de la ordenación estructural del Plan General.

## II.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El planeamiento de aplicación sobre el objeto de la presente modificación:

- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la C.T.U., en sesión de fecha 17/07/2013, B.O.P. 18/09/2013.

## II.4 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación, para la implantación de la Smart Factory, se centra en el desarrollo del polígono industrial desde el principio del urbanismo productivo, teniendo presente la actividad futura que se implantará y generando el suelo necesario para esta, así como el resto de los estándares urbanísticos exigibles al sector. Este proceso de generación del suelo urbano permitirá adaptar el sector a las necesidades, tanto de la industria que se pretende implantar, como del municipio, y conseguir la total consolidación del polígono cuando la nave se ponga en funcionamiento. Dando respuestas también a todas las afecciones sectoriales con las que cuenta el sector.

Con el desarrollo propuesto, de la modificación del sector, se conseguirá tanto la integración con el municipio como la protección de la biodiversidad, claves para una correcta gestión ambiental. Para ello, se crearán espacios permeables y que dan continuidad a la actual trama del municipio, con un tratamiento vegetal que se integre con el entorno natural y que permitan un fácil acceso para la ciudadanía.

## II.5 DATOS CUANTITATIVOS RESULTANTES DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

A continuación, se describen los parámetros estructurales significativos de la propuesta de modificación del Plan General, así como un avance inicial de la ficha de planeamiento, en la que se proponen unos parámetros urbanísticos de referencia sobre los que posteriormente se redactaran los documentos definitivos de la modificación.

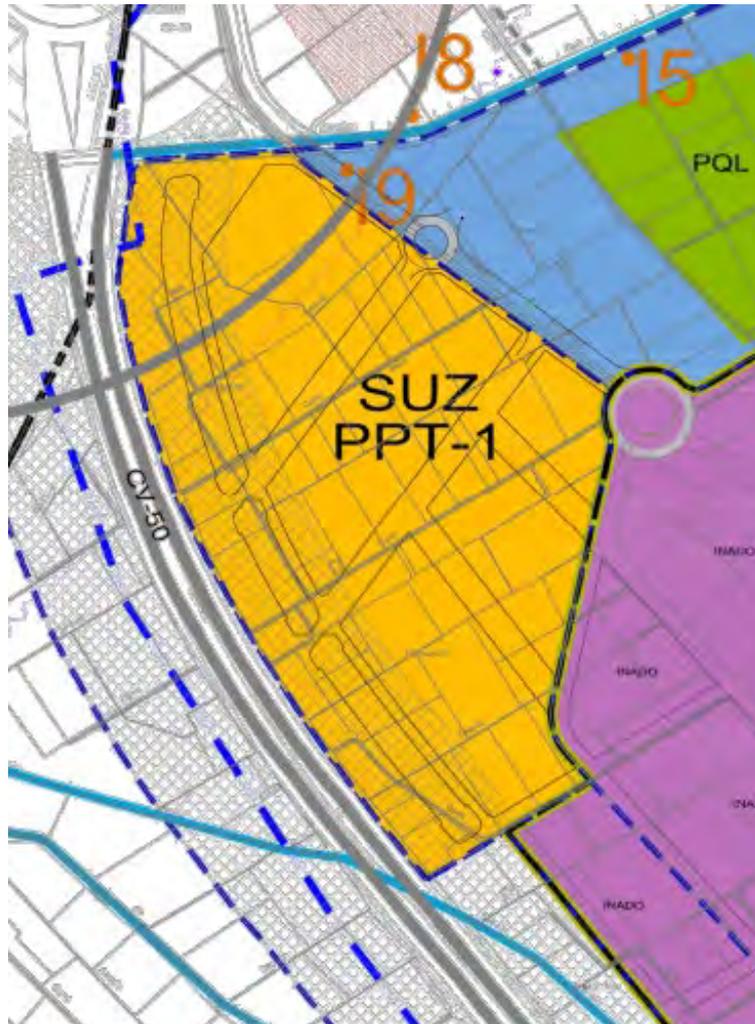
### II.5.1 Ámbito de la Modificación

La modificación puntual del uso propuesta se circunscribe al ámbito del Sector Urbanizable delimitado en el P.G.O.U. de Guadassuar, SUZPPT-1 (Área de Reparto 2.2). Cuya denominación, con el cambio de uso propuesto, pasará a SUZI-4, reduciendo significativamente el I.E.B. del sector.

### SITUACIÓN INICIAL SECTOR SUZ PPT-1:

SECTOR SUZ PPT-1 AREA DE REPARTO 2.2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
SUP DEL SECTOR	173.106,47 m <sup>2</sup>
I.E.B.	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
I.E.T.	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	<p>* De acuerdo con el art. 13.6 de la LOTPP, la reclasificación en suelo urbanizable ha de compensarse con la cesión gratuita del suelo calificado como PQN, en superficie igual a la reclasificada, a favor de la Generalitat Valenciana. Las parcelas objeto de cesión estarán incluidas dentro del Paraje Natural Municipal "La Garrofera", cuyo expediente de declaración fue iniciado por el Ayuntamiento de Guadassuar el 14/04/2008.</p> <p>Se deberán identificar los terrenos de cesión y localizarlos mediante plano catastral que identifique las parcelas objeto de cesión, que deberán ser adquiridas y posteriormente cedidas de forma gratuita a la Administración por el promotor del expediente, formalizando la cesión mediante escritura pública, antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.</p>
USO DOMINANTE	TERCIARIO (Tco, Tho, Tof, Tre)
USOS COMPATIBLES	DOTACIONAL (D) INDUSTRIAL almacenes (Ind3)
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL (Ind2,3)

## PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



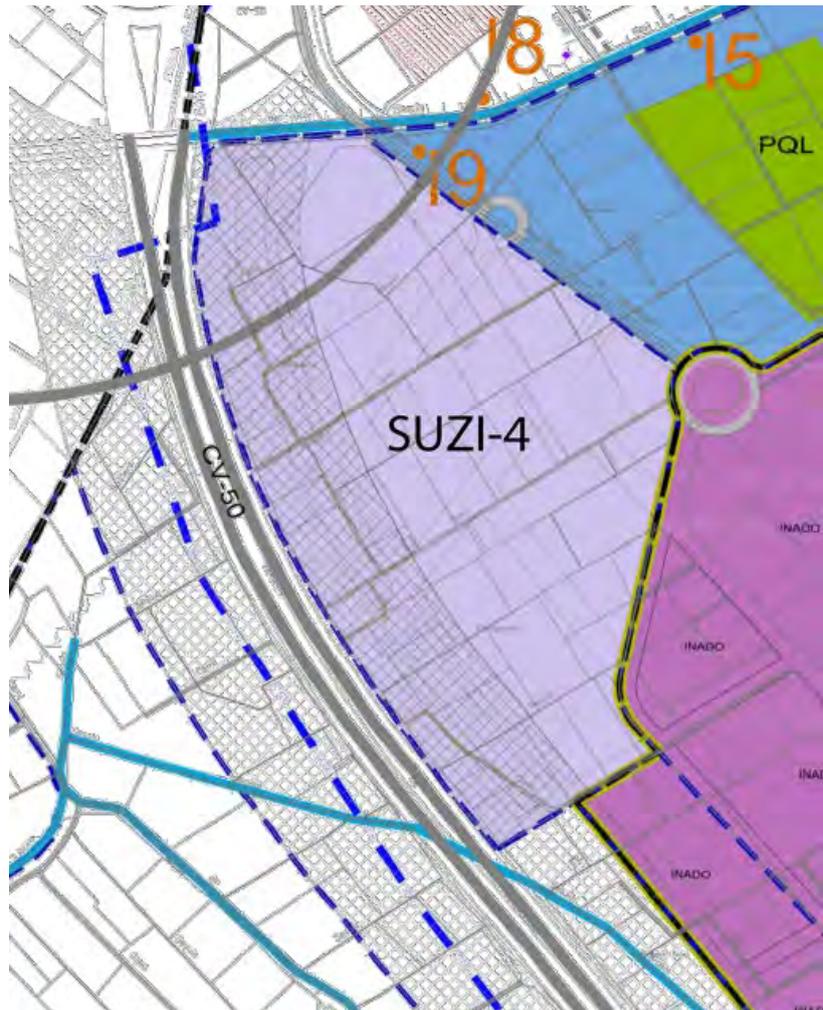
### SITUACIÓN FINAL SECTOR SUZI-4

#### SECTOR SUZI-4 AREA DE REPARTO 2.2

#### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

SUP DEL SECTOR	174.973,29 m <sup>2</sup>
I.E.B.	0,5279294 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
I.E.I.	0,5279294 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	De acuerdo a la disposición transitoria undécima, apartado 3, del TRLOTUP, la cesión del metro a metro se sustituirá por una cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento pendiente de cuantificar en el documento definitivo.
USO DOMINANTE	Industrial o almacén.
USOS COMPATIBLES	Usos compatibles: DOTACIONAL (D ) TERCIARIO (Tco, Tho, Tof, Tre)
USOS INCOMPATIBLES	Residencial (Ru, Rm y Rcm), excepto vivienda destinada al personal de vigilancia y conservación

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



Junio, 2024

Fdo. Luis Hernández Úbeda  
Arquitecto

**HERNANDEZ** Firmado digitalmente  
por HERNANDEZ  
**UBEDA LUIS** UBEDA LUIS -  
- 22532457R  
- 22532457R Fecha: 2024.07.23  
14:21:24 +02'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer  
Arquitecta Urbanística

  
Firmado digitalmente  
por MARIA  
ENCARNACION|BOSCH|  
FERRER  
Fecha: 2024.07.23  
18:59:26 +02'00'

Fdo. José Andrés Sanchis Blay  
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. agrícola

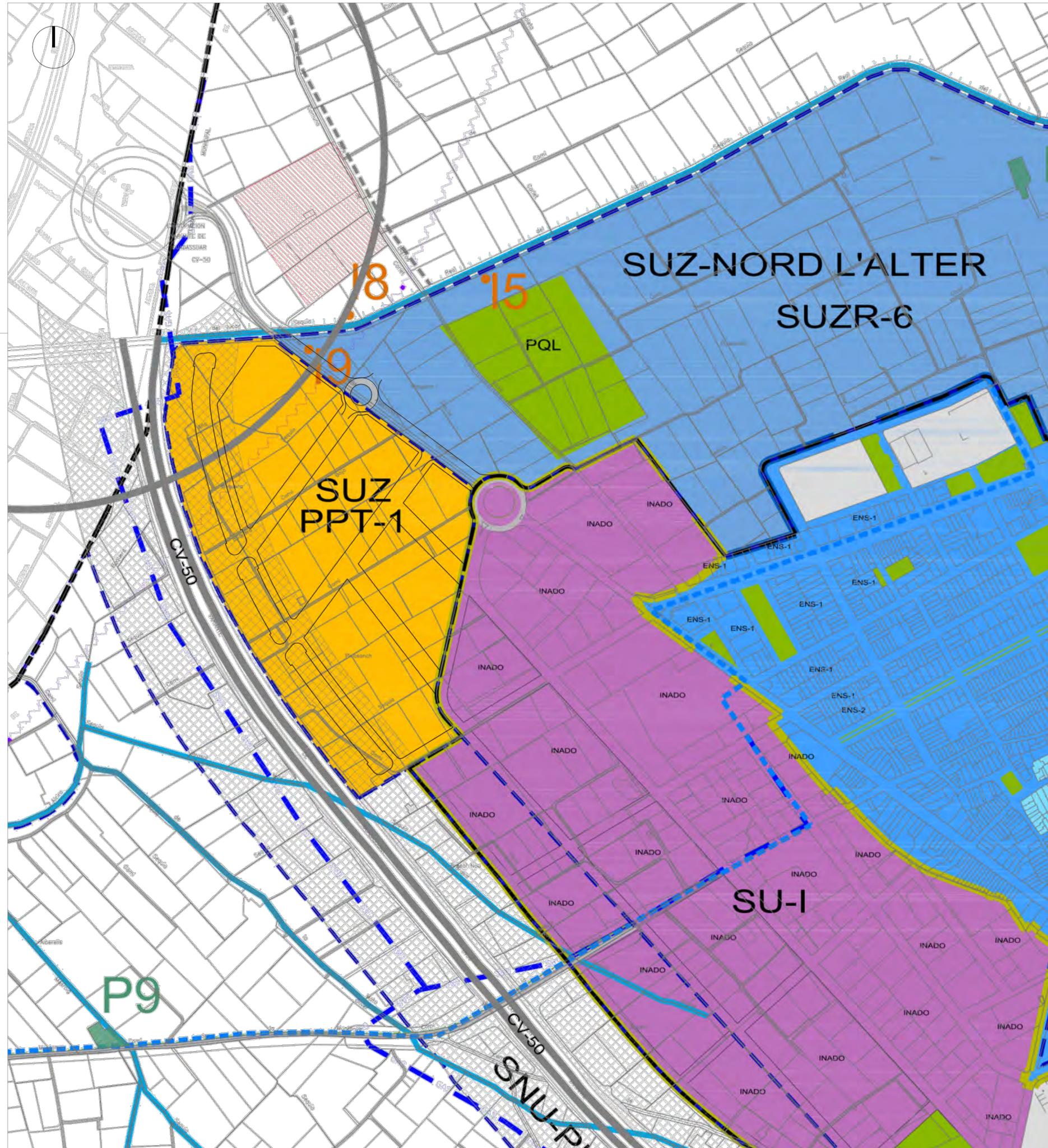


Firmado digitalmente por  
SANCHIS BLAY JOSE ANDRES  
- 19997557T  
Fecha: 2024.07.23 19:47:10  
+02'00'

## II.6 PLANOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

01 CALIFICACIÓN VIGENTE: (Extracto del plano O-02-CALIFICACION)

02 CALIFICACIÓN PROPUESTA



**CÓDIGOS Y SIMBOLOGÍA**

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL	-----
LÍMITE CLASE SUELO O SECTOR	-----
<b>SUELO URBANO</b>	
SUELO URBANO RESIDENCIAL	SU-R
SUELO URBANO INDUSTRIAL	SU-I
NHT - NUCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	
SUELO DOTACIONAL	
ZONAS VERDES	
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SURZ
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	SUZI
SUELO URBANIZABLE TERCIARIO	SUZI
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	SNUC
SNUC ASIMILABLE A AGRICOLA	SNUC-A
SNUC DOTACIONAL	SNUC-D
PROTECCIÓN DE CAUCES	SNU-PC
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SNU-PA
SNU PA - Yacimiento Arqueológico	
PROTECCIÓN FORESTAL	SNU-PF
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	SNU-PP
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SNU-PI

**EQUIPO TÉCNICO:**

Arquitectos:  
 LUIS HERNÁNDEZ ÚBEDA  
 ENCARNA BOSCH FERRER  
 Ingeniero Técnico Agrícola:  
 JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G DE GUADASSUAR: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SECTOR SUZ PPT1

PLANO CALIFICACIÓN VIGENTE

SITUACIÓN GUADASSUAR (VALENCIA)

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE GUADASSUAR

01  
 PLANTA



### III. ANEXO: ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

## 2024 0723 DIE MODIFICACIO DE PG GUADASSUAR ESTRUCTURAL\_F

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 ADDT E2VC XUMY HARN

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
	Registrado el 24/07/2024 a las 10:23 Nº de entrada 5104 / 2024	Sello electrónico - 24/07/2024 10:23 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>	