

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL  
DE GUADASSUAR: ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA SECTOR SUZI-4.  
GUADASSUAR (VALENCIA)

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

PROMOTOR:

**ZIMMUE CAPITAL, S.L.**

*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 proponente:.....	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. ....	6
I.6.1	Enquadre geográfico y área de estudio.....	6
I.6.2	Usos de suelo.....	6
I.6.3	Pendientes y relieve.....	7
I.6.4	Suelos y capacidad agrológica.....	8
I.6.5	Vegetación y fauna. ....	8
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.....	10
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.....	13
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 SUZI-4 .....	19
II.1	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	19
II.2	LEGISLACIÓN APLICABLE .....	19
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.5.2	FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ACTUAL .....	22
II.5.3	FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PROPUESTA.....	24
II.6	PLANOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....	29
III.	ANEXO: ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.....	30
IV.	ANEXO: ESTUDIO DE TRÁFICO .....	31

# I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## I.1 Antecedentes

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, 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).

Según la modificación estructural del Plan General, en tramitación simultánea, relativa al cambio de uso dominante, se pasa de un sector urbanizable terciario ordenado pormenorizadamente (SUZ PPT-1), a un sector urbanizable industrial en el que se propone a su vez modificar la ordenación pormenorizada existente (SUZI-4).

Esta modificación de la ordenación pormenorizada, contempla la implantación de una industria de alto componente tecnológico y de gran valor añadido, adaptando la configuración geométrica de las parcelas de suelo lucrativo a las necesidades actuales, integrando los accesos principales con los elementos existentes y promoviendo el desarrollo de las zonas verdes y espacios libres de la zona.

Se propone esta modificación impulsada por el proyecto promovido por ZIMMUE CAPITAL, S.L. que se encuentra entre las empresas del grupo con TCI Cutting S.L., empresa de referencia mundial en la industria del corte a laser y corte con agua, así como en sistemas automatizados de hardware y software para la optimización y gestión de la producción, que gira en torno a la construcción de una Smart Factory, un tipo de nave caracterizado por ser un modelo de flexibilidad, eficiencia, productividad y total digitalización, en línea con el modelo de negocio de TCI Cutting.

Teniendo en cuenta las características de esta modificación, y que en su momento los actuales documentos de planeamiento ya fueron sometidos a evaluación ambiental, se considera que el planeamiento que se acompaña no produce efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, tal y como se justifica en este documento, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII 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 (TRLOTUP), y que se encuentra en el supuesto del art. 46.3 por lo que este documento incorpora la documentación prescrita en el artículo 52.2 del TRLOTUP.

Se pretende obtener, por tanto, la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico que determine la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, expresada en el artículo 53.2.b del TRLOTUP.

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

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. Este proceso de generación del suelo urbano permitirá adaptar el polígono a las necesidades tanto de la industria como del municipio y conseguir la total consolidación del polígono cuando la nave se ponga en funcionamiento. Dando respuestas 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.

La implantación de la *Smart Factory* servirá como catalizador de talento, un área de innovación, que se convertirá en referente, tanto local como nacional. La creación de nuevos puestos de trabajo junto con el valor añadido que generará al ser una empresa de fuerte componente tecnológico lo situarán como centro de referencia.

El presente Documento Inicial Estratégico, debe analizar las consecuencias que para el medio ambiente y el territorio puede suponer la sustitución de CINCO MANZANAS de dimensiones más reducidas, por dos una de gran dimensión que acogerá la Smart-factory y otra de dimensiones adecuadas al suelo urbano industrial colindante con el que se integrará, más una amplia zona verde que mejorará la integración paisajística del polígono, con su entorno.

## I.3 Datos del proponente:

El procedimiento se inicia a instancias de:

ZIMMUE CAPITAL, S.L.  
Calle Jesús, 81, 46007-VALENCIA  
C.I.F. B-67822429)

## 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 3 alternativas:

- **La alternativa 0 sería mantener la ordenación pormenorizada actual**, correspondiente al sector SUZPPT-1, cuya modificación de uso a terciario se está tramitando simultáneamente, sin que se llevara a término dicho cambio de uso, manteniendo el sector urbanizable con uso terciario, con lo que se dificultaría 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 sería mantener la ordenación pormenorizada actual**, correspondiente al sector SUZI-4, resultante de la modificación estructural en tramitación simultánea, 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.

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 2 propuesta en este documento** supone el mismo sellado de suelo que con la situación previa a la modificación de la que partimos, pero con los siguientes beneficios:
  - se obtiene una parcela de grandes dimensiones de uso industrial, de acuerdo a la demanda actual constatada y propuesta por ZIMMUE CAPITAL, S.L., que reduce al máximo la huella en su intervención y cuyos accesos principales se integran con los elementos existentes promoviendo el desarrollo de las zonas verdes y espacios libres en la zona.
  - al mismo tiempo se mantiene una manzana con uso industrial en manzana, más vinculada a la trama urbana, y que la complementa.
  - 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 sirviendo además para gestionar los recursos hídricos mediante la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

### **I.5 Desarrollo previsible del plan.**

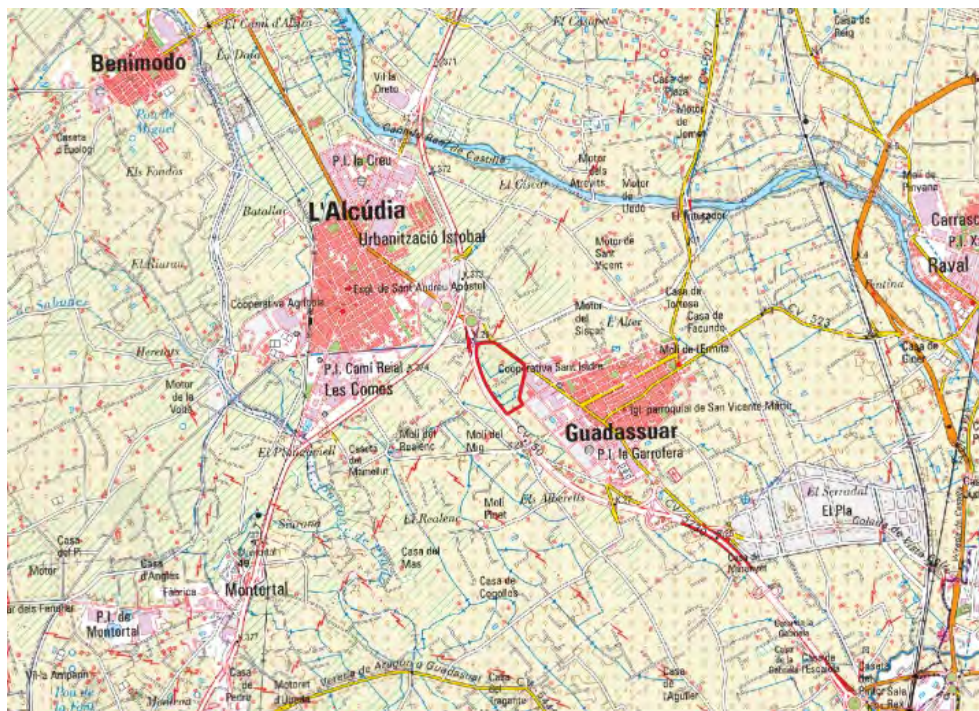
Una vez aprobada esta modificación, en Sector de Suelo Urbanizable SUZI-4, como se trata de un suelo ordenado pormenorizadamente, se desarrollará mediante la elaboración del correspondiente Programa de Actuación Integrada que incorporará los condicionantes resultantes de la tramitación de los estudios sectoriales que acompañan a la presente modificación de planeamiento: Estudio de Inundabilidad y Estudio de Tráfico.

## 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

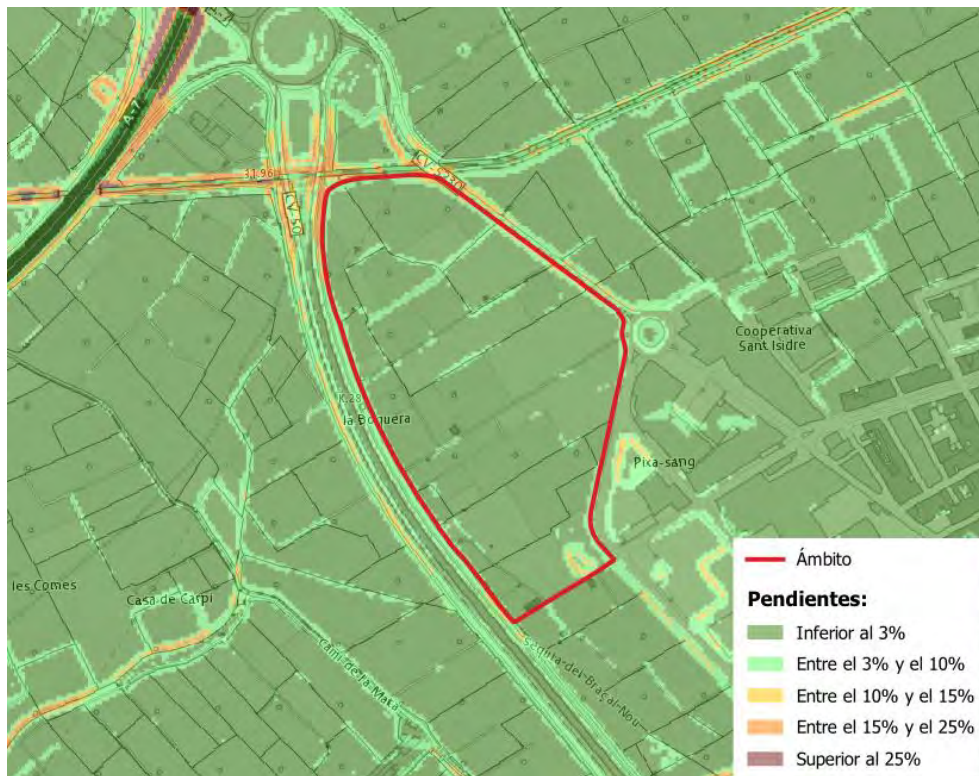


Ilustración 3 Pendientes.

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.

Considerando que, el ámbito de estudio actualmente es una zona agrícola y periurbana, no es previsible encontrar en él especies de fauna amenazada o vulnerable.

#### I.6.6 Espacios naturales o de interés ambiental.

El ámbito no afecta a ninguna área protegida o de la Red natura 2000. No obstante, se encuentra dentro del PORN de l'Albufera (Cuenca Hidrográfica de la Albufera.).

Según el artículo 7.2 del *DECRETO 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera*, la *“implantación de industrias, salvo las que justifiquen su inexcusable instalación en suelo no urbanizable, deberá realizarse en los suelos calificados como industriales y con clasificación adecuada por el planeamiento urbanístico. Deberán respetar todas las condiciones allí previstas así como las establecidas en la legislación sectorial correspondiente”*.

*“En el caso de industrias localizadas en zonas o polígonos industriales, se asegurará, en todos los casos, la conexión de sus vertidos a redes de alcantarillado, municipales o no. En los casos en que por las características del vertido, el efluente no sea asimilable por el tratamiento urbano previsto, deberán adecuarse las características de dichos efluentes a los objetivos de calidad establecidos mediante las oportunas ordenanzas de vertido.”*

Considerando que se trata de un suelo urbanizable, y con la presente modificación calificado como industrial y que el polígono contará con su red de alcantarillado y un adecuado tratamiento de las aguas residuales, se puede concluir que esta modificación es compatible con el PORN de la Albufera.

#### I.6.7 Suelo forestal (PATFOR) y vías pecuarias.

El ámbito no afecta a suelo forestal o vías pecuarias.

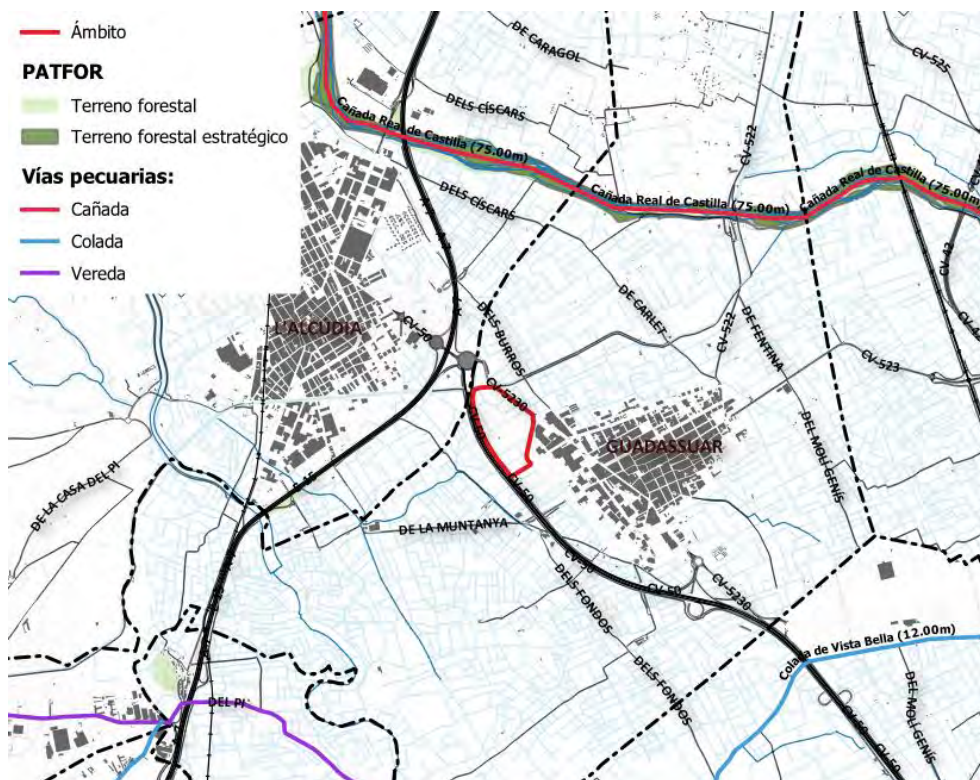


Ilustración 4 Suelo forestal (PATFOR) y Vías Pecuarias.

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.

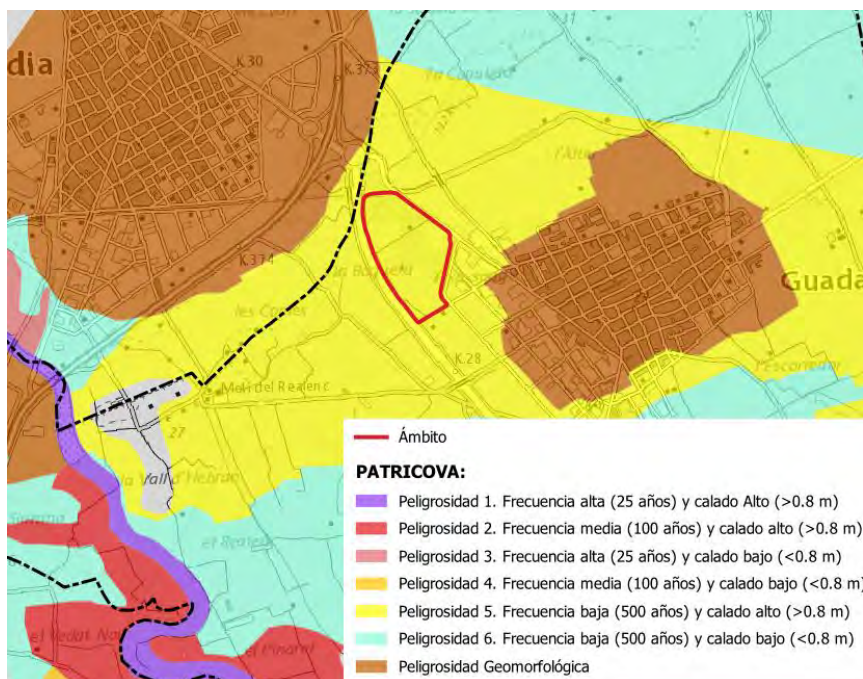


Ilustración 5 PATRICOVA

### 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.

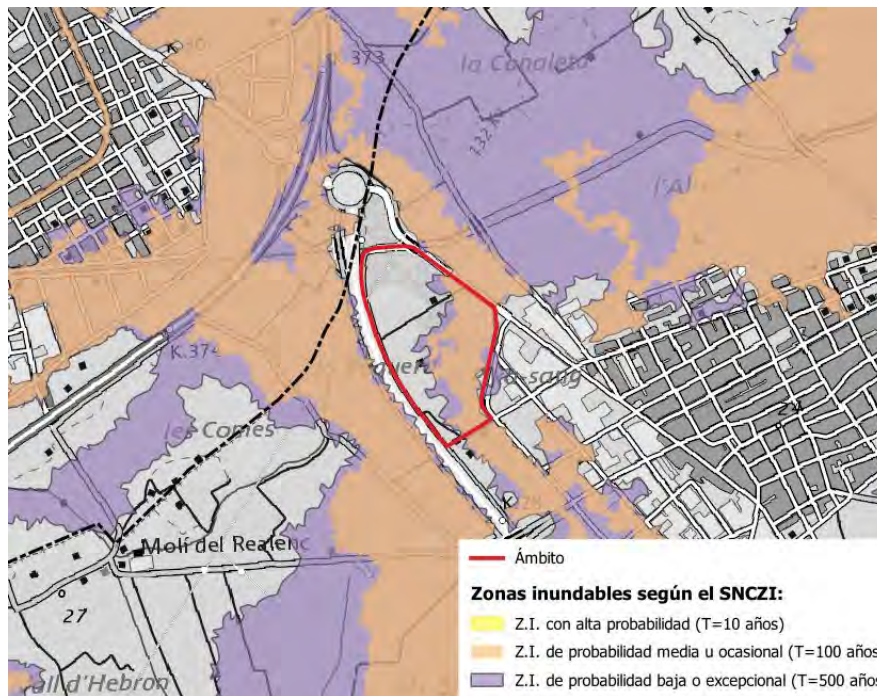


Ilustración 6 Zonas inundables según el SNCZI.

### 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.

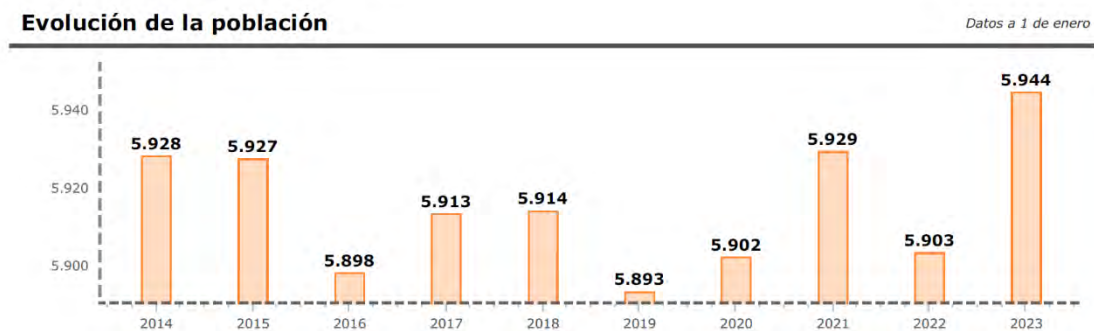


Ilustración 8 Extracto de la Ficha municipal de Guadassuar del Portal Estadístico de la GV.

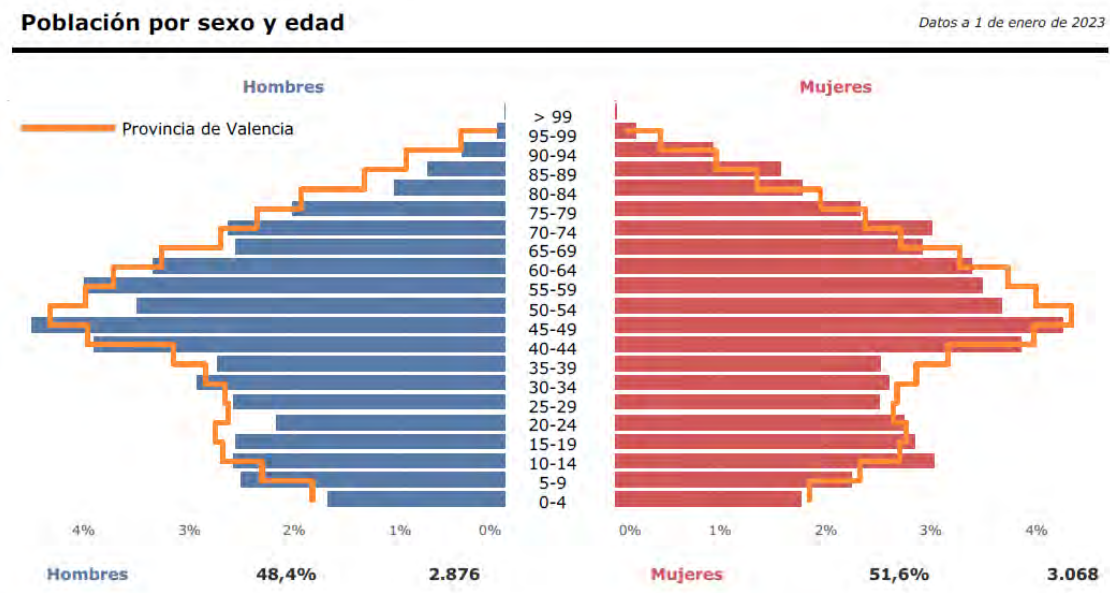


Ilustración 9 Extracto de la Ficha municipal de Guadassuar del Portal Estadístico de la GV.

### 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

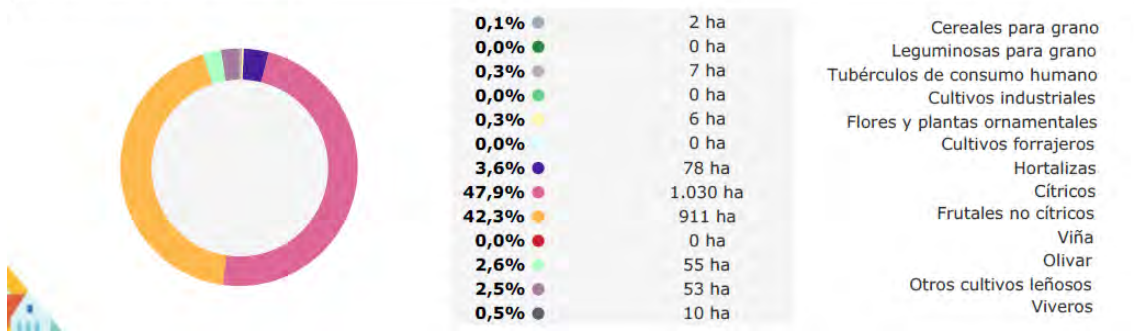


Ilustración 10 Extracto de la Ficha municipal de Guadassuar del Portal Estadístico de la GV.

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 la sustitución de cinco manzanas de dimensiones más reducidas, por una única, más una amplia zona verde que mejorará la integración paisajística del polígono, con su entorno.

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 se obtiene una parcela de grandes dimensiones de uso industrial, de acuerdo a la demanda actual constatada y propuesta por ZIMMUE CAPITAL, S.L., y otra parcela de dimensiones adecuadas al suelo urbano industrial colindante con el que se integrará, reduciendo al máximo la huella en su intervención y cuyos accesos principales se integran con los elementos existentes promoviendo el desarrollo de las zonas verdes y espacios libres en la zona, y mejorando la integración paisajística del polígono, con su entorno.

Así mismo, 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 sirviendo además para gestionar los recursos hídricos mediante la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

Teniendo en cuenta que este sector ya ha sido evaluado ambientalmente, los efectos previsibles de esta modificación serán:

- EFECTOS SOBRE LA FLORA, FAUNA Y BIODIVERSIDAD  
Esta modificación supone una mejor integración en el paisaje, por la nueva zona verde creada, y 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 los viales, y la edificabilidad, 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 esta modificación no tiene efectos significativos sobre la calidad de aguas y este PORN.

- 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 la ordenación pormenorizada 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”*

La parcela industrial de mayores dimensiones va a ir destinada a la ubicación de una empresa que supera el patrón medio de la empresa media tradicional valenciana, que por falta de capacidad inversora y dificultades de escala, no siempre introducen en sus sistemas productivos los procesos y técnicas más avanzadas o dedican parte de sus inversiones a Investigación y desarrollo.

La parcela 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, se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada:

- 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.5.) de esta memoria, se ha seleccionado la alternativa 2, 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 se obtiene una parcela de grandes dimensiones de uso industrial, de acuerdo a la demanda actual constatada y propuesta por ZIMMUE CAPITAL, S.L., que reduce al máximo la huella en su intervención y cuyos accesos principales se integran con los elementos existentes promoviendo el desarrollo de las zonas verdes y espacios libres en la zona.
- o al mismo tiempo se plantea otra manzana de suelo dotacional-equipamientos, más vinculada a la trama urbana, y que la complementa.
- o 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 sirviendo además para gestionar los recursos hídricos mediante la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible.

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 SUZI-4

### II.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

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, 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).

Según la modificación estructural del Plan General, en tramitación simultánea, relativa al cambio de uso dominante, pasa de un sector urbanizable terciario ordenado pormenorizadamente (SUZ PPT-1), a un sector urbanizable industrial en el que se propone modificar a su vez la ordenación pormenorizada existente (SUZI-4).

Esta modificación planteada, contempla la implantación de una industria de alto componente tecnológico y de gran valor añadido, adaptando la configuración geométrica de las parcelas de suelo lucrativo a las necesidades actuales, integrando los accesos principales con los elementos existentes y promoviendo el desarrollo de las zonas verdes y espacios libres de la zona.

Se propone esta modificación impulsada por el proyecto promovido por ZIMMUE CAPITAL, S.L. que se encuentra entre las empresas del grupo con TCI Cutting S.L., empresa de referencia mundial en la industria del corte a laser y corte con agua, así como en sistemas automatizados de hardware y software para la optimización y gestión de la producción, que gira en torno a la construcción de una Smart Factory, un tipo de nave caracterizado por ser un modelo de flexibilidad, eficiencia, productividad y total digitalización, en línea con el modelo de negocio de TCI Cutting.

### 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.

Considerando el alcance de la modificación planteada, en relación a las competencias para la tramitación y aprobación del plan de acuerdo al 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), cabe reseñar que según el art. 49.2.a) TRLOTUP, para el caso de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, como es el caso de la presente modificación, el órgano ambiental será municipal.

---

#### *“Artículo 49. El órgano ambiental.*

.../...

2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.

.../...”

El órgano sustantivo será el Ayuntamiento de Guadassuar, a quien corresponde la aprobación de los documentos urbanísticos de modificación de la ordenación pormenorizada 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

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.

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. Este proceso de generación del suelo urbano permitirá adaptar el polígono a las necesidades tanto de la industria como del municipio y conseguir la total consolidación del polígono cuando la nave se ponga en funcionamiento. Dando respuestas a todas las afecciones sectoriales con las que cuenta el sector.

Con el desarrollo propuesto de la modificación de la ordenación pormenorizada 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.

La implantación de la *Smart Factory* servirá como catalizador de talento, un área de innovación, que se convertirá en referente, tanto local como nacional. La creación de nuevos puestos de trabajo junto con el valor añadido que generará al ser una empresa de fuerte componente tecnológico lo situarán como centro de referencia.

Se pretende una modificación de la ordenación pormenorizada, adaptando la configuración geométrica de las parcelas de suelo lucrativo a las necesidades actuales y una simplificación de las condiciones de conexión externas, por lo que afectaremos a determinaciones de la ordenación pormenorizada del planeamiento.

Se han creado dos zonas de ordenación de forma que se puedan materializar por un lado la implantación de la Smart Factory, en la zona de ordenanza ZND-IN (INA). Zona Industrial Aislada, y por otro lado dar cabida a posibles industrias con tipologías semejantes al suelo urbano industrial colindante., en la zona de ordenanza ZND-IN (INM-2): Zona Industrial en Manzana.

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

A continuación, se describen los valores significativos de la propuesta de modificación del Plan General, así como un avance inicial de la ficha de planeamiento y gestión, 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 propuesta se circunscribe al ámbito del Sector Urbanizable Industrial delimitado en el P.G.O.U. de Guadassuar, SUZI-4 (Área de Reparto 2.2).

II.5.2 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ACTUAL

PLAN GENERAL DE GUADASSUAR					SUZI-4
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION					
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR					
SECTOR	CLASE DE SUELO		AREA DE REPARTO		
SUZPPT-1	URBANIZABLE		AR-2.2		
DATOS GENERALES					
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	Red Primaria Adscrita	Sup. No Computable Sector	Sup. Computable Sector	Unidades de Ejecución	
174.973,29 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	8.190,75 m <sup>2</sup>	166.782,54 m <sup>2</sup>	A determinar por PP	
USO Y TIPOLOGÍA					
Uso Domimante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles		
Industrial o Almacén	DOTACIONAL (D) TERCIARIO (Tco, Tho, Tof, Tre)		Residencial (Ru, Rm y Rcm), excepto vivienda destinada al personal de vigilancia y conservación		
Sistema de Ordenación	Tipología Edificatoria		Código		
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO		TBE		
EDIFICABILIDAD					
Edif. Bruta	Edif. Residencial	Edif. Industrial	Edif. Terciaria	Edif. Dotacional Privada	Cesión Aprovech.
88.049,41 m <sup>2</sup> t	-	88.049,41 m <sup>2</sup> t	-	-	8.804,94 m <sup>2</sup> t
Aprovecham. Tipo	IER	IEI	IET	NºVIVIENDAS ESTIMADO	% Cesión Aprovecham
0,5032m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	-	0,5279 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	-	-	10%
GESTIÓN			INDIRECTA		
ESTÁNDARES DOTACIONALES MÍNIMOS					
Reserva Dotacional Pública	Zonas Verdes		-		
	Equipamientos		16.492 m <sup>2</sup>		
	PRIVADOS		Según uso		
Aparcamientos	PÚBLICOS		990		
	Red viaria				
CONDICIONES					
<p>* El abastecimiento de agua se realizará conectando directamente con la red del suelo urbano colindante, debiendo garantizarse la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda que se genere.</p> <p>Conexión e Integración: * El vertido de las aguas residuales será separativa y se realizarán conectando a la red general del municipio. Para ello deberá de estar realizada la ampliación de la actual EDAR a cargo del sector SUZI-2, bajo las condiciones expuestas en su ficha de planeamiento y gestión.</p>					
* No se permiten nuevas delimitaciones del sector excepto las generadas por adaptación a la topografía o a obras de urbanización.					
<p>* Las plazas de aparcamiento privadas estarán en función del uso terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1plaza/25 m<sup>2</sup> de uso comercial o recreativo.</li> <li>- 1plaza/50 m<sup>2</sup> de uso hostelero y similares.</li> <li>- 1plaza/25 m<sup>2</sup> de uso hotelero o similares</li> <li>- 1plaza/100 m<sup>2</sup> de otros usos.</li> </ul>					
* Este sector deberá asumir el 25 % de las obras de desdoblamiento de todo el vial de acceso al núcleo, desde la rotonda de la CV-50 hasta la acequia Real del Júcar (PRV 5). Así como la ejecución de una nueva rotonda, conforme a las condiciones señaladas en el informe emitido por el Ayuntamiento de Guadassuar de fecha 1 de marzo de 2007.					
* La superficie de ventas máxima destinada a sala de ventas de comercio quedará limitada a:					0 m <sup>2</sup>

\* El programa de desarrollo de este sector deberá tener en cuenta, dentro de su ordenación pormenorizada, los riesgos de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, de acuerdo con el Plan Especial de la Comunidad Valenciana en referencia a la A-7. Este delimita como zona de riesgo alta una franja de 500 metros alrededor de la A-7

\* Se establece como condición de desarrollo, la redacción de un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de transportes de mercancías peligrosas por carretera, en la zona de afección de 500 metros de la Carretera A-7, establecido por P.E.C.V. ante riesgos de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril.

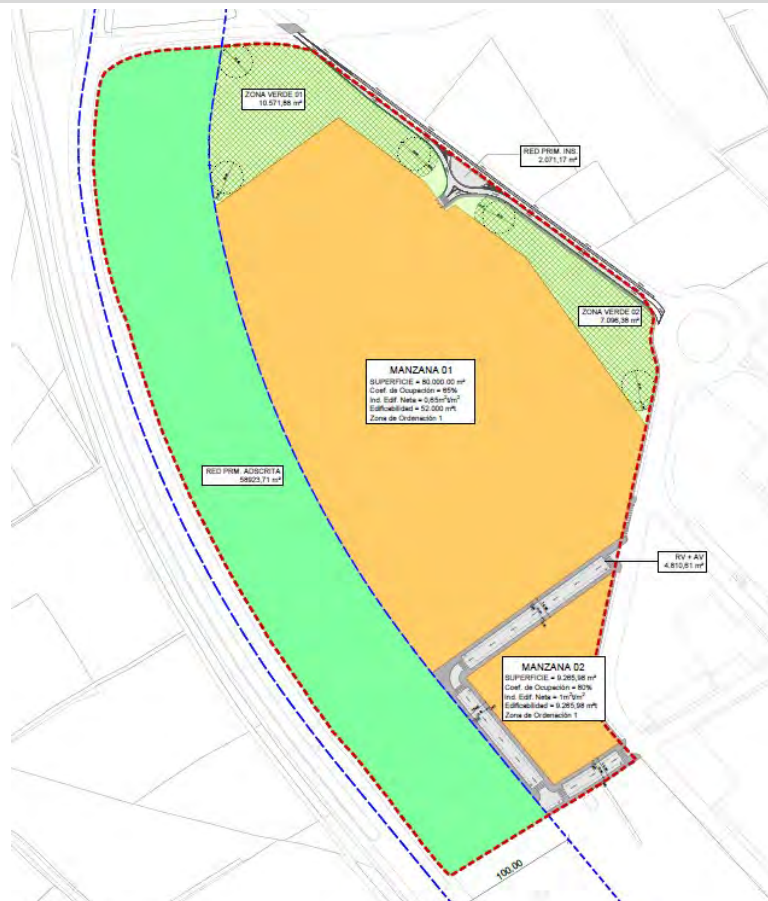
PLAN GENERAL DE GUADASSUAR		SUZI-4
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
SECTOR	CLASE DE SUELO	AREA DE REPARTO
SUZI-4	URBANIZABLE	AR-2
NOTAS		
*El valor del Aprovechamiento Tipo es aproximado, calculado en base a la superficie del área de reparto. Su valor definitivo, en base al área reparcelable, dependerá de la aplicación del art. 13.6 de la LOTPP, siendo por tanto reajustado en el momento de la reparcelación.		
* 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.		
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.		
* El Ayuntamiento, como administrador responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística a correcto diseño de las obras de drenaje. Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del Organismo de Cuenca.		
DELIMITACIÓN GRÁFICA		



MEDIDAS CORRECTORAS	
<b>Acústicas</b>	Disponer zonas verdes y aparcamiento en la zona anexa al vial de acceso a la CV-50, y así alejar posible foco sonoro de la zona residencial SUZR-6 Disponer en la zona de espacio de reserva viaria (100 metros a cada lado de la CV-50) de zonas verdes y pantallas vegetales, así como disponer zona de aparcamiento en los viales perimetrales y contiguos a la misma para alejar al máximo la edificación. Limitación de la velocidad a 40 km/h
<b>Inundabilidad</b>	Se propone como medida paliativa al posible desbordamiento del río Magro, la elevación de las rasantes viarias a un mínimo de 40 cm sobre el terreno natural y la disposición de las zonas verdes en la parte más cercana al río Magro.
Las edificaciones de los usos permitidos deberán adoptar las medidas reflejadas en los artículos 27 y 28 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.	

### II.5.3 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PROPUESTA

FICHA DE GESTIÓN: SECTORES	SECTOR SUZI-4 AREA DE REPARTO 2.2
<b>CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN</b>	
ZONA DE ORDENACIÓN 1	ZND-IN (INA): Zona Industrial Aislada.
ZONA ORDENACIÓN 2	ZND-IN (INM-2): Zona Industrial en Manzana.
SUP DEL SECTOR	174.973,29 m <sup>2</sup>
	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
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	AT: 0,3501 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Se recalculará cuando se produzca su gestión descontando de la superficie total los suelos ya adscritos a su uso.
<b>PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	



## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR	174.973,29 m <sup>2</sup> s	IEB	0,5279294 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA	2.071,17 m <sup>2</sup> s	IER	-
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES	2.071,17 m <sup>2</sup> s	IET	-
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES	m <sup>2</sup> s	IEI	0,5279294 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL	61.265,98 m <sup>2</sup> t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	58.923,71 m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	-
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES	0 m <sup>2</sup> s	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP	-
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup> s	N.º DE VIVIENDAS TOTAL	-
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m <sup>2</sup> s	N.º DE HABITANTES ESTIMADOS	-
SUP RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO		N.º DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	-
SUP COMPUTABLE DEL SECTOR	116.049,58 m <sup>2</sup> s		

## CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PP Gestión: Directa/Indirecta

## CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- Conexión e integración:
  - El abastecimiento de agua se realizará conectando directamente con la red del suelo urbano colindante, debiendo garantizarse la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda que se genere.
  - Las plazas de aparcamiento privadas estarán en función del uso industrial. Y podrán minorarse en los supuestos previstos por el artículo 6.2 del Anexo IV del TRLOTUP.
  - Este sector deberá asumir las obras de desdoblamiento del 50% del vial de acceso al núcleo, desde la rotonda de acceso al núcleo hasta la acequia Real del Júcar (PRV 5) correspondiente a la red primaria inscrita en el sector.
  - Medidas correctoras:
    - Acústicas: Las que introduzca el Estudio Acústico
    - Inundabilidad: Las que introduzca el Estudio de Inundabilidad

## JUSTIFICACIÓN MANTENIMIENTO ESTANDAR GLOBAL DOTACIONAL

### SITUACIÓN INICIAL SECTOR SUZI-4

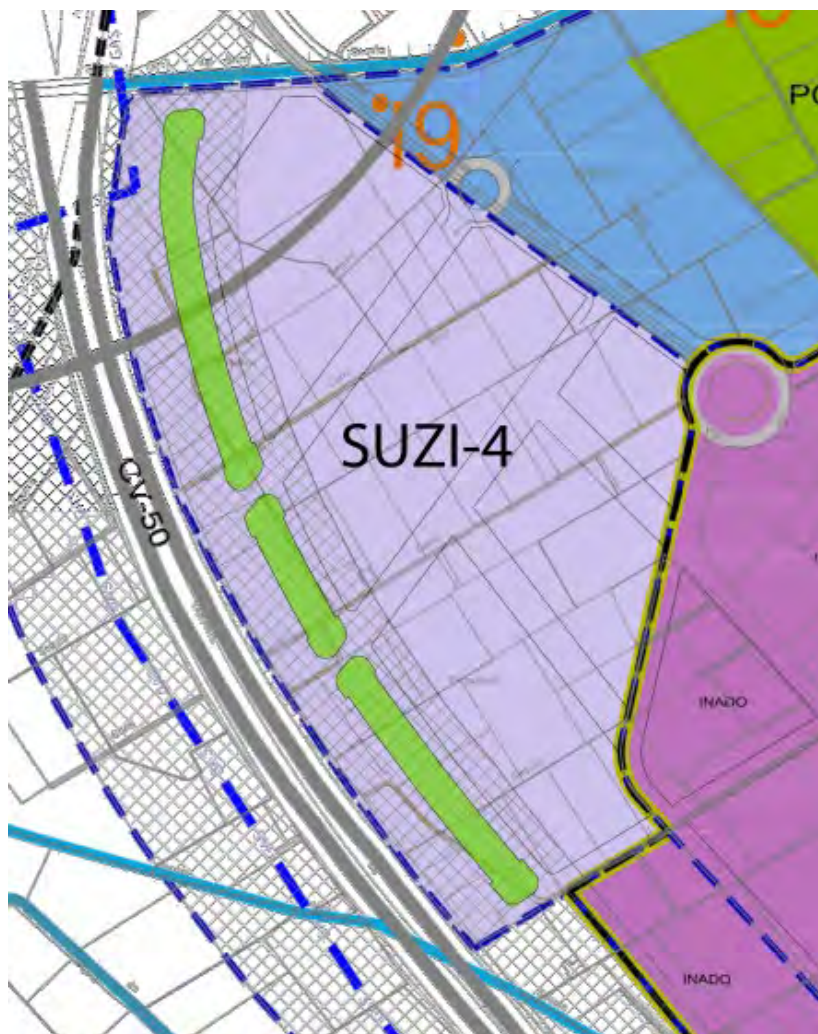


Ilustración 12 Ordenación Pormenorizada vigente sector SUZI-4

USO DOTACIONAL	EDIFICABLE INDUSTRIAL	RED PRIMARIA INCLUIDA+ADSCRITA. (m <sup>2</sup> )	RED SECUNDARIA. (m <sup>2</sup> )	TOTAL DOTACIONAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	EDG
MANZANA 1	25.028,10				22.663,30	
MANZANA 2	27.064,10				24.506,93	
MANZANA 3	7.627,90				6.907,17	
MANZANA 4	14.477,70				13.109,77	
MANZANA 5	23.039,10				20.862,24	
ZONAS VERDES			16.652,70	16.652,70		
EQUIPAMIENTOS						
VIARIO		8.190,75	52.892,94	61.083,69		
<b>TOTAL</b>	<b>97.236,90</b>	<b>8.190,75</b>	<b>69.545,64</b>	<b>77.736,39</b>	<b>88.049,41</b>	<b>0,88</b>

PROPUESTA DELIMITACION DELIMITACIÓN ÁMBITO 1 (EDG1):

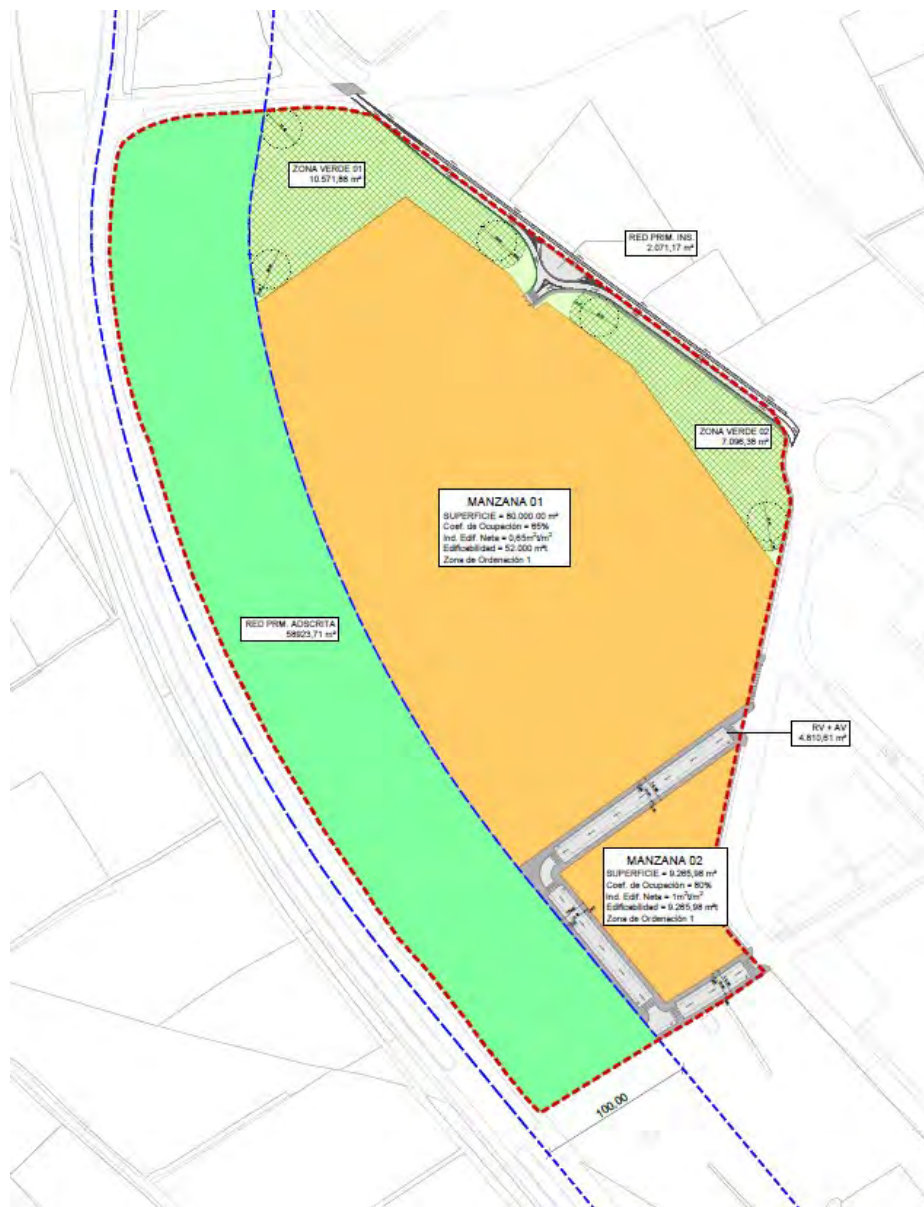


Ilustración 13 Ordenación Pormenorizada Propuesta

USO DOTACIONAL	EDIFICABLE INDUSTRIAL	RED PRIMARIA INCLUIDA+ADSCRITA. (m <sup>2</sup> )	RED SECUNDARIA. (m <sup>2</sup> )	TOTAL DOTACIONAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	EDG
MANZANA 1	80.000,00				52.000,00	
MANZANA 2	9.265,98				9.265,98	
ZONAS VERDES		58.923,71	17.668,26	76.591,97		
EQUIPAMIENTOS						
VIARIO		2.071,17	7.044,17	9.115,34		
<b>TOTAL</b>	<b>89.265,98</b>	<b>60.994,88</b>	<b>24.712,43</b>	<b>85.707,31</b>	<b>61.265,98</b>	<b>1,40</b>


Por lo tanto, queda justificado que la nueva solución propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, tal y como queda establecido en el artículo 63.3 de la LOTUP, ya que el **EDG 1>EDG 0**.

Junio, 2024

Fdo. Luis Hernández Úbeda  
Arquitecto

**HERNANDEZ  
UBEDA LUIS  
- 22532457R** Firmado digitalmente  
por HERNANDEZ UBEDA  
LUIS - 22532457R  
Fecha: 2024.07.23  
14:25:51 +02'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer  
Arquitecta Urbanística

  
Firmado digitalmente  
por MARIA  
ENCARNACION|BOSCH|  
FERRER  
Fecha: 2024.07.23  
18:58:33 +02'00'

Fdo. José Andrés Sanchis Blay

Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. agrícola

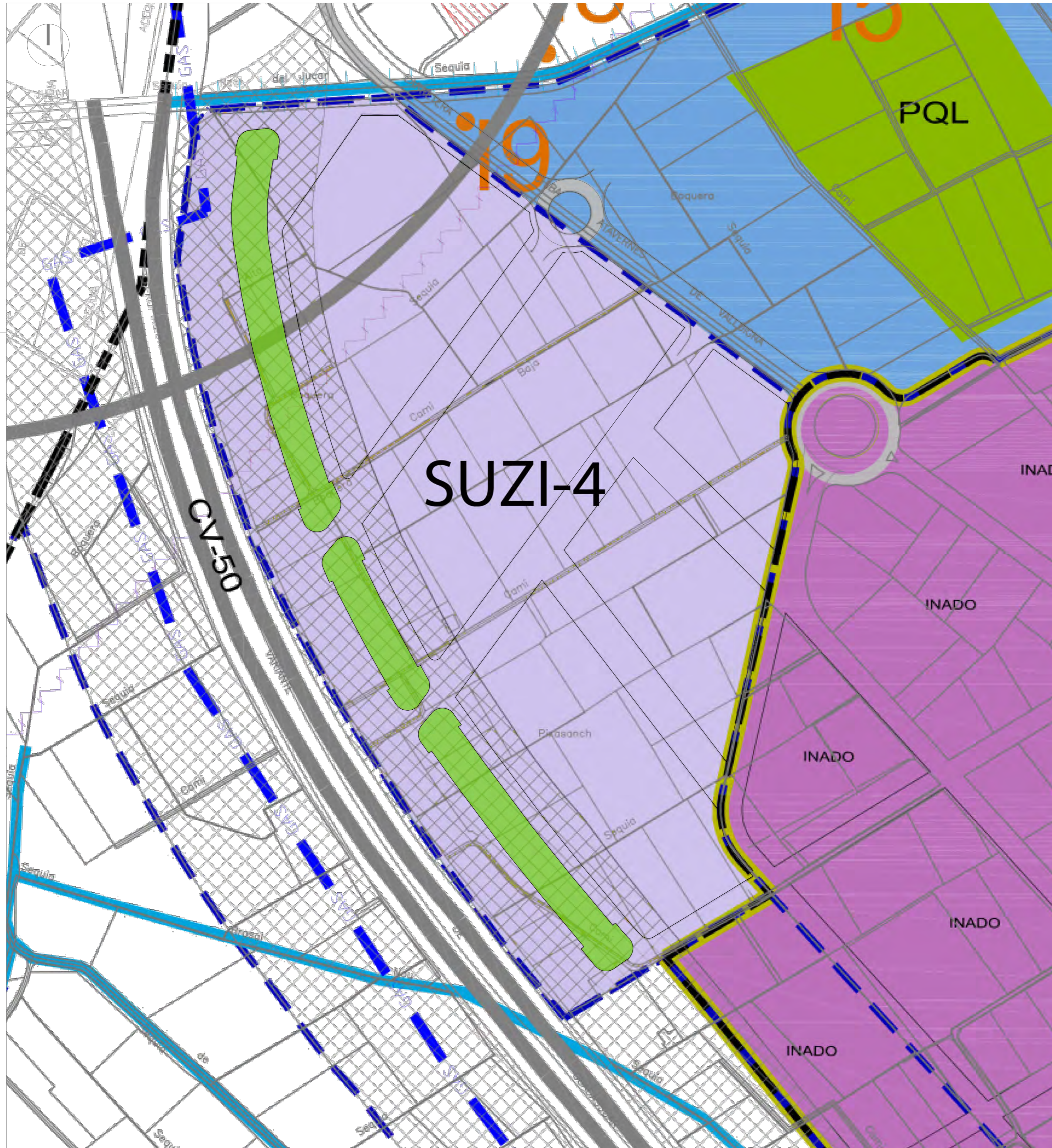


Firmado  
digitalmente por  
SANCHIS BLAY JOSE  
ANDRES - 19997557T  
Fecha: 2024.07.23  
19:49:06 +02'00'

## II.6 PLANOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

01 PLANEAMIENTO VIGENTE: (Extracto del plano O.5.1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA)

02 ORDENACIÓN 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:**

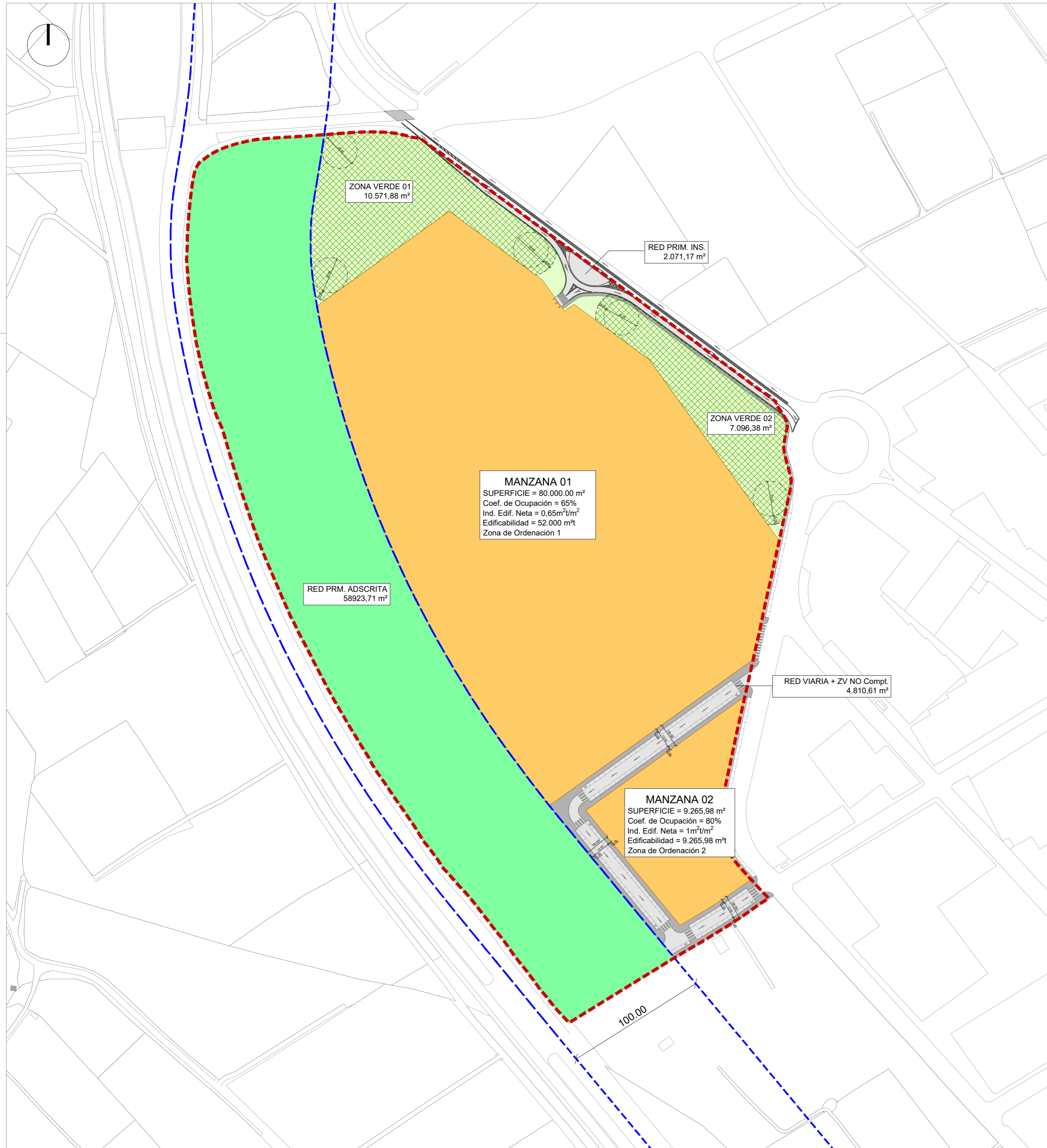
Arquitectos:  
 LUIS HERNÁNDEZ ÚBEDA  
 ENCARNA BOSCH FERRER  
 Ingeniero Técnico Agrícola:  
 JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G DE GUADASSUAR: ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SUZI-4

PLANO ORDENACIÓN VIGENTE  
 SITUACIÓN GUADASSUAR (VALENCIA)

PROMOTOR ZIMMUE CAPITAL, S.L.

CONDE ALTEA 23 - 5 46005 VALENCIA T 963 958 401 F 963 958 401  
 www.alvestrevauro.com Email: 03349@ctav.es



**CÓDIGOS Y SIMBOLOGÍA**

- - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUZI-4
- - - DELIMITACIÓN PRT. CARRETERAS
- RED PRIMARIA ADSCRITA
- SUELO LUCRATIVO INDUSTRIAL
- ZONA VERDE TOTAL
- ZONA VERDE COMPUTABLE
- ACERA EXISTENTE
- ACERA NUEVA
- CALZADA NUEVA

CUADRO DE SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		
01. MANZANA 01	80000,00	
02. MANZANA 02	9265,98	
03. RED PRIMARIA INSCRITA	2071,17	
04. RED PRIMARIA ADSCRITA	58923,71	
05. RED SECUNDARIA	24712,43	
05.1 Red viaria + ZV NO Comp	7044,17	
5.1.1 Red viaria	6352,55	
5.1.2 ZV NO Computable	691,62	
05.2 Zona Verde Computable	17668,26	>10% S.T.S
5.2.1 Zona Verde 01	10571,88	
5.2.2 Zona Verde 02	7096,38	
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>	<b>174973,29</b>	

**EQUIPO TÉCNICO:**

Aarquitectos:  
 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 PORMENORIZADA SECTOR SUZI-4

PLANO ORDENACIÓN PROPUESTA

SITUACIÓN GUADASSUAR (VALENCIA)

PROMOTOR ZIMMUE CAPITAL, S.L.

02

PLANTA



### III. ANEXO: ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

Se adjunta como documento anexo.

## IV. ANEXO: ESTUDIO DE TRÁFICO

Se adjunta como documento anexo.

## 2024 0723 DIE MODIFICACIO DE PG GUADASSUAR PORMENORIZADA\_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 ADDV A43A AFUL 9FP4

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 12:28 Nº de entrada 5113 / 2024	Sello electrónico - 24/07/2024 12:28 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>	