



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*



**AJUNTAMENT DE GUADASSUAR**

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR "LA GARROFERA"

SUI-PRI-I1

(GUADASSUAR)



Junio 2024



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

**2024\_DIE PRI GARROFERA**

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

Pág. 1 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



El documento original contiene al menos una firma  
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se  
pueda validar. Si necesita obtener el documento con  
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede  
Electrónica.

## CONTENIDO

0. ANTECEDENTES.....	5
1. OBJETO.....	10
1.1. Objetivo urbanístico.....	10
1.2. Procedimiento Ambiental.....	10
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	14
3. INICIO DE PROCEDIMIENTO, CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.....	15
4. OBJETO DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.....	16
5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	17
5.1. Alcance.....	17
5.2. Ámbito.....	17
5.3. Alternativa al plan.....	17
6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	20
7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....	21
7.1. Localización: Encuadre regional y comarcal.....	21
7.2. Medio abiótico.....	22
7.2.1. Topografía.....	22
7.2.2. Climatología.....	23
7.2.3. Hidrología.....	23
7.2.4. Vulnerabilidad aguas subterráneas.....	23
7.2.5. Inundación.....	24
7.2.6. Erosión del suelo.....	26
7.3. Medio biótico.....	27
7.3.1. Flora y vegetación.....	27
7.3.2. Fauna.....	27
7.3.3. Espacios naturales protegidos, red natura y Reservas de la Biosfera.....	27
7.3.4. Patrimonio.....	27
7.4. Afecciones derivadas de la legislación sectorial.....	27
7.4.1. Carreteras.....	27
7.4.2. Vías Pecuarias.....	28
7.4.3. Afecciones de cauces y barrancos.....	29
7.4.4. Afecciones líneas eléctricas.....	29
7.5. Caracterización urbana.....	30
8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	31
8.1 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	31
8.1.1. Gases de efecto invernadero:.....	31
8.1.2. Contaminación al entorno.....	31
8.2 IMPACTO AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO.....	31
8.2.1. Impacto sobre el paisaje.....	31
8.2.2. Impacto sobre el terreno.....	32
8.2.3. Impacto respecto a suelos protegidos.....	32
8.2.4. Impacto sobre las vías pecuarias.....	32
8.2.5. Impacto sobre el medio abiótico.....	32
8.2.6. Impacto sobre el medio biótico.....	32
8.2.7. Impacto cultural y económico.....	33
8.2.8. Contaminación y demanda prevista.....	33
9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	35
9.1. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.....	35
9.1.1. Objetivos de la Estrategia Territorial.....	35





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

9.1.2. Directrices de la Estrategia Territorial .....	35
9.2. OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL .....	36
10. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA .....	40
11. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS .....	42
12. MEDIDAS DE INTEGRACION Y MITIGACION DE IMPACTOS .....	43
12.1.-adecuación paisajística de la actuación.....	43
12.2. Medidas para la mejora ambiental .....	43
12.2.1. Medidas de protección hidrológica.....	43
12.2.2. Medidas de protección de la tierra vegetal .....	44
12.2.3. Adecuación de urbanización en zonas inundables .....	44
12.2.4. Protección de las vías pecuarias .....	44
12.3. MEDIDAS PARA MITIGAR LA CONTAMINACIÓN.....	45
12.3.1. Medidas para prevenir los gases de efecto invernadero .....	45
12.3.2. Medidas de control de residuos.....	45
12.3.3. Prevención de la contaminación acústica .....	45
12.3.4. Prevención de la contaminación lumínica .....	45
12.3.5. Medidas para disminuir el consumo de energía .....	46
12.4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN URBANA.....	46
12.4.1. Medidas de protección cultural .....	46
13. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN .....	47
14. ÓRGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO, AMBIENTAL Y TERRITORIAL .....	48
15. ANEXOS.....	49
ANEXO I. Planos de Ordenación del Plan General .....	49
ANEXO II. Plan de reforma interior del suelo urbano “la Garrofera” .....	49
ANEXO III. Documentación gráfica del Ámbito (Fotos) .....	49





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 0. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana vigente del municipio de Guadassuar (aprobado por la CTU el 17 de julio de 2013 y publicado en BOP el 18 de septiembre de 2013, en adelante Plan General Vigente) planteó la revisión del planeamiento urbanístico existente anteriormente en el municipio, adaptándose a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente en ese momento, que era:

- Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- Decreto 67/2006 del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
- Ley 4/2004 de la Generalitat Valenciana, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).
- Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU).
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo. (en adelante Ley de Suelo 07).

El anterior Plan General (aprobado por la CTU el 17 de diciembre de 1997 y publicado en el DOGV el 14 de abril de 1998, en adelante Plan General de 1997) es el que sirvió de base para la redacción del Plan de Reforma Interior modificativo de la clasificación del suelo y de la ordenación estructural del suelo urbano industrial "La Garrofera", con expediente número 2008.0609.

Anteriormente el municipio contaba con Normas Subsidiarias de Planeamiento, instrumento aprobado definitivamente por la CTU el 28 de julio de 1987.

El Plan General anterior al hoy vigente (Plan General de 1997) establecía para el ámbito de la Garrofera lo siguiente:



Plano de clasificación del suelo del Plan General anterior

Imagen 1 – Clasificación suelo del Plan General de 1987





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

En base a este Plan General se tramitó el Programa de actuación con las siguientes características:

- PRI Plan de Reforma interior modificativo de la clasificación del suelo. SUELO URBANO + SUELO NO URBANIZABLE DOTACIONAL del Plan General pasan a ser suelos urbanos.

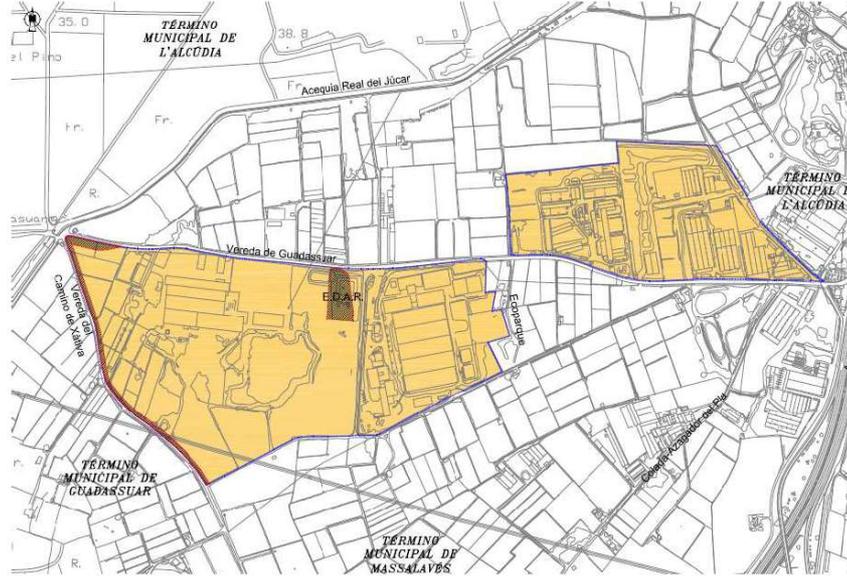


Imagen 2 – Delimitación de la actuación del PRI modificativo PRI-I

El vigente Plan General establece para el ámbito del PRI "La Garrofera" lo siguiente:

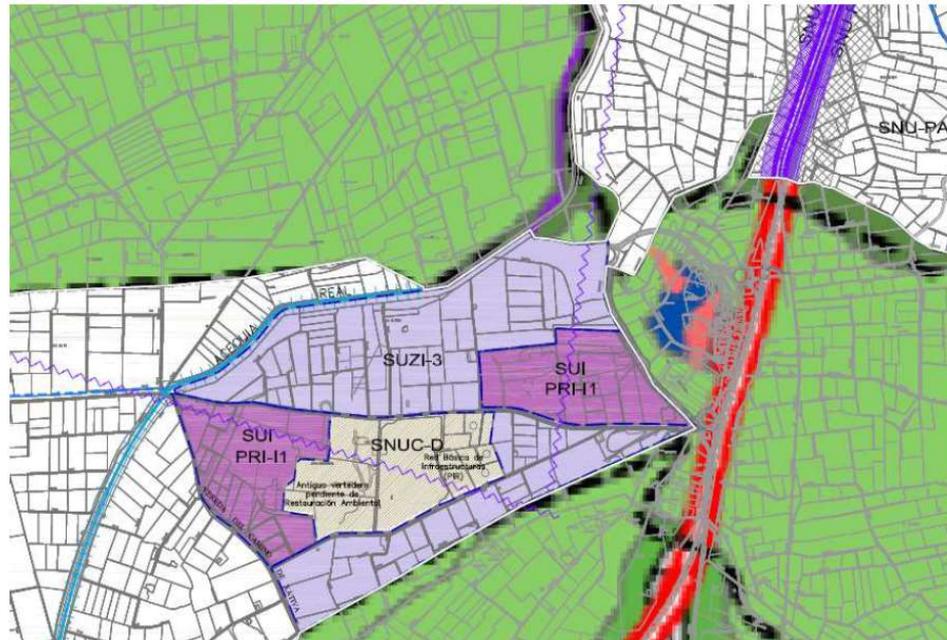


Imagen 3 – Plano de Ordenación Estructural del Plan General vigente





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

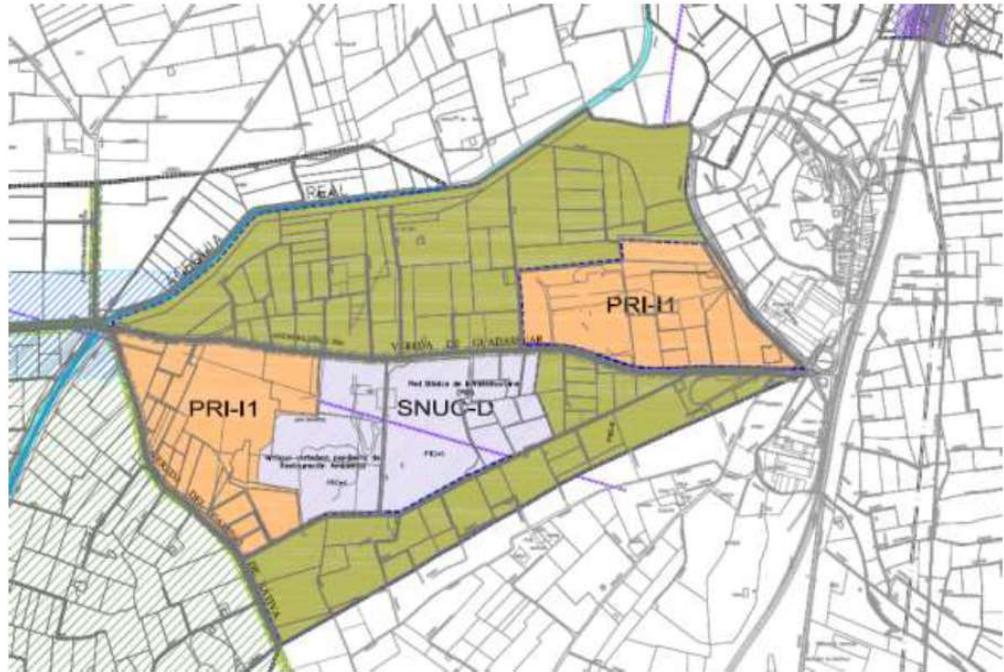


Imagen 4 – Plano de Red Primaria del Plan General vigente

Los datos generales del Suelo Urbano industrial "La Garrofera" (PRI-I1) son:

DATOS GENERALES

- Superficie total del sector. 235.954,12 m<sup>2</sup>
- Red primaria adscrita. 0,00 m<sup>2</sup>
- Superficie no computable del sector. 0,00 m<sup>2</sup>
- Superficie computable del sector. 235.954,12 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD.

- Edificabilidad bruta. 188.763,29 m<sup>2</sup>t.
- Edificabilidad industrial. 188.763,29 m<sup>2</sup>t.
- Cesión aprovechamiento. 18.876,33 m<sup>2</sup>t.
- Aprovechamiento tipo 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- IEI. 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Cesión aprovechamiento 10 %





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

Asimismo, la Ficha de Planeamiento y Gestión del ámbito PRI-I1 establece conforme al Plan General lo siguiente:

PLAN GENERAL DE GUADASSUAR					PRI-I1
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION					
PLAN DE REFORMA INTERIOR SUELO URBANO INDUSTRIAL LA GARROFERA					
Unidad de Ejecución	CLASE DE SUELO		AREA DE REPARTO		
PRI-I1	URBANO		Unidad de ejecución única que corresponde a una única área de reparto.		
DATOS GENERALES					
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	Red Primaria Adscrita	Sup. No Computable Sector	Sup. Computable Sector	Unidades de Ejecución	
235.954,12 m2	0,00 m2	0,00 m2	235.954,12 m2	-	
EDIFICABILIDAD					
Edif. Bruta	Edif. Residencial	Edif. Industrial	Edif. Terciaria	Edif. Dotacional Privada	Cesión Aprovech.
188.763,29 m2t	-	188.763,29 m2t	-	-	18.876,33 m2t
Aprovecham. Tipo	IER	IEI	IET	NºVIVIENDAS ESTIMADO	% Cesión Aprovecham
0,80 m2/m2s	-	0,80 m2/m2s	-	-	10%
GESTIÓN			INDIRECTA		
Está incluido dentro del sector la reserva de suelo correspondiente a las veredas de Guadassuar y de Catadua a Alberic o del Camino de Xàtiva.					
USO Y TIPOLOGÍA					
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles		
INDUSTRIAL y Almacén (Ind1,2)	TERCIARIO (Tho, ToF, Tre) Hostelería, Oficinas Recreativo, APARCAMIENTO (AP1,2)		RESIDENCIAL (Ru, Rm, Rcn), TERCIARIO comercial (Too0,1,2,3)		
SITUACION RESPECTO A LA SECUENCIA LOGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN					
La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar la realización de ninguna otra siempre que se cumplan las condiciones de conexión e integración establecidas en esta ficha					
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN					
1. Se asegurará la adecuado conexión viaria del sector con la red viaria de los sectores industriales colindantes.					
2. Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda del sector debidamente acreditada por el Organismo de Cuenca competente, u organismo legal que lo sustituya.					
3. Se conectará la red de saneamiento del sector a la EDAR a ejecutar en el sector SUZI-3 (la construcción de la misma irá a cargo del SUZI-3 y del PRI-I1 en proporción a las superficies edificables de cada uno de ellos.).					
4. Respecto a los residuos generados se deberá recoger las disposiciones de la Ley 10/2000 de Residuos de la Comunidad Valenciana, quedando prohibido cualquier tipo de vertido e inyección al subsuelo.					
CONDICIONES PARA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
Se podrán crear nuevas Unidades de Ejecución siempre que se garantice el acceso al Sector y se realicen todas las conexiones con las redes municipales. Las dotaciones públicas en cada Unidad serán como mínimo superiores a la media del Sector.					
DELIMITACIÓN GRÁFICA					
* 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					
* 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.					





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

El ámbito del PRI "La Garrofera" (UE-PRI-I1) se sitúa al suroeste del municipio y del casco urbano, en una ubicación privilegiada para un sector industrial por su colindancia con la Autovía A-7, eje principal de comunicaciones del corredor mediterráneo.

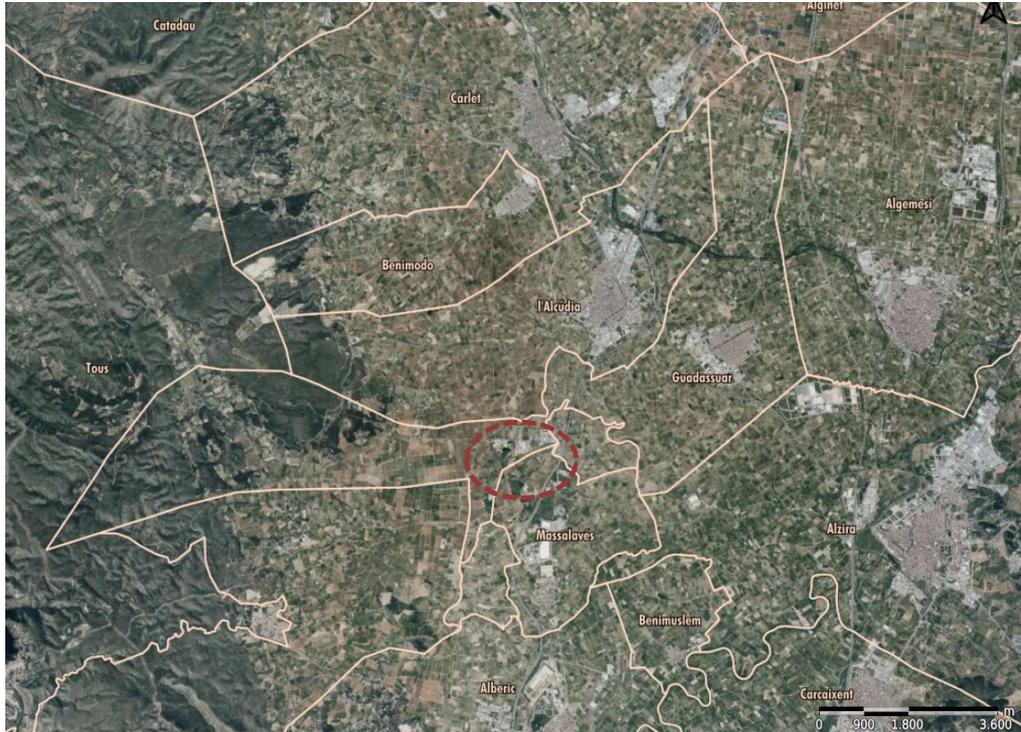


Imagen 5 – Localización del ámbito





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 1. OBJETO

### 1.1. OBJETIVO URBANÍSTICO

Se pretende la redacción del **Plan de Reforma Interior** para el ámbito del suelo urbano **La Garrofera** (SUI-PRI-1) definido en el Plan General de Guadassuar para la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito, así como la delimitación de Unidades de Ejecución para su posterior desarrollo mediante Programas de Actuación Integrada (PAI's).

### 1.2. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a evaluación ambiental y territorial estratégica, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

El órgano ambiental y territorial determinara si un plan o programa debe de ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria. El órgano ambiental y territorial resolverá teniendo en consideración las características de los planes y programas y las características de los efectos y del área probablemente afectada (Conforme al anexo VIII del TRLOTUP).

Así, el artículo 46 del vigente TRLOTUP establece que los planes y programas serán objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell cuando:

*"1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

*a) 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.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.*

2. ...

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos 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 refiere el artículo 76.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c)..."*





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este Decreto (TRLOTUP).

Siendo que el anexo VIII del vigente TRLOTUP establece los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria tendremos:

"1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
- f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
  1. Las características naturales especiales.
  2. Los efectos en el patrimonio cultural.
  3. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
  4. El sellado y la explotación intensiva del suelo.
  5. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
  6. Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio."

Por lo que, a tenor de lo indicado en el artículo 46 del TRLOTUP y el anexo VIII, la evaluación ambiental y territorial estratégica que afecta al Plan del Reforma Interior del ámbito de "La Garrofera", parece obvio deberá tramitarse como simplificada, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 y el título III, Capítulo III, del libro I del vigente TRLOTUP (según indica el art. 45 TRLOTUP).

Así, en el artículo 50 del TRLOTUP se establece las fases de tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica:

"1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

OBJETO



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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

Pág. 10 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.
- b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en el presente texto refundido.
- c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.
- d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.
- e) Sometimiento de la versión preliminar del plan y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.
- f) Elaboración de la propuesta de plan.
- g) Declaración ambiental y territorial estratégica.
- h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.
- i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en el presente texto refundido en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan, nueva información al público.
- j) Aprobación del plan o programa y publicidad.
- k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

2. La documentación del plan deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan y la declaración ambiental y territorial estratégica."

Por otra parte, el artículo 51 del TRLOTUP relativo a las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento establece:

- "1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.
2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.
3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:
  - a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.
  - b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.
  - c) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen. En particular, en la tramitación de los Proyectos Territoriales Estratégicos, el Consell decidirá en cada caso, si se lleva a cabo o no dicha consulta previa."

Por lo que en el caso que nos ocupa, no será necesario efectuar la consulta previa, conforme apartado 3b), al tratarse de un planeamiento de desarrollo parcial (Plan de Reforma Interior) del planeamiento general promovido por particulares y asumido por el Ayuntamiento de Guadassuar para su tramitación administrativa urbanística.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

OBJETO



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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

Pág. 11 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

También se ha de tener en consideración las determinaciones del artículo 47 del TRLOTUP, en este se fijan los objetivos de cualquier evaluación ambiental y territorial estratégica, del tal modo que esta se basará en:

a) Integrar criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

En el caso que nos ocupa, no nos encontramos ante un planeamiento que transforme desde el inicio un ámbito, sino que se refiere a un planeamiento de desarrollo que define las determinaciones de la ordenación pormenorizada, por lo que las afecciones o condicionantes ambientales generales son los ya contemplados en el propio Plan General en vigor, que no se ven alterados con la ordenación pormenorizada.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y órganos afectados por el plan, en su elaboración, así como la transparencia de la toma de decisiones de la planificación.

Dado que el Plan de Reforma Interior se deberá ajustar a la tramitación prevista en el TRLOTUP, el mismo podrá consensarse y validarse en el propio proceso de participación pública de su tramitación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Precisamente con el Plan de Reforma Interior planteado se pretende desarrollar el planeamiento en vigor que además integrará y dotará de unas condiciones óptimas de urbanización a las preexistencias aumentando el nivel de protección del medio ambiente, mejorando las dimensiones económica, social y ambiental del ámbito.

En conclusión y en aplicación de las determinaciones del artículo 52.1 del TRLOTUP y artículos 46.1 y 46.3 de la misma ley, la modificación de la ordenación pormenorizada del plan general requiere se someta al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*

## 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Es de aplicación la siguiente legislación:

- La ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en medio ambiente, y la directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante (TRLSRU)
- -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).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRRL).
- -Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, modificado por el Decreto 166/2011, de 4 de abril.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Normativa sectorial de aplicación



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

NORMATIVA DE APLICACIÓN



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

### 3. INICIO DE PROCEDIMIENTO, CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Tal como indica el artículo 50 del TRLOTUP relativo a las fases de tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental territorial estratégica (una vez superada la fase prevista en el artículo 51 del TRLOTU) procede por el órgano promotor solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica.

La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica irá acompañada de un borrador del plan (en el caso que nos ocupa nos referimos en particular al Plan de Reforma Interior) y un documento inicial estratégico con un contenido expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático.

Así, el artículo 52 y 46.3 del TRLOTUP, establecen las determinaciones a incorporar, en concordancia con lo previsto en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 de Evaluación ambiental. Por lo que el Documento Inicial Estratégico, para el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada (que es el procedimiento adecuado para el contenido de la modificación puntual), debe contener al menos la siguiente información:

Artículo 52:

"1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial."

2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- "a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las 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 para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

..."





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

#### 4. OBJETO DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

Es objeto de este Documento Inicial Estratégico analizar la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior (SUI-PRI-I1) del Plan General de Guadassuar. A través de Plan de Reforma Interior se desarrollará la ordenación pormenorizada del ámbito conforme a lo previsto en el Plan General y se delimitarán las unidades de ejecución para su posterior desarrollo.

El Borrador del Plan de Reforma Interior incluye la ordenación pormenorizada del ámbito y se acompaña al mismo el presente DIE.

El Plan General de Guadassuar fue aprobado por la CTU el 17 de julio de 2013 y fue publicado en el BOP el 18 de septiembre de 2013.

En dicho planeamiento, en las Normas Urbanísticas delimitaba el ámbito del Plan de Reforma Interior y se establecía la ficha de Planeamiento y Gestión del ámbito.

En el ámbito del Plan de Reforma Interior existen unas naves industriales, hoy en actividad la mayoría de ellas, pero carecen de las infraestructuras urbanas necesarias para su correcto funcionamiento. A través del Plan de Reforma Interior se pretende ordenar pormenorizadamente el ámbito dotando de equipamientos, zonas verdes y viales, de los que carece actualmente, así como de las infraestructuras urbanas necesarias (agua potable, saneamiento, red eléctrica, telecomunicaciones, ...) con objeto de generar un polígono industrial atractivo para las futuras industrias, aprovechando su ubicación privilegiada junto la A-7.

Para facilitar su desarrollo se pretende delimitar varias unidades de ejecución teniendo en cuenta el equilibrio dotacional y económico entre los diferentes ámbitos.

Entorno al suelo urbano de la Garrofera el planeamiento vigente prevé un sector urbanizable, cuyo planeamiento de desarrollo deberá tener en consideración la ordenación pormenorizada propuesta para el suelo urbano.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

OBJETO DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

## 5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

### 5.1. ALCANCE

Se refiere este documento a la tramitación de un Plan de Reforma Interior que permita desarrollar el Suelo Urbano Industrial de la "Garrofera" (SUI-PRI-11) conforme a lo estipulado en el Plan General de Guadassuar.

Este planeamiento solo afecta a las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

### 5.2. ÁMBITO

El ámbito se circunscribe al Suelo Urbano de uso Industrial denominado "La Garrofera" denominado SUI-PRI-11 en el Plan General de Guadassuar. El ámbito tiene una superficie de 235.954,12 m<sup>2</sup>s y se le asigna una edificabilidad de 188.763,29 m<sup>2</sup>t según el Plan General.

### 5.3. ALTERNATIVA AL PLAN

#### Alternativa 0:

Se corresponde la Alternativa 0 con la no intervención, con la no definición de la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado por el Plan General denominado PRI-11 para su posterior desarrollo. Esta alternativa supondría no solucionar los problemas detectados en el ámbito. Las naves existentes seguirían sin tener los servicios urbanísticos necesarios para su correcto funcionamiento y no desarrollaría el resto de suelo urbano delimitado en el Plan General.

En consecuencia, no se considera que esta opción sea la adecuada dada la situación actual.

#### Alternativa 1:

Se corresponde esta Alternativa 1 el desarrollo del Plan Parcial del suelo urbanizable SUZ-I3 y el Plan de Reforma Interior del PRI-11 en paralelo con objeto de desarrollar conjuntamente todo el suelo industrial en este ámbito.

De este modo se alargaría el proceso urbanístico ya que sería necesaria la tramitación de ambos planeamientos de desarrollo en paralelo, pudiendo producirse en alguno de los dos procedimientos retrasos que afectaría a su tramitación.

#### Alternativa 2:

Se corresponde esta Alternativa 2 a la tramitación del Plan de Reforma Interior, en la que se proponga la ordenación pormenorizada del ámbito del suelo urbano de la Garrofera, delimitando unidades de ejecución para facilitar su posterior desarrollo conforme a la demanda real y a la efectiva solución de los accesos al ámbito global.

De este modo, se solucionaría el problema del suelo semi-consolidado de uso industrial de "La Garrofera", que aunque está calificado (y con edificaciones industriales ejecutadas) como suelo urbano, carece de los servicios urbanísticos necesarios para su correcto funcionamiento, pudiéndose consolidar por la edificación aquellos suelos incluidos en el ámbito de carácter rústico.

Para la ordenación pormenorizada del ámbito del suelo urbano de la Garrofera se han analizado



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

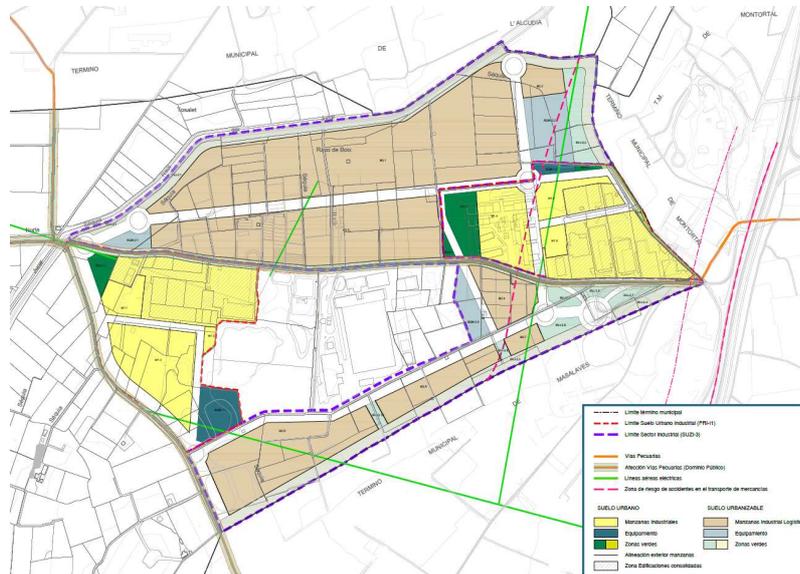
Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

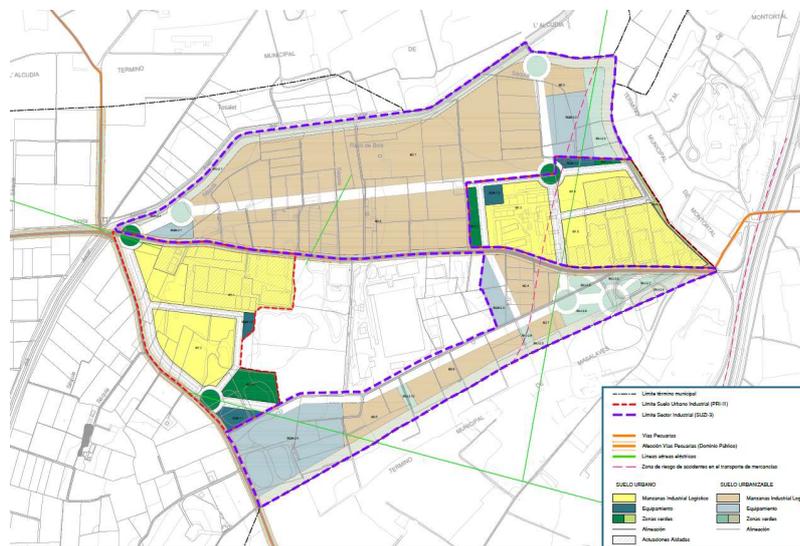
varias ordenaciones teniendo en consideración en todas ellas la coordinación de las posibles ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable:

Opción 1:



En esta ordenación se prevé la generación de un viario anular con objeto de que el tráfico rodado se desvíe de la vía pecuaria Vereda de Guadassuar que atraviesa en diagonal el conjunto del ámbito. Los equipamientos y zonas verdes del suelo urbano se localizan principalmente en la transición entre el suelo urbano con el suelo urbanizable/no urbanizable. Las naves preexistentes quedan integradas en las manzanas privadas.

Opción 2:



Respecto a la versión anterior se cierra el anillo viario y se modifica la localización de los equipamientos y las zonas verdes. Se modifican ligeramente las manzanas privadas





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



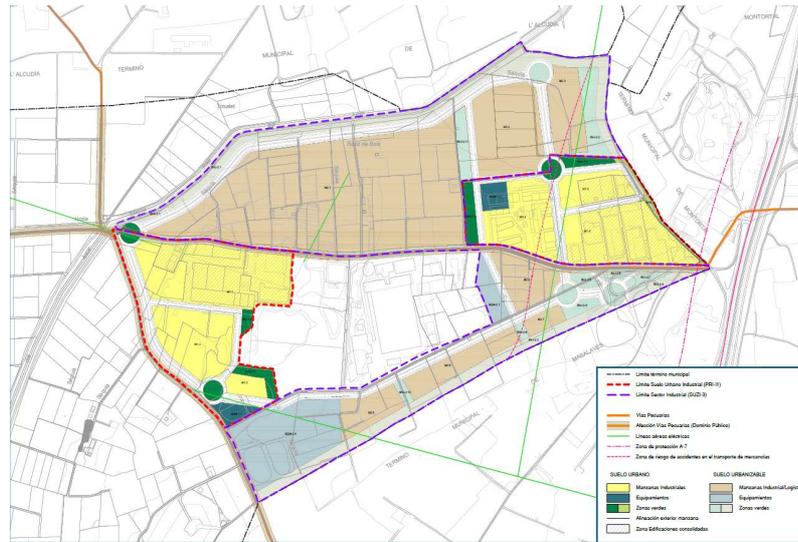
SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



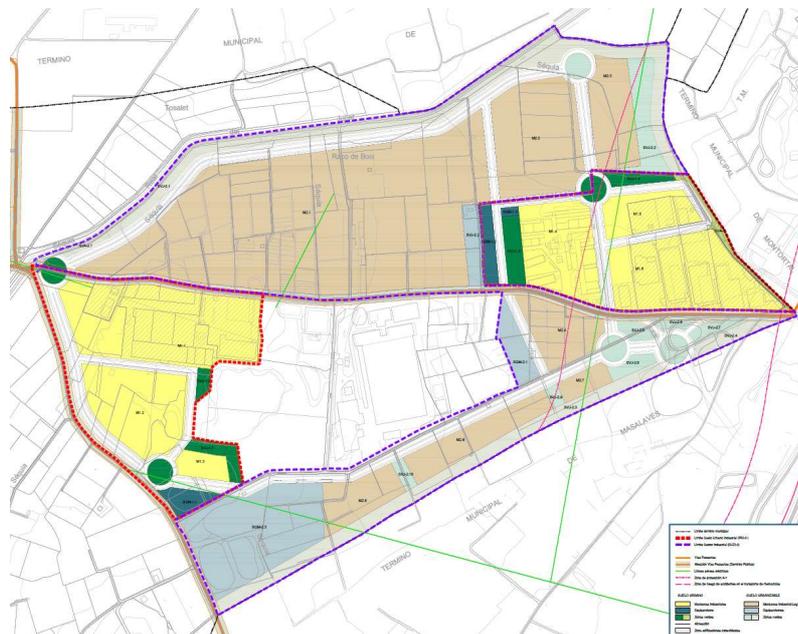
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Opción 3:



Se modifica el trazado del viario anular trasladándolo al norte del sector urbanizable dejando una gran manzana industrial (con destino de usos logísticos). Se modifica la localización y tamaño de los suelos dotacionales, aunque se mantiene su localización perimetral como transición entre los suelos urbanos y no urbanizables.

Opción 4:



Partiendo del esquema anterior se modifica la localización de los suelos dotacionales en el subámbito B (derecha) con objeto de que el equipamiento quede colindante al suelo no urbanizable para necesario ampliar el equipamiento (con destino depuradora del conjunto industrial).





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Al proponerse el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado conforme a lo establecido en el artículo 46.3 del TRLOTUP, una vez admitida a trámite, el documento que contiene el Borrador del Plan de Reforma Interior y el documento inicial estratégico se someterán a consultas de las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas durante un periodo mínimo de treinta días hábiles al afectar a la ordenación pormenorizada y posteriormente el órgano ambiental emitirá el informe ambiental y territorial estratégico conforme al artículo 53 del TRLOTUP.

Si el informe es favorable, se elaborará la versión inicial del Plan de Reforma Interior que se someterá a información pública. Tras la participación pública y consultas se redactará la propuesta de Plan que deberá incluir todas las modificaciones derivadas en los trámites anteriores. Finalmente, el órgano competente será quien resolverá su aprobación.

Para su desarrollo será necesario Programa de Actuación Integrada que incluirá un Proyecto de Urbanización (instrumento de ejecución) que definirá las características de las obras de urbanización de los espacios públicos y un Proyecto de Reparcelación (instrumento de gestión).

Por último, será necesaria la redacción de los proyectos de edificación para el desarrollo de las edificaciones previstas.

A continuación, se realiza diagnóstico de la situación medio ambiental y del territorio, efectos previsible sobre el medio ambiente y elementos estratégicos del territorio y la incardinación en la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

### 7.1. LOCALIZACIÓN: ENCUADRE REGIONAL Y COMARCAL

La zona de estudio se localiza al oeste del casco urbano, concretamente al oeste de la A-7 y al sur de la acequia Real del Xúquer. El suelo urbano objeto del Plan de Reforma Interior es colindante al este con el término de L'Alcudia y próximo al sur con el límite de término de Massalavés.

El suelo urbano de "La Garrofera" se encuentra dividido en dos zonas que se encuentran conectadas por la vía pecuaria Vereda de Guadassuar. En el ámbito se localizan varias naves industriales con urbanización deficiente y está rodeado de suelo no urbanizado que se destina principalmente al cultivo de regadío. Entre los dos suelos urbanos, existe una zona que se ha restaurado ambientalmente y se ha adecuado a uso público mediante humedales artificiales (donde anteriormente había un vertedero de residuos sólidos) y un ecoparque de reciente construcción (SNU).

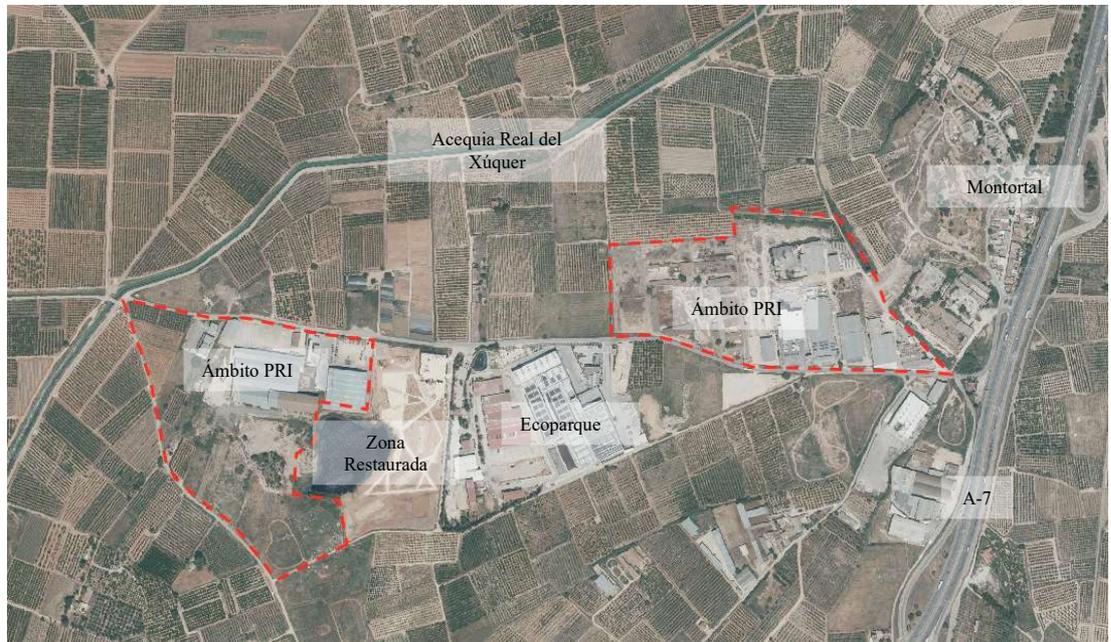


Imagen 6 – Ámbito del PRI y entorno

A través del Plan de Reforma Interior se quiere dotar de una ordenación pormenorizada al ámbito y facilitar su desarrollo urbanístico y su urbanización dividiendo el ámbito en tres Unidades de Ejecución.

A continuación, se realiza un resumen de la situación del medio ambiente y del territorio actualmente:





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

## 7.2. MEDIO ABIÓTICO

### 7.2.1. TOPOGRAFÍA

El ámbito se localiza en un llano existente entre la Garrofera y la pedanía de Montortal situada en l'Alcudia, al oeste de la A-7 cuya altura sobre el nivel del mar es aproximadamente 25 m. En el siguiente plano topográfico se observa que el ámbito es prácticamente llano.



Imagen 7 – Cartografía

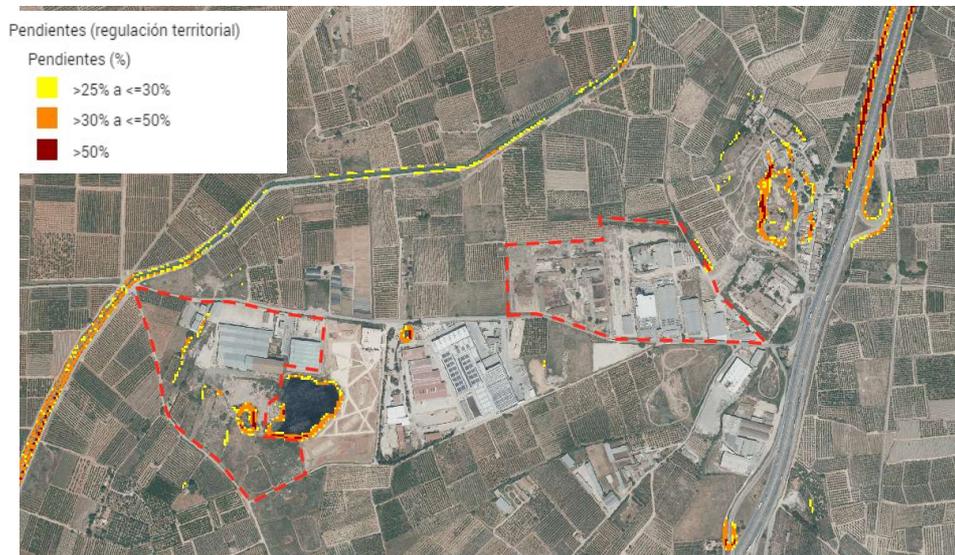


Imagen 8 – Pendientes



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

### 7.2.2. CLIMATOLOGÍA

El municipio de Guadassuar pertenece a la llanura litoral lluviosa de la Comunidad Valenciana. La temperatura media anual es de 17,6°C. Los meses más fríos son enero y febrero con temperaturas mínimas entre 5 y 6°C, y los más calurosos julio y agosto, con una temperatura media máxima mayor de 30°C. El riesgo de heladas es bajo y estas se producen sobre todo en enero y febrero, en situaciones de entrada de vientos polares. Estadísticamente el número de días libres de heladas es de 280. Las máximas estivales son motivadas por la influencia de vientos secos del oeste, además de por la gran insolación. La influencia de las brisas marinas ejerce un efecto amortiguador sobre las temperaturas extremas.

El valor medio de la precipitación media anual de Guadassuar es de 525 mm, aunque se puede alcanzar los 1.000 mm en años húmedos y no superar los 300 mm en los años secos. La distribución estacional es característica, observándose la existencia de dos máximos, uno absoluto en otoño y otro relativo en primavera, siendo la estación más seca el verano.

El Índice de Thornthwaite corresponde al tipo climático subhúmedo seco, mesotérmico con superávit moderado en invierno.

En cuanto al estudio del régimen de vientos en la zona, se aprecia claramente que la zona está influida notablemente por vientos de componente S dentro del intervalo SSW-SSE. Así, a lo largo del año los datos muestran que la frecuencia de vientos de componente S es del 41%, componente SSW 23,2%, componente SSE 11,1% y componente SW 10,6%. Ello supone que el viento sopla de estas componentes con una frecuencia superior al 85%.

### 7.2.3. HIDROLOGÍA

El principal cauce de agua superficial es el río Magro o Río Seco, perteneciente a la cuenta hidrográfica del Xúquer, que atraviesa el norte del municipio de oeste a este. El barranco Montortal circula de norte a sur por la parte central del municipio y el barranco de la Garrofera que atraviesa la parte oriental del municipio en dirección noroeste a sureste.

Además de los cauces naturales, discurre por el municipio la Acequia Real del Xúquer, que discurre al norte del ámbito de actuación, el canal Xúquer-Turia y la acequia de Reva.

### 7.2.4. VULNERABILIDAD AGUAS SUBTERRÁNEAS

El ámbito se sitúa en una zona de vulnerabilidad alta, zonas en las que existen acuíferos de gran productividad con aguas de excelente calidad y espesor de la zona no saturada insuficiente para garantizar la auto depuración de contaminantes microbiológicos.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.



Imagen 9 – Vulnerabilidad acuíferos (Serie temática antigua COPUT)

### 7.2.5. INUNDACIÓN

#### Riesgo de Inundación

La zona del PRI no se encuentra afectada por riesgo de inundación.



Imagen 10 – Riesgo de Inundación (PATRICOVA)





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

### Peligrosidad de Inundación

El ámbito del PRI no se ve afectado por ninguno de los niveles de peligrosidad, si bien, el vértice situado colindante al canal de la acequia Real del Xúquer se establece una peligrosidad geomorfológica.

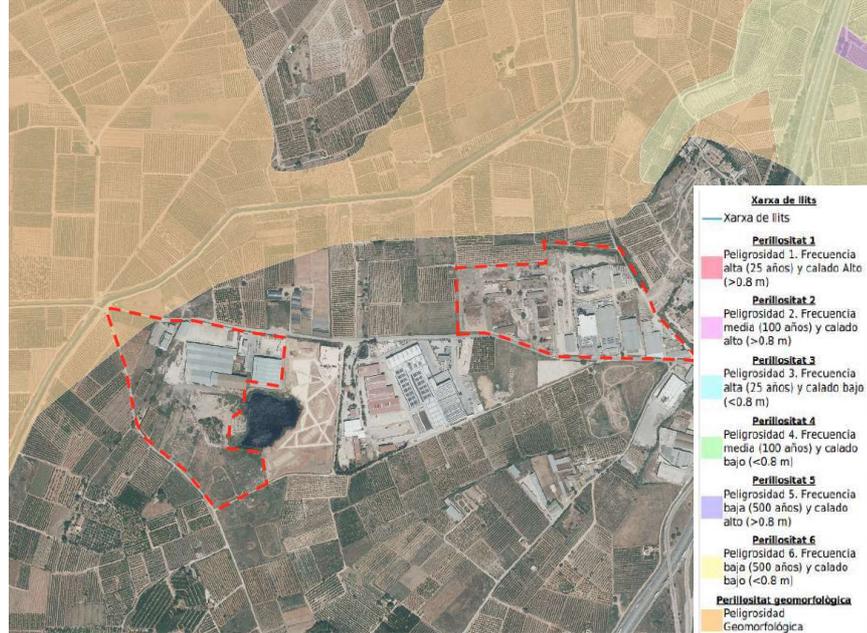


Imagen 11 - Peligrosidad por Inundación (PATRIOVA)

### Cartografía SNCZI

No existe afección por riesgo de inundación ni por peligrosidad por inundación fluvial de la cartografía del SNCZI.

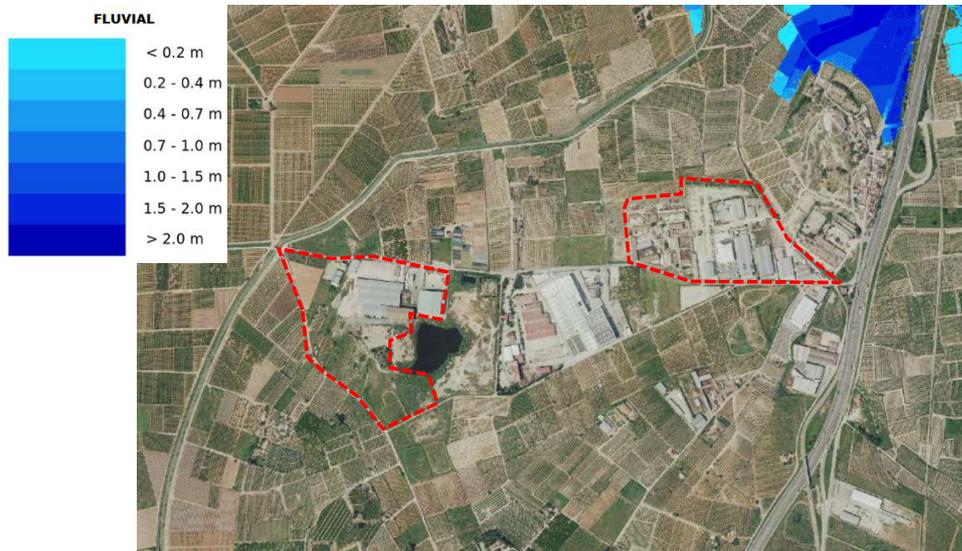


Imagen 12 - Peligrosidad por Inundación fluvial T=500 años (SNCZI)





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)

Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)



Imagen 13 - Zona Inundable T=500 años (SNCZI)

### 7.2.6. EROSIÓN DEL SUELO

El ámbito tiene un riesgo de erosión actual muy baja y baja y un riesgo de erosión potencial alta y baja.



Imagen 14 - Erosión actual (Serie temática antigua COPUT)





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

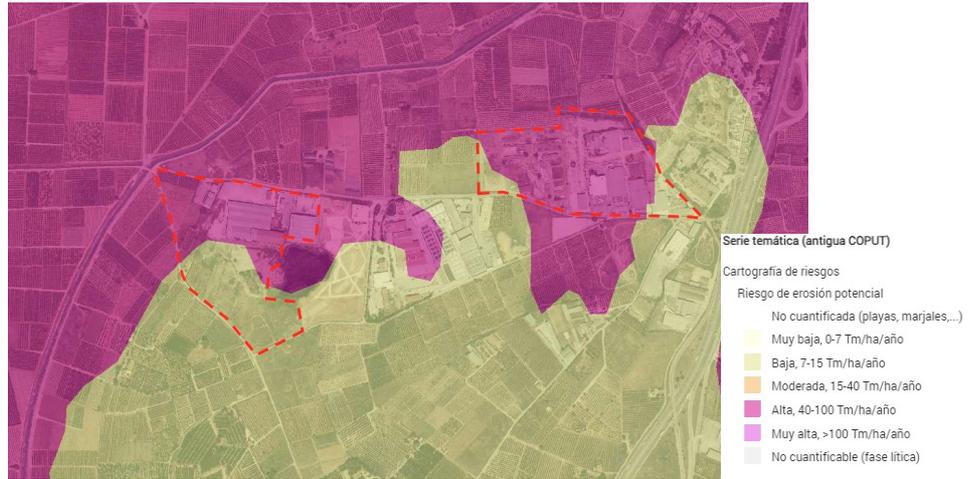


Imagen 15- Erosión potencial (Serie temática antigua COPUT)

### 7.3. MEDIO BIÓTICO

#### 7.3.1. FLORA Y VEGETACIÓN.

Al encontrarnos en un suelo urbano, el suelo se encuentra antropizado con un grado de transformación considerable, por lo que no existe cubierta vegetal de valor en el ámbito de la actuación. Nos encontramos en un área urbana sin una vegetación característica.

#### 7.3.2. FAUNA

La presencia de fauna en el término municipal de Guadassuar está condicionado actualmente por el estado de conservación del medio natural que se encuentra gravemente afectado por la incidencia antrópica.

Al tratarse de un medio urbano la presencia de especies se ve muy limitada.

#### 7.3.3. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA Y RESERVAS DE LA BIOSFERA

En el ámbito no se localizan ni Espacios Naturales Protegidos (Cuevas, Monumentos naturales, parques naturales, reservas naturales, zonas húmedas, parajes naturales municipales y paisajes protegidos), ni Red Natura (ZEC, LIC y ZEPA), ni reservas de la Biosfera.

#### 7.3.4. PATRIMONIO

El ámbito carece de valores, paisajísticos, ecológicos y/o histórico-artísticos que merezcan de una especial protección.

### 7.4. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

#### 7.4.1. CARRETERAS

Por el este del ámbito discurre la Autovía A-7, titularidad del Ministerio (Carretera estatal),





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

viéndose el ámbito afectado muy ligeramente por la zona de afección (100 m) de la misma en su esquina este.

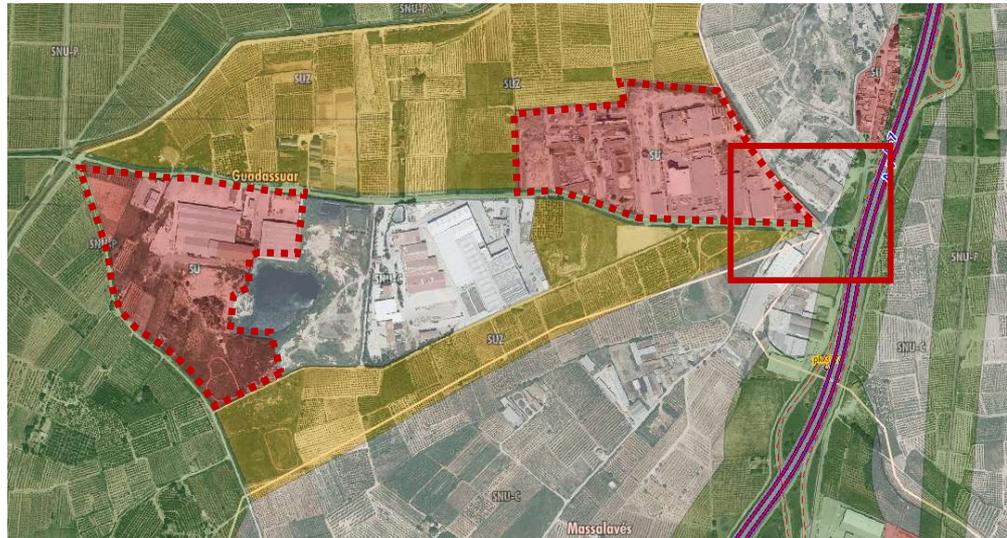


Imagen 16 – Afección Carreteras

#### 7.4.2. VÍAS PECUARIAS

Afectan al ámbito de estudio las siguientes vías pecuarias:

- Verada de Guadassuar, con una anchura legal de 20 m (azul oscuro).
- Verada de Catadau a Alberique o del Camino de Játiva, con una anchura legal de 20 m (azul claro).

Además, próxima al ámbito por la zona sureste, discurre la colada-agazador del Pla, con una anchura legal de 4,5 m (amarillo).

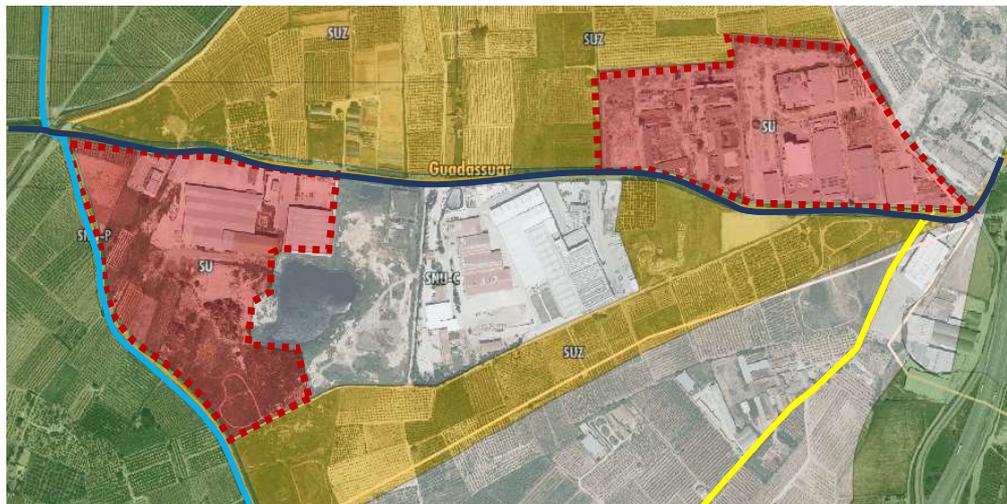


Imagen 17– Vías Pecuarias

En el ámbito del PRI, estas vías pecuarias se integrarán como paseo o alameda.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

#### 7.4.3. AFECCIONES DE CAUCES Y BARRANCOS

En el ámbito deberá tenerse en cuenta la afección de la Acequia Real del Xúquer tangente en la esquina noroeste del sector que se verá afectado por la zona de policía (100 m) en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en esta zona.

#### 7.4.4. AFECCIONES LÍNEAS ELÉCTRICAS

Por el ámbito discurren dos líneas eléctricas aéreas que establecerán zona de servidumbre aérea y zona de protección, o será necesaria su conversión parcial en subterráneas.



Imagen 18 – Líneas eléctricas

#### 7.4.4. AFECCIONES MERCANCÍAS PELIGROSAS

Conforme al Decreto 49/2011, de 6 de mayo del Consell por el que se aprueba el Plan Especial de la Comunidad Valenciana ante el Riesgo de Accidentes en el transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, la A-7, que discurre al este de la actuación, está considerada como vías de circulación preferente de mercancías y se consideran zonas de especial exposición las franjas de 500 m alrededor de la misma, afectando al ámbito del PRI.

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.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 7.5. CARACTERIZACIÓN URBANA

En el suelo urbano de la Garrofera existen una serie de naves industriales, la mayoría de ellas en funcionamiento, destinadas a diversas actividades a las que se accede desde la Vereda de Guadassuar.

El ámbito carece de los servicios urbanísticos básicos como red de saneamiento, depuración de las aguas residuales, abastecimiento de gas. Si que cuentan con suministro eléctrico, abastecimiento de agua y telecomunicaciones.

Hay que tener también en consideración la cercanía de la pedanía de Montortal (Alcudia) ya que el acceso a través de la A-7 a la zona de estudio, se realiza a través de esta pedanía con las consiguientes molestias para los vecinos.

El Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible tiene previsto a través de la Demarcación de Carreteras de Valencia la futura ejecución de un nuevo nudo de acceso que resuelva la problemática de conectividad de todas las áreas colindantes de l'Alcudia, Massalaves y Guadassuar.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El suelo es un bien escaso y sensible a las actuaciones de los seres humanos, por lo que es necesario que efectos se prevén sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, teniendo en consideración el cambio climático.

### 8.1 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

La clasificación de los suelos afectados por el planeamiento de detalle, en el Plan General, es de suelo urbano, por lo que el PRI no tendrá ningún efecto adicional, ya que a través del PRI se definirá la ordenación pormenorizada de este ámbito, por lo que los efectos de este planeamiento serán los mismos que los ya previstos en el Plan General en su evaluación ambiental frente a los efectos del cambio climático.

Cuando el Plan de Reforma Interior se desarrolle, sí que existirán variaciones respecto a la situación actual.

Con carácter general los efectos previsibles sobre el cambio climático con la ejecución posterior del planeamiento serán:

#### 8.1.1. GASES DE EFECTO INVERNADERO:

Con el desarrollo del planeamiento, el tráfico de la zona se incrementará, así como las emisiones por las nuevas instalaciones que se implanten esto provocará variación con incremento en las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

#### 8.1.2. CONTAMINACIÓN AL ENTORNO

El desarrollo del PRI implica aumento del impacto acústico y lumínico, así como aumento del consumo de energía para el funcionamiento de las nuevas actividades fabriles, provocando efectos sobre el cambio climático que se compensaran con los efectos positivos y medidas correctoras.

### 8.2 IMPACTO AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO

#### 8.2.1. IMPACTO SOBRE EL PAISAJE

El impacto sobre el paisaje será positivo mejorando el paisaje actual de naves dispersas sin los servicios urbanísticos necesarios a través de la introducción de medidas de integración en el paisaje.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

### 8.2.2. IMPACTO SOBRE EL TERRENO

Gran parte de los terrenos afectados por el PRI, son suelos ya destinados a uso industriales. Pese a ello, los movimientos de tierra durante la ejecución de obras ocasionarán alguna perturbación en su entorno, siendo necesarias medidas correctoras.

### 8.2.3. IMPACTO RESPECTO A SUELOS PROTEGIDOS

El ámbito del PRI es colindante al norte y al sur con suelo urbanizable de uso industrial, al este es colindante con suelo no urbanizable de Protección Agrícola (SNU-PA), y al este con el término de l'Alcudia (suelo no urbanizable común) y con suelo no urbanizable de Protección Agrícola (SNU-PA). El desarrollo del suelo urbano industrial incluido en el PRI prevé elementos de transición en el entorno a fin de adecuar su compatibilidad con los suelos protegidos colindantes.

### 8.2.4. IMPACTO SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS

A través de la propuesta de la ordenación pormenorizada se minimizará el actual impacto existente en las vías pecuarias afectadas, concretamente la Vereda de Guadassuar que se utiliza para acceder a las naves existentes. Ambas vías pecuarias, en los tramos incluidos dentro de su límite quedarán integradas como paseo-alameda, asegurando su continuidad y uso, independiente del tráfico rodado.

### 8.2.5. IMPACTO SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO

En principio, el único impacto en el medio abiótico que se producirá será sobre la Hidrología. Las actividades realizadas en el ámbito durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, principalmente durante los movimientos de tierras, pueden provocar arrastres que pueden incidir negativamente en la calidad de las aguas de escorrentía.

En la fase de ocupación y de explotación el impacto sobre la hidrología sería la reducción de la recarga de los acuíferos por el sellado del suelo, que disminuirá la escorrentía superficial. Se deberá prever en el proyecto de urbanización sistemas de drenaje sostenibles.

### 8.2.6. IMPACTO SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

#### Impactos sobre la flora

El impacto sobre la flora es menor. Gran parte de la superficie del ámbito se encuentra ya ocupado por instalaciones fabriles preexistentes y por otra parte terrenos de regadío (naranjos y frutales) en gran medida abandonados. La vegetación existente en el ámbito carece de interés ecológico.

Con la nueva ordenación se proponen nuevas zonas verdes, que aumentarán la dotación de vegetación en el ámbito y el entorno.

#### Impacto sobre la fauna

No se ha detectado ninguna especie de interés en el ámbito. En cierta medida las nuevas zonas verdes previstas por el planeamiento podrán, convertirse en hábitat de especies preexistentes.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

### 8.2.7. IMPACTO CULTURAL Y ECONÓMICO

#### Impacto sobre el patrimonio histórico-cultural

No se ha detectado en el ámbito ningún elemento de relevancia del patrimonio histórico-cultural, por lo que no se prevé que se produzca ningún impacto, ni en la fase de ejecución de las obras ni durante la fase de explotación.

#### Impactos sobre el medio sociocultural

No se prevé se produzca impacto sobre el medio sociocultural. En su caso, será positivo para la generación de economía que permitirá mejorar la economía local y en segunda instancia por ello, el conocimiento y la cultura.

#### Impacto sobre el medio socioeconómico

Una vez se implanten nuevas industrias en el ámbito, se producirá un flujo positivo desde el punto de vista del empleo, creando nuevos puestos de trabajo, e inversión en el municipio.

Se puede despreciar el impacto negativo que se producirá por la pérdida de superficie destinada a la agricultura, ya que la superficie destinada a cultivos en el ámbito es menor y se encuentra en parte abandonada.

### 8.2.8. CONTAMINACIÓN Y DEMANDA PREVISTA

#### Contaminación acústica

En la fase de ejecución de las obras se producirá un aumento del ruido por el empleo de maquinaria pesada durante la ejecución de la urbanización.

En la fase de ocupación y explotación aumentará el número de vehículos que accederán a la zona y por lo tanto se incrementará los niveles de ruido. El aumento de superficie destinada a uso industrial respecto a lo existente se traducirá también en el aumento de niveles de ruido respecto a la situación actual. No obstante, las industrias deberán adaptarse a la legislación vigente en materia de ruido.

#### Consumo de recursos: agua y energía

En la fase de explotación se producirá un aumento del consumo de energía eléctrica vinculado a las necesidades de las nuevas industrias y del alumbrado público.

En esta fase, también se producirá un aumento del consumo de agua potable, debido a la conexión a la red de agua potable de las industrias existentes y las nuevas instalaciones.

#### Residuos urbanos y aguas residuales

El impacto del desarrollo del planeamiento será positivo respecto a la situación actual, debido a que actualmente los residuos urbanos no se gestionan adecuadamente y las aguas residuales generadas no se encuentran canalizadas y no se tratan adecuadamente. Lo que quedará adecuadamente resuelto en desarrollo, gestión y urbanización del ámbito.

#### Impactos en la atmósfera

Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, el movimiento de tierras, el transporte de materiales y el tráfico de maquinaria, generaran emisiones de polvo y humo que podrán





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

afectar a los cultivos situados en el entorno del ámbito, pudiendo a su vez afectar también a los habitantes próximos, situados en la pedanía de Montortal, por lo que serán necesarias medidas correctoras.

En la fase de ocupación y de explotación se aumentará el tráfico de vehículos por los nuevos viales debido a las nuevas instalaciones, que ocasionaran un aumento de emisiones de gases a la atmósfera.

Los nuevos suelos de uso industrial serán susceptibles de acoger nuevas actividades industriales que podrán producir un aumento de las emisiones atmosféricas, respecto a la situación anterior. No obstante, las nuevas industrias se deberán adaptar a la legislación en materia de contaminación atmosférica.

El planeamiento podrá prever medidas correctoras sobre los efectos de la transformación urbanística, en esta materia.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS  
ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO  
CLIMÁTICO



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

### 9.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, se aprobó a Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (DOCV nº 6441 de 19 de enero de 2011) (en adelante ETCV). La ETCV se compone de 25 objetivos generales, 100 metas con indicadores de cumplimiento, más de 1.500 proyectos de cambio en el territorio y un conjunto de principios directores y de criterios de planificación territorial.

El municipio de Guadassuar queda enmarcado en la ETCV en el área funcional de la Rivera del Xúquer, en el ámbito de la Plana Litoral/Cota 100.

#### 9.1.1. OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

Los 25 objetivos generales definidos por la ETCV para hacer de la Comunidad Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del Arco Mediterráneo Europeo se enuncian en la Directriz 3 "Visión y Objetivos generales de la Estrategia Territorial" del Decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell

De esos 25 objetivos a continuación se enumeran, para su posterior justificación, aquellos que cumple el nuevo planeamiento propuesto por el Plan de Reforma Interior.

- Objetivo 11 Paisaje. Proteger el paisaje como activo cultural, económico e identitario. Se protege el entorno actual, situando en las bordes del suelo urbano zonas y equipamientos que sirven de transición con el suelo urbanizable y el no urbanizable colindante, así como se respetan las vías pecuarias dándoles un tratamiento de alameda/paseo con ajardinamiento.
- Objetivo 24 Actividad Económica. Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada. El modelo de planeamiento del ámbito de actuación adapta su ordenación integrando las edificaciones industriales existentes, cumpliendo el objetivo de desarrollar suelo suficiente y adecuado para las actividades económicas.

#### 9.1.2. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

De entre las 147 directrices se establecen los principios directores de la implantación de actividades industriales. Entre ellos se recoge la reubicación de los tejidos industriales obsoletos o en localizaciones inadecuadas y el fomento de rehabilitación e integración paisajística de los tejidos industriales en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad.

En el presente caso, por un lado, se generará nuevo suelo de uso industrial colindante a una vía vertebradora de la comunicación terrestre en el eje mediterráneo, y a su vez se permitirá corregir una situación "de facto" de implantación de naves e instalaciones fabriles sin adecuada resolución de sus servicios urbanísticos, permitiendo la gestión urbanística completa, la urbanización y dotación de condición de solar a las parcelas afectadas.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

Con todo lo expuesto, y siguiendo las directrices marcadas queda justificado su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

## 9.2. OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

En cuanto a otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial, se han considerado el PATRICOVA, Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención de Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana y el Plan de Acción Forestal de la Comunidad Valenciana.

**El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención de Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana, PATRICOVA**, según los planos de Peligrosidad, indica que el ámbito se encuentra afectado por las zonas de peligrosidad por inundación "Peligrosidad Geomorfológica" en la esquina noreste.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



Imagen 16 - Peligrosidad por Inundación (PATRIOVA)

En cuanto a la cartografía del SNCZI no existe afección por riesgo de inundación ni por peligrosidad por inundación fluvial.

**El Plan de Acción Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR)** indica que el ámbito no se ve afectado por los suelos forestales clasificados en el PATFOR y la única masa forestal próxima se localiza al este del ámbito, en el término municipal de L'Alcudia, y se trata de un suelo forestal no estratégico.

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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.



Imagen 16 – PATFOR

**Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR).** En el ámbito autonómico se prevén dos tipos de planes, el Plan Integral de Residuos y los planes zonales, ambos de obligado cumplimiento para todas las administraciones públicas y particulares, mediante los cuales se distribuyen en el territorio de la Comunidad Autónoma el conjunto de instalaciones necesarias para garantizar el respeto de los principios de autosuficiencia y proximidad.

El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR), así como su desarrollo en los Planes Zonales, prevé infraestructuras de valorización, almacenamiento, tratamiento y vertido por zonas, sin que se concrete la localización exacta de éstas.

Por otra parte, los principios y fundamentos de los planes zonales son los siguientes:

- Principio de Prevención y Reducción.
- Principio de Responsabilidad del productor y principio de que "quien contamina, paga".
- Principio de Proximidad.
- Principio de Autosuficiencia, complementado con el principio de corresponsabilidad intercomunitaria.
- Principio de Subsidiariedad.
- Principio de Responsabilidad compartida.

El suelo urbano de "La Garrofera" se incluye en la Zona 5 del Plan Zonal PIR 2013, siendo el área de gestión V4.

El municipio de Guadassuar cuenta con Plan Local de Gestión de Residuos (PLGR).

**Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar.** El Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar Ciclo 2022-2027 fue aprobado por el Consejo de Ministros, en su reunión del día 24 de enero de 2023. Responde a la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

aguas, la denominada Directiva Marco del Agua (DMA) constituye una reforma profunda y sustancial de la legislación europea en materia de aguas.

Su objetivo es particularmente ambicioso, por un lado, prevenir el deterioro y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos y, por otro, promover el uso sostenible del agua. Para alcanzar dicho objetivo, la directiva introduce dos nuevos enfoques fundamentales en la política de aguas de la Unión Europea: uno medioambiental (prevención del deterioro adicional y consecución del "buen estado ecológico" de las aguas continentales y costeras) y otro de gestión (nuevo modelo de gestión hídrica a nivel de las cuencas hidrográficas basado en una nueva política de precios que permita la recuperación de costes de los servicios relacionados con el agua y que proporcione incentivos para el uso eficiente de los recursos hídricos).

La DMA ha sido transpuesta a la legislación española mediante la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, que en su artículo 129 modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. El TRLA establece como instrumento principal para alcanzar los objetivos establecidos los denominados planes hidrológicos de cuenca. Se trata de un proceso cíclico de largo plazo cuyo ciclo termina con la publicación del Plan Hidrológico de cuenca.

Respecto a las implicaciones más directas que el nuevo sector supone frente a la planificación hidrológica, decir que la Normativa del Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar, en el artículo 30 "Dotaciones de agua para uso industrial" establece:

*"1. Los volúmenes de agua solicitado por las industrias no conectadas a la red urbana, o por polígonos industriales, serán aportando información específica que contemple datos reales cuando sea posible.*

*2. En el caso de nuevos polígonos industriales se aplicará, a falta de estudios específicos, una dotación máxima anual de 4.000 m<sup>3</sup> por hectárea neta construida o prevista. Este valor incluye todas las necesidades complementarias del polígono industrial, tales como zonas ajardinadas, servicios de limpieza y otras. La titularidad de estas concesiones será a nombre de la entidad local, salvo para el uso de recursos no convencionales donde se podrá establecer titulares individuales distintos de la entidad local.*

*3. Para el caso de instalaciones individuales ....*

Esta consideración se tendrá en cuenta para la justificación de recursos hídricos del suelo urbano industrial de "La Garrofera"

### Plan Eólico de la Comunidad Valenciana

Según el acuerdo de 15 de febrero de 2019, de modificación del Acuerdo de 26 de julio de 2001, de aprobación del Plan eólico de la Comunitat Valenciana, por cambios en la delimitación de la zona 10 y el mapa de las correspondientes zonas eólicas, se muestra que el ámbito de estudio está considerado como Zona Exterior Residual para el aprovechamiento eólico, tal y como se observa en la imagen siguiente.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD  
VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL O SECTORIAL



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024

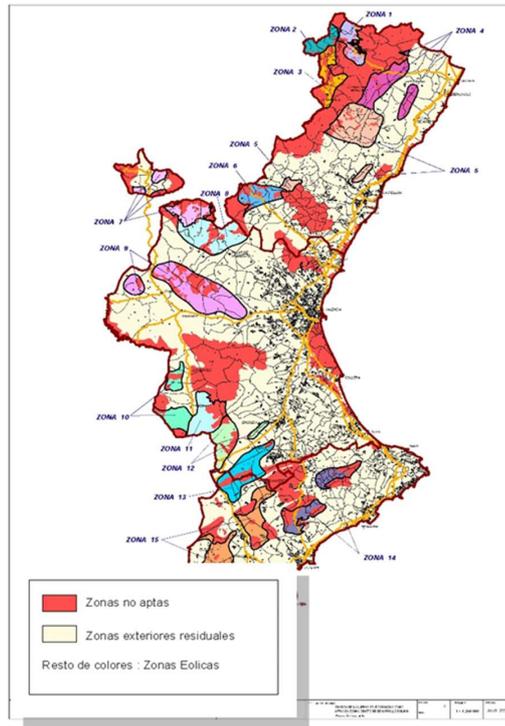


Imagen 17: Plan Eólico CV

La totalidad del municipio de Guadassuar se encuentra incluida en la zona exterior residual.

En conclusión, en Plan de Reforma Interior no afecta a Planes Estratégicos ni a otros instrumentos de planificación territorial ni sectorial.



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.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 10. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA

El Sector SUI-PRI-I1 de suelo urbano industrial queda definido en el Planeamiento General, se encuentra ocupado parcialmente por instalaciones industriales, que no cuentan con todos los servicios urbanísticos, su afección respecto al término municipal es menor, más si cabe cuando el Plan General de 2013 fue evaluado ambientalmente en su tramitación.

El Plan de Reforma Interior definirá la ordenación pormenorizada, por lo manifestado, se puede concluir que el Plan de Reforma Interior del ámbito de la Garrofera (PRI-1) tiene una afección ambiental y paisajística menor y podrá ser tramitado por el procedimiento simplificado al que se refiere el artículo 45.2 del TRLOTUP:

"

*2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico."*

En particular y como resumen, de acuerdo con los criterios objetivos del Anexo VIII.1 del TRLOTUP:

- La ordenación pormenorizada no establece un marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación ambiental, ni requiere un programa adicional para su desarrollo.
- El Plan de Reforma Interior propuesto define la ordenación pormenorizada del ámbito, mejorando y completando la imagen del sector como la integración en el entorno.
- No es pertinente en este Plan de Reforma Interior la integración de consideraciones singulares ambientales en general ni con el objeto, en particular único, de promover el desarrollo sostenible.
- El Plan de Reforma Interior no genera problemas ambientales significativos relacionados con el mismo, al contrario, resuelve problemas ambientales, al ordenar e integrar las industrias preexistentes, dotando a posteriori con PAI's de desarrollo y condición de suelo urbanizado (solar) a las parcelas con instalaciones industriales.
- Tampoco resulta pertinente este planeamiento para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
- La incidencia en el modelo territorial del Plan General de Guadassuar es nula, ya que el Plan General prevé que el suelo afectado por el Plan de Reforma Interior es urbano y que a través del PRI se dotará de la ordenación pormenorizada pendiente.

Respecto a los efectos señalados en el Anexo VIII.2 del TRLOTUP:

- La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.  
No se prevén efectos significativos.
- El carácter acumulativo de los efectos.  
No se considera se produzcan efectos acumulativos
- El carácter transfronterizo de los efectos.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

No se producen.

- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente: El desarrollo de un sector logístico a priori no implica riesgo alguno sobre la salud humana ni en el medio ambiente.
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas): Tanto la magnitud de la intervención como su alcance se limita al ámbito de sector. Dicha actuación se realiza en un entorno industrial sin prácticamente afección sobre la población cercana, en todo caso la afección desde el punto de vista socio-económico será positiva.
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
  - 1.º Las características naturales especiales: El sector no presenta características naturales especiales tal y como se ha descrito en los apartados anteriores de análisis del medio.
  - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural: No se afecta al patrimonio cultural.
  - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental: No se superan los valores límites o de objetivos de calidad ambiental.
  - 4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo: Se está interviniendo sobre un suelo que se encuentra sellado parcialmente por la ocupación de instalaciones industriales, de fases anteriores
  - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional. No existen paisajes próximos al ámbito que sean reconocidos a nivel nacional o internacional
  - 6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio: La superficie del sector es compatible con la ETCV en relación con la ocupación de suelo.

Así pues, no se produce ninguno de los efectos señalados en los apartados a), b), c), d) y e), ni se constata vulnerabilidad del área objeto de la modificación por los aspectos señalados en el apartado f) del anexo VIII.1, ni de los definidos en el anexo VIII.2 del TRLOTUP.

En conclusión, visto que Plan de Reforma Interior propuesto afecta a la ordenación pormenorizada y no se modifican elementos de la ordenación estructural ni afecta a otros planes o programas, ni a elementos del patrimonio natural o cultural o sometidos a cualquier tipo de protección sectorial no procede aplicar el procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino el simplificado.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

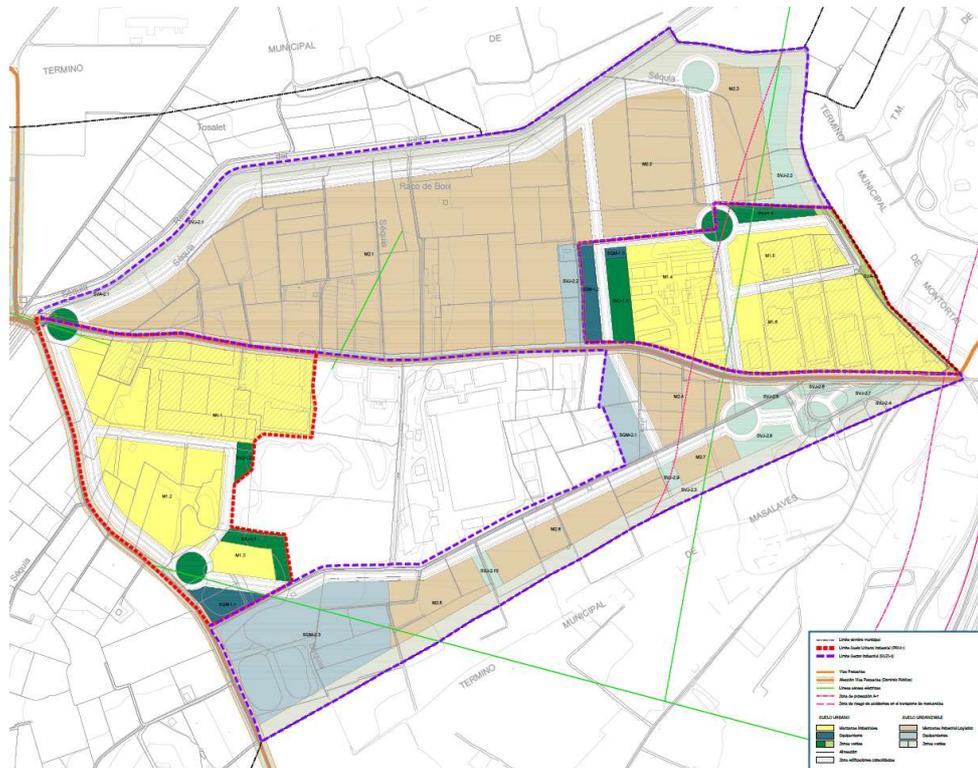
## 11. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

Conforme se puede analizar en lo descrito en este documento, solo caben dos posibles alternativas:

- La ya explicada en apartados anteriores como Alternativa cero, es decir, no realizar tramitar el Plan de Reforma Interior del suelo urbano de la Garrofera del Plan General.
- Tramitar el Plan de Reforma Interior del ámbito del PRI-I1 delimitado por el Plan General de forma individual o tramitarlo en paralelo al Plan Parcial del Sector Industrial colindante.

Analizadas las diferentes soluciones, es la alternativa 2, la de tramitar el planteamiento del Plan de Reforma Interior de modo independiente (aunque coordinado) al planteamiento del suelo urbanizable la única viable, a fin de solucionar, de modo ágil y coherente la ordenación pormenorizada y el posterior desarrollo del suelo urbano de La Garrofera, resolviendo así los problemas actuales de legalización de instalaciones.

De las diferentes opciones previstas en la alternativa 2, se opta por la opción 4, al considerarse la ordenación pormenorizada más óptima de las analizadas.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

## 12. MEDIDAS DE INTEGRACION Y MITIGACION DE IMPACTOS

En función de la causa que origina los impactos se proponen las medidas correctoras, preventivas o paliativas para minimizar los efectos negativos.

Las medidas se pueden clasificar en:

- Medidas preventivas y protectoras: Son las medidas que se toman en la fase de ejecución, cuando tiene lugar las obras de urbanización. Modificando las características de la actuación se puede disminuir la agresividad de esta, o bien actuar sobre el factor o factores potencialmente alterados para disminuir su fragilidad.
- Medidas correctoras: Son las necesarias para minimizar, corregir o compensar los impactos originados con el objeto de recuperar el estado inicial o disminuir la magnitud del efecto.

### 12.1.-ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

El ámbito sobre el que se va a actuar tiene una calidad baja debido a su grado de consolidación y al abandono de los terrenos de cultivo. No obstante, se considera necesario la aplicación de unas medidas que mejoren el estado actual y que compatibilicen con la propuesta.

A través de la aplicación de estas medidas se integrará paisajísticamente la actuación mejorando la calidad visual de la nueva urbanización, mejorando de este modo la calidad intrínseca del paisaje.

En cuanto a las edificaciones, éstas deberán adoptar criterios basados en las buenas prácticas constructivas con el objeto de que los acabados de las edificaciones tengan unos colores adecuados al color dominante del espacio colindante o al menos colores que sean compatibles con el entorno, integrando además en las parcelas privadas espacios con cobertura vegetal, para reducir la dureza de los núcleos urbanos.

Las zonas verdes previstas por el planeamiento se situarán principalmente en los bordes entre el suelo urbanizable y no urbanizable con el fin de realizar una transición entre las diferentes clases de suelo. Las especies vegetales utilizadas deberán ser especies autóctonas de la zona.

### 12.2. MEDIDAS PARA LA MEJORA AMBIENTAL

#### 12.2.1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

Los sistemas de saneamiento proyectados en el Proyecto de Urbanización deberán impedir que se produzcan fugas de aguas residuales y de depuración, con condiciones de vertido de cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la normativa vigente.

Para las aguas residuales deberá preverse una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) autónoma en el ámbito, de la que se podría utilizar el agua depurada para el riego de las zonas verdes.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

### 12.2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA TIERRA VEGETAL

La capa superior del suelo (tierra vegetal) será retirada antes de iniciar los trabajos de la fase de ejecución en aquellas zonas donde exista suelos en estado natural. Esta tierra será acopiada y posteriormente se reutilizará en las zonas verdes, alcorques, jardineras del propio ámbito. La tierra sobrante podrá ser utilizada en otras zonas con la misma finalidad o bien para cultivos agrícolas o recuperación de espacios degradados.

Se evitará que se gestione esta tierra como un residuo inerte y se documentará el destino de la tierra vegetal retirada.

### 12.2.3. ADECUACIÓN DE URBANIZACIÓN EN ZONAS INUNDABLES

Una pequeña zona del ámbito del PRI se encuentra afectado por riesgo de inundación geomorfológica, no obstante, el desarrollo urbanístico del Ámbito deberá incorporar durante el proceso de urbanización un sistema de Drenaje Sostenible para igualar una superficie impermeable igual a la que existía en sus orígenes, para evitar la modificación de los flujos naturales del ciclo hidrológico que puede derivar en un aumento del riesgo de inundación.

Las soluciones propuestas serán:

- Construcción de cubiertas vegetales
- Pavimentos con superficies permeables que permitan que se filtre el agua en el terreno
- Franjas filtrantes anchas
- Franjas y zanjas de infiltración o drenes filtrantes.
- Cunetas verdes junto a los viales
- Instalación de depósitos de detención, etc...

También se cumplirá lo indicado en el Anexo I apartado C de las Normas del PATRICOVA respecto al drenaje de las aguas pluviales:

"1. El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.
- b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
- c) Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:
  - cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.
  - mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm<sup>2</sup>) de superficie, en los horizontales.

2. ...."

### 12.2.4. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

El tratamiento de las vías pecuarias será el establecido en el artículo 21 de la Ley 3/2014 de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana. De este modo, el PRI deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados. También deberá preservarse el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

La vía pecuaria Vereda de Gaudassuar, que discurre de este a oeste, queda incluida parcialmente en el ámbito del PRI, concretamente una porción situada al sur desde el eje en el ámbito situado al oeste. Dicho trazado queda integrado dentro de la ordenación como paseo o alameda, conforme a lo establecido en el artículo 21.1a de la Ley 3/2014.

Respecto a la Vía pecuaria, Camí de Xàtiva, que discurre por el oeste del ámbito en dirección norte-sur, queda también integrada dentro de la ordenación como paseo o alameda.

## 12.3. MEDIDAS PARA MITIGAR LA CONTAMINACIÓN

### 12.3.1. MEDIDAS PARA PREVENIR LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO

Para la mitigación del impacto que pueden provocar los gases de efecto invernadero (GEI) se propone la plantación de arbolado adaptado a la climatología del área mediterránea de características similares al existente en el entorno, favoreciendo su integración paisajística. Las instalaciones que se sitúen en el ámbito serán respetuosas con el medio ambiente limitando emisiones de gases de efecto invernadero.

### 12.3.2. MEDIDAS DE CONTROL DE RESIDUOS

El ámbito deberá albergar una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.

Los residuos sólidos deberán ser transportados y gestionados por empresas a un vertedero autorizado donde se les aplicará la gestión adecuada para evitar su afección al medio ambiente. El resto de los residuos se deberán llevar a un eco-parque con el mismo fin.

### 12.3.3. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

En la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la propagación de las ondas sonoras emitidas principalmente al núcleo urbano de Montortal, creando obstáculos que impidan la transmisión de estas ondas. Además, se deberá limitar la velocidad de los vehículos pesados en las operaciones de transporte. Se hará un seguimiento acústico de en el lugar de las obras.

En la fase de desarrollo de uso, las medidas irán encaminadas en la limitación de la velocidad, pudiendo instalar medidas de alta absorción acústica. El perímetro del ámbito se localizan las zonas verdes con el objeto de que atenúen la afección acústica.

Se limitará la velocidad a 40 km/h, así como se tendrá en consideración las medidas correctoras que establezca el estudio acústico que acompañe al planeamiento.

### 12.3.4. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Con el desarrollo del ámbito se producirá un aumento de contaminación lumínica. La iluminación de los viales se proyectará de modo que la luz vaya dirigida hacia el suelo.

Del mismo modo con la iluminación del ámbito se deberán evitar deslumbramiento a los vehículos que discurran por la A-7. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por A-7.

### 12.3.5. MEDIDAS PARA DISMINUIR EL CONSUMO DE ENERGÍA

El consumo de energía para el funcionamiento de las instalaciones tendrá efectos por lo que será recomendable el uso de energías renovables como paneles fotovoltaicos para la iluminación y para el agua caliente sanitaria y otros usos.

## 12.4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN URBANA

### 12.4.1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN CULTURAL

Al no existir ningún elemento patrimonial en el ámbito de intervención no será necesario tomar medidas protectoras. No obstante, durante la ejecución de la urbanización del ámbito se deberá realizar seguimiento arqueológico que defina el análisis previo del ámbito.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

### 13. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El o los Programas de Actuación Integrada necesarios para el desarrollo del Plan de Reforma Interior establecerán medidas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones negativas. Estas medidas se establecerán en la fase de diseño, en la fase de ejecución y en la fase de funcionamiento.

Se realizará un Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental de las actuaciones previstas en la gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Se comprobará que las prescripciones se cumplen en cuanto a la protección del medio ambiente y que las predicciones en cuanto al valor de los impactos, antes y después de la corrección también se cumplen.

Una vez aprobado el programa y publicado se deberá aplicar el Plan de Seguimiento Ambiental y Territorial durante todas las fases para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

Los objetivos perseguidos en el Plan de vigilancia Ambiental del programa serán los siguientes:

- a) Vigilancia ambiental durante la fase de obras:
  - Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.
  - Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.
  - Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.
  - Seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.
  - Alimentar futuros estudios de impacto ambiental.
- b) Seguimiento ambiental durante la fase de explotación.
  - Verificar la correcta evolución de las medidas aplicadas en la fase de obras.
  - Seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno a la implantación de los usos.
  - Alimentar futuros Estudios Ambientales y Territoriales Estratégicos.

Los presupuestos de los proyectos de urbanización de los programas para la ejecución del planeamiento incluirán la vigilancia y seguimiento ambiental, en fase de obras y fase de explotación, en apartado específico, debiendo dejar constancia de este hecho en los pliegos pertinentes.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

## 14. ÓRGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO, AMBIENTAL Y TERRITORIAL

En el caso que nos ocupa y conforme a lo previsto en el artículo 49 del TRLOTUP, el Ayuntamiento de Guadassuar será el órgano promotor, sustantivo y ambiental del Plan de Reforma Interior del ámbito de la "Garrofera" delimitado en el Plan General de Guadassuar.

Conforme a lo manifestado y lo justificado en el presente documento, la evaluación ambiental y territorial estratégica habrá de ser simplificada en cuanto a que el Plan de Reforma Interior de "La Garrofera" (SUI-PRI-I1) tan solo afecta a la ordenación pormenorizada de este ámbito.



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ÓRGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO, AMBIENTAL Y TERRITORIAL



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

## 15. ANEXOS

ANEXO I. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

ANEXO II. PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO "LA GARROFERA"

ANEXO III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ÁMBITO (FOTOS)



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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

Pág. 48 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*

## ANEXOS



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

**2024\_DIE PRI GARROFERA**

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*

## ANEXO I: PLANOS ORDENACIÓN PLAN GENERAL



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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

Pág. 50 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

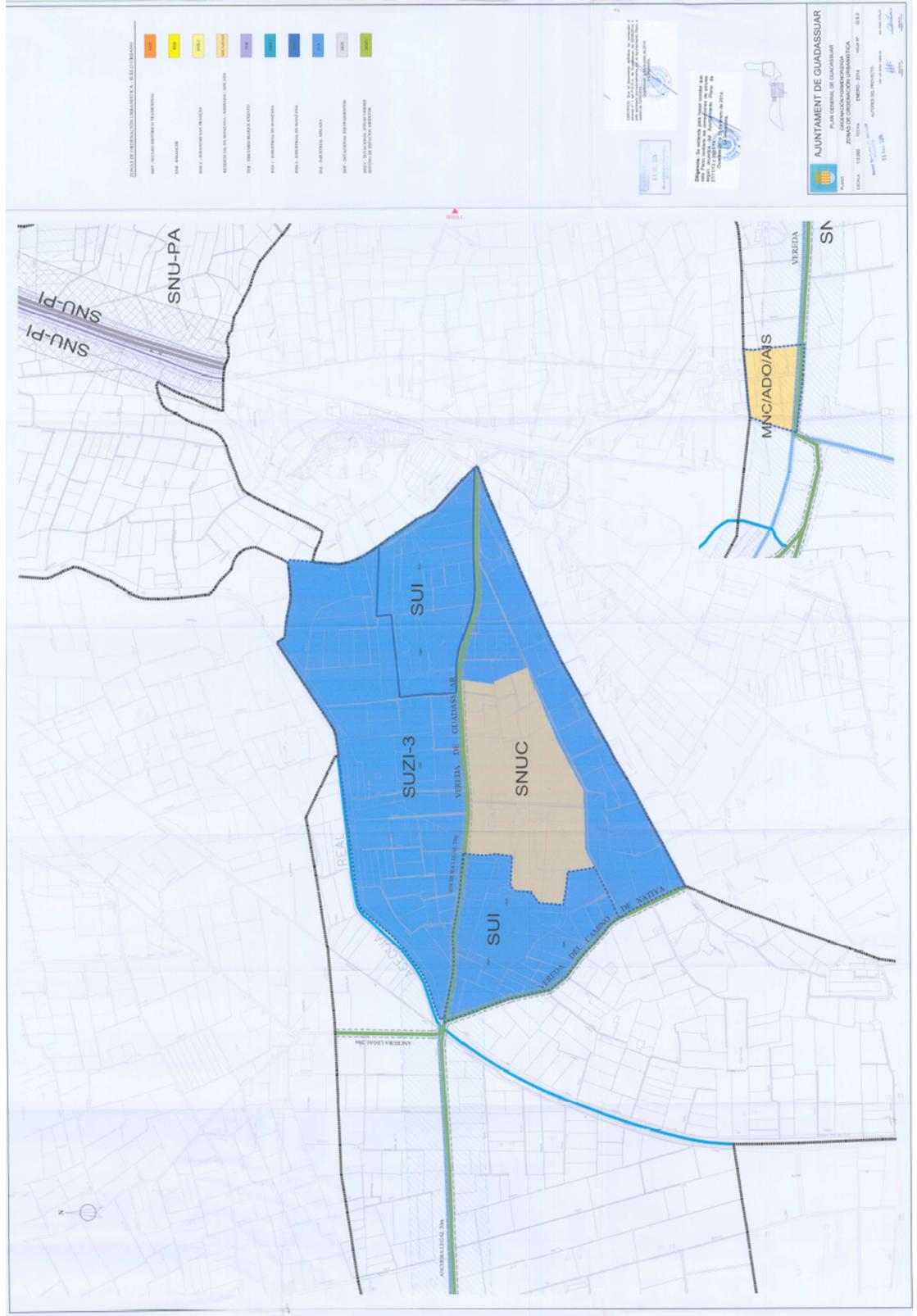


SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR  
2024\_DIE PRI GARROFERA

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*

## ANEXO II: PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO LA GARROFERA

(Se acompaña en documento aparte)



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*

## ANEXO III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ÁMBITO (FOTOS)



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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

Pág. 54 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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

Pág. 55 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.

Imagen aérea ámbito situado al oeste





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

Imagen aérea ámbito situado al este



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

Documentación gráfica ámbito situado al Oeste



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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

Pág. 59 de 61



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024

Documentación gráfica ámbito situado al Este



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



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.



GEOINNOVA SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA ACNP ELK2 JNWN EHH7

2024\_DIE PRI GARROFERA

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



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
13/06/2024



SELLO

Registrado el 13/06/2024 a las 10:54  
Nº de entrada 3812 / 2024



*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.*

