



FIRMADO POR

Tomás Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

**PRI-I1 LA GARROFERA DEL PLA GENERAL DE GUADASSUAR
(EXP. N.º1831791E)**

**INFORME AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGIC FAVORABLE EN EL PROCEDIMENT
SIMPLIFICAT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL ESTRATÈGICA DEL
PRI-I1 LA GARROFERA DEL PLA GENERAL DE GUADASSUAR
(EXP. N.º1831791E)**

Tomás Pastor Martínez, arquitecto municipal, como ponente en las sesiones de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica según el reglamento 11 del Reglamento de organización y funcionamiento, en relación al Plan de Reforma Interior "La Garrofera":

"EXPEDIENTE: 1831791E

OBJETO: PLAN DE REFORMA INTERIOR "LA GARROFERA" (ORDENACIÓN PORMERNORIZADA), DEL PLAN GENERAL DE GUADASSUAR, (EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA)

Desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Guadassuar, en relación a la providencia de alcaldía sobre el Plan de Reforma Interior "La Garrofera", relativo a la ordenación pormenorizada, del Plan General de Guadassuar, se emite el siguiente:

INFORME:

PRIMERO: El Borrador de Plan de Reforma Interior SUI-PRI-I1 "La Garrofera" del Plan General de Guadassuar acompaña al Documento Inicial Estratégico (DIE en adelante), conforme al artículo 52.1 del TRLOTUP, con la finalidad de iniciar la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica necesaria para dicho PRI.

Es objeto del borrador la redacción del Plan de Reforma Interior para el ámbito del suelo urbano LA GARROFERA (SUI-PRI-I1), del Plan General de Guadassuar, definir la Ordenación Pormenorizada del mismo, así como delimitar Unidades de Ejecución para su posterior desarrollo mediante Programa de Actuación Integrada, a fin de facilitar el desarrollo urbanístico y la urbanización de este suelo.

La principal problemática del ámbito radica en la existencia en el mismo de diversas instalaciones de carácter industrial (incluso una antigua granja ya en desuso), que resulta necesario integrar en la ordenación pormenorizada, y asimismo establecer las condiciones urbanísticas necesarias para el posterior desarrollo a través de Programa de Actuación Integrada, de las Unidades de Ejecución que se establezcan.

También se deberán tener en consideración las afecciones ambientales y urbanísticas que condicionan la ordenación pormenorizada, así como la existencia de una problemática de carácter jurídico, con sentencias que anulaban licencias de edificación y actividad.

1



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AEK9 EQ4P JW7Q UN2L

Informe técnico - SEFYCU 5738618

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

Pág. 1 de 15



FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

Para las instalaciones industriales consolidadas el PRI debe optar entre considerar las mismas sometidas a actuación aislada y por tanto excluirlas de la superficie computable del sector o mantener la delimitación del ámbito conforme al Plan General y establecer en el proyecto o proyectos de reparcelación las previsiones del TRLOTUP según sus artículos 207 a 209 (régimen de edificaciones consolidadas).

La primera opción que sería la de establecer actuaciones aisladas para los ámbitos semiconsolidados, supondría no poder resolver todas las infraestructuras necesarias de una manera unitaria mediante actuación integrada, dada la singular situación urbanística de consolidación del ámbito.

La segunda de las opciones es integrar las instalaciones fabriles en la ordenación pormenorizada y definir unidades de ejecución mínimas que permitan resolver ámbitos completos de urbanización (así como conexiones viarias exteriores y servicios de infraestructuras exteriores).

Tal como indicamos, la singularidad del caso que nos ocupa, obliga a no considerar como actuaciones aisladas todas las instalaciones fabriles del ámbito preexistentes, pero sí, no tenerlas en cuenta a los efectos de minorar la reserva de dotaciones de la red secundaria.

Cabe destacar la existencia de sentencias que anulan licencias de edificación que permitieron la consolidación del ámbito, por lo que se hace en este caso, más urgente y necesario establecer la ordenación pormenorizada y evaluarla ambiental y territorialmente a fin de conocer en detalle la viabilidad urbanística del ámbito y en particular de las Unidades de Ejecución que se definan, renunciando expresamente a la gestión mediante actuaciones aisladas, por no poderse cumplir mediante las mismas con las condiciones de conexiones con el entorno.

El Plan de Reforma Interior del SUI-PRI-I1 "La Garrofera" del Plan General de Guadassuar contiene los siguientes documentos en esta primera fase ambiental y territorial estratégica:

- Documento Inicial Estratégico (DIE)
- Borrador del Plan de Reforma Interior
 - Anexo 0 - Reportaje fotográfico
 - Anexo I – Avance Estudio de Integración Paisajística
 - Anexo II – Informe de Impacto de Género
 - Anexo III – Encuestas de Genero y Paisaje
 - Anexo IV – Informe de Impacto en la Infancia y Adolescencia
 - Anexo V – Informe de Viabilidad Económica
 - Anexo VI – Informe de Sostenibilidad Económica
 - Anexo VII – Informe de Perspectiva Climática
 - Anexo VIII – Normas Urbanísticas del Plan General de Guadassuar





FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024

NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

SEGUNDO: En fecha 26 de junio de 2024, mediante resolución de Alcaldía, se requiere la emisión de informe a los Servicios Técnicos Municipales con tal de comprobar si la ordenación propuesta atiende los intereses generales de Guadassuar y si la documentación presentada se considera suficiente para iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica para ajustarse a lo establecido en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobada por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP) y a la legislación sectorial.

TERCERO: Emitido informe favorable por el técnico que suscribe, en su calidad de arquitecto municipal de Guadassuar, de fecha 27 de junio de 2024, por la Comisión informativa permanente de Urbanismo, Agricultura y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 2 de julio de 2024, se acuerda, por unanimidad, iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica el Plan de Reforma Interior PRI-I1 "La Garrofera" del Plan General de Guadassuar y remitir la solicitud y la documentación presentada por el órgano promotor al órgano ambiental.

CUARTO: La Junta de Gobierno, en sesión extraordinaria celebrada en fecha de 8 de julio de 2024, acuerda admitir a trámite la evaluación ambiental y territorial estratégica de la documentación relativa al Plan de Reforma Interior del Sector PRI-I1 "La Garrofera", sometiendo el documento que contiene el Borrador del Plan de Reforma Interior y los anexos de estudios complementarios, así como el Documento Inicial Estratégico (DIE), a consultas a las Administraciones Públicas y personas afectadas durante un periodo mínimo de 30 días hábiles, de acuerdo con el artículo 50.1b y 53.1 del TRLOTUP, consultadas las siguientes administraciones públicas afectadas:

ENTITAT	DATA SOL·LICITUD INFORME	DATA PRESENTACIÓ INFORME
Ajuntament de l'Alcúdia	09/07/2024	
Ajuntament de Massalavés	09/07/2024	26/09/2024
Agència Valenciana de Seguretat i Emergències	09/07/2024	
Conselleria d'Innovació, Indústria, Comerç i Turisme	09/07/2024	16/07/2024
		05/08/2024 IVACE
Entitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR)	09/07/2024	24/09/2024
Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori. Contaminació acústica	15/07/2024	
Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori. PATRICOVA	15/07/2024	
Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i	15/07/2024	18/07/2024

3



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AEK9 EQ4P JW7Q UN2L

Informe técnico - SEFYCU 5738618

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

Pág. 3 de 15



FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024

NIF: P4614100H

Territori. Servei Territorial d'Urbanisme		
Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori. Vies Pecuàries	15/07/2024	
Sèquia Reial del Xúquer	16/07/2024	05/08/2024
Conselleria de Cultura i Esport - Patrimoni Cultural	16/07/2024	
Consorci Ribera i Valldigna	16/07/2024	
Demarcació de Carreteres de l'Estat en la Comunitat Valenciana - Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	16/07/2024	10/10/2024 08/10/2024
Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública - Dirección General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales	16/07/2024	05/08/2024
Confederació Hidrogràfica del Xúquer	08/07/2024	08/10/2024
HIDRAQUA	16/07/2024	09/09/2024
NEDGIA-CEGAS	16/07/2024	30/07/2024
IBERDROLA	18/07/2024	
TELEFÓNICA	22/07/2024	21/08/2024 22/08/2024
VODAFONE	22/07/2024	

QUINTO: Se han recibido los siguientes pronunciamientos en relación al expediente de evaluación ambiental y territorial del Plan de Reforma Interior del Sector PRI-11 "La Garrofera" del Plan General de Guadassuar:

- Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, Servicio Territorial de Industria, Energías y Minas, informa que los establecimientos con actividad industrial, así como sus instalaciones específicas de carácter industrial, deben cumplir la legislación de carácter industrial que les sea de aplicación.
- Servicio Territorial de Urbanismo, informa que no tiene consideración de administración afectada y por ello no procede emitir informe.
- NEDGIA CEGAS, SA, informa que no existen instalaciones de gas de su propiedad en la zona del proyecto.
- Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), informa que, si bien es cierta la necesidad de suelo industrial y que la situación del ámbito es muy interesante por su proximidad a la A-7 y a la zona industrial del sur de la ciudad de Valencia, el suelo resultante que podrá ser ocupado tras el PRI





FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

por nuevas empresas será mínimo y con poca capacidad, recomendando que se estudie la posibilidad de desarrollar conjuntamente el SUZI-3 permitiendo así poner a disposición de las empresas una mayor superficie de suelo industrial mejorando la distribución de los costes de urbanización comunes a ambos sectores.

▪ Acequia Real del Júcar, solicita que, dada la complejidad de los asuntos sobre los que informa, se conceda una aplicación del referido plazo de treinta días por la mitad del mismo.

▪ Secretaría General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, se **informa desfavorablemente** por las siguientes consideraciones:

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones: "Las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general".

Sin embargo, en el Anexo V – Informe de Viabilidad Económica, se cita como norma de referencia el artículo 186 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio (TRLOTUP), y esta ley no incluye estas infraestructuras como al resto de servicio e infraestructuras urbanos, y por tanto, este apartado del instrumento analizado debería ser complementado para incluir en su contenido a las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, para que de esta manera se equiparen en su consideración y tratamiento, al resto de infraestructuras o servicios de carácter básico, tal como indica la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

- En el punto "4.1.1. Costes de Urbanización" del mismo anexo, en el epígrafe "Viales", cuando se calculan los costes de urbanización, aunque se nombran las telecomunicaciones, posteriormente no se desarrolla esta red de telecomunicaciones como el resto de las redes, y tal como se indica en el párrafo anterior, a estas infraestructuras hay que equipararlas al resto de servicios básicos que dan condición de solar.

Y por ello, se concede al Ayuntamiento de Guadassuar un plazo máximo de un mes a contar desde la recepción del informe para remitir instrumento adaptado a la ordenación legal vigente o, en su caso, remitir alegaciones.

▪ Telefónica de España. SA., informa, por una parte, que no se prevén obras en dicho ámbito y, por otra parte, sobre la necesidad de firmar un acuerdo/convenio para colaborar con la entidad que desarrolle el proyecto, en los aspectos de diseño, construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil.

▪ HIDRAQUA, Gestión Integral de Aguas de Levante, SA., informa que, como gestora del

5



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AEK9 EQ4P JW7Q UN2L

Informe técnico - SEFYCU 5738618

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

Pág. 5 de 15



FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

suministro de agua potable y saneamiento del municipio de Guadassuar, no expone ningún reparo y expresa su conformidad en lo que respecta al servicio del Plan de Reforma Interior PRI-I1 "La Garrofera".

▪ EPSAR, Entitat de Sanejament D'aigüe, informa que, según informe "Capacidad y compatibilidad con las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat Valenciana de la conexión de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Documento Inicial Estratégico y Borrador del PRI-I1 "La Garrofera" perteneciente al municipio de Guadassuar (Valencia)", el desarrollo PRI-I1 "La Garrofera" dispondrá de una red de saneamiento que conectará a una EDAR autónoma en el ámbito, y a ejecutar en el sector ampliándose con el sector colindante SUZI-3.

▪ Ajuntament de Massalavés, informa del solapamiento de la zona afecta con el trazado y la inclusión actual de la delimitación parcelaria catastral del Término Municipal de Massalavés; con las consecuencias jurídicas en cuanto al procedimiento de tramitación que implica a ambos Ayuntamientos afectados, salvo que la zona sea redelimitada con exclusión de las parcelas afectas.

También indica respecto a la aplicación del TRLOTUP que, de acuerdo con el artículo 44, es competencia de los Ayuntamientos la aprobación del instrumento de planeamiento, por lo que se requerirá de la aprobación tanto del Ayuntamiento de Guadassuar como de Massalavés.

▪ Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, informa, en sentido favorable, con carácter vinculante en cuanto a la afección de la Red de Carreteras del Estado y con sujeción a las condiciones particulares y generales siguiente:

- La actuación deberá ser en todo caso compatible con la remodelación del enlace de Massalavés.
- Deberá realizarse consulta previa respecto a cualquier propuesta de nuevas conexiones o modificación de las existentes.
- Debe prestarse especial atención a la línea límite de edificación en nudos viarios, intersecciones y ramales, dónde se ubica a 50 metros desde la arista exterior de la calzada, quedando prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, no pudiéndose modificar ni a clasificación ni la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la Ley de carreteras.
- La ejecución de cualquier actuación dentro de las áreas de protección de las carreteras estatales estará sujeta a las disposiciones de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y al Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.
- La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado y los viales

6



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AEK9 EQ4P JW7Q UN2L

Informe técnico - SEFYCU 5738618

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

Pág. 6 de 15



FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

deberán garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado

- *Queda prohibido realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores*
- *Comisaría de Aguas, Confederación Hidrográfica del Júcar, OA, informa con respecto a los siguientes aspectos:*
 - *Afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre de policía. Informa que el ámbito no afecta a ningún cauce público ni a sus zonas de servidumbre de policía, que queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico y que se deberá introducir sistemas de drenaje sostenible.*
 - *Viabilidad de la actividad e incidencia en el régimen de corrientes. Informa que, dado que no se dispone de datos de inundabilidad del SNC para el “Barranc de la Garrofera” y el ámbito se encuentra fuera de la zona de policía del cauce público, no es competencia de este organismo pronunciarse sobre la viabilidad de la actividad.*
 - *Disponibilidad de recursos hídricos. Informa que la demanda podrá ser atendida desde los orígenes propuestos.*

Una vez analizados los informes emitidos por las administraciones consultadas, se concluye que, por una parte, se debe complementar el Anexo IV – Informe de Viabilidad Económica según las consideraciones del informe emitido por la Secretaría General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales y se deberá tener en cuenta las recomendaciones de la Demarcación de Carreteras del Estado.

Por otra parte, respecto al informe emitido por el Ayuntamiento de Massalavés, procede indicar que el límite catastral de este municipio lo es a los solos efectos de devengo de impuestos y valor catastral, siendo el límite de término municipal administrativo el definido por el IGNE y deslindado, de modo que en base a ello y al Plan General, no se invade en ningún caso el término municipal de Massalavés por la ordenación y delimitación del suelo urbano del PRI, no siendo por tanto necesario compartir tramitación entre municipio.

Respecto a las cuestiones urbanísticas que se indican, no son objeto de esta fase ambiental.

El resto de consideraciones de los informes emitidos, se corresponde a determinaciones relativas a la fase de ejecución de los Programas de Actuación, que no son objeto de la tramitación ambiental ni urbanística del PRI, si bien deberán ser tenidos en consideración en fases posteriores.

SEXTO: *Respecto a la evaluación de las diferentes alternativas, el DIE presenta 3 alternativas distintas:*

7



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AEK9 EQ4P JW7Q UN2L

Informe técnico - SEFYCU 5738618

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

Pág. 7 de 15



FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024

NIF: P4614100H

- **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-I1 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.

- **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-I1 en paralelo con objeto de desarrollar conjuntamente todo el suelo industrial en este ámbito.

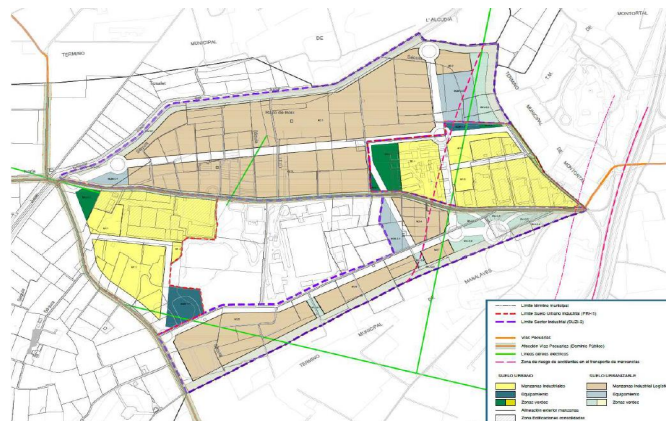
De este modo se alargaría el proceso urbanístico ya que sería necesaria la tramitación de ambos planeamientos de desarrollo en paralelo, pudiendo producirse en alguno de los dos procedimientos retrasos que afectaría a su tramitación.

- **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 de esta Alternativa 2 se han analizado 4 variantes u opciones, 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



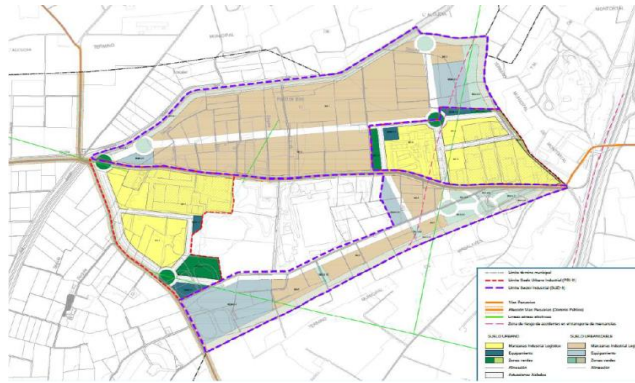


FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024

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

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

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 variante 4, al considerarse la ordenación pormenorizada más óptima de las analizadas.

SÉPTIMO: Identificación y valoración de los posibles efectos en el medio ambiente.

▪ Efectos previsibles sobre el cambio climático

La clasificación de los suelos afectados, 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 PRI 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:

- El tráfico de la zona se incrementará, así como las emisiones por las nuevas instalaciones que se implanten, y esto provocará variación con incremento en las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).
- 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.

▪ Impacto ambiental y paisajístico

- 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.
- 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.
- 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 colindantes.
- 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





FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

paseo-alameda, asegurando su continuidad y uso, independiente del tráfico rodado.

- *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 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.

- *En relación al impacto sobre el medio biótico, el impacto sobre la flora es menor, pues gran parte de la superficie del ámbito se encuentra ya ocupado por instalaciones fabriles preexistentes y por otra parte terrenos de regadío en gran medida abandonados, por lo que la vegetación existente en el ámbito carece de interés ecológico, y con la nueva ordenación se proponen nuevas zonas verdes, que aumentarán la dotación de vegetación en el ámbito y el entorno, mientras que el impacto sobre la fauna será nulo, pues no se ha detectado ninguna especie de interés en el ámbito y en cierta medida las nuevas zonas verdes previstas por el planeamiento podrán convertirse en hábitat de especies preexistentes.*
- *En relación al impacto cultural y económica, no se ha detectado ningún elemento de relevancia del patrimonio histórico-cultural, por lo que no se prevé que se produzca ningún impacto, así como no se prevé se produzca impacto sobre el medio sociocultural, y en su caso, será positivo para la generación de economía que permitirá mejorar la economía local y, en segunda instancia, el conocimiento.*

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

- *En relación a la contaminación y demanda prevista, en la fase de ejecución de las obras se producirá un aumento del ruido por el empleo de maquinaria pesada. Mientras que 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 y 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.*

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 y 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.





FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

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.

Durante la fase de ejecución, las obras de urbanización generaran emisiones de polvo y humo que podrán 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. Además, 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, pudiendo el planeamiento prever medidas correctoras sobre los efectos de la transformación urbanística, en esta materia.

En conclusión, no se estiman efectos negativos sobre el cambio climático ni un impacto ambiental y paisajístico negativo, más allá del propio generado por el desarrollo de un ámbito industrial, siendo que todas las industrias deberán cumplir las normativas vigentes y que el planeamiento desarrollará medidas de mitigación enfocadas en minimizar el impacto climático, ambiental y paisajístico.

OCTAVO: *Criterios para la aplicación del procedimiento ordinario o simplificado de la evaluación ambiental territorial y estratégica.*

Conforme a lo estipulado en el art. 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente.

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

- a) La ordenación pormenorizada no establece un marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación ambiental, ni requiere un programa adicional para su desarrollo.*
- b) 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.*
- c) 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*





FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024

desarrollo sostenible.

d) 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.

e) 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.

f) 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:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos. No se prevén efectos significativos.

b) El carácter acumulativo de los efectos. No se considera se produzcan efectos acumulativos

c) El carácter transfronterizo de los efectos. No se producen.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente: El desarrollo de un sector a priori no implica riesgos 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





FIRMADO POR

Tomas Pastor Martínez
Arquitecte
12/12/2024



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1831791E

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 consecuencia, con lo expuesto, el técnico que suscribe **EMITE INFORME TÉCNICO FAVORABLE PARA RESOLVER LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, que el Plan de Reforma Interior que se pretende no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio; Y **PROCEDE CONTINUAR CON LA TRAMITACIÓN CONFORME AL CAPÍTULO III (Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica)**, y ello sin perjuicio de la necesidad de realizar las modificaciones sobrevenidas de los informes emitidos por las administraciones consultadas expuestos en el punto quinto del presente informe.

Guadassuar, fecha de la firma electrónica.

El Arquitecto municipal, Tomás Pastor Martínez.

