PLAN GENERAL ESTRUCTURAL y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALMUSSAFES







Ajuntament d'Almussafes

UTE PLANFICA ALMUSSAFES

Adenda Junio 2020



ADENDA PGE Y POP DE ALMUSSAFES



Índice:

- A1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ADENDA AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES
- A2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES
 A3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



A1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ADENDA AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

El Plan General Estructural (PGE) y el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) de Almussafes, se encuentran en tramitación para ser aprobados, mediante el procedimiento estipulado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, de Evaluación Ambiental Estratégica.

Tras ser sometidas las Versiones Preliminares del PGE y del POP a consultas y participación pública, y obtener la aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de Almussafes, la documentación correspondiente a las Propuestas Finales de los Planes se remite para obtener, del órgano Ambiental, la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica (DATE) en septiembre de 2019.

Se recibe un requerimiento de documentación del Servei d'Avaluació Ambiental Estratègica de 8 de enero de 2020.

En este proceso, el Ministerio para la Transición Ecológica, resuelve iniciar el proceso de consulta pública de la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación de las demarcaciones hidrográficas del Xúquer (entre otras)

Consultada esta cartografía, se observa que la zona con riesgo de peligrosidad correspondiente al Barranco del Tramusser alcanza parte del crecimiento propuesto en el Plan, del casco urbano de Almussafes.

Además, el Ayuntamiento de Almussafes ha iniciado el procedimiento de elaboración del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Almussafes. Éste deberá ser coherente con el PGE y el POP.

También se modifica el suelo no urbanizable, así como la infraestructura verde del territorio en virtud de los cambios en la cartografía del PATFOR, en concreto en la delimitación del suelo forestal estratégico. El término municipal de Almussafes carece de este tipo de suelo, por tanto, se elimina la zona ZRP-NA, que venía delimitada precisamente por estos suelos.

Se incorporan las modificaciones ocasionadas por los últimos informes recibidos, estos son el Informe de la Direcció General d'Infraestructures Educatives y el Informe de ADIF.

Por todo ello, y de acuerdo con el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transcició Ecològica, se decide incorporar una adenda a la Propuesta Final del Plan que, tras ser expuesta al público y aprobada por el Ayuntamiento de Almussafes, se remite a dicho organismo con el objeto de proseguir con la tramitación del PGE y POP de Almussafes.



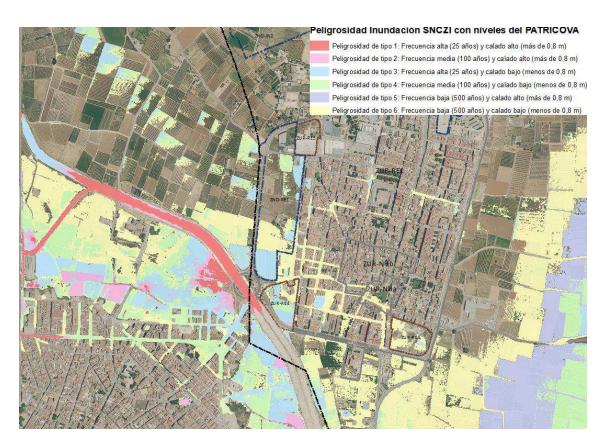
A2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

CARTOGRAFÍA SNCZI

Como se ha descrito en el punto anterior, la nueva Cartografía de Zonas Inundables del Sistema Nacional, muestra la zona afecta por peligrosidad de inundación relativa al Barranc del Tramusser:



Una vez realizado el necesario procesamiento cartográfico que convierte los resultados de este 2º ciclo del SNCZI a los niveles de peligrosidad establecidos en la normativa del PATRICOVA, obtenemos el siguiente resultado:



Todo ello provoca una serie de cambios en la propuesta del Plan General Estructural de Almussafes (y, en consecuencia, del Plan de Ordenación Pormenorizada)

- Suelo Urbano afectado por peligrosidad de inundación.

Estos suelos contemplarán las consideraciones del art. 20 del PATRICOVA:

Artículo 20 Condicionantes en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación aprobado, afectado por peligrosidad de inundación

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

Por ello se incluirá en la normativa urbanística del PGE y del POP la referencia a estas medidas.

Este es el caso de la Unidad de Ejecución ZUR-RE4 y parte del suelo urbano denominado ZUR-ZUR-RE1, ZUR-NH, ZUR-RE3 y ZUR-RE4. Esta afección se contemplará en las fichas de planeamiento y gestión.

- Suelo Urbanizable afectado por la peligrosidad de inundación, es el caso del Sector ZND-RE1. Dado que no está programado, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del PATRICOVA y se exigirá, previo a su desarrollo, de la redacción de un Estudio de Inundabilidad. Esta circunstancia, figurará en la correspondiente ficha de gestión.

Identificador: uexl QDEX zYf4 Roal QsqR ddOP Uqc=



- Suelo No Urbanizable afectado por peligrosidad de inundación.

Dado que en este tipo de suelos no cabe la reclasificación (salvo en el caso de municipios con elevada peligrosidad, que no es el caso), se elimina el sector ZND-TR1.

En consecuencia, se elimina el tramo de Ronda inscrita a este sector y se adscribe el suelo correspondiente al equipamiento P.QE1 al sector ZND-IN2.

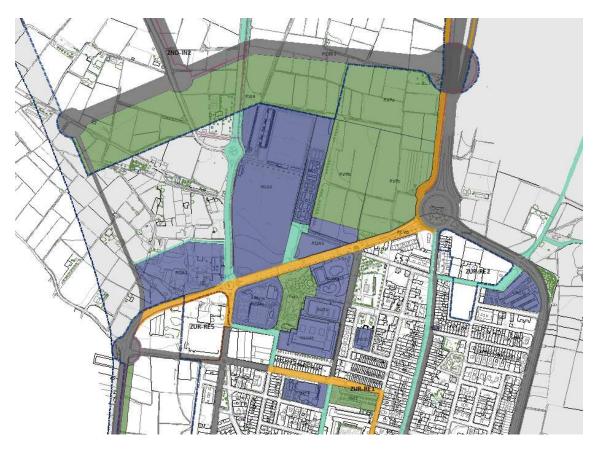
En el resto del suelo no urbanizable se tendrá en cuenta la restricción de usos del art. 18 del PATRICOVA. En este sentido, se elimina parte de la zona ZRP-AG2, que permitía la implantación mediante DIC de ciertas actividades agropecuarias.

PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

Aunque este PMUS todavía no dispone de aprobación definitiva, el Plan General Estructural y el Plan de Movilidad Urbana deben ser coherentes y en general lo son.

- 1. El PGE adopta las siguientes consideraciones del PMUS:
- Se califican como viales de preferencia no motorizada aquellos viales de la red primaria que coinciden con el área exclusiva de viandantes propuesta por el PMUS.
- El PGE sólo designa las vías que formarán parte de la red primaria. El PMUS, sin embargo, estudia todos los viales del municipio. En este sentido hacen coincidir las principales vías de circulación propuestas por el PGE con las propuestas del PMUS.
- 2. Por otra parte, el PMUS no tiene en cuenta las propuestas del PGE de Almussafes, por lo que, el PGE podrá modificar sensiblemente algunas de sus determinaciones.

Por ejemplo, el PGE propone nuevos viarios estructurales para la conexión con el futuro sector ZND-IN2, que permite aligerar el tráfico motorizado en la Ronda (tramo al norte del casco), desplazando ésta hacia el norte y facilitando la conexión peatonal entre lo que será la gran zona de equipamientos y jardines de Almussafes:



El resultado de la jerarquización viaria del PGE modificada aparece en la documentación gráfica que forma parte de esta Adenda.

INFORME DE RESERVAS EDUCATIVAS

Se han incorporado respecto la versión anterior, las siguientes modificaciones al PGE en materia de infraestructuras educativas:

- Reserva de parcelas para centros públicos educativos:
 - P.QE 1, reserva para centro de educación secundaria, que si bien ya aparecía en versiones anteriores del PGE, se ha modificado su superficie y se ha incluido en el área de reparto del Sector ZND-IN2
 - S.QE 5, futura reserva para centro de educación primaria en el Sector ZND-RE1, puesto que éste todavía no dispone de ordenación pormenorizada, tendrá una superficie mínima de 10.000 m² y cumplirá con las determinaciones del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.
 - S.QE 6, reserva de una parcela educativa incluida en el Área de Reparto del Sector ZND-IN2 para albergar un centro de educación primaria.
- Incorporación en las fichas de los sectores afectados por estas reservas, de las determinaciones necesarias en materia acústica y educativa.
- Incorporación a la Normativa Urbanística de las condiciones de edificabilidad y compatibilidad de usos de las nuevas parcelas educativas objeto de reserva, cumpliendo las determinaciones

Identificador: uexl QDEX zYf4 Roal QsqR ddOP Uqc=

ADENDA PGE Y POP DE ALMUSSAFES



del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Se muestran a continuación las fichas de gestión de los sectores afectados por estas reservas:

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR			ZND-IN2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN			ZND-IN2
SUPERFICIE (m2)			481.632,89
USO DOMINANTE			Industrial
USOS COMPATIBLES			Terciario
USOS INCOMPATIBLES			Residencial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto correspondiente a este sector, comprende parte de la superficie del parque urbano (P.VPb), así como las parcelas públicas dotacionales P.QE1 y			
S.QE6 de 12.241,16 y 7.489,87 m2 de superficie respectivamente			
Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso			
asignado por el plan			
Unidad de Ejecución Unidad de Ejecución Red Primaria de Dotaciones EQUIPAMIENTO ZONA VERDE RED VIARIA (motorizada local) RED VIARIA (no motorizada)		ZND-IN:	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTU			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	481.632,89	IEB (m2t/m2s)	0,55
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	126.119,97	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	59.864,98	IET (m2t/m2s)	0,05
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	55.603,39	IEI (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	10.651,60	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	247.732,08
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	62.987,36	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	1.464,19	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA FOLUDA MIENTOS (m2s)	49.282,01	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	12.241,16	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	22.521,10
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	45.904,62	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	225.210,98
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	450.421,96	Num. DE VIVIENDAS TOTAL Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0 0
el aparcamiento y la balsa existentes en el ámbito.		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0

ADENDA PGE Y POP DE ALMUSSAFES



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. En los casos concretos de los viales (motorizados y no motorizados que atraviesan el sector de norte a sur, se podrá modificar su trazado para adaptarse a la ordenación propuesta, siempre que se mantengan las conexiones que los definen.

Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

Se priorizarán las manzanas de gran superficie frente a las de medio o pequeño tamaño para permitir la implantación de usos logísticos.

Se comprobará que el diseño viario se adapta a los vehículos "Mega Trucks"

En el caso de disponer de parcelas de usos terciarios se localizarán preferiblemente en el sur del ámbito.

Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria/secundaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria de Educación, las parcelas P.QE1 de 12.241,16 m2 y S.QE6 de 7.489,87 m2 de superficie, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de aquélla. La parcela se entregará totalmente urbanizada, con todos los servicios a pie de parcela y facilitando las conexiones con el suelo urbano consolidado.

Estas parcelas educativas que forman parte del área de reparto deberán cumplir con los requisitos establecidos en el art.10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o norma que la sustituya. En este caso concreto, se desviará a cargo del sector, la línea aérea eléctrica que cruza la parcela P.QE1

La implantación de una actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementeos de riesgo, deberá obtener informe fabvorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya.

Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Para apoyar estas circunstancias, la Red Secundaria de equipamientos se situará en las inmediaciones del Centro de Educación Secundaria con el objeto de amortiguar la presencia de usos industriales cercanos al mismo

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL

GESTIÓN

ública/Propieta

El desarrollo del sector no está condicionado al de ningún otro. Se podrá desarrollar en fases (unidades de ejecución), que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. Como condición para el desarrollo sucesivo de las unidades de ejecución se deberá superar el 70% de la edificabilidad materializada en las anteriores.

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

Un Estudio Acústico

Un Estudio de Tráfico

Un Plan de Movilidad de toda el área industrial que proponga actuaciones que refuercen la utilización de vehículos no motorizados y/o colectivos desde el casco urbano de Almussafes

Un Estudio de Integración Paisajística que considere la integración de la Acequia del Romaní en la

Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesariedad de su soterramiento

Será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación de la urbanización

Será obligatoria la constitución de una entidad de gestión para el polígono, en nombre y forma que regule la futura ley de áreas empresariales o instrumento

Si resultara conveniente la extensión del conveyor hasta este sector, se permitirá su paso a través de los sectores ZUR-IN3 y ZUR-IN4

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se ejecutarán los acesos a la CV-42 (este del ámbito) así como el indicado al sur de la actuación.

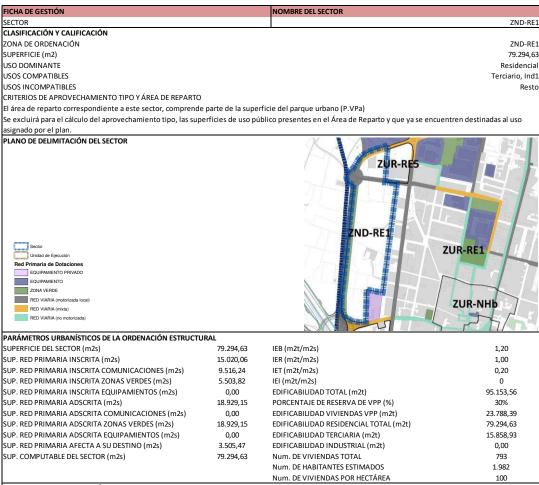
Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se ejecutará en las vías principales de la actuación un carril bici que conecte con el existente al sur del sector

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano y con los usos industriales

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)





CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.

En el caso de plantear alguna parcela de uso exclusivo terciario se integrará en las inmediaciones de la subestación eléctrica

Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria/secundaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria de Educación, una parcela calificada como educativa (de red secundaria) correspondiente a un centro de educación primaria de perfil 91+18P de, al menos 10,000 m2 de superficie, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de aquélla. La parcela se entregará totalmente urbanizada, con todos los servicios a pie de parcela y facilitando las conexiones con el suelo urbano consolidado.

Esta parcela educativa que forman parte del sector deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art.10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o norma que la sustituya.

La implantación de una actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementeos de riesgo, deberá obtener informe fabvorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya.

Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

a red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO PLAN PARCIAL

Pública/Propietarios

El desarrollo del sector se condiciona al desarrollo, al menos de un 50% de la edificabilidad total prevista en las zonas de nuevo desarrollo del suelo urbano. Además, se desarrollará en fases, concretamente se dividirá la actuación en dos Unidades de Ejecución, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. La segunda unidad de ejecución no se desarrollará en tanto no se encuentre edificada la primera, al menos, en un 50% de su edificabilidad total. Es preceptiva la autorización administrativa previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar) dada la localización de esta actuación en zona de afección del Barranc del Tramusser en cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

GESTIÓN

La ordenación a proponer incluirá un área de centralidad

Las bolsas de aparcamiento asociadas a las posibles actividades terciarias del ámbito funcionarán en horario nocturno como aparcamientos disuasorios del municipio, por lo que se tendrá en cuenta en su disposición y morfología.

La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:

Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesariedad de su soterramiento

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano. Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)

Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)

Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.



INFORME ADIF

En fecha 20 de marzo de 2020 se recibe Informe al Documento de Propuesta Final del PGE, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico y el POP de Almussafes. Este informe, aunque es favorable, está condicionado a la subsanación de algunas observaciones:

- En los documentos de Memoria Informativa y de Ordenación del PGE:

Las referencias a la legislación sectorial en materia de ferrocarriles incluidas en el documento de la Memoria Informativa del Plan General Estructural no han sido actualizadas.

Dentro del apartado de Afecciones Impuestas por la Legislación Sectorial. Ferrocarriles, se mantienen las referencias a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, texto ya derogado por la vigente Ley 38/2015, de 29 de septiembre.

- En la normativa urbanística del PGE:

En consecuencia y dado que la Normativa del documento actualizado no desarrolla las determinaciones de dicha Zona Rural de Protección Afecciones-Ferrocarril, se deberá tener en cuenta, en cumplimiento del Art.7, Apartado 1 de la LSF, que "Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias."

Se tendrán en cuenta ambas observaciones.

- -. En los planos de ordenación 2. Infraestructura Verde y 3. Zonificación Estructural (zonas rurales)
- (...) la pequeña franja de terreno en el límite noroeste del municipio, que queda entre la red convencional y la línea de Alta Velocidad y que corresponde igualmente a terrenos titularidad de ADIF pertenecientes a la infraestructura ferroviaria, quedan calificados como Zona Rural Común ZRC.

Es por ello, que debe unificarse la calificación como Sistema General Ferroviario o equivalente de todos los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente.

Esta circunstancia se aplica a la documentación gráfica de esta adenda.



MODIFICACIONES CARTOGRAFÍA PATFOR

Consultada la cartografía oficial del PATFOR, se observan cambios en la naturaleza de los suelos incluidos en el término municipal de Almussafes, así, el PATFOR ha eliminado todos los suelos forestales de carácter estratégico, pasando a formar parte del suelo forestal común.

Ello provoca la innecesariedad de que estos suelos sigan manteniendo una zona de protección específica (ZRP-NA)

Tras un análisis de la naturaleza de estos suelos, y teniendo en cuenta que la cartografía del PATFOR tiene una escala de 1:50.000, se han analizado las diferentes áreas que conforman el suelo forestal común del PATFOR en el término de Almussafes:

ÁREA 1



Área previamente incluida en el PATFOR como suelo forestal estratégico. Fuente: Google Earth

Esta área, está situada al sur de la CV-42 en su entrada al Polígono Industrial Juan Carlos I. Se encuentra totalmente transformada, puesto que está constituida por rellenos artificiales y la mayor parte de la superficie no tiene ningún uso, en la parte sur se encuentra un campo de tiro y un circuito de motocrós.

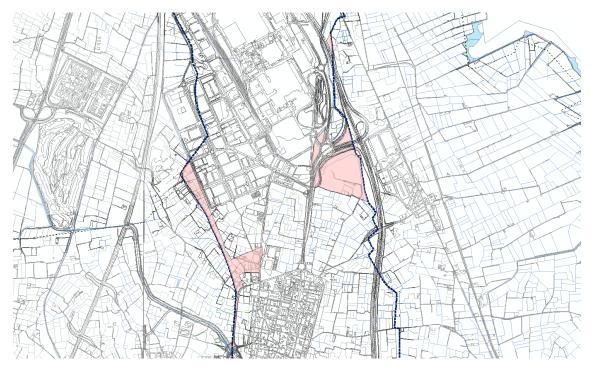
Por todo ello, se decide calificarla como Suelo No Urbanizable Común, ZRC-AG1.

La LOTUP establece la siguiente clasificación del suelo no urbanizable común: ZRC-AG, ZRC-FO y ZRC-EX, según si se constituyen en suelos destinados a actividades agropecuarias, forestales o de explotación de recursos naturales. Pero lo cierto es que no todo el suelo calificado como AG1 en Almussafes tiene este uso actual ni esta vocación, como puede verse en la imagen que se muestra:



Área calificada en la propuesta del PGE de Almussafes como ZRC-AG1. Fuente: Google Earth

Por este motivo y con el objeto de consensuar la calificación del suelo no urbanizable con la realidad y la vocación del suelo, se propone incorporar otros usos compatibles en los suelos ZRC-AG1, que con los cambios propuestos estarán constituidos por las áreas que se muestran a continuación:



Además de los usos Nag (uso agropecuario) y Nac (explotación de canteras), se incluyen los usos Par1 (aparcamiento al aire libre o cubierto) y Dep (uso de equipamiento comunitario deportivo)

Dado que se trata de suelos rurales, en el caso de incorporar los nuevos usos compatibles (Par1 y Dep) se añadirán una serie de condicionantes para la materialización de estos usos consistentes en el tratamiento y regogida de las aguas pluviales mediante la ejecución de un



sistema de drenaje sostenible (SuDS) con espacios compuestos de capas de absorción y capas de filtrado de impurezas permitiendo la aportación del agua depurada al subsuelo, al riego y acuíferos. En el caso de ser excedentarias se verterán, previamente depuradas con la calidad que exige el Plan de Cuenca a un punto previamente autorizado. Todo ello para garantizar la invariancia hídrica.

Se definirán las posibles incompatibilidades entre los usos Par1 y Dep.

ÁREAS 2 y 3





Áreas previamente incluida en el PATFOR como suelo forestal estratégico. Fuente: Google Earth

Estas áreas son fragmentos que se encuentran entre la CV-42 y la A-7, se decide ampliarlas a toda el área situada entre ambas infraestructuras, de manera que constituya una sola área de cierta entidad calificada como ZRC-FO, suelo no urbanizable común de carácter forestal.



El suelo forestal ahora se constituye en un área continua y está en concordancia con el Programa de Paisaje nº3: Programa para la adecuación y mejora paisajística de las áreas colindantes a la AP7 en los entornos del polígono industrial y la salida 532.



PP_3. Programa para la adecuación y mejora paisajística de las áreas colindantes a la AP-7 en los entornos del polígono industrial y a la salida 532.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Áreas colindantes a la AP-7 en los entomos del polígono industrial, la salida 532 y su conexión con la CV-42.

Superficie:

9,53 hectáreas.

Coste de la actuación: 59.500€

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES:

En el Programa de Paisaje 3 se incluyen actuaciones de restauración ecológica y de creación de un espacio verde entre la AP-7, la CV-42 y la factoría Ford.

Se incluyen actuaciones de mejora paisajística, mejora ambiental y mejora de las vistas desde la CV-42 y desde la AP-7 a su paso por el polígono industrial y la factoría Ford.



A3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

INFORMACION

PLANO DE PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

PLANO DE INFORMACIÓN 5. INFRAESTRUCTURA VERDE DEFINIDA EN LAS BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT (SUPRAMUNICIPAL)

ORDENACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO DE ORDENACIÓN 2. INFRAESTRUCTURA VERDE

PLANO DE ORDENACIÓN 3. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL (ZONAS RURALES)

PLANO DE ORDENACIÓN 4. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL (ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO)

PLANO DE ORDENACIÓN 5. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL, VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y DELIMITACIÓN DE SECTORES

PLANO DE ORDENACIÓN 6. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL, VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y DELIMITACIÓN DE SECTORES. DETALLE CASCO URBANO.

PLANO DE ORDENACIÓN 7. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

Identificador: uexl QDEX zYf4 Roal QsqR ddOP Uqc=

