

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALMUSSAFES



Ajuntament d'Almussafes

Adenda. Propuesta Final del Plan

planifica

PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

**LAND
STUDIOS**
CONSULTING S.L.
CONSULTING S.L.

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

marzo 2023

Índice:

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ADENDA AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALMUSSAFES.
 2. PROPUESTA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES
 - 2.1 INUNDABILIDAD
 - 2.2 PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE
 - 2.3 INFORME DE RESERVAS EDUCATIVAS
 - 2.4 INFORME ADIF
 - 2.5 MODIFICACIONES CARTOGRAFÍA PATFOR
 - 2.6 PAISAJE
 - 2.7 CARRETERAS
 - 2.8 ZONA SUR DEL CASCO URBANO DE ALMUSSAFES
 - 2.9 RESUMEN DE PARÁMETROS
 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
 4. NORMATIVA PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.
 5. NORMATIVA PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 6. FICHAS DE ZONA.
 7. FICHAS DE gestión pge.
 8. FICHAS DE gestión pop.
- ANEXOS.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA ADENDA AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 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.

Y 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 Transició 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.

Dicha Adenda (junio 2020) recibió una serie de **alegaciones e informes** que se recopilan en la documentación anexa a este documento. La incorporación de dichas observaciones en el Plan, se desarrolla en el Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica que también forma parte de la documentación que ahora se presenta.

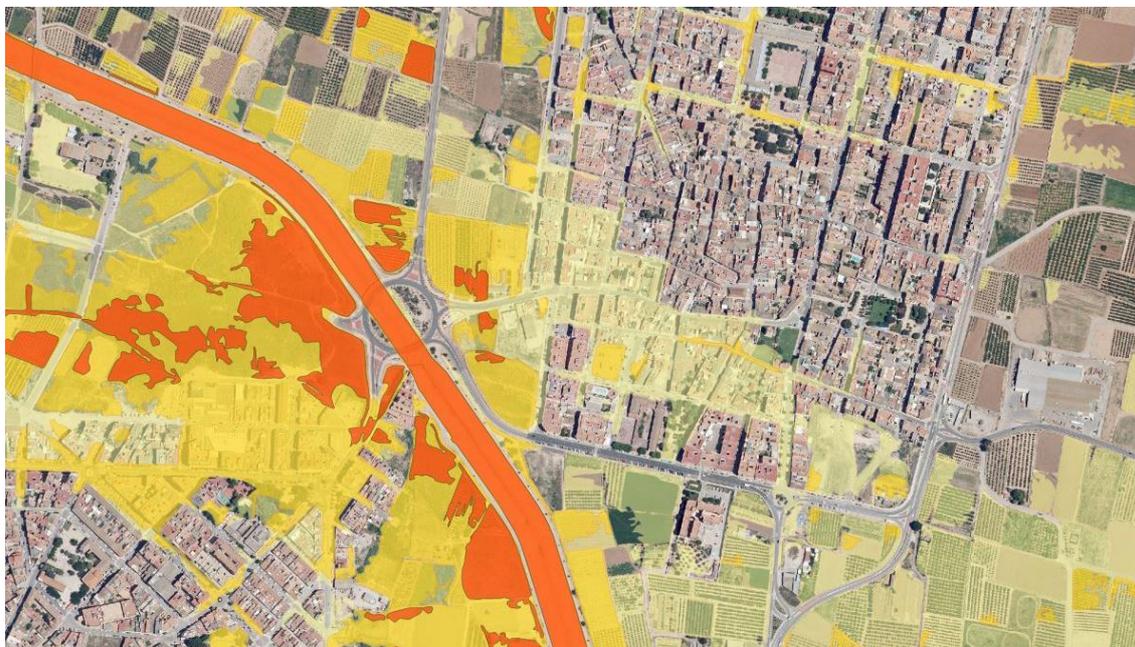
Además, el Ayuntamiento de Almussafes **ha solicitado los informes** que no constaban en el expediente y que son necesarios para continuar con la tramitación del Plan (que fue una de las observaciones del requerimiento citado más arriba), y también ha procedido a la **subsanción de los informes desfavorables**.

Como resultado de todas estas observaciones se decide presentar esta Adenda, como Propuesta Final del Plan, que acompañará a la Propuesta Final del PGE y del POP, y que recoge todas las observaciones recibidas desde la primera versión de la misma, con el objeto de solicitar la correspondiente DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA, DATE.

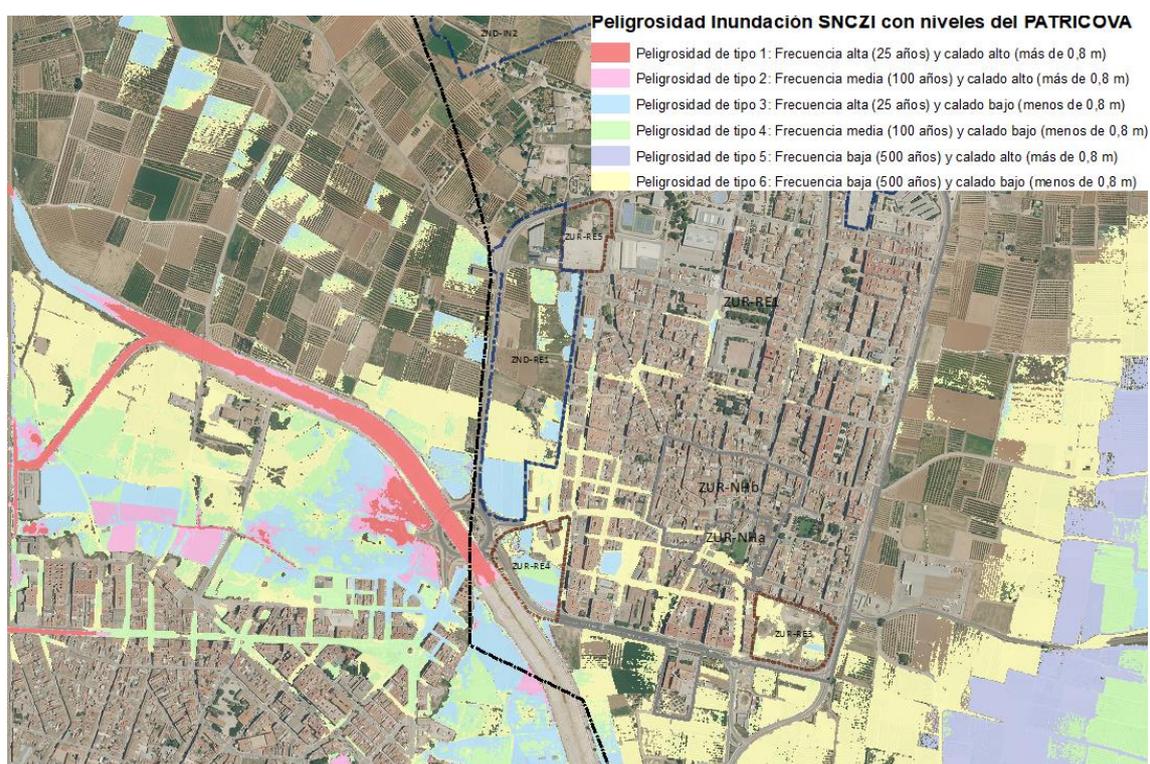
2. PROPUESTA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

2.1 INUNDABILIDAD

Como se ha descrito en el punto anterior, la nueva Cartografía de Zonas Inundables del Sistema Nacional, modifica 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:



Esta nueva circunstancia provocó una serie de cambios en la propuesta del Plan General Estructural de Almussafes (y, en consecuencia, del Plan de Ordenación Pormenorizada) que han sido informados favorablemente el 18/01/2023 por el Servicio de Gestión Territorial de la Dirección General de Política Territorial i Paisatge. Los cambios han sido los siguientes:

- **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 decide incluir en la normativa urbanística del PGE y del POP la referencia a estas medidas y que afectará a todos los ámbitos urbanos afectador por esta peligrosidad.

Y en concreto, en los suelos urbanos de carácter industrial sitios al norte del término y para asegurarse el cumplimiento de las propuestas del Estudio de Alternativas de Mitigación de Inundaciones en Área Industrial Juan Carlos I en el término municipal de Almussafes, se incluye como documentación del propio Plan.

- **Suelo Urbanizable** afectado por la peligrosidad de inundación, Sectores ZND-RE1 y ZND-TR1.

ZND-RE1. Dado que es un sector no programado, debe estar a lo dispuesto en el artículo 19 del PATRICOVA. En este sentido, y con el fin de no dificultar el desarrollo de este sector, se decide:

* incluir en la totalidad de la parte afectada por la peligrosidad de inundación, parte del parque público de Almussafes (que no formará parte de la superficie computable del sector)

* Redactar el correspondiente Estudio de Inundabilidad del área (ESTUDIO DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR LA PORTETA DE ALMUSSAFES), que se incorpora a la documentación del Plan. Este documento ha sido aprobado por el Servicio de Gestión Territorial de la Dirección General de Política Territorial i Paisatge en enero de 2023 (Ref.: 18019_46035_R_EI_LA PORTETA) y se incorpora a la documentación del Plan.

ZND-TR1. Se elimina de este sector, la parte afecta por la peligrosidad de inundación.

Para ambos sectores, se incluirá en su ficha de planeamiento y gestión la obligatoriedad del cumplimiento del art.26 del PATRICOVA (emergencia y señalización)

- **Suelo No Urbanizable** afectado por peligrosidad de inundación.

En este suelo 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.

2.2 PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

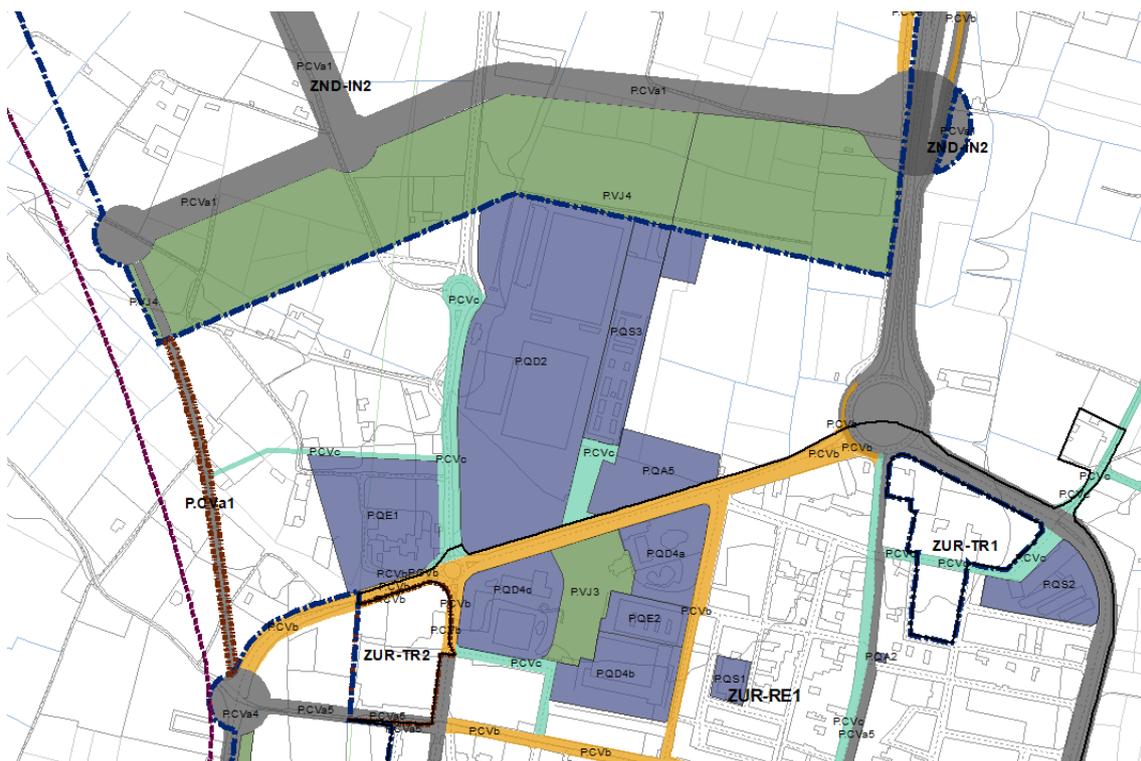
Aunque este PMUS todavía no dispone de aprobación definitiva, el Plan General Estructural y el Plan de Movilidad Urbana deben ser coherentes y en general lo son.

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.

2.3 INFORME DE RESERVAS EDUCATIVAS

El Estudio de Reservas Educativas que se recoge como Anexo a este documento, contempla las determinaciones que resultaron del informe favorable condicionado del 12 de mayo de 2021 de la Direcció General d'Infraestructures Educatives de la Conselleria d'Educació, Cultura i Esport.

2.4 INFORME ADIF

En fecha 20 de marzo de 2020 se recibe Informe al Documento de Propuesta Final del PGE. 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.

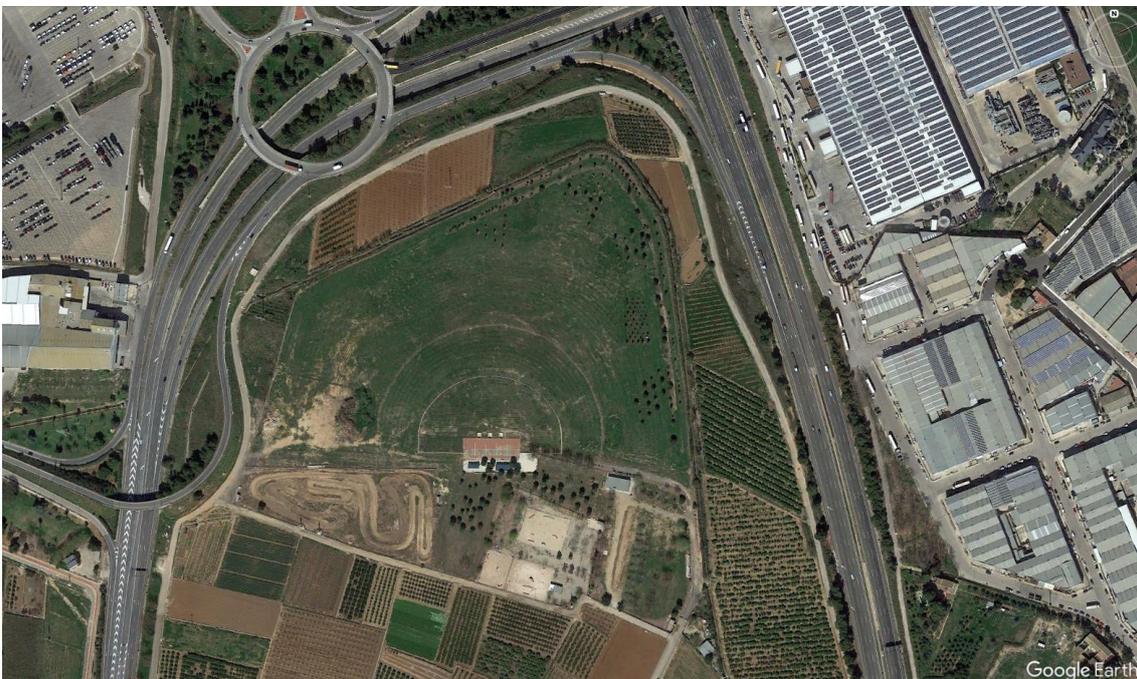
2.5 MODIFICACIONES CARTOGRAFÍA PATFOR

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 tradicionalmente se ha destinado al uso deportivo-recreativo, en concreto en el área existe 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.

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. 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 recogida 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.

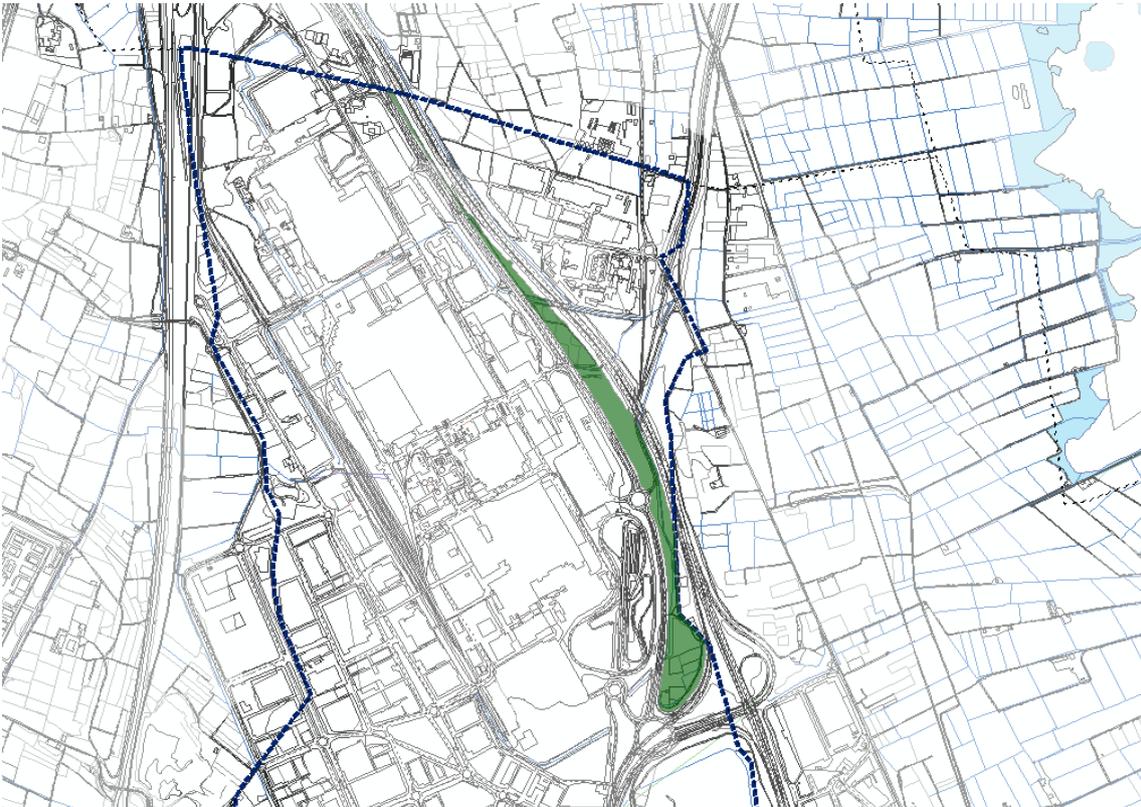
ÁREAS 2 y 3





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.

<p>LOCALIZACIÓN:</p> 	<p>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.</p> <p>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</p> <p>Áreas colindantes a la AP-7 en los entornos del polígono industrial, la salida 532 y su conexión con la CV-42.</p> <p>Superficie: 9,53 hectáreas.</p> <p>Coste de la actuación: 59.500€</p> <p>DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

2.6 PAISAJE

Se recibe informe en materia de paisaje, con fecha 20 de junio de 2022. En él se producen las siguientes observaciones:

A) Respecto de la integración de las determinaciones del EP en la documentación del PGE, de conformidad con los artículos 23 y 34 del TROTUP, no resulta posible su comprobación con la documentación aportada. No obstante esta precisión de carácter general, se indica en cada uno de los apartados de este informe cuestiones concretas respecto de la integración de cada una de las determinaciones del EP, -catalogación de los paisajes de mayor valor, integración de estos y sus conexiones en la infraestructura verde, establecimiento de normas de integración paisajística y definición de programas de paisaje-, en la documentación con eficacia normativa del PGE.

Efectivamente, entre la documentación aportada no figuraba la documentación gráfica de la Infraestructura Verde que ahora se adjunta para poder comprobar el cumplimiento de las observaciones del informe.

B) En relación con la compatibilidad del modelo territorial y urbanístico con los objetivos y criterios estratégicos de paisaje, se realizan las siguientes consideraciones:

e) En lo relativo a la caracterización y valoración del paisaje, se observa la modificación del EP con el fin de dar respuesta a lo solicitado. Cabe reiterar que la infraestructura verde no es un recurso paisajístico (es un sistema territorial conformado por la integración de distintos elementos, y no todos ellos han de ser recursos paisajísticos), aunque los recursos identificados en la misma (apartado 2.4.1.2 del EP) sí pueden serlo, por lo que cabe considerar correctas las modificaciones realizadas.

En el apartado 2.4.1.2 sólo se hace referencia a la Infraestructura Verde porque algunos de los espacios que la conforman son, a su vez, recursos paisajísticos.

f) Si bien el texto refundido del EP contiene una propuesta de catalogación de los paisajes de mayor valor (apartado 5.2), esta debe completarse con todas las unidades de paisaje y recursos paisajísticos cuyo valor paisajístico es Alto o Muy Alto, que a su vez conformarán la sección de paisaje del catálogo de protecciones regulada en el artículo 42 del TRLOTUP. Esta sección debe ser elaborada conforme a lo establecido en el apartado 3.B)b) del informe de fecha 1 de febrero de 2019.

Asimismo, y atendiendo a la propuesta del EP, cabe señalar que el PGE debe catalogar, en este caso, la unidad de paisaje que concreta a la escala del plan el Paisaje de Relevancia Regional (PRR) que afecta al municipio, pero no el propio PRR.

Tal y como se indica, existen unidades de paisaje y recursos paisajísticos con un valor alto que no se incluyeron en la propuesta de catalogación inicial. Estos son:

UP 3, UP 4, Cementerio municipal, Mercado municipal, *Molí del Carmen*, *Casa Pl. Major nº1*, *Casa Pl. Major nº2*, suelo forestal estratégico AP-7, Cordel del Camino Viejo de Ruzafa y Vereda de Silla a Sueca.

Se ha elaborado una adenda al Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Almussafes que incluye la catalogación de los paisajes de mayor valor con todas las unidades de paisaje y recursos paisajísticos cuyo valor paisajístico es Alto o Muy Alto, tal y como ha solicitado el Servicio de Infraestructura y Paisaje.

g) Respecto a la infraestructura verde que el PGE debe definir y regular como parte de su ordenación estructural, y a falta de comprobar el texto refundido del mismo, se reitera que esta debe modificarse o completarse en los términos indicados en el apartado 3.B)c) del informe citado con anterioridad.

Apartado 3.B.c del informe anterior:

c) Respecte a la infraestructura verda, aquesta ha de modificar-se o completar-se en els termes següents:

1. De conformitat amb els articles 5.3 i 23.2 de la LOTUP, la citada infraestructura no constitueix una zona d'ordenació urbanística i s'ha de categoritzar o zonificar i articular adequadament, regulant els diferents espais i elements que la conformen de forma adequada a les seues característiques, llevat que aquests espais tinguen una regulació ambiental, cultural o sectorial específica (la regulació únicament per remissió a la zonificació urbanística pot portar a la incompatibilitat entre els usos i paràmetres establits en aquesta última i la condició d'infraestructura verda, amb caràcter d'espai obert, dels elements que formen part de la mateixa).

A l'efecte d'aquesta regulació, ha de tindre's en compte, especialment, l'informat en l'apartat B)d)5 del present informe respecte del sòl rural.

2. La infraestructura verda ha d'integrar tots els elements catalogats pel seu alt valor paisatgístic, prèvia consideració del requerit en l'apartat B)a) anterior, i conforme a el que s'estableix en l'apartat h) del annex I de la LOTUP.

3. La superfície de l'àmbit municipal compresa en l'àmbit del Paisatge de Rellevància Regional PRR 32, integrant de la infraestructura verda definida a escala territorial, conforme a l'article 5.2.i) de la LOTUP, ha de comptar amb una regulació d'usos adequada a la de la resta de la infraestructura verda.

4. La zona ZRC-AG1, entre el nucli urbà i la zona industrial i a l'oest d'aquesta, ha de formar part de la infraestructura verda, per la seua funció com a espai de transició entre usos i de corredor lliure d'edificació entre municipis, i de manera coherent amb l'informat respecte de la infraestructura verda del municipi de Benifaió, tot això, de conformitat amb l'article 4.3 de la LOTUP.

5. En la definició i inclusió dels corredors biològics i territorials fluvials ha de tindre's en compte el regulat en la directriu 44 de la ETCV.

Totes les consideracions realitzades en aquest apartat es realitzen respecte de la infraestructura verda proposada en l'ordenació estructural del Pla, atés que en l'estudi de paisatge no es defineix aquesta infraestructura.

Respecto al apartado 1, el PGE ha clasificado el suelo no urbanizable en base a sus características intrínsecas (además de espacios que ya gozan de regulación anterior superior) y así se observa en el plano de la zonificación estructural (SNU) y en la normativa urbanística del Plan.

Respecto al apartado 2, se aporta documentación gráfica de la Infraestructura Verde donde se observa la inclusión de los espacios catalogados con valor alto (Torre Racef, PRR-32, Iglesia Parroquial de S. Bartolomé Apóstol, Vía Augusta, áreas agrícolas de elevada capacidad agrológica, zona de equipamientos y zonas verdes entre la zona residencial e industrial)

3. Las áreas que forman parte del PRR tienen una regulación específica, pues conforman mayoritariamente la zona ZRP-AG1.

4. Se ha incorporado dicho espacio a la Infraestructura Verde (ver documentación gráfica aportada) de manera que se integra con la Infraestructura Verde Municipal de Benifaió.

5. En la infraestructura verde definida en el PGE se han incluido dos corredores, el primero actúa a modo de separación entre la zona industrial y residencial, evitando su conurbación y reforzada la intención por la obligatoriedad de situar las zonas verdes de red primaria del sector industrial al norte del mismo. Se trata pues, de un corredor territorial, pues los suelos que lo conforman no poseen especiales valores naturales o agrícolas.

El segundo es el conformado por el Barranc del Tramusser, que contiene su propia protección y regulación por tratarse de un cauce público y que se encuentra entre zonas de suelo no urbanizable protegido.

h) Respecto a la ordenación del paisaje y las normas de integración paisajística, se observa que con la modificación de estas en el EP se daría respuesta a los requerimientos efectuados en los puntos 2 y 3 del apartado 3.B) d) del informe de febrero de 2019. El cumplimiento del resto de los requerimientos de ese apartado requiere de la modificación de la normativa urbanística del PGE, no pudiéndose llevar a cabo dicha comprobación, tal y como se ha indicado.

En este documento se anexa la normativa completa del PGE y del POP, incluidas las NIP, para su completa información.

4. Vistas las referencias al Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) en tramitación realizadas en la documentación aportada, cabe realizar las siguientes consideraciones respecto del mismo:

A) Las determinaciones de la ordenación pormenorizada con incidencia en el paisaje deben adecuarse y desarrollar las de carácter paisajístico establecidas en la ordenación estructural, a partir del EP elaborado para la misma. Dado que el contenido del EP del PGE se ciñe a lo regulado en los apartados a) a h) del Anexo I del TRLOTUP y, por tanto, no se adecúa al objeto, escala y alcance del POP, dicho contenido es insuficiente para analizar la incidencia en el paisaje de la ordenación pormenorizada y su congruencia con la ordenación estructural, así como para valorar la coherencia y funcionalidad de la infraestructura verde municipal y urbana. Por todo ello, el EP del POP complementará el EP elaborado en el PGE, en los términos indicados en el párrafo final del anexo I del TRLOTUP.

B) El POP debe completar la definición de la infraestructura verde municipal a escala urbana, reflejando gráficamente la complementariedad, continuidad, coherencia y funcionalidad de la

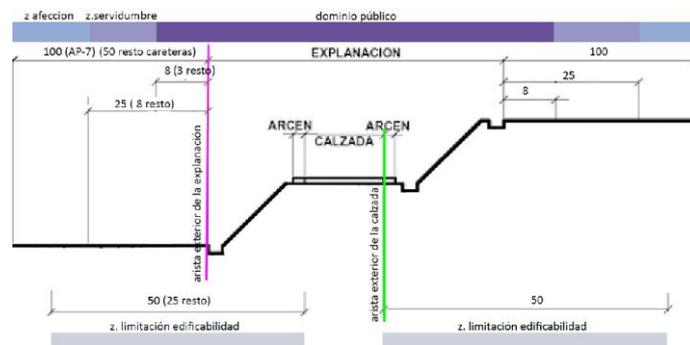
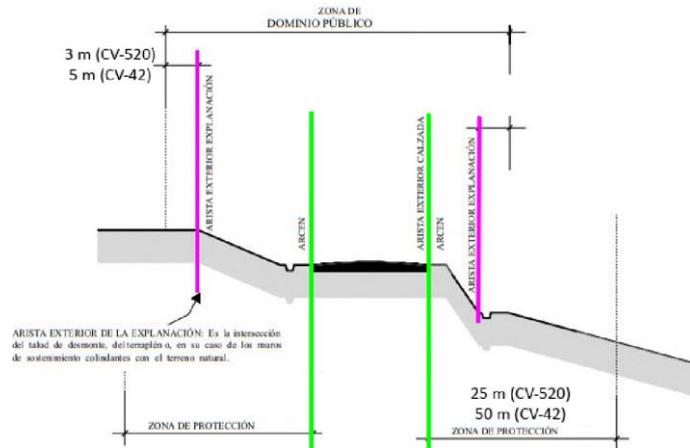
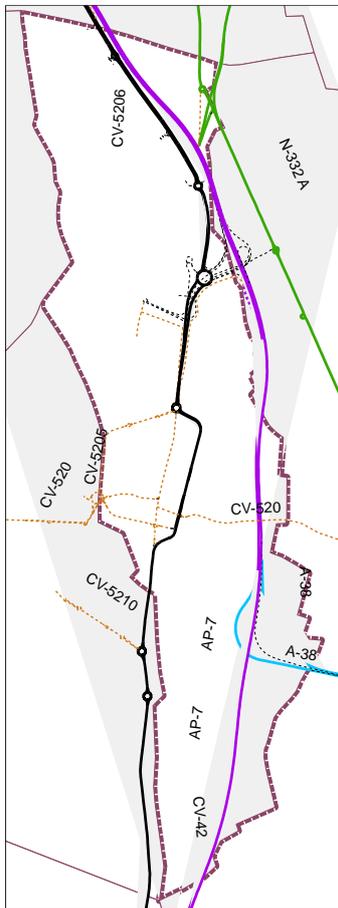
infraestructura verde definida en la ordenación pormenorizada con la previamente delimitada y caracterizada en la ordenación estructural. De conformidad con el artículo 4.3 del TRLOTUP, será la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad.

Como se ha comentado anteriormente, se ha elaborado una adenda al Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Almussafes que incluye, entre otros puntos, un análisis paisajístico del Plan de Ordenación Pormenorizado (POP) que se ciñe a los términos indicados en el párrafo final del anexo I del TRLOTUP. Estos son:

- a) Valoración de la integración paisajística y visual del POP, analizando a su vez la fragilidad del paisaje y el valor paisajístico de este a la escala que se requiere.
- b) Justificación de los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual del POP mediante simulaciones visuales que muestran la situación existente y previsible.
- c) Medidas de integración paisajística necesarias para mitigar los impactos paisajísticos y mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno y su programación.

2.7 CARRETERAS

El término de Almussafes está atravesado por carreteras de titularidad tanto estatal como autonómica. Cada tipo atiende a las afecciones sectoriales propias de su titularidad.



Carreteras de titularidad estatal. El último informe recibido, data de septiembre de 2020 y se ha reiterado su solicitud, dado que aquél era desfavorable.

Los cambios con los que se ha reiterado la solicitud se basan en aportar una documentación más completa y detallada en materia de carreteras y en la eliminación de parte del sector ZND-IN1

Carreteras de titularidad autonómica.

El último informe recibido data de mayo de 2021 es desfavorable, por lo que se atendió a sus observaciones y se solicitó nuevo informe.

A continuación, se procede a exponer las modificaciones que se introducen en el plan, según conclusiones del informe:

1º.- Tiene que recogerse en la documentación con Eficacia Normativa los siguientes aspectos referentes a la afección a la CV-42 y el diseño de la red primaria viaria de tránsito (PCVT):

** Definición de la zona de protección de la carretera de la CV-42 y limitación de usos de acuerdo a la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.*

La zona de protección de la CV-42 se ha de definir tanto en los suelos no urbanizables como en el suelo de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN2).

Se propone incluir en la documentación gráfica del Plan General Estructural, el plano "Afecciones de Carreteras" en el que se ha plasmado las diferentes zonas de afección de la CV-42 y del resto de carreteras que discurren por el término de Almussafes.

Efectivamente, la Zona Rural de Protección de Afecciones, ZRP-AF sólo contempla el dominio público de las carreteras, ferrocarriles, cauces públicos las zonas de protección, servidumbre o afecciones de las diferentes legislaciones sectoriales se superponen a diferentes clasificaciones y calificaciones de suelo y están a lo dispuesto en la legislación o normativa sectorial correspondiente. En el capítulo 10 de la Normativa Urbanística del PGE así se describe y se recoge.

** Identificar y diferenciar claramente la red primaria viaria local de la red primaria viaria de titularidad de otras administraciones.*

En la documentación adjunta, se incluye la titularidad de las carreteras

Además, en el PGE se diferencia (art. 70 de la NNUU del PGE) entre:

- P.CVa0: Carreteras, AP-7, **CV-42** y A-38.
- P.CVa1: Viales motorizados de la zona industrial Juan Carlos I
- P.CVa2: Viales motorizados de la zona industrial Norte
- P.CVa3: Carreteras, CV-520 (en su tramo sobre suelo no urbanizable) y N332
- P.CVa4: Ronda casco urbano.
- P.CVa5: Resto de viales motorizados del casco urbano.

Correspondiendo por tanto, los viales P.CVa0 y P.CVa3 a las titularidades no municipales, y en concreto P.CVa0 es la nomenclatura empleada para las carreteras cuya titularidad es autonómica.

** Adecuar los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas y las fichas de gestión en lo referente a los usos compatibles en la zona de protección de la CV-42 de acuerdo a la normativa vigente.*

En el artículo 8 de la normativa del PGE se adecua el listado de normativa vigente, en materia de carreteras, entre otras.

En la documentación del Plan figuran fichas de zona y fichas de gestión. En las fichas de zona se enumeran cada una de las afecciones de cada una de las zonas en las que se divide el término de Almussafes, en las fichas de gestión, que sólo se elaboran en ámbitos a desarrollar, se contempla como condición de ordenación "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."

** Adecuar el Estudio de Tráfico a la nueva red viaria propuesta en el PGE y Adenda, con los datos de tráfico actualizados a la situación actual y a los crecimientos previstos (se ha eliminado la zona terciaria).*

Se ha actualizado el estudio de tráfico con la nueva red viaria propuesta en el PGE y Adenda, así como se han actualizado los datos de tráfico. Se adjunta el estudio de tráfico.

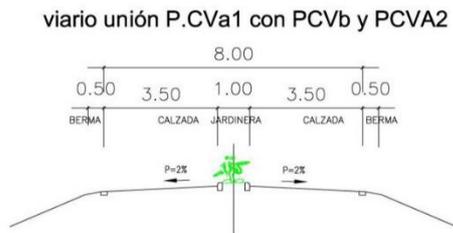
** Justificar la NO afección, con los nuevos crecimientos, a la funcionalidad de la CV-42 y el adecuado funcionamiento de la red primaria viaria propuesta y definir su dimensionamiento:*

-Secciones del nuevo viario de la red primaria propuesto: vial PCVa1 y viario por límite oeste de unión del PCVa1 con el PCVb y PCVa2.

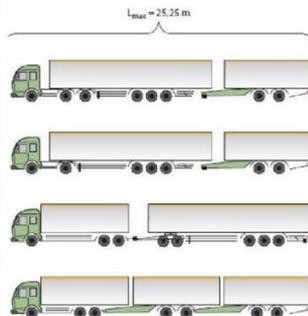
-Nueva Rotonda propuesta en la CV-42: predimensionamiento de la misma para definir adecuadamente los terrenos necesarios, diseño que permita el giro a los vehículos "Mega trucks" tal y como se indica en la ficha de gestión, necesidad o conveniencia de unir la nueva rotonda y la existente en la entrada norte del casco urbano (separadas menos de 250 metros) por una plataforma viaria de dos carriles por sentido, definición de la conexión del camino agrícola que discurre por el lado este de la CV-42 bien en el punto que lo hace actualmente o en la nueva rotonda, etc.

Se ha analizado en el estudio de tráfico la No afección de los nuevos crecimientos a la funcionalidad de la CV-42.

Se definen a continuación, las secciones del nuevo viario y respecto a la nueva rotonda propuesta en la CV-42, se ha realizado un predimensionamiento de la misma que comprueba que la reserva de terrenos establecida en el PGE de Almussafes es suficiente para que esta rotonda, así dimensionada, permita el giro de los vehículos "Mega Trucks"



Se realiza el predimensionado de la rotonda con el objeto de mejorar la circulación en base a los desarrollos urbanísticos previstos y permitir la circulación de Mega Trucks, definidos en el Reglamento General de Vehículos como aquellos vehículos con configuración EMS (European Modular System) con una masa máxima de 60 toneladas y una longitud máxima de 25,25 metros, es decir, compuesto por una cabeza tractora y varios remolques y/o semirremolques.



- Mst₃: Cabeza tractora con tres ejes, semitrailer de tres ejes y trailer de dos ejes.
- Mst₂: Cabeza tractora con dos ejes, semitrailer de tres ejes y trailer de dos ejes.
- LDS: Cabeza tractora con tres ejes, remolque de dos ejes y semitrailer de tres ejes.
- LTT: Cabeza tractora con tres ejes con dos trailers de dos ejes cada uno.

Localización de la rotonda y configuraciones de megatrucks con diferente número de ejes utilizados (fuente, Belgian Road Research)

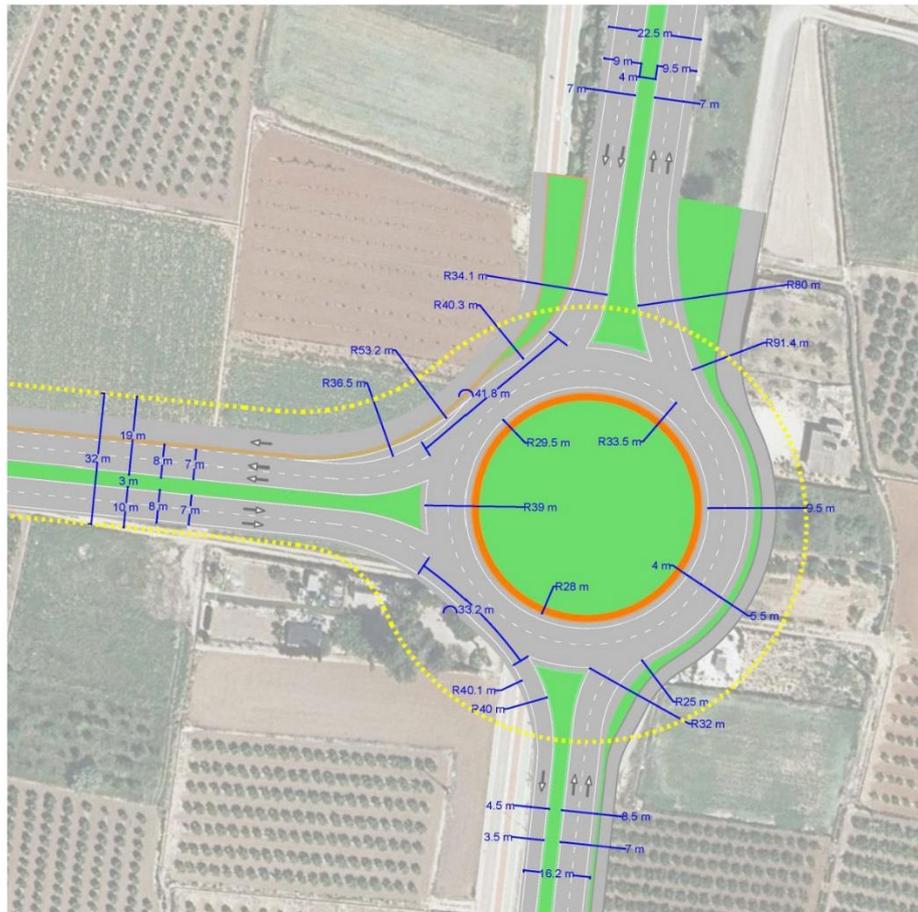
La DGT establece una serie de baremos para autorizar la circulación de los EMS debido a sus características de longitud y peso. Pueden desplazarse, solo, por autopistas, autovías o carreteras convencionales con calzadas separadas para

cada sentido. En cuanto a la velocidad máxima a la que pueden circular, es de 90 km/h en autopistas y autopistas; 80 km/h en vías convencionales de arcén de 1,5 metros o más y de 70 km/h en el resto de vías localizadas fuera de poblado.

Las características de la glorieta propuesta son:

- Radio interior: 29'5m
- Radio exterior: 39 m
- Carriles: 2 carriles asimétricos, carril interior de 4m de anchura y carril exterior de 5'5m.

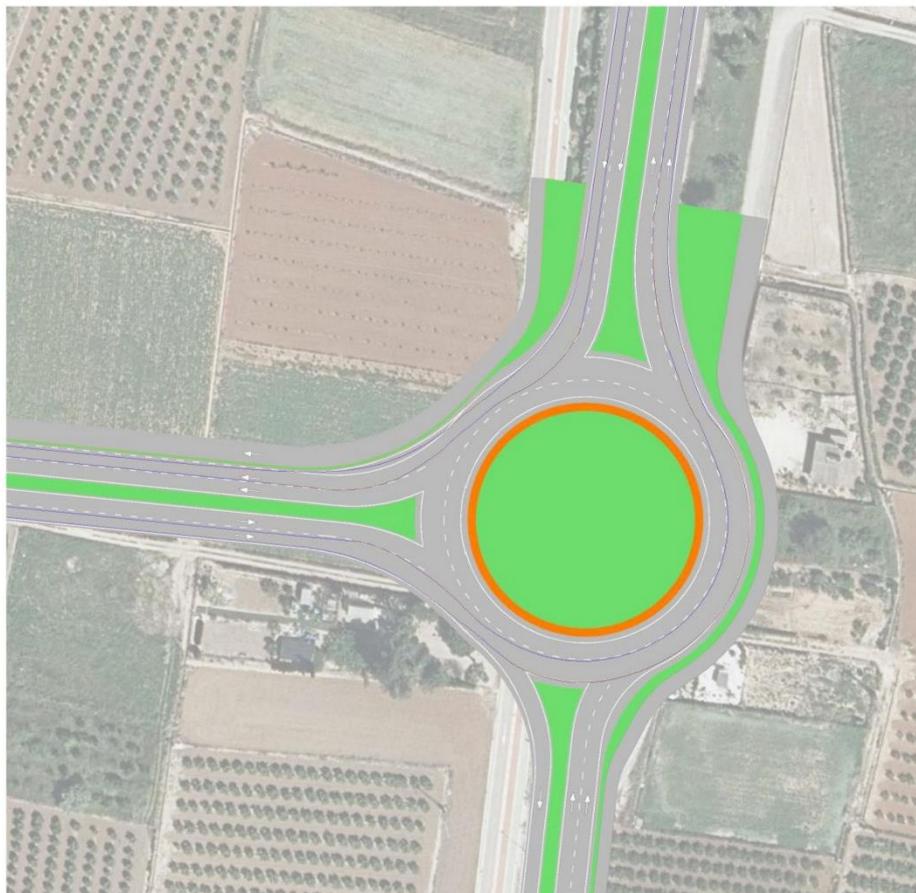
Las calzadas de acceso disponen de la geometría (planimetría – 2D -) reflejada en la ilustración:



Se ha definido el vehículo en base a las siguientes características:

- Número ejes delanteros: 1, a razón de 2 ruedas por eje
- Número ejes traseros: 3, a razón de 4 ruedas en el primer eje y 6 ruedas en el resto de ejes
- Ancho total: 2'5m
- Radio de giro de bordillo a bordillo: 15 m

Para validar el área barrida por el vehículo, se ha simulado con una velocidad de avance de 15 km/h. En la siguiente ilustración se grafía la huella descrita por neumáticos –amarillo- y el área barrida por la carrocería – azul -; obsérvese que ambas huellas son prácticamente superpuestas.



** Modificación de la sección de la CV-42 en el tramo correspondiente a la ronda este del casco urbano. La modificación de la sección de dicha infraestructura viaria, si fuese necesaria, deberá ser aprobada por el titular de la vía, la Generalitat Valenciana. Actualmente, dicho tramo de carretera ya dispone de un tratamiento muy urbano con elementos de disminución de la velocidad.*

Aunque en versiones anteriores del Plan General se modificó la sección de la CV-42 en el tramo descrito, las actuaciones que en este vial se han venido desarrollando, han eliminado estas propuestas, considerándose adecuado el tratamiento actual.

** Financiación del vial oeste, de la red primaria viaria, que conecta la ronda sur de la nueva zona industrial (PCVa1) con la ronda oeste del casco urbano (PCVa2)*

Los suelos correspondientes al vial oeste al que se refiere el informe se obtienen mediante expropiación a cargo del Sector ZND-IN2, también la ejecución del vial corre a cargo de éste, y así se indicaba en la correspondiente Ficha de Gestión, concretamente en el apartado Condiciones de Ejecución “Se ejecutarán con cargo a la actuación los accesos a la CV-42 (este del ámbito) así como el indicado al sur de la actuación”

2º.- Afección acústica: especificar en la ficha de gestión del suelo ZND-IN2 que las medidas correctoras necesarias que se puedan derivar del Estudio Acústico se realizarán con cargo a dicho sector.

En la ficha de Gestión del Sector ZND-IN2 aparecía en el apartado de Condiciones de Gestión:

“La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: Un Estudio Acústico. Este Estudio Acústico, deberá comprobar, y en su caso justificar, para las parcelas educativas, tanto inscritas, como adscritas, el cumplimiento de la Ley 3/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección de la Contaminación Acústica y, si fuera necesario, se deberán recoger las medidas correctoras necesarias que justifiquen dichos niveles sonoros, medidas correctoras que correrán a cargo del sector.”

Se propone incorporar, en este apartado, la redacción *“También correrán a cargo del Sector el resto de medidas correctoras que proponga el Estudio Acústico para el resto del ámbito, y todo ello en cumplimiento de la legislación acústica vigente.”*

2.9 RESUMEN DE PARÁMETROS

CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO MÁXIMO ESTABLECIDO EN LAS DIRECTRICES 80 A 86 Y 95 A 101 DE LA ETCV

En la ETCV se establecen unos índices máximos de ocupación de suelo, que la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables debe atender como primer criterio de crecimiento.

Según los cálculos que, en este sentido nos ha facilitado la propia Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, el crecimiento máximo para usos residenciales en Almussafes es de 151.774 m² y para actividades económicas 838.324 m²

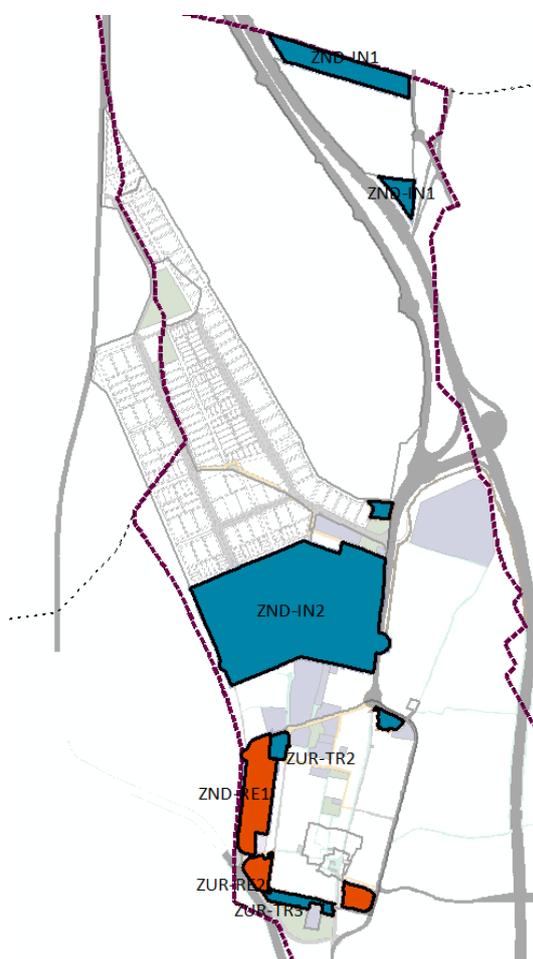
La alternativa de ordenación descrita en este documento cumple con estos índices:

	crecimiento máx	propuesta
	ETCV	
AE	838.324,00	645.201,03
RES	151.774,00	116.417,31

Almussafes	
Área funcional (AF)	Valencia
Comarca	La Ribera Baixa
Área Urbana Integrada (AUI)	Valencia
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	NO Tipo nodo:
Ámbito territorial	Plana Litoral/Cota 100
Población (P)	8.358 habitantes
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	13.765 empleos
Municipio	
Superficie término municipal (S _T)	10.773.770 m ²
Superficie sellada SIOSE 2010 (S _s)	4.769.350 m ²
% S _s / S _T	44,27 %
Suelo computable residencial	604.919 m ²
Suelo computable actividades económicas	3.299.191 m ²

SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2011-2030	0,9 % anual	19,63 %
Población estimada 2030		9.998 habitantes
FCTM	$-0,1914 \times \ln(P) + 3,007$	1,28
FCVT		1
IMOS	TCD x FCTM x FCVT	25,09 %
Flexibilidad	No aplicable	
CreCIMIENTO MÁXIMO SUELO RESIDENCIAL		151.774 m²

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011-2030	1 % anual	22,02 %
Población empleada estimada 2030		16.796 empleos
FCEA	$-0,2997 \times \ln(\text{Emp}) + 3,9719$	1,15
FCVT		1
IMOSE	TCE x FCEA x FCVT	25,41 %
Flexibilidad	No aplicable	
CreCIMIENTO MÁXIMO SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		838.324 m²



ESTÁNDAR DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS

TRLOTUP	2037					m2	
	previsión habitantes	m2 estándar				previsión zonas verdes	exceso
art.24.1.c	5	54.831	Parques Públicos	P.VP1		9.377,87	1.729,02
		41.123		P.VP2		33.474,55	
	10.966						
art.24.7	10	109.662	Zonas verdes y parques	ZUR-RE	1 Casco Urbano	35.110,23	138.738,24
				ZUR-NH	a Ámbito del Plan Especial Torre Raced	0	
				ZUR-NH	b Casco Antiguo	0	
				ZUR-RE	3 UE Sureste	3.060,48	
				ZUR-RE	2 UE Suroeste	2.655,44	
				ZUR-TR	1 Noreste	0	
				ZUR-TR	2 Noroeste	0	
				ZUR-TR	3 Sur	3.060,48	
				ZUR-DOT		6.586,51	
				ZUR-IN	1 Polígono Norte	19.067,28	
				ZUR-IN	2 Ford		
				ZUR-IN	3 Polígono Juan Carlos I	33.842,54	
				ZUR-IN	4 Ampliación Polígono Juan Carlos I	33.579,30	
				ZUR-IN	5 Arrocería	0,00	
				ZND-RE	1 Sector La Porteta		
					Secundaria	15/100m2tRES	10.487,41
						4/100m2tTER	559,33
				ZND-IN	1 Polígonos Norte		
					10% superficie		9.201,62
				ZND-IN	2 2ª ampliación Polígono Juan Carlos I		
					10% superficie		48.337,60
				P.VP1			9.377,87
				P.VP2			33.474,55
				No se han computado las zonas ajardinadas de las afecciones de las carreter			248.400,64

Como puede observarse en la tabla, se ha aplicado una reducción del parque público de un 22% (inferior a la permitida por el art. 24.3.c de hasta un 25%)

Además, éste se ha dividido en dos partes, este hecho se contempla en el Anexo IV del TRLOTUP

Habitantes	Superficie mínima, m²	Diámetro mínimo, m.
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m².	75

Así, la parcela P.VP1, de 9.377,87 m2 de superficie se adscribe al sector ZND-RE1 para su obtención y la parcela P.VP2 de 33.474,55 m2 de superficie. En ambas parcelas se puede inscribir un círculo de 75 m de diámetro.

Según el art. 24.3 del TRLOTUP:

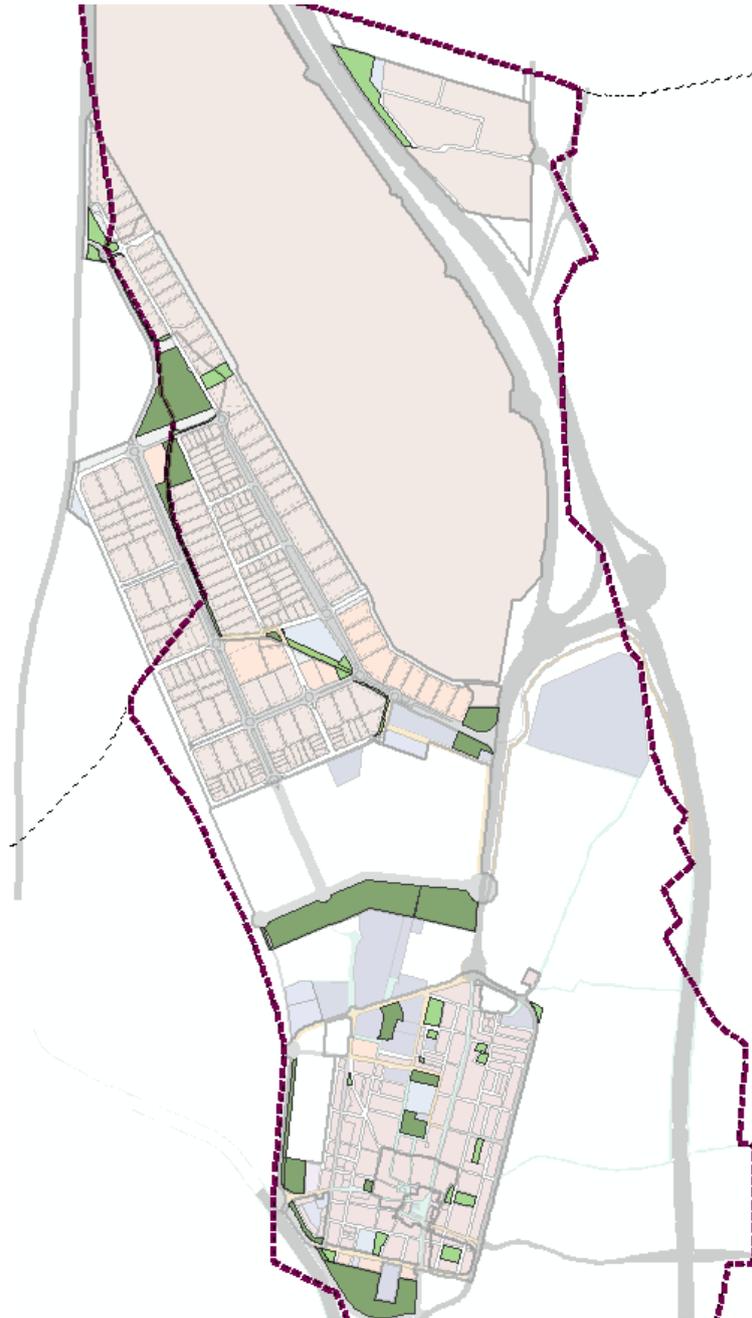
“La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en su ficha de gestión de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano, cuyo coste sea equivalente al presupuesto que se obtendría aplicando como mínimo el módulo por metro cuadrado de suelo establecido en el apartado III.3.4 del anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, a la superficie de parque público que se ha visto reducida tras la aplicación de la minoración señalada en este apartado. Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, estos proyectos se realizarán por la administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá un programa de inversión progresiva en el tiempo de ejecución del o de los proyectos de uso público, que no podrá ser superior a veinte años y en el décimo año deberá estar ejecutado, al menos, en un 50 %. El incumplimiento de este programa determinará

la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.”

La superficie que se ha visto reducida es de $54.831 - 42.852,42 = 11.978,78 \text{ m}^2$

$11.978,78 \text{ m}^2 \times 40\text{€/m}^2$ (Anexo IV) = 479.151,20 € (proyecto de uso público en el entorno del casco urbano)

La cantidad calculada se destinará a la ejecución del propio parque (en sus dos parcelas) que deberá ejecutarse, tal y como establece el TRLOTUP, antes de veinte años, y en el décimo año estar ejecutado, al menos, en un 50%.



Situación de las zonas verdes de la red primaria y secundaria de dotaciones públicas

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

clasificación del suelo	Zona	superficie (m2)		
SUELO URBANO	ZUR-RE Residencial	592.120,89	3.974.252,14	6,02%
	ZUR-NH Residencial	56.252,99		
	ZUR-TR Terciario	38.597,93		0,36%
	ZUR-DOT Dotacional	40.326,95		0,37%
SUELO URBANIZABLE	ZUR-IN Industrial	3.246.953,38		30,16%
	ZND-TR Terciario	0,00	687.254,79	0,00%
	ZND-RE Residencial	79.293,94		0,74%
SUELO NO URBANIZABLE	ZND-IN Industrial	606.603,10		5,63%
	ZRC	699.775,98	6.104.858,19	57%
	ZRP	5.406.439,96		
		10.766.365,12	10.766.365,12	

clasificación del suelo			superficie (m2)	ed. res (m2t)	ed. ae (m2t)	ed. total (m2t)
SUELO URBANO	RES ZUR-RE1 Casco Urbano		554.997,52	984.948,37	113.747,88	1.098.696,25
	RES ZUR-NH2 Ambito del Plan Espedal Torre Racef		15.262,92	17.540,08	2.889,76	20.429,84
	RES ZUR-NH3 Casco Antiguo		40.990,07	92.149,45	14.055,94	106.205,39
	RES ZUR-RE3 UE Sureste		17.665,93	30.725,99	2.516,30	33.242,29
	RES ZUR-RE2 UE Suroeste		19.457,44	30.852,74	0,00	30.852,74
	TER ZUR-TR1 Antigua zona de Tolerancia Industrial Noreste		9.379,44	0,00	23.180,04	23.180,04
	TER ZUR-TR2 Antigua zona de Tolerancia Industrial Noroeste		11.426,74	0,00	24.788,52	24.788,52
	IND ZUR-IN1 Poligono Norte		225.123,52	-	148.417,70	148.417,70
	IND ZUR-IN2 Ford		1.973.579,96	-	-	1.381.857,08
		Silla	153.864,73	-	107.705,41	107.705,41
		Picassent	1.278,23	-	894,76	894,76
	IND ZUR-IN3 Poligono Juan Carlos I		623.493,01	-	312.116,44	312.116,44
		Picassent	8.842,95	-	2.590,76	2.590,76
	IND ZUR-IN4 Ampliación Poligono Juan Carlos I		416.464,93	-	247.513,46	247.513,46
		Picassent	270.048,76	-	120.172,20	120.172,20
IND ZUR-IN5 Arrocería		8.291,96	-	8.175,63	8.175,63	
TER ZUR-TR3		17.791,75	-	0,00	0,00	
DOT ZUR-DOT		40.326,95	-	0,00	0,00	
SUELO URBANIZABLE	RES ZND-RE1 Sector La Porteta		79.293,94	69.916,07	13.983,21	83.899,28
	IND ZND-IN1 Entorno Poligono Norte		92.016,22	-	46.008,11	46.008,11
	IND ZND-IN2 2ª ampliación Poligono Juan Carlos I		514.586,88	-	0,00	0,00
	ZRC-AG1 Zona Rural Común Agropecuaria Base		573.756,17	-	-	-
	ZRC-FO		126.019,81	-	-	-
	ZRP-AG1 Agrícola Base		1.033.262,95	-	-	-
	ZRP-AG2 Agrícola DIC		47.262,46	-	-	-
	ZRP-AG3 Agrícola Ganadería		1.287.693,19	-	-	-
	ZRP-AF1 Afecciones DP Carreteras		694.688,30	-	-	-
	ZRP-AF2 Afecciones DP FFCC		18.496,16	5.406.439,96	-	-
	ZRP-AF3 Afecciones DP H		131.618,03	-	-	-
	ZRP-AF4 Afecciones DP VP		41.856,72	-	-	-
	ZRP-AF5 Afecciones EDAR		50.049,09	-	-	-
ZRP-RI Peligrosidad Inundación		2.101.513,06	-	-	-	
		10.766.365,12	1.226.132,70	957.392,99	3.565.382,77	

Cumplimiento del art. 79 del TRLOTUP:

1. En el **suelo urbanizable**, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, **en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad**, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de este texto refundido.

El único sector urbanizable de carácter residencial, es el sector ZND-RE1, que cuenta con una densidad alta, dado que es el único sector urbanizable residencial, no puede compararse con otros.

En cuanto a otros usos, tenemos los sectores urbanizables (industriales) ZND-IN1 y ZND-IN2. La diferencia entre sus aprovechamientos tipo es del 12%

		At	
art 79.1	ZND-IN1	0,50	12%
S Uble	ZND-IN2	0,56	

2. Cada **sector de los planes de reforma interior** constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 76.3 de este texto refundido. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de red primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.

En los ámbitos donde debería desarrollarse un PRI (suelo urbano), ZUR-TR1, ZUR-TR2 y ZUR-TR3, no se adscribe red primaria.

3. En los terrenos incluidos en **unidades de ejecución en suelo urbano**, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que **el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.**

El aprovechamiento medio de las zonas ZUR-RE1 y ZUR-NH es de 2 ua/m²s, con lo que los aprovechamientos de las unidades de ejecución ZUE-RE2 y ZUR-RE3, 1,76 y 1,83 respectivamente, se encuentran en la horquilla del 15% (1,70-2,30)

POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

La reserva de suelo para vivienda de protección pública, conforme al art. 33 del TRLOTUP se establece en:

					RESERVA VPP		
					Ámbito	Ed RES VPP (m2t)	
		Ed Res máx					
	Plan.vigente	Propuesta	Incremento	10%			
ZUR-RE3	18.287,18	30.725,99	12.438,81	1.243,88	ZUR-RE3	1.243,88	
ZUR-RE2	0,00	30.852,74	30.852,74	3.085,27	ZUR-RE2	3.085,27	
		Ed Res máx		30%			
ZND-RE1		69.916,07		20.974,82	ZND-RE1	20.974,82	

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

INFORMACION

PLANO DE INFORMACIÓN A1. PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN Y AFECCIONES HIDRÁULICAS

PLANO DE INFORMACIÓN A2. RESTO DE AFECCIONES

ORDENACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO DE ORDENACIÓN 2. INFRAESTRUCTURA VERDE PGE (SUPRAMUNICIPAL Y MUNICIPAL)

PLANO DE ORDENACIÓN 2. INFRAESTRUCTURA VERDE POP (MUNICIPAL Y LOCAL)

PLANO DE ORDENACIÓN 3. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL (ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO)

PLANO DE ORDENACIÓN 4. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL (ZONAS RURALES)

PLANO DE ORDENACIÓN 5. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

PLANO DE ORDENACIÓN 5. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO. DETALLE CASCO URBANO.

PLANO DE ORDENACIÓN 6. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y SUELOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN 7. AFECCIONES CARRETERAS

PLANO DE ORDENACIÓN 8. AFECCIONES FERROCARRIL

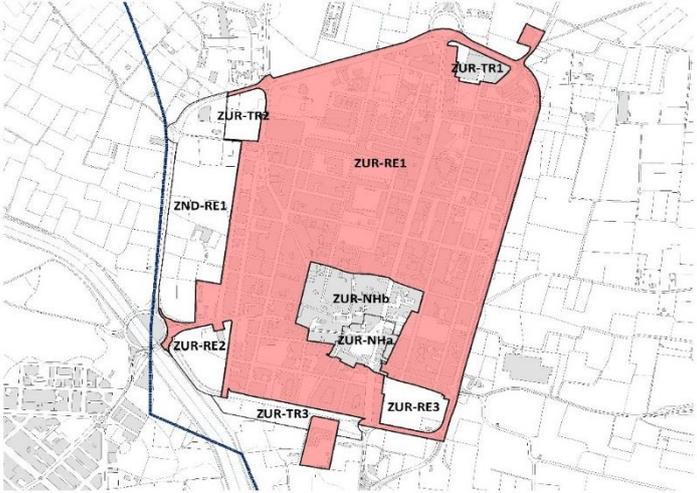
PLANO DE ORDENACIÓN 9. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO DE ORDENACIÓN 10. ALINEACIONES Y ALTURAS

4. NORMATIVA PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

5. NORMATIVA PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

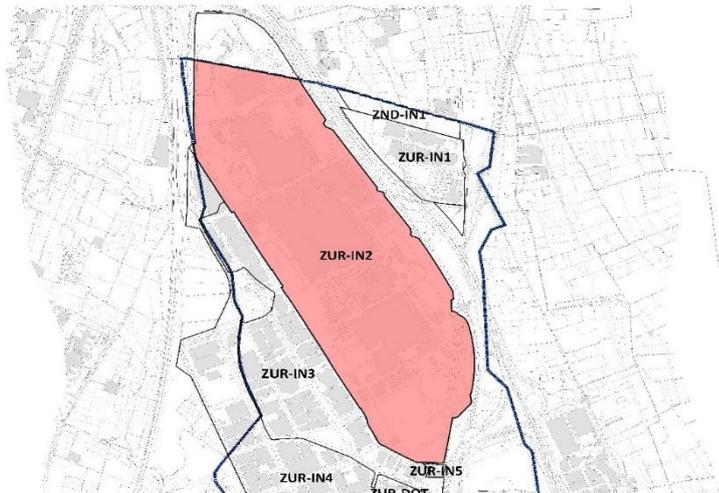
6. FICHAS DE ZONA.

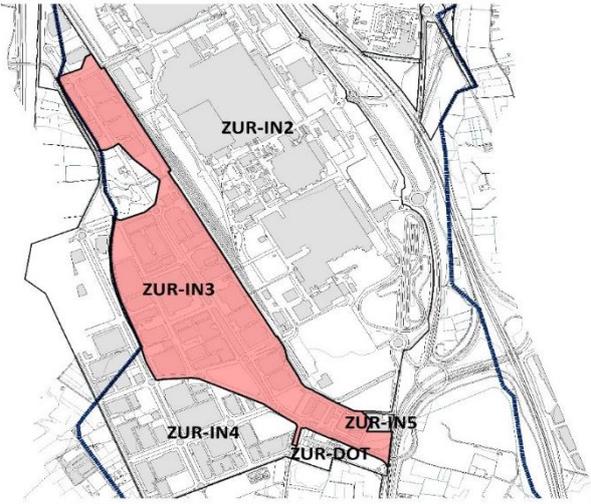
FICHA DE ZONA		CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA		Urbano	ZUR-RE1
DEFINICIÓN DE LA ZONA			
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN			ZUR-RE1
SUPERFICIE (m ²)			554.997,52
USO DOMINANTE			Residencial
USOS COMPATIBLES			Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES			Resto
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m ² t/m ² s)			1,98
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)		Alta
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)		24.624
Cálculos de densidad y habitantes realizados considerando un 40% de la superficie de las plantas bajas dedicada a usos de actividades económicas y el resto a usos residenciales			
PLANO			
			
PROTECCIONES			
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento			
AFECCIONES			
Carreteras			
Ley de Aguas			
Zonas incluidas en el PATRICOVA			
Líneas Eléctricas			
Vías Pecuarias			
Vía Augusta			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN			
Anteproyecto para completar la Red de Colectores de Aguas Pluviales en el Casco Urbano de Almussafes			
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano			
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento			
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES			
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento			

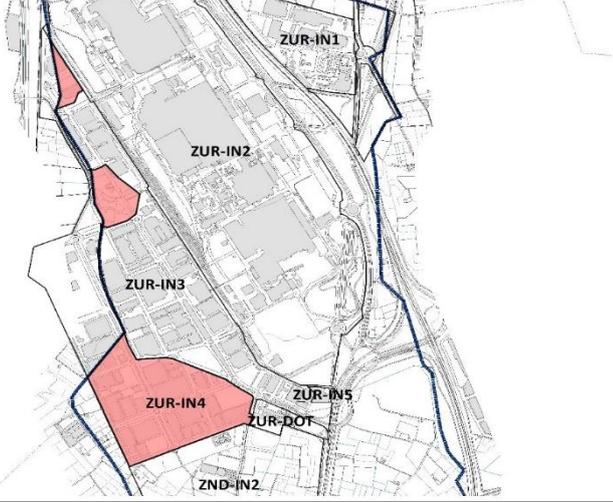
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-NHa
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-NHa
SUPERFICIE (m2)		15.262,92
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,34
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	439
PLANO		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Vías Pecuarias Vía Augusta		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Según documento de Planeamiento Asumido		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbanizable	ZUR-NHb
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-NHb
SUPERFICIE (m2)		40.990,07
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		2,59
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	2.304
PLANO		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Vías Pecuarias Vía Augusta		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-IN1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN1
SUPERFICIE (m2)		225.123,52
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,6593
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0
PLANO		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas Carreteras		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Según documento de Planeamiento Asumido		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

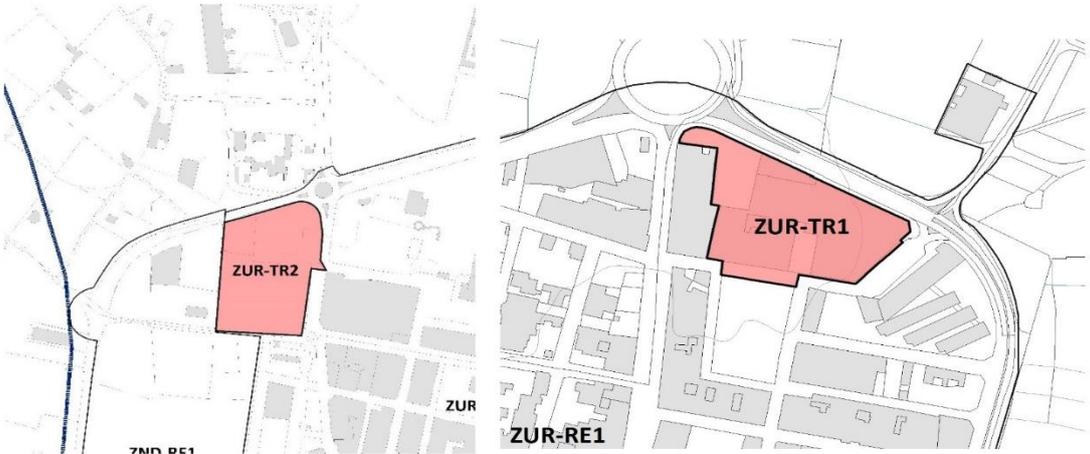
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbanizable	ZUR-IN2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN2
SUPERFICIE (m2)	Almussafes	1.973.579,96
	Silla	153.864,73
	Picassent	1.278,23
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m3t/m2s)*		4,00
	* Según Estudio de la Edificabilidad en el Polígono Norte-Ford realizado por Arin Ingenieros Consultores SL en el año 2013	
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas		
Carreteras		
Zonas incluidas en el PATRICOVA		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Según documento de Planeamiento Asumido		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito		

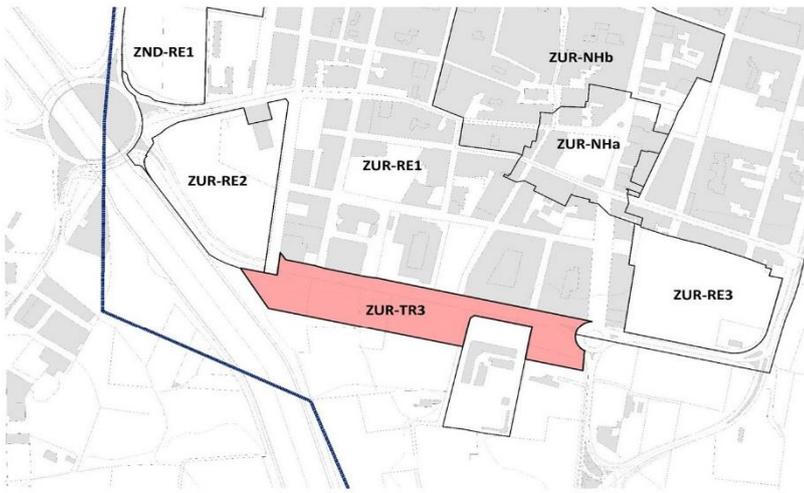
FICHA DE ZONA		CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA		Urbanizable	ZUR-IN3
DEFINICIÓN DE LA ZONA			
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN			ZUR-IN3
SUPERFICIE (m2)	Almussafes		623.493,01
	Picassent		8.842,95
USO DOMINANTE			Industrial
USOS COMPATIBLES			Terciario
USOS INCOMPATIBLES			Residencial
DENSIDAD			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)			0,48
* Según el Documento de Planeamiento Vigente en la zona que se ha asumido en este Plan.			
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)		0
PLANO			
			
PROTECCIONES			
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento			
AFECCIONES			
Carreteras			
Zonas incluidas en el PATRICOVA			
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas			
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 elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable 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.			
En el caso de ser necesario para el desarrollo del Sector ZND-IN2, se permitirá el paso del conveyor.			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN			
Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas			
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
Según documento de Planeamiento Asumido			
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES			
Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito			

FICHA DE ZONA		CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA		Urbanizable	ZUR-IN4
DEFINICIÓN DE LA ZONA			
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN			ZUR-IN4
SUPERFICIE (m2)		Almussafes	416.464,93
		Picassent	270.048,76
USO DOMINANTE			Industrial
USOS COMPATIBLES			Terciario
USOS INCOMPATIBLES			Residencial
DENSIDAD			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)			0,48
* Según el Documento de Planeamiento Vigente en la zona que se ha asumido en este Plan.			
POBLACIÓN MÁXIMA		(habitantes)	0
PLANO			
			
PROTECCIONES			
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento			
AFECCIONES			
Carreteras			
Zonas incluidas en el PATRICOVA			
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas			
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 elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable 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.			
En el caso de ser necesario para el desarrollo del Sector ZND-IN2, se permitirá el paso del conveyor.			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN			
Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas			
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
Según documento de Planeamiento Asumido			
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES			
Ámbito de planeamiento asumido. Quedan definidas en el planeamiento vigente en el ámbito			

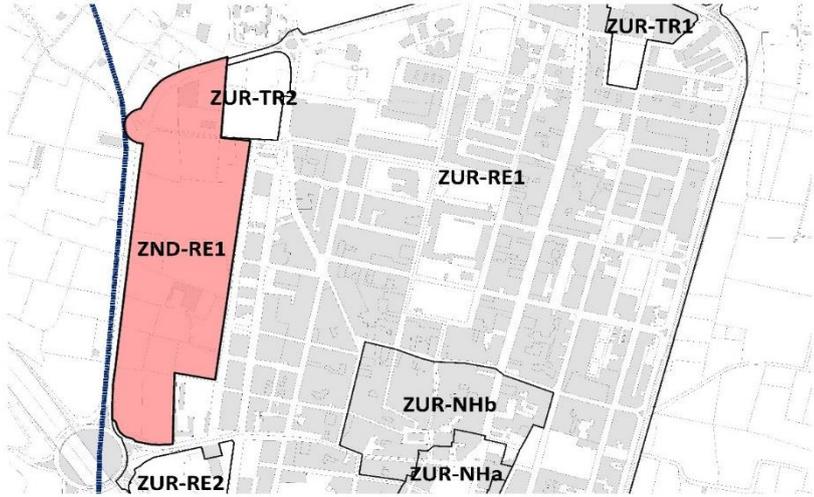
FICHA DE ZONA		CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA		Urbanizable	ZUR-IN5
DEFINICIÓN DE LA ZONA			
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-IN5	
SUPERFICIE (m2)		8.291,96	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
DENSIDAD		Adosada	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,00	
* Según edificabilidad ya materializada			
POBLACIÓN MÁXIMA		(habitantes)	0
PLANO			
PROTECCIONES			
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento			
AFECCIONES			
Carreteras			
<p>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 elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya.</p> <p>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.</p>			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN			
No está prevista ninguna intervención en esta zona			
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento			
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES			
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento			

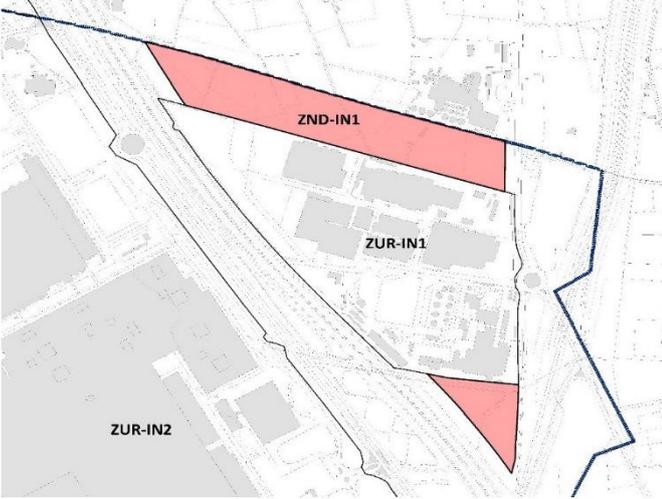
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-RE2 y ZUR-RE3
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE2 y ZUR-RE3
SUPERFICIE (m2)		37.123,37
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)	ZUR-RE3	1,88
	ZUR-RE2	1,59
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	1.539
PLANO		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
ZUR-RE3 Carreteras Acústico ZUR-RE2 Vías Pecuarias Líneas Eléctricas Ley de Aguas PATRICOVA		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

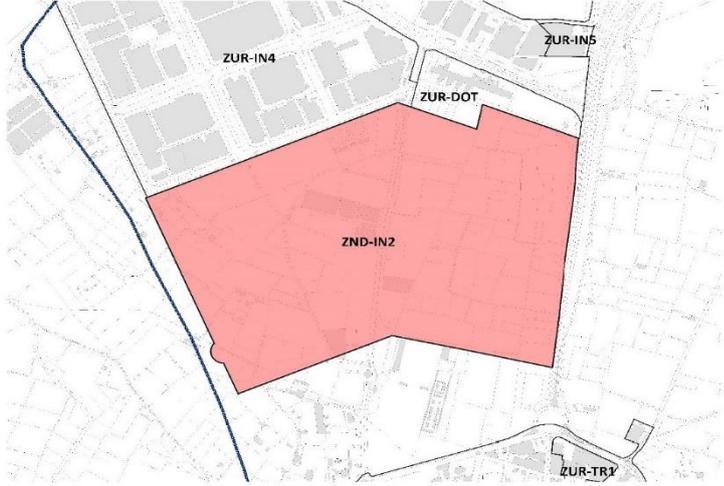
FICHA DE ZONA		CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA		Urbano	ZUR-TR1 y ZUR-TR2
DEFINICIÓN DE LA ZONA			
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN			ZUR-TR1 y ZUR-TR2
SUPERFICIE (m ²)			20.806,18
USO DOMINANTE			Terciario
USOS COMPATIBLES			Ind1, Res1
USOS INCOMPATIBLES			Resto
DENSIDAD			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m ³ t/m ² s)	ZUR-TR1		2,47
	ZUR-TR2		2,17
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)		0
PLANO			
 <p>El plano muestra un área urbana con calles y edificios. Dos zonas están resaltadas en rojo: ZUR-TR1, ubicada en el lado derecho del plano, y ZUR-TR2, ubicada en el lado izquierdo. Otras zonas etiquetadas incluyen ZUR, ZUR-RE1 y ZMD PE1.</p>			
PROTECCIONES			
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento			
AFECCIONES			
ZUR-TR1			
Vías Pecuarias			
ZUR-TR2			
Vía Augusta			
Carreteras			
Acústica			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN			
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano			
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.			
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES			
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento			

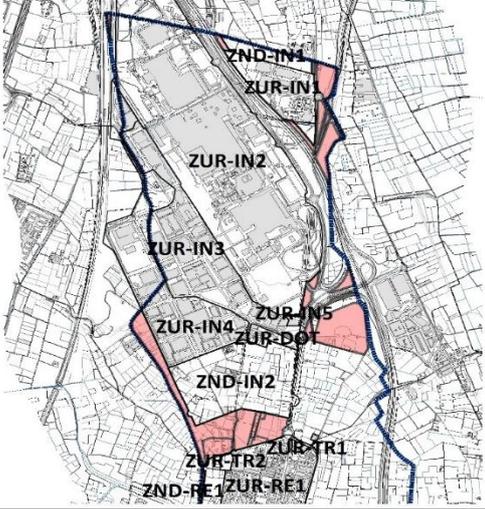
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-TR3
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-TR3
SUPERFICIE (m2)		17.791,75
USO DOMINANTE		Terciario
USOS COMPATIBLES		Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	0
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,42
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Ley de Aguas		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del casco urbano		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

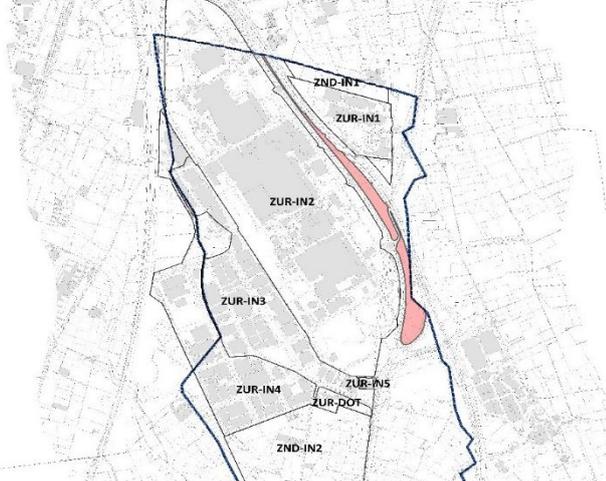
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
URBANIZADA	Urbano	ZUR-DOT
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-DOT
SUPERFICIE (m ²)		40.326,95
USO DOMINANTE	Dotacional {Del, Ded, Dep, Dsc, Dsr, Dad}	
USOS COMPATIBLES	Dotacional {Dsa, Das}, Residencial {Rcm2}	
USOS INCOMPATIBLES	Resto	
DENSIDAD		
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB){(m ² t/m ² s)}		0,89
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0
PLANO		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Carreteras Líneas Eléctricas		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
No está prevista ninguna intervención en esta zona		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbanizable	ZND-RE1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-RE1
SUPERFICIE (m2)		79.293,94
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1
USOS INCOMPATIBLES		Resto
DENSIDAD	(Viviendas por Hectárea)	Alta
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		1,20
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	1.748
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Vías Pecuarias		
Líneas Eléctricas		
Ley de Aguas		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
No está prevista ninguna intervención en esta zona		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

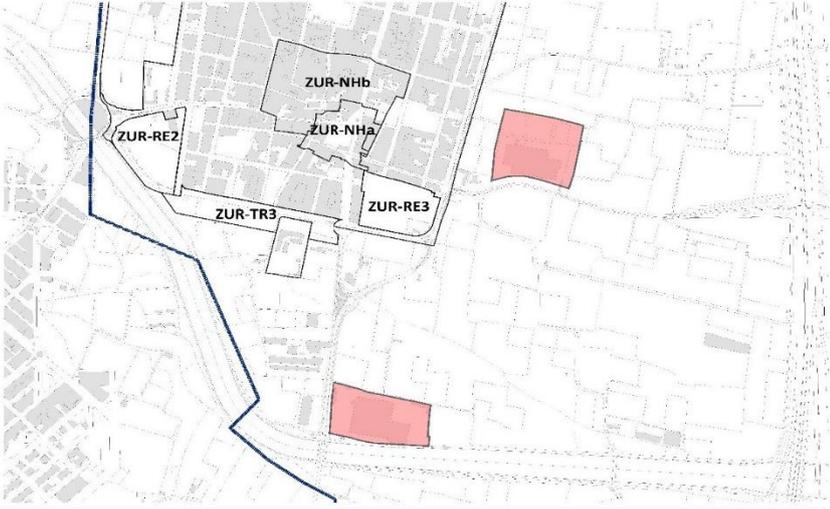
FICHA DE ZONA		CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbanizable	ZND-IN1	
DEFINICIÓN DE LA ZONA			
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN1	
SUPERFICIE (m2)	Almussafes	92.016,22	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
DENSIDAD		Aislada en parcela	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,50	
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0	
PLANO			
 <p>The map displays a street grid with three zones highlighted. ZND-IN1 is a red-shaded area in the upper right. ZUR-IN1 is a grey-shaded area in the center. ZUR-IN2 is a grey-shaded area in the lower left.</p>			
PROTECCIONES			
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento			
AFECCIONES			
Carreteras			
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN			
Plan de Actuación Municipal frente al Riesgo de Mercancías Peligrosas			
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
La ordenación pormenorizada será la encargada de definir, en su caso, estas condiciones.			
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES			
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento			

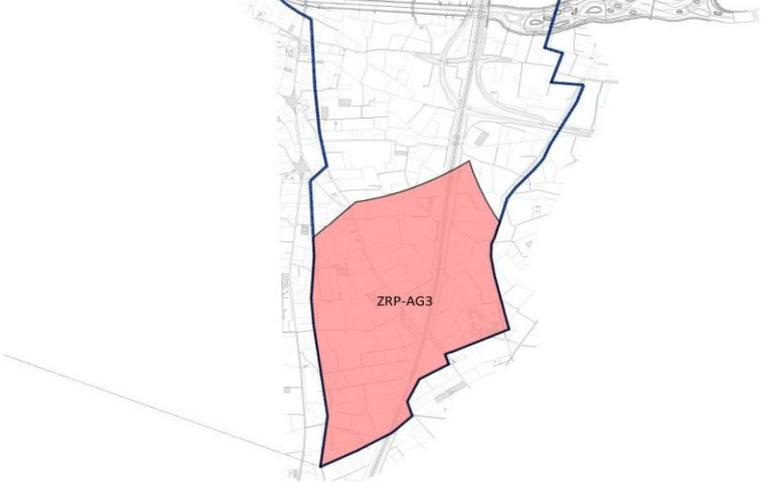
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
NUEVO DESARROLLO	Urbanizable	ZND-IN2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN2
SUPERFICIE (m2)		514.586,88
USO DOMINANTE		Industrial
USOS COMPATIBLES		Terciario
USOS INCOMPATIBLES		Residencial
DENSIDAD		Aislada en parcela
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)(m2t/m2s)		0,55
POBLACIÓN MÁXIMA	(habitantes)	0
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Líneas Eléctricas Carreteras Cementerio Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
No está prevista ninguna intervención en esta zona		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Zona obligatoria de dotaciones en las inmediaciones del Centro de Educación Secundaria		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

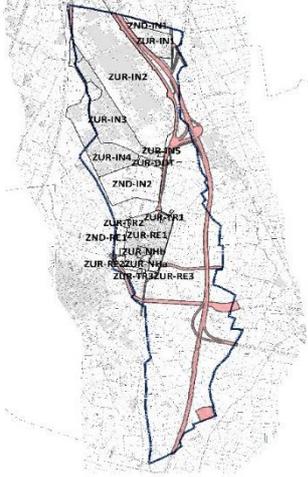
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRC-AG1
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-AG1	
SUPERFICIE (m2)	573.756,17	
USOS DOMINANTES	Nag	
USOS COMPATIBLES	Dep, Dsc, Dsr y Dce	
USOS INCOMPATIBLES	Resto	
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Carreteras Ley de Aguas Zonas incluidas en el PATRICOVA Líneas Eléctricas Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas Ferrocarriles Cementerio		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
No está prevista ninguna intervención en esta zona		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

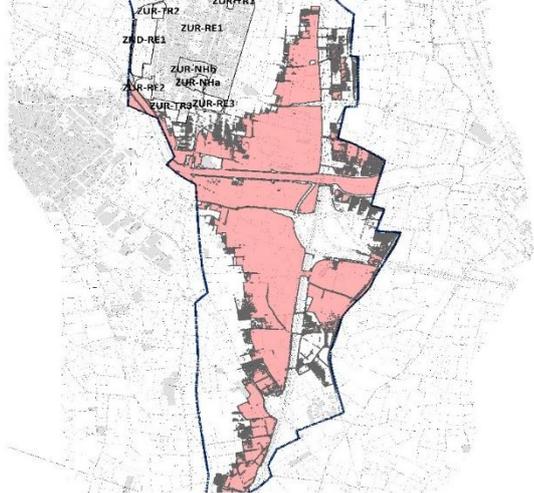
FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRC-FO
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-FO	
SUPERFICIE (m2)	126.019,81	
USOS DOMINANTES	Nes, Nme	
USOS COMPATIBLES	Dep, Dsr	
USOS INCOMPATIBLES	Resto	
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Carreteras		
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística de las áreas colindantes a la AP-7 en los entornos del polígono industrial y la salida 532		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AG1 (base)
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-AG1 (base)
SUPERFICIE (m2)		1.033.262,95
USOS DOMINANTES		Nag, Nac, Npe
USOS COMPATIBLES		Ninguno
USOS INCOMPATIBLES		Resto
PLANO		
Ámbito del programa de paisaje propuesto		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Carreteras		
Ley de Aguas		
Zonas incluidas en el PATRICOVA		
Líneas Eléctricas		
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas		
Ferrocarriles		
Vías Pecuarias		
Vía Augusta		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
No está prevista ninguna intervención en esta zona		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AG2
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-AG2
SUPERFICIE (m2)		47.262,46
USOS DOMINANTES		Nag, Nac, Npe
USOS COMPATIBLES		Ind2 (sólo actividad hortofrutícola)
USOS INCOMPATIBLES		Resto
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Carreteras		
Ley de Aguas		
Zonas incluidas en el PATRICOVA		
Líneas Eléctricas		
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
No está prevista ninguna intervención en esta zona		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AG3
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZRP-AG3	
SUPERFICIE (m2)	1.287.693,19	
USOS DOMINANTES	Nag, Nac, Npe	
USOS COMPATIBLES	Nga	
USOS INCOMPATIBLES	Resto	
PLANO		
 <p>The map displays a detailed urban grid. A specific area, labeled 'ZRP-AG3', is highlighted in a solid red color. This area is irregularly shaped and is situated within a larger urban context, bounded by a blue line that likely represents a municipal or planning boundary. The surrounding area shows various street patterns and building footprints.</p>		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Mercancías Peligrosas		
Carreteras		
Zonas incluidas en el PATRICOVA		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
No está prevista ninguna intervención en esta zona		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-AF
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZRP-AF	
SUPERFICIE (m2)	936.708,30	
USOS DOMINANTES	Dcm, Din	
USOS COMPATIBLES	Ninguno	
USOS INCOMPATIBLES	Resto	
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Carreteras		
Ley de Aguas		
Zonas incluidas en el PATRICOVA		
Líneas Eléctricas		
Vías Pecuarias		
Vía Augusta		
Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas		
Ferrocarril		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del Barranco del Tramusser		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

FICHA DE ZONA	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA	
RURAL	Suelo No Urbanizable	ZRP-RI
DEFINICIÓN DE LA ZONA		
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZRP-RI	
SUPERFICIE (m2)	2.101.513,06	
USOS DOMINANTES	Según superposición con otras zonas y normativa del PATRICOVA	
USOS COMPATIBLES		
USOS INCOMPATIBLES		
PLANO		
		
PROTECCIONES		
Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones adjunto a este documento		
AFECCIONES		
Carreteras Ley de Aguas Zonas incluidas en el PATRICOVA Líneas Eléctricas Vías Pecuarias Riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas		
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
Programa de Paisaje: Adecuación y mejora paisajística del Barranco del Tramusser		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
Quedan definidos en las Normas Urbanísticas de este documento		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Quedan definidas en las Normas Urbanísticas de este documento		

7. FICHAS DE GESTIÓN PGE.

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-INS5	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-INS5	
SUPERFICIE (m2)		8.291,96	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	8.291,96	IEB (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	0,00	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	8.175,63
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCARIA (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	8.175,63
SUP. COMPUTABLE (m2s)	8.291,96	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			

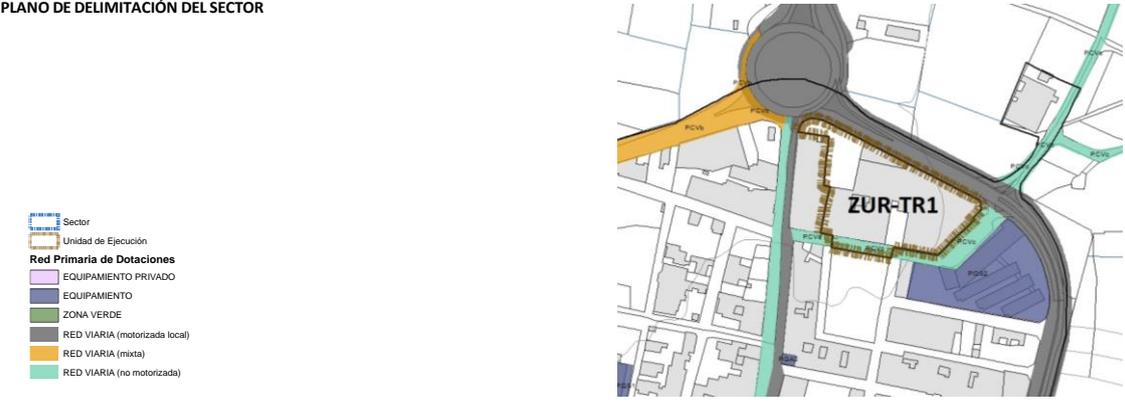
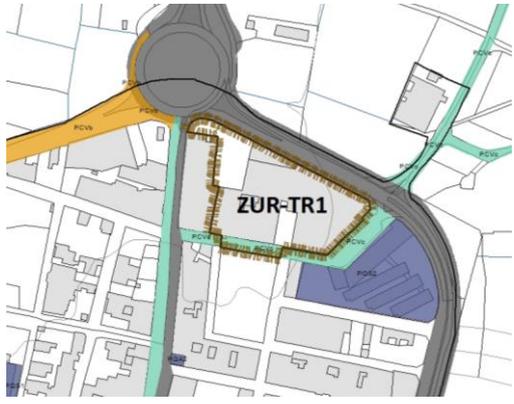
FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-RE2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE2		
SUPERFICIE (m2)	19.457,44		
USO DOMINANTE	Residencial		
USOS COMPATIBLES	Terciario, Ind1		
USOS INCOMPATIBLES	Resto		
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	19.457,44	IEB (m2t/m2s)	1,59
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	6.807,42	IER (m2t/m2s)	1,59
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	4.151,98	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	2.655,44	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	30.852,74
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	3.085,27
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	30.852,74
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	1.938,26	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	19.457,44	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	309
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	771
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	159
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.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios
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.			
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.			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-RE3	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE3	
SUPERFICIE (m2)		17.665,93	
USO DOMINANTE		Residencial	
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
Se incluirá el aprovechamiento proveniente de la parcela (propiedad del Ayuntamiento) localizada en el ámbito del Plan Especial de Protección de la Torre Racef			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	17.665,93	IEB (m2t/m2s)	1,88
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	1.033,91	IER (m2t/m2s)	1,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	1.033,91	IET (m2t/m2s)	0,13
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	33.242,29
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	1.492,07	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	208,06	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	1.243,88
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	818,22	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	30.725,99
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	465,79	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	2.516,30
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	1.033,91	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	17.665,93	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	307
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	768
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	172
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.			
La ordenación propuesta pasa por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios
La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:			
Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes			
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.			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-RE1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-RE1	
SUPERFICIE (m2)		79.293,94	
USO DOMINANTE		Residencial	
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
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.VPa)			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	79.293,94	IEB (m2t/m2s)	1,20
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	13.733,57	IER (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	9.516,24	IET (m2t/m2s)	0,20
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	4.217,33	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	83.899,28
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	30%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	20.974,82
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	69.916,07
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	13.983,21
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	3.505,47	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	69.775,22	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	699
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	1.748
Se excluye de ls SCS la parcela de P.VP1, que no se ejecuta con cargo al sector		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	88

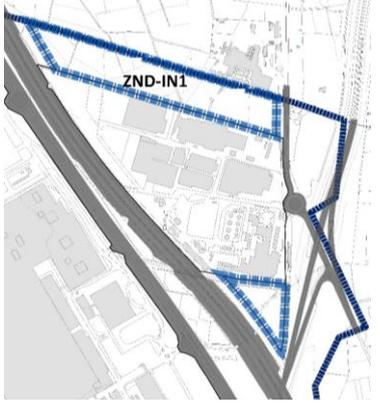
FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE DEL SECTOR		
SECTOR	ZND-RE1		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
<p>La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.</p> <p>En el caso de plantear alguna parcela de uso exclusivo terciario se integrará en las inmediaciones de la subestación eléctrica</p> <p>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 9I+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.</p> <p>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.</p> <p>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 elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya.</p> <p>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.</p> <p>La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP</p>			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios
<p>Se condiciona el desarrollo del sector a la obtención del suelo necesario para cumplir con sus necesidades en materia educativa, esto es la parcela S.QE7, definida en el POP</p> <p>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.</p> <p>La ordenación a proponer incluirá un área de centralidad</p> <p>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.</p> <p>La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:</p> <p style="padding-left: 40px;">Un Estudio Acústico, que, entre otros, deberá comprobar, y en su caso justificar, para la parcela educativa, el cumplimiento de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección de la Contaminación Acústica y, si fuera necesario, se deberán recoger las medidas correctoras necesarias que justifiquen dichos niveles sonoros, medidas correctoras que correrán a cargo del sector.</p>			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
<p>Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano.</p> <p>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)</p> <p>Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)</p> <p>Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.</p>			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE																			
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-DOT																			
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN																					
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-DOT																			
SUPERFICIE (m2)		40.326,95																			
USO DOMINANTE		Dotacional																			
USOS COMPATIBLES		Residencial comunitario																			
USOS INCOMPATIBLES		Resto																			
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO																					
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN																					
<p>PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</p> <table border="1"> <tr> <td>SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)</td> <td>40.326,95</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)</td> <td>30.982,67</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)</td> <td>5.128,70</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)</td> <td>6.586,51</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)</td> <td>19.267,46</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)</td> <td>0,00</td> </tr> </table>				SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	40.326,95	SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	30.982,67	SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	5.128,70	SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	6.586,51	SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	19.267,46	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	40.326,95																				
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	30.982,67																				
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	5.128,70																				
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	6.586,51																				
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	19.267,46																				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00																				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00																				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00																				
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00																				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN																					
<p>El ámbito se encuentra consolidado, se mantendrá la ordenación actual 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.</p> <p>Este ámbito provoca una zona de dotaciones en el sector colindante al sur ZND-IN2 que puede observarse en la imagen superior</p>																					
CONDICIONES DE GESTIÓN																					
FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública																		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN																					
<p>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)</p>																					

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZUR-TR1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-TR1	
SUPERFICIE (m2)		9.379,44	
USO DOMINANTE		Residencial	
USOS COMPATIBLES		Terciario / Industrial Ind1	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la del Sector			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
 <p> Sector Unidad de Ejecución Red Primaria de Dotaciones EQUIPAMIENTO PRIVADO EQUIPAMIENTO ZONA VERDE RED VIARIA (motorizada local) RED VIARIA (mixta) RED VIARIA (no motorizada) </p>			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	9.379,44	IEB (m2t/m2s)	2,47
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	599,16	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	599,16	IET (m2t/m2s)	2,47
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	23.180,04
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00		0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	599,16	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	23.180,04
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	9.379,44	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
La ordenación propuesta pasará por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes			
La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PRI	GESTIÓN	Pública/Propietarios
La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:			
Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes			
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.			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
SECTOR		ZUR-TR2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-TR2	
SUPERFICIE (m2)		11.426,74	
USO DOMINANTE		Residencial	
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	11.426,74	IEB (m2t/m2s)	2,17
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	1.404,60	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	1.404,60	IET (m2t/m2s)	2,17
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	24.788,52
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00		0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	24.788,52
SUP. COMPUTABLE (m2s)	11.426,74	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PRI	GESTIÓN	Pública/Propietarios
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 ejecutará el tramo de carril bici desde el previsto en el Sector ZND-RE1 hasta el existente al norte del ámbito (según proyecto unitario de la sección de la ronda)			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			
Se ejecutará/completará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-TR3	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-TR3	
SUPERFICIE (m2)		17.791,75	
USO DOMINANTE		Terciario, Ind1	
USOS COMPATIBLES		Residencial	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	17.791,75	IEB (m2t/m2s)	0,42
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	7.012,78	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	6.173,57	IET (m2t/m2s)	0,42
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	839,21	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	7.541,35
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	7.541,35
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	17.791,75	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS uso residencial	0
		Posibles usos terciarios de alojamiento*	30
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
*Calculado con la estimación de que 1/3 de la edificabilidad terciaria se destina a alojamientos, con una media de 40m2t por habitación (prorrateada), un 40% de ocupación anual y 1,2 personas por habitación			
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 integrantes del Catálogo de Protecciones del Plan.			
La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 del TRLOTUP			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios
Se podrá desarrollar en fases, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie.			
El aprovechamiento que corresponde a la administración se fija en un 10%			
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.			
La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:			
		Estudio Accesos	
		Estudio de mejora de la calle Historiador Lluís Duart Alabarta, con una sección de coexistencia de modos de movilidad motorizados y no motorizados.	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.			
Se ejecutará, a cargo del sector, la mejora de la calle Historiador Lluís Duart Alabarta en el tramo en el que el ámbito es frontal			
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)			
Las bolsas de aparcamiento asociadas a las 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.			
Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			

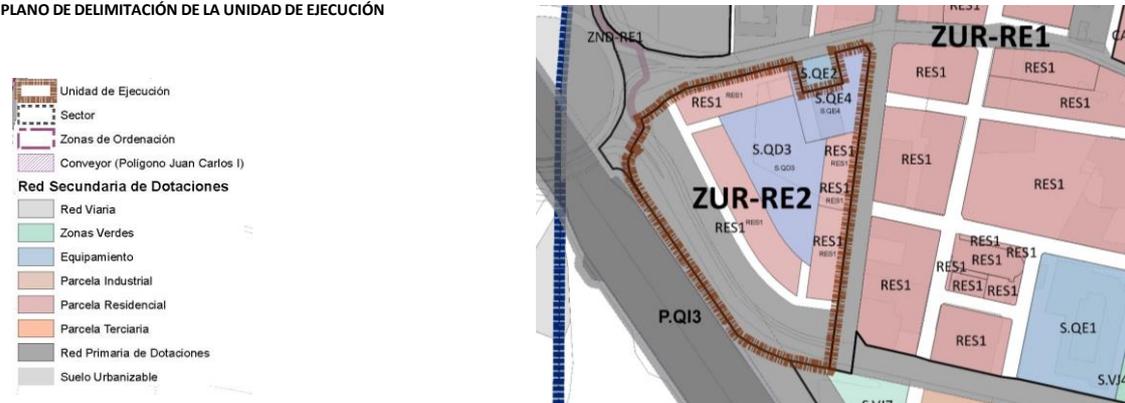
FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-IN1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN1	
SUPERFICIE (m2)		92.016,22	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la del Sector.			
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, en este caso la parcela P.QD3 y el viario P.CVc y P.CVb.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	92.016,22	IEB (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	0,00	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	46.008,11
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	46.008,11
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	92.016,22	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 del TRLOTUP			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios
La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: Redacción y ejecución de un proyecto de mejora del acceso			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.			
En la zona Oeste del sector, se dispondrá la superficie de zonas verdes de red primaria normativas, de manera que la ordenación sea compatible con las determinaciones del Parc del Cau de la Rabosa del Plan General de Silla. Se propone ordenación pormenorizada que figura en la figura superior.			
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 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 prestará especial atención a las condiciones de los vertidos de pluviales, dada su especial localización con respecto a la Albufera.			
En este sentido, la red de saneamiento deberá ser 'impermeable'			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-IN2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN2	
SUPERFICIE (m2)		514.586,88	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y DE LA ZONA DOTACIONAL			
		Ámbito cuya urbanización corre a cargo del sector	
		Ubicación obligatoria de las dotaciones públicas de la red secundaria	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	514.586,88	IEB (m2t/m2s)	0,55
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	145.447,45	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	53.383,70	IET (m2t/m2s)	0,05
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	81.412,15	IEI (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	10.651,60	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	265.856,77
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	24.168,80
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	19.057,67	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	241.687,98
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	483.375,95	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
Se ha excluido de la superficie computable del sector la parcela P.QD3, así como el aparcamiento y la balsa existentes en el ámbito.		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0

FICHA DE GESTIÓN	NOMBRE DEL SECTOR
SECTOR	ZND-IN2
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Se priorizarán las manzanas de gran superficie frente a las de medio o pequeño tamaño para permitir la implantación de usos logísticos.</p> <p>Se comprobará que el diseño viario se adapta a los vehículos "Mega Trucks"</p> <p>En el caso de disponer de parcelas de usos terciarios se localizarán preferiblemente en el sur del ámbito.</p> <p>La Red de Dotaciones del Sector, obligatoriamente, se situará en la zona rayada de la información gráfica de esta ficha.</p>	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL GESTIÓN Pública/Propietarios
<p>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.</p>	
<p>Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria/secundaria, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico municipal, el desarrollo del sector obtendrá y pondrá a disposición de la Conselleria de Educación, las parcelas P.QE1 de 12.241,16 m² y S.QE6 de 7.108,79 m² de superficie, así como el vial que las delimita al norte. Las parcelas se entregarán totalmente urbanizadas, con todos los servicios a pie de parcela y facilitando las conexiones con el suelo urbano consolidado. El vial se ejecutará a cargo del sector.</p>	
<p>Estas parcelas educativas cuya obtención corre a cargo del sector, 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.</p>	
<p>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 favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya.</p>	
<p>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.</p>	
<p>La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:</p>	
<p style="padding-left: 40px;">Un Estudio Acústico</p> <p style="padding-left: 40px;">Este Estudio Acústico, deberá comprobar, y en su caso justificar, para las parcelas educativas, tanto inscritas, como adscritas, el cumplimiento de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección de la Contaminación Acústica y, si fuera necesario, se deberán recoger las medidas correctoras necesarias que justifiquen dichos niveles sonoros, medidas correctoras que correrán a cargo del sector.</p> <p style="padding-left: 40px;">Un Estudio de Tráfico</p> <p style="padding-left: 40px;">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</p> <p style="padding-left: 40px;">Un Estudio de Integración Paisajística que considere la integración de la Acequia del Romani en la ordenación.</p> <p style="padding-left: 40px;">Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesidad de su desvío o soterramiento. Especialmente de las líneas que puedan afectar a las reservas o parcelas destinadas a albergar centros públicos educativos (P.QE1, S.QE6 y S.QE7) conforme al apartado de los artículos 2 y 3.10 del Decreto 104/2014, de manera que las parcelas resulten aptas conforme a este decreto. El desvío o soterramiento correrá a cargo del Sector.</p>	
<p>Será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación de la urbanización</p>	
<p>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 equivalente.</p>	
<p>Si resultara conveniente la extensión del conveyor hasta este sector, se permitirá su paso a través de los sectores ZUR-IN3 y ZUR-IN4</p>	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
<p>Se ejecutarán los accesos a la CV-42 (este del ámbito) así como el indicado al sur de la actuación.</p>	
<p>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)</p>	
<p>Se ejecutará en las vías principales de la actuación un carril bici que conecte con el existente al sur del sector</p>	
<p>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</p>	
<p>Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)</p>	

8. FICHAS DE GESTIÓN POP.

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-INS	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-INS	
SUPERFICIE (m2)		8.291,96	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
	m2		m2hom/m2
Unidad de Ejecución	8.291,96	Aprovechamiento Tipo	0,9860
Superficie red primaria adscrita	0,00		
Área de Reparto	8.291,96		
suelo dotacional afecto a su destino	0,00		
Área Reparcelable	0,00		
El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	8.291,96	IEB (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	0,00	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	8.175,63
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00		
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	8.291,96	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	8.175,63
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	GESTIÓN		Pública/Propietarios
	superficie (m2)	edificabilidad terciaria (m2t)	ed. industrial (m2t)
Parcela IND.A	8.175,63	0,00	8.175,63
S.CV	116,33		
Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-RE2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE2	
SUPERFICIE (m2)		19.457,44	
USO DOMINANTE		Rpf	
USOS COMPATIBLES		Varios (definido en las Ordenanzas)	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
	m2		m2hom/m2
Unidad de Ejecución	19.457,44	Aprovechamiento Tipo	1,7611
Superficie red primaria adscrita	0,00		
Área de Reparto	19.457,44	El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.	
suelo dotacional afecto a su destino	1.938,26		
Área Reparcelable	17.519,18		
No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios y residenciales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	19.457,44	IEB (m2t/m2s)	1,59
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	6.807,42	IER (m2t/m2s)	1,59
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	4.151,98	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	2.655,44	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	30.852,74
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	3.085,27
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	30.852,74
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	1.938,26	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	19.457,44	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	309
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	771
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	159
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.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	GESTIÓN		Pública/Propietarios
	superficie (m2)	edificabilidad residencial (m2t)	
Parcela RES1 (este)	2.106,32	10.330,95	
Parcela RES1 (norte)	1.431,13	7.155,65	
Parcela RES1 (oeste)	2.227,69	13.366,14	
S.QE4	1.789,91		
S.QD3	3.766,89		
P.VA1	2.655,44		
P.CV4 (motorizada)	3.359,53		
P.CVb (mixta)	792,45		
S.CV	1.328,08		
Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud.			
EDG	0,44	m2 dot/ m2t	
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.			

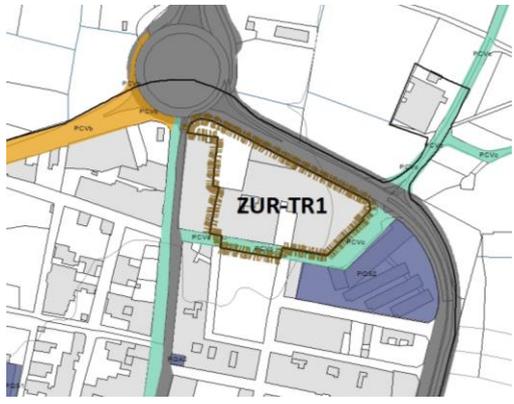
FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-RE3	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE3	
SUPERFICIE (m2)		17.665,93	
USO DOMINANTE		Rpf	
USOS COMPATIBLES		Varios (definido en las Ordenanzas)	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
Se incluirá el aprovechamiento proveniente de la parcela (propiedad del Ayuntamiento) localizada en el ámbito del Plan Especial de Protección de la Torre Racef			
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.			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
	m2		m2hom/m2
Unidad de Ejecución	17.665,93	Aprovechamiento Tipo	1,8341
Superficie red primaria adscrita	1.492,07		
Área de Reparto	19.158,00	El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.	
suelo dotacional afecto a su destino	1.033,91		
Área Reparcelable	18.124,09		
Coeficientes Correctores			
	C	Se establecerán los coeficientes correctores definitivos (por uso o por cualquier otra diferencia de la valoración de la repercusión observada) en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento.	
Uso residencial	1,0000		
Uso terciario	1,0860		
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
<p> Unidad de Ejecución - Unidad de Ejecución (línea roja discontinua) - Sector (línea negra discontinua) Zonas de Ordenación - Conveyor (Polígono Juan Carlos I) (línea roja discontinua) Red Secundaria de Dotaciones - Red Viaria (línea gris) - Zonas Verdes (área verde) - Equipamiento (área azul) - Parcela Industrial (área naranja) - Parcela Residencial (área rosa) - Parcela Terciaria (área amarilla) - Red Primaria de Dotaciones (línea negra) - Suelo Urbanizable (área blanca) </p>			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	17.665,93	IEB (m2t/m2s)	1,88
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	1.033,91	IER (m2t/m2s)	1,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	1.033,91	IET (m2t/m2s)	0,13
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	33.242,29
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	1.492,07	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	208,06	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	1.243,88
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	818,22	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	30.725,99
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	465,79	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	2.516,30
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	1.033,91	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE (m2s)	17.665,93	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	307
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	768
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	172

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-RE3	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
<p>La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.</p> <p>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.</p> <p>La ordenación propuesta pasa por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes</p>			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
<p>La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:</p> <p style="text-align: center;">Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes</p>			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	GESTIÓN		Pública/Propietarios ed. terciaria (m2)
	superficie (m2)	edificabilidad residencial (m2t)	
Parcela RES1 (sur)	2.516,30	10.065,20	2.516,30
Parcela RES1 (sureste)	2.644,11	7.932,33	
Parcela RES1 (suroeste)	1.825,63	5.476,89	
Parcela RES1 (noroeste)	866,61	2.599,83	
Parcela RES1 (norte)	1.334,60	4.003,80	
Parcela RES1 (noreste)	215,98	647,94	
\$.VJ6	3.060,48		
P.CV a0 (motorizada)	312,44		
P.CV b (mixta)	721,47	En la Parcela RES1 (sur) se localizará el porcentaje de VPP asignado a la Unidad de Ejecución	
S.CV	4.168,31		
Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud.			
Aplicación de los coeficientes correctores provisionales			
	m2t	m2t hom	C hom
Uso RES	30.725,99	30.527,21	0,99353
Uso TER	2.516,30	2.715,08	1,07900
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
<p>Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano</p> <p>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)</p> <p>Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)</p> <p>Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico.</p>			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-RE1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-RE1	
SUPERFICIE (m2)		79.293,94	
USO DOMINANTE		Residencial	
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
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.VPa)			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	79.293,94	IEB (m2t/m2s)	1,20
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	13.733,57	IER (m2t/m2s)	1,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	9.516,24	IET (m2t/m2s)	0,20
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	4.217,33	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	83.899,28
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	30%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	20.974,82
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	69.916,07
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	13.983,21
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	3.505,47	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	69.775,22	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	699
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	1.748
Se excluye de ls SCS la parcela de P.VP1, que no se ejecuta con cargo al sector		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	88

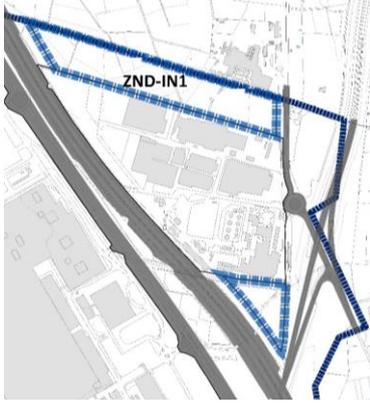
FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-RE1	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
<p>La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan.</p> <p>En el caso de plantear alguna parcela de uso exclusivo terciario se integrará en las inmediaciones de la subestación eléctrica</p> <p>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 9I+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.</p> <p>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.</p> <p>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 elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya.</p> <p>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.</p> <p>La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP</p>			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios
Se condiciona el desarrollo del sector a la obtención del suelo necesario para cumplir con sus necesidades en materia educativa, esto es la parcela S.QE7, definida en el POP			
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.			
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:			
<p style="padding-left: 40px;">Un Estudio Acústico, que, entre otros, deberá comprobar, y en su caso justificar, para la parcela educativa, el cumplimiento de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección de la Contaminación Acústica y, si fuera necesario, se deberán recoger las medidas correctoras necesarias que justifiquen dichos niveles sonoros, medidas correctoras que correrán a cargo del sector.</p>			
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.			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
	m2		m2hom/m2
Sector	79.293,94		Aprovechamiento Tipo 1,1070
Superficie red primaria adscrita	0,00		
Área de Reparto	79.293,94		
suelo dotacional afecto a su destino	3.505,47		
Área Reparcelable	75.788,47		
Coeficientes Correctores			
	C		
Uso residencial	1,0000		
Uso terciario	1,0860		
El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.			
Se establecerán los coeficientes correctores definitivos (por uso o por cualquier otra diferencia de la valoración de la repercusión observada) en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento.			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-DOT
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-DOT
SUPERFICIE (m2)		40.326,95
USO DOMINANTE		Dotacional
USOS COMPATIBLES		Según ordenanza
USOS INCOMPATIBLES		Resto
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO		
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	40.326,95	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	30.982,67	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	5.128,70	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	6.586,51	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	19.267,46	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
El ámbito se encuentra consolidado, se mantendrá la ordenación actual		
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.		
Este ámbito provoca una zona de dotaciones en el sector colindante al sur ZND-IN2 que puede observarse en la imagen superior		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	GESTIÓN	Pública
	superficie (m2)	edificabilidad privada (m2t) ed. dotacional (m2t)
P.QE2	17.849,84	0,00
P.QA3	1.417,62	0,00
Zona Verde	6.586,51	0,00
SRD	8.957,70	0,00
P.CVb	5.128,70	0,00
SCV	386,58	0,00
Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud.		
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)		

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZUR-TR1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-TR1	
SUPERFICIE (m2)		9.379,44	
USO DOMINANTE		Residencial	
USOS COMPATIBLES		Terciario / Industrial Ind1	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la del Sector			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	9.379,44	IEB (m2t/m2s)	2,47
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	599,16	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	599,16	IET (m2t/m2s)	2,47
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	23.180,04
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00		0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	599,16	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	23.180,04
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	9.379,44	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
La ordenación propuesta pasará por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes			
La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PRI	GESTIÓN	Pública/Propietarios
La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes			
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.			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
	m2		m2hom/m2
Sector	9.379,44	Aprovechamiento Tipo	2,6400
Superficie red primaria adscrita	0,00		
Área de Reparto	9.379,44	El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.	
suelo dotacional afecto a su destino	599,16		
Área Reparcelable	8.780,28		
No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios y residenciales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada.			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE	
SECTOR		ZUR-TR2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-TR2	
SUPERFICIE (m2)		11426,74	
USO DOMINANTE		Residencial	
USOS COMPATIBLES		Terciario, Ind1	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)	11.426,74	IEB (m2t/m2s)	2,17
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	1.404,60	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	1.404,60	IET (m2t/m2s)	2,17
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	24.788,52
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00		0%
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	24.788,52
SUP. COMPUTABLE (m2s)	11.426,74	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
		Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PRI	GESTIÓN	Pública/Propietarios
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 ejecutará el tramo de carril bici desde el previsto en el Sector ZND-RE1 hasta el existente al norte del ámbito (según proyecto unitario de la sección de la ronda)			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			
Se ejecutará/completará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
Sector	m2		m2hom/m2
	11.426,74	Aprovechamiento Tipo	2,1693
Superficie red primaria adscrita	0,00	El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.	
Área de Reparto	11.426,74		
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00		
Área Reparcelable	11.426,74		
No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios y residenciales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada.			

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		ZUR-TR3	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-TR3	
SUPERFICIE (m2)		17791,75	
USO DOMINANTE		Terciario, Ind1	
USOS COMPATIBLES		Residencial	
USOS INCOMPATIBLES		Resto	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
<p> Unidad de Ejecución Sector Zonas de Ordenación Conveyor (Polígono Juan Carlos I) Red Secundaria de Dotaciones Red Viaria Zonas Verdes Equipamiento Parcela Industrial Parcela Residencial Parcela Terciaria Red Primaria de Dotaciones Suelo Urbanizable </p>			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	17.791,75	IEB (m2t/m2s)	0,42
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	7.012,78	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	6.173,57	IET (m2t/m2s)	0,42
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	839,21	IEI (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	7.541,35
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCARIA (m2t)	7.541,35
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	0,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	17.791,75	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0,00
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS uso residencial	0,00
		Possible usos terciarios de alojamiento*	30,17
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0,00
*Calculado con la estimación de que 1/3 de la edificabilidad terciaria se destina a alojamientos, con una media de 40m2t por habitación (prorrataada), un 40% de ocupación anual y 1,2 personas por habitación			
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 integrantes del Catálogo de Protecciones del Plan.			
La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 del TRLOTUP			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	POP Almussafes	GESTIÓN	Pública/Propietarios
Se podrá desarrollar en fases, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie.			
El aprovechamiento que corresponde a la administración se fija en un 10%			
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.			
La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:			
		Estudio Accesos	
		Estudio de mejora de la calle Historiador Lluís Duart Alabarta, con una sección de coexistencia de modos de movilidad motorizados y no motorizados.	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.			
Se ejecutará, a cargo del sector, la mejora de la calle Historiador Lluís Duart Alabarta en el tramo en el que el ámbito es frontal			
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)			
Las bolsas de aparcamiento asociadas a las 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.			
Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
	m2		m2hom/m2
Sector	17.791,75	Aprovechamiento Tipo	0,4239
Superficie red primaria adscrita	0,00		
Área de Reparto	17.791,75	El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.	
suelo dotacional afecto a su destino	0,00		
Área Reparcelable	17.791,75		

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-IN1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN1	
SUPERFICIE (m2)		92.016,22	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la del Sector.			
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, en este caso la parcela P.QD3 y el viario P.CVc y P.CVb.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	92.016,22	IEB (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	0,00	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	IET (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	IEI (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	46.008,11
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	0,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	46.008,11
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	92.016,22	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0
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.			
La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 del TRLOTUP			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios
La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: Redacción y ejecución de un proyecto de mejora del acceso			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.			
En la zona Oeste del sector, se dispondrá la superficie de zonas verdes de red primaria normativas, de manera que la ordenación sea compatible con las determinaciones del Parc del Cau de la Rabosa del Plan General de Silla. Se propone ordenación pormenorizada que figura en la figura superior.			
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 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 prestará especial atención a las condiciones de los vertidos de pluviales, dada su especial localización con respecto a la Albufera.			
En este sentido, la red de saneamiento deberá ser 'impermeable'			
Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
Sector	m2		m2hom/m2
	92.016,22	Aprovechamiento Tipo	0,5000
Superficie red primaria adscrita	0,00		
Área de Reparto	92.016,22		
suelo dotacional afecto a su destino	0,00		
Área Reparcelable	92.016,22		
No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios e industriales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada.		El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.	

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-IN2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN2	
SUPERFICIE (m2)		514.586,88	
USO DOMINANTE		Industrial	
USOS COMPATIBLES		Terciario	
USOS INCOMPATIBLES		Residencial	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución.			
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.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y DE LA ZONA DOTACIONAL			
		Ámbito cuya urbanización corre a cargo del sector	
<p>Red Primaria de Dotaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ EQUIPAMIENTO PRIVADO ■ EQUIPAMIENTO ■ ZONA VERDE ■ RED VIARIA (motorizada local) ■ RED VIARIA (mixta) ■ RED VIARIA (no motorizada) 		Ubicación obligatoria de las dotaciones públicas de la red secundaria	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	514.586,88	IEB (m2t/m2s)	0,55
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	145.447,45	IER (m2t/m2s)	0,00
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	53.383,70	IET (m2t/m2s)	0,05
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	81.412,15	IEI (m2t/m2s)	0,50
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	10.651,60	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	265.856,77
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	24.168,80
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	19.057,67	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	241.687,98
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	483.375,95	Num. DE VIVIENDAS TOTAL	0
Se ha excluido de la superficie computable del sector la parcela P.QD3, así como el aparcamiento y la balsa existentes en el ámbito.		Num. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
		Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0

FICHA DE GESTIÓN		NOMBRE DEL SECTOR	
SECTOR		ZND-IN2	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Se priorizarán las manzanas de gran superficie frente a las de medio o pequeño tamaño para permitir la implantación de usos logísticos.</p> <p>Se comprobará que el diseño viario se adapta a los vehículos "Mega Trucks"</p> <p>En el caso de disponer de parcelas de usos terciarios se localizarán preferiblemente en el sur del ámbito.</p> <p>La Red de Dotaciones del Sector, obligatoriamente, se situará en la zona rayada de la información gráfica de esta ficha.</p>			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	GESTIÓN	Pública/Propietarios
<p>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.</p> <p>Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria/secundaria, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico municipal, el desarrollo del sector obtendrá y pondrá a disposición de la Conselleria de Educación, las parcelas P.QE1 de 12.241,16 m² y S.QE6 de 7.108,79 m² de superficie, así como el vial que las delimita al norte. Las parcelas se entregarán totalmente urbanizadas, con todos los servicios a pie de parcela y facilitando las conexiones con el suelo urbano consolidado. El vial se ejecutará a cargo del sector.</p> <p>Estas parcelas educativas cuya obtención corre a cargo del sector, 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.</p> <p>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 elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya.</p> <p>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.</p> <p>La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Un Estudio Acústico Este Estudio Acústico, deberá comprobar, y en su caso justificar, para las parcelas educativas, tanto inscritas, como adscritas, el cumplimiento de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección de la Contaminación Acústica y, si fuera necesario, se deberán recoger las medidas correctoras necesarias que justifiquen dichos niveles sonoros, medidas correctoras que correrán a cargo del sector. 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 Romani en la ordenación. Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesidad de su desvío o soterramiento. Especialmente de las líneas que puedan afectar a las reservas o parcelas destinadas a albergar centros públicos educativos (P.QE1, S.QE6 y S.QE7) conforme al apartado de los artículos 2 y 3.10 del Decreto 104/2014, de manera que las parcelas resulten aptas conforme a este decreto. El desvío o soterramiento correrá a cargo del Sector. <p>Será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación de la urbanización</p> <p>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 equivalente.</p> <p>Si resultara conveniente la extensión del conveyor hasta este sector, se permitirá su paso a través de los sectores ZUR-IN3 y ZUR-IN4</p>			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
<p>Se ejecutarán los accesos a la CV-42 (este del ámbito) así como el indicado al sur de la actuación.</p> <p>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)</p> <p>Se ejecutará en las vías principales de la actuación un carril bici que conecte con el existente al sur del sector</p> <p>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</p> <p>Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)</p>			
CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO			
	m ²		m ² hom/m ²
Sector	514.586,88	Aprovechamiento Tipo	0,5617
Superficie red primaria adscrita	0,00	El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.	
Área de Reparto	514.586,88	No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios e industriales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada.	
suelo dotacional afecto a su destino	41.301,68		
Área Reparcelable	473.285,20		

ANEXOS.