

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

tomo 1de3



**Ajuntament d'Almussafes**

Versión Preliminar

**planifica**  
PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

**LAND  
STUDIOS**  
CONSULTING S. L.

**UTE PLANIFICA ALMUSSAFES**

Marzo 2019



Identificador: xILT 3dV5 Mi4Y nf7m +sZI tQY YY8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

índice general

## **ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**

### **PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

#### **0. ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

##### **I ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

##### **II DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO 1. OBJETIVOS, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

ANEXO 2. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTUDIOS DE MOVILIDAD Y CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

ESTUDIO DE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, INUNDABILIDAD Y DE RECURSOS HÍDRICOS

INFORME DE RESULTADOS DE LA PRIMERA FASE DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

ESTUDIO DE RESERVAS EDUCATIVAS

INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO

ESTUDIO RESERVA CEMENTERIO

ANEXO 3 ESTUDIO DE PAISAJE

ANEXO 4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 5 INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE MERCADO.

##### **III DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

FICHAS DE ZONA

FICHAS DE GESTIÓN

CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y

ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS

### **PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECIONES SOBRE EL TERRITORIO ORDENADO

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORDENANZAS GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE PARCELA Y ORDENANZAS

PARTICULARES DE LAS DIFERENTES SUBZONAS

FICHAS DE GESTIÓN



Identificador: xILT 3dV5 Mi4Y nf7m +sZl tQY YY8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

## 0. ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

Ajuntament d'Almussafes

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Versión Preliminar

Marzo 2019



Identificador: xILT 3dV5 Mi4Y nf7m +sZI tQY YY8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

El planeamiento municipal de Almussafes está basado en el Plan General aprobado por la CTU el 22 de abril de 1994. Durante el tiempo transcurrido desde entonces, éste se ha visto desarrollado o modificado por diversas actuaciones.

Tras la decisión de la revisión del Plan se presenta ante la Conselleria la Propuesta Inicial del Plan que constaba de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Fichas de Planeamiento y Gestión, Catálogo, Planos de Información y Ordenación, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Paisaje, Estudio Acústico, ISA y Estudio de Movilidad. De esta manera el expediente de evaluación estratégica del Plan General de Almussafes fue incoado en fecha 8 de octubre de 2008.

Tras su admisión a trámite se procede a realizar las consultas a las administraciones, que se resumen en el siguiente cuadro:

DTMA SECCION FORESTAL	20/08/2009	MINISTERIO DE FOMENTO - DG CARRETERAS	28/05/2009	26/06/2009
Demarcación Forestal		DG PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y EMERGENCIAS	28/05/2009	02/07/2009
Vías Pecuarias		DG ENERGIA	28/05/2009	20/07/2009
Espacios Naturales		AYUNTAMIENTO DE SILLA	28/05/2009	22/07/2009
SERVICIO DE COORDINACION TERRITORIAL	25/05/2009	DG TRANSPORTES Y LOGISTICA	28/05/2009	27/07/2009
SERVICIO DE PROTECCION ATMOSFERICA	25/05/2009	2009		
SERVICIO DE BIODIVERSIDAD	25/05/2009	2008 (Concierto Previo)		
ÁREA DE ESPACIOS NATURALES	25/05/2009	25/09/2009		
SERVICIO DE APOYO TECNICO (PAISAJE)	25/05/2009	05/10/2009	AYUNTAMIENTO DE BENIFAIO	28/05/2009
ÁREA DE PLANIFICACION DEL TERRITORIO Y EL LITORAL	25/05/2009	19/10/2009	CONSELLERIA DE SANIDAD	28/05/2009
ÁREA DE PLANEAMIENTO, NORMATIVA Y GESTION URBANISTICA	25/05/2009	06/09/2011	EPSAR	28/05/2009
AYUNTAMIENTO DE ALGINET	28/05/2009		CONSELLERIA DE EDUCACION	28/05/2009
AYUNTAMIENTO DE ALMUSSAFES	28/05/2009		CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR	28/05/2009
AYUNTAMIENTO DE PICASSENT	28/05/2009		DTMA VALENCIA	28/05/2009
AYUNTAMIENTO DE SOLLANA	28/05/2009		CONSELLERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION	28/05/2009
AYUNTAMIENTO DE XATIVA - CONSORCIO PLAN ZONAL X, XI Y XII	28/05/2009		UNIDAD DE INSPECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y ARTISTICO	03/07/2009
CONSELLERIA DE TURISMO	28/05/2009		UNIDAD DE SANIDAD AMBIENTAL	03/07/2009
ADIF	28/05/2009	11/06/2009	<b>Documento de Referencia</b>	<b>08/11/2011</b>
DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO	28/05/2009	26/06/2009		

Se recibe el Documento de Referencia (ahora Documento de Alcance), en noviembre de 2011 y en 2017 se decide convocar una fase de concurso para contratar las siguientes actuaciones y documentos de la elaboración del plan, siendo adjudicataria la UTE Planifica Almussafes.

Dada la aprobación de la nueva legislación vigente en materia medioambiental y urbanística, el Plan General ahora se divide en Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada.

Se redacta la documentación específica de la Versión Preliminar del Plan General y el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) y todos los estudios complementarios necesarios, por tanto, contiene todos los documentos e información de un Plan General Estructural y de un Plan de Ordenación Pormenorizada, previos al trámite de Información Pública.

Esta versión preliminar se expone al público por 45 días hábiles a contar desde la publicación en el DOCV que fue el 12 de enero de 2018.

En este periodo se recibieron alegaciones e informes sectoriales, alguna de las cuales produce cambios sustanciales por lo que se decide volver a exponerla al público según el art. 53.5 LOTUP

*“5. Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretenden introducir cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y se publicará anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Comunitat*



*Valenciana, dándose audiencia por el plazo de 20 días, acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En ese periodo, se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.”*

#### EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP integra la legislación medioambiental vigente y establece el procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas.

En el caso de un Plan General Estructural (PGE), que es el caso que nos ocupa, es objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, según el art. 46.1.c de la LOTUP.

Dado que la tramitación del PGE y del Plan de Ordenación Pormenorizada (POP), va a ser simultánea, el POP atenderá al art. 58.2 de la LOTUP:

*2. Cuando se tramite **simultáneamente un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada** se observarán las siguientes reglas:*

*a) Los respectivos documentos se formalizarán de forma separada, debiendo subordinarse la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural.*

*b) El trámite de participación pública y consultas será simultáneo para ambos documentos.*

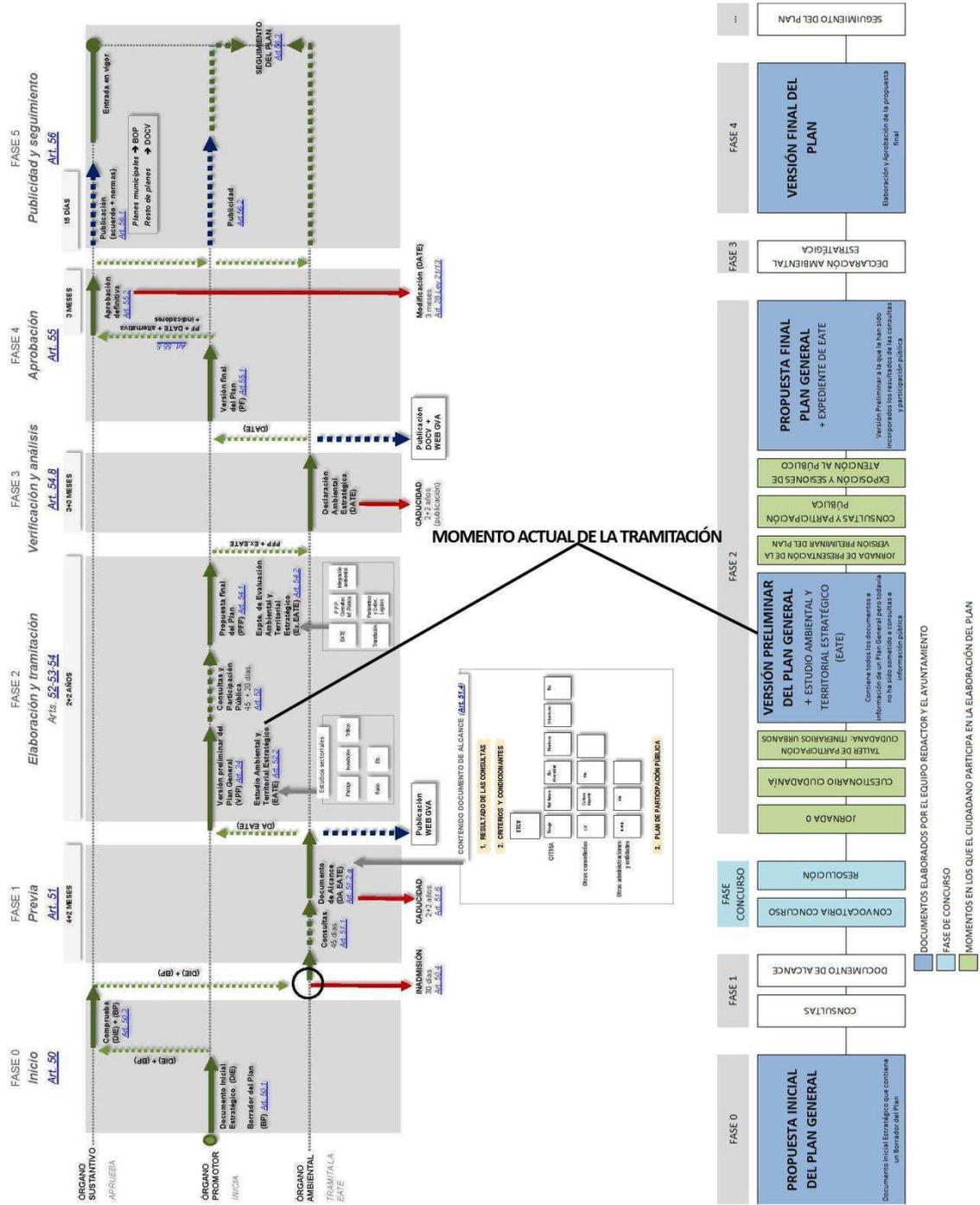
*c) Si, como consecuencia de la declaración ambiental y territorial estratégica, el órgano promotor propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión preliminar de esta, se dará oportunidad a los interesados para formular alegaciones, en la forma prevista en el párrafo c del artículo anterior, antes de proceder a la aprobación de la versión final de ambos instrumentos. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en la declaración ambiental y territorial estratégica del plan que contiene la ordenación estructural.*

*d) El plan general estructural deberá aprobarse con carácter previo al planeamiento de ordenación pormenorizada.*

En el TÍTULO III del Libro I de la LOTUP se describe el procedimiento completo. En este punto de la tramitación del plan nos encontramos en el punto "Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico" (art. 49.1.d de la LOTUP) Este documento, posteriormente, deberá ser sometido al proceso de participación pública, información pública y consultas.

A continuación, se muestran unos esquemas de este procedimiento y se muestra el punto actual de la tramitación.





## I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

---

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

Ajuntament d'Almussafes

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Versión Preliminar

Marzo 2019



Identificador: xILT 3dV5 Mi4Y nf7m +sZI tfQY YY8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

## índice

### I ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

#### MEMORIA INFORMATIVA

##### CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

LOCALIZACIÓN

GEOLOGÍA, LITOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

HIDROLOGÍA

CLIMATOLOGÍA.

APROVECHAMIENTOS Y USOS DEL SUELO

RIESGOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

PAISAJE

EVOLUCIÓN HISTÓRICA URBANA

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

##### CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN Y/O GESTIÓN Y GRADO DE DESARROLLO

AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE SUELO

RELACIÓN CON OTROS PLANES

##### INFRAESTRUCTURA VERDE

##### CONCLUSIONES, PRINCIPALES PROBLEMAS Y DISFUNCIONES POR LAS CUALES ES NECESARIO

##### REVISAR EL PLAN GENERAL

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01. SITUACIÓN

PI-02. MODELO DIGITAL DEL TERRENO Y TOPOGRAFÍA

PI-03. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

PI-04 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL (2)

PI-05 INFRAESTRUCTURA VERDE DEFINIDA EN LAS BASES CARTOGRÁFICAS DE LA GENERALITAT (SUPRAMUNICIPAL)

PI-06. CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ALTERNATIVA 0

PI-07. GRADO DE DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES EN PARCELAS DE USO RESIDENCIALES, INDUSTRIALES Y TERCARIOS. ALTERNATIVA 0

PI-08.1 ALTERNATIVA 1 (DOCUMENTO DE INICIO)

PI-08.2 ALTERNATIVA 2

PI-08.3 ALTERNATIVA 3

PI-08.4 ALTERNATIVA 3a

PI-08.5 ALTERNATIVA 4



Identificador: xILT 3dV5 Mi4Y nf7m +sZl tQY YY8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

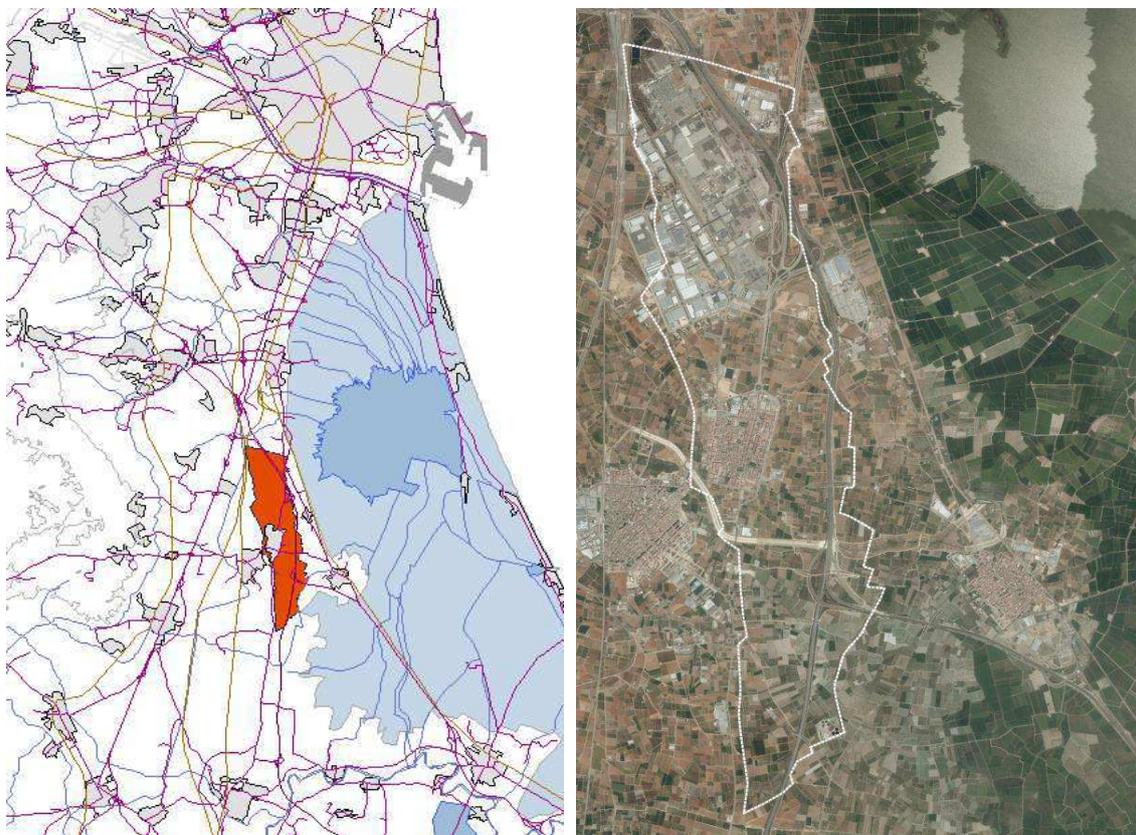
## MEMORIA INFORMATIVA

### CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

#### LOCALIZACIÓN

Almussafes es un municipio situado en la provincia de Valencia, en la comarca de la Ribera Baixa a 22 km al sur de la capital de la provincia. Su término tiene una extensión de 10,84 km<sup>2</sup> y limita con Sollana al Este y al Sur, con Silla al Norte y con Benifaió y Picassent al Oeste.

Está situado a unos 11 metros sobre el nivel del mar de media y conserva las características generales de su comarca, llanura que desciende en suave pendiente hacia el mar. El término se encuentra atravesado de oeste a este por el cauce del Barranco del Tramusser.



#### GEOLOGÍA, LITOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Geología (transcripción del Informe de Sostenibilidad Ambiental sobre el Documento Consultivo sobre el que se ha emitido el Documento de Referencia)

La Comunidad Valenciana participa de tres grandes cordilleras: Costero Catalana, Ibérica y Bética, que imponen unas características estructurales en las áreas que ocupan. La zona de estudio se encuentra incluida en el Área Estructural Ibérica, la más extensa de la Comunidad. Ocupa todo el oeste de la provincia de Castellón y el centro y oeste de la de Valencia y se divide en 2 zonas:



- Sistema Ibérico Nororiental (Rama Aragonesa).
- Sistema Ibérico Suroccidental, donde se sitúa el término municipal de Almussafes.

Por otra parte, siguiendo las directrices de Sanchis Moll y col. (1989), se pueden desglosar aún más estas áreas en Unidades Geológicas, observando que el ámbito de estudio se encuentra situado en lo que geológicamente se ha denominado Unidad de las Llanuras Costeras. Estas regiones incluyen aquellas porciones del territorio próximas al litoral y constituidas por materiales detríticos.

Como norma general, bajo la tierra de labor aparecen gravas, arcillas de color rojizo y arenas en las que la proporción de elementos calizos supera a los cuarzosos. En la parte cercana a la Albufera, se ve un limo holoceno color ceniza, igual al que hay en el fondo de la laguna. La zona pantanosa de cultivo del arrozal es de naturaleza margosa, con más de un 30% de carbonato cálcico.

Litología (transcripción del Informe de Sostenibilidad Ambiental sobre el Documento Consultivo sobre el que se ha emitido el Documento de Referencia)

El mapa litológico muestra como la mayor parte del término municipal de Almussafes corresponde a una marjal de terrenos cuaternarios del holoceno (limos pardos) y en menor medida terciarios del tortoniense (margas y niveles de areniscas). Sus características son las comunes de la Ribera Baixa, encuadrándose en una amplia planicie formada por sedimentos de los ríos Júcar y Túria, en la amplia franja que forman la confluencia de los sistemas Ibérico y Bético. Las riberas del Júcar forman, generalmente, una zona llana ocupada por el pleistoceno superior (cuaternario) en coexistencia con otras zonas de relieve más acentuado, formadas por masas calizas (cretáceo), acompañadas de rocas de naturaleza margosa.

Las tierras calizas limo-arenosas, presentan una buena permeabilidad y condiciones aptas para el cultivo. Geológicamente, la formación dominante es la planicie cuaternaria de aluvión que se encuentra a pequeña altura sobre el nivel del mar y que va disminuyendo su altitud en el término municipal de Almussafes, donde comienza la depresión de la laguna de la Albufera.

Geomorfología (transcripción del Informe de Sostenibilidad Ambiental sobre el Documento Consultivo sobre el que se ha emitido el Documento de Referencia)

La topografía del terreno corresponde con una llanura que desciende en suave pendiente hacia el mar. La curva de nivel de 20 m limita la comarca por el oeste, reduciéndose su nivel hasta los 11 m del casco urbano y descendiendo progresivamente hasta llegar al mar. La pendiente media puede estimarse alrededor de un 0,75%.

La única discordancia la constituye el Barranco de Tramusser, que incide sobre la población por el SO (O-SE).

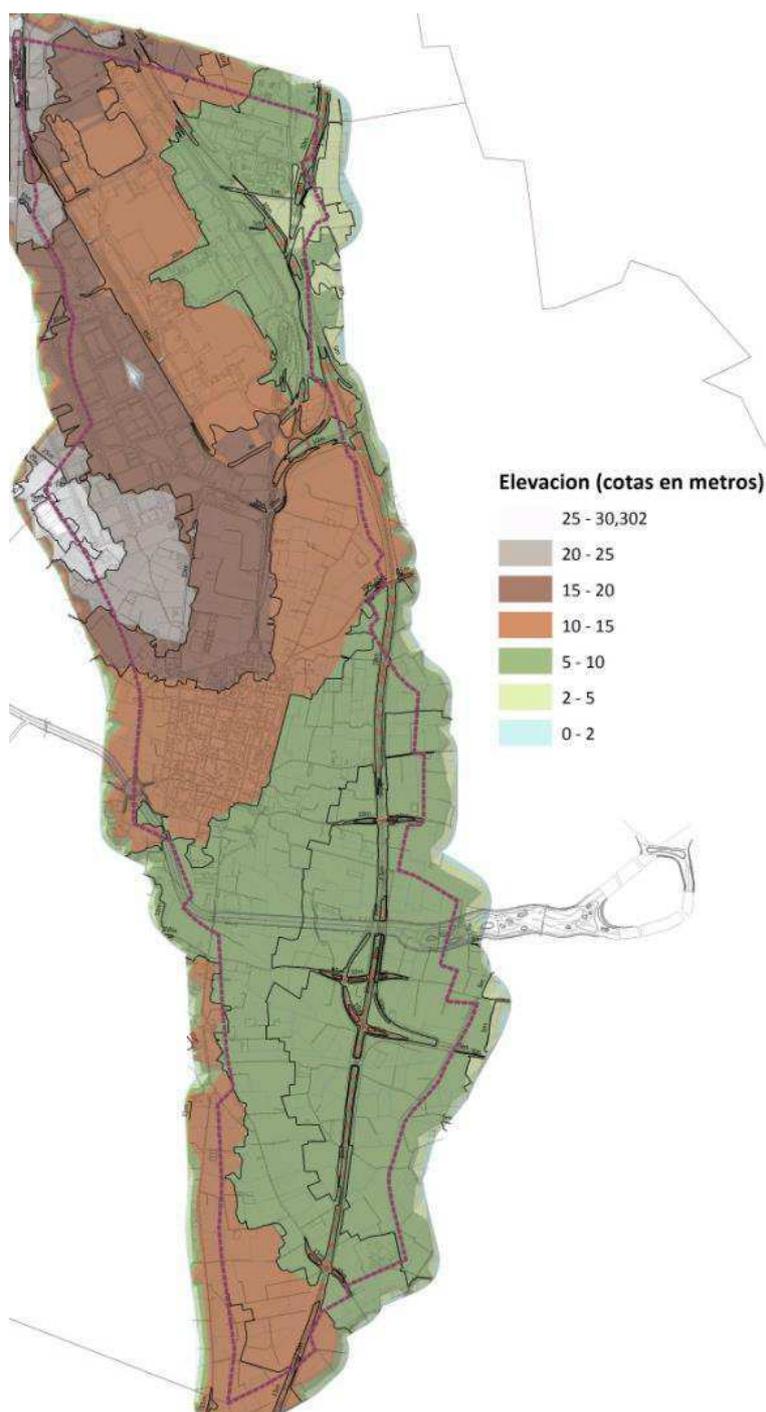
Las cotas más bajas se sitúan en la partida de les Planes, al sureste del municipio, con 7,1 m.s.n.m, mientras que las cotas más altas se encuentran situadas al noroeste, en la partida de la Bassa Alta, con 28,9 m.s.n.m.



La topografía del terreno corresponde con una llanura que desciende en suave pendiente hacia el mar. La curva de nivel de 20 m limita la comarca por el oeste, reduciéndose su nivel hasta los 11 m del casco urbano y descendiendo progresivamente hasta llegar al mar. La pendiente media puede estimarse alrededor de un 0,75%.

La única discordancia la constituye el Barranco de Tramusser, que incide sobre la población por el SO (O-SE).

Las cotas más bajas se sitúan en la partida de les Planes, al sureste del municipio, con 7,1 m.s.n.m, mientras que las cotas más altas se encuentran situadas al noroeste, en la partida de la Bassa Alta, con 28,9 m.s.n.m.



Edafología (transcripción del Informe de Sostenibilidad Ambiental sobre el Documento Consultivo sobre el que se ha emitido el Documento de Referencia)

Siguiendo la clasificación de los suelos de la FAO descritos en el Mapa de Suelos de la Comunidad Valenciana, el suelo de la mayor parte del área de estudio se correspondería con los fluvisoles-Calcáreos. Se trata de suelos desarrollados a partir de depósitos aluviales y coluviales recientes (del cuaternario), en los que periódicamente se producen aportes de nuevos materiales. Son suelos permanentemente rejuvenecidos y sin desarrollo de horizontes edáficos. Se sitúan típicamente en fondos de valle o en llanuras aluviales. Sus características son muy variables debido a las diferentes clases de sedimentos y al proceso de transporte. Suelen ser utilizados como suelos de regadío y entre ellos se encuentran algunos de los suelos más productivos de la Comunidad Valenciana.

HIDROLOGÍA (transcripción del Informe de Sostenibilidad Ambiental sobre el Documento Consultivo sobre el que se ha emitido el Documento de Referencia)

#### Hidrología superficial

Almussafes únicamente presenta un cauce de cierta entidad, el barranco de Tramusser, que entra en el término municipal en dirección O-SE, hacia el casco urbano, y que presenta un recorrido aproximado de 2,2 Km., cruzando entre las poblaciones de Almussafes y Benifaió, y posteriormente por la autopista A-7, llegando hasta la población de Sollana, muy cercana a La Albufera. El efecto de la actuación transversal en este barranco ha causado problemas de inundabilidad en Sollana debido a los periodos de precipitaciones abundantes y a la situación de la A-7 y los cascos urbanos de Almussafes y Benifaió.

En condiciones climatológicas normales, este barranco constituye la vía de desagüe de algunas de las acequias que componen el sistema de riego, vertiendo sus aguas a La Albufera.

Sin embargo, el municipio dispone de una inmensa red de acequias que atraviesan el término por distintos puntos, de oeste a este, siempre en dirección hacia la Albufera. Al norte distinguimos, como más importantes, la acequia de la "Foia" y sus ramales, cerca del casco urbano en dirección norte, y la acequia del Romaní. Por el sur, en ocasiones coincidiendo con el límite SE, la acequia de "l'Assarb".

El municipio de Almussafes se surte de agua procedente de 2 pozos situados en el Barranco Hondo de Picassent.

La zona de estudio no presenta agua superficial, excepto aquella que circula por la red de acequias.

#### Hidrología subterránea

La zona de estudio está incluida en el Sistema acuífero nº 51: La Plana de Valencia, determinado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Este acuífero es asimilable a un acuífero multicapa, en el que los tramos permeables se pueden agrupar en 2 grandes conjuntos:



- Tramo superior complejo, constituido por una alternancia de materiales detríticos cuaternarios, intercalados en una formación eminentemente limo-arcillosa y, localmente, calizas lacustres del Mioceno terminal. Alcanza un espesor máximo del orden de 200 m en áreas adyacentes al río Turia y barrancos de Carraixet y Torrente.

- Tramo transmisivo inferior que está constituido por intercalaciones bioclásticas, en una formación predominantemente margo-arcillosa, que alcanza hasta 660 m de espesor en la vertical de Valencia, que simultáneamente hace de sustrato impermeable del nivel acuífero superior.

El funcionamiento hidráulico del sistema es sumamente complejo. Las cotas más altas se obtienen durante los meses de febrero a mayo y, especialmente, de septiembre a noviembre.

El potencial hidráulico de los diferentes niveles productivos crece generalmente en profundidad, pudiendo incluso llegar a ser surgentes. Este fenómeno no es generalmente apreciable por el hecho de que los pozos están ranurados en todos los tramos transmisivos atravesados, y por eso el nivel piezométrico observable responde a una posición de equilibrio dinámico entre todos, que normalmente se sitúa por debajo de la superficie del terreno.

Sólo en el caso de sondeos relativamente profundos (200m) situados próximos al litoral, cuyos niveles productivos se sitúan al final de la perforación, se pone de manifiesto la existencia de artesianismo. Asociado a estos niveles se encuentran con frecuencia aguas altamente mineralizadas (algunas de propiedades minero-medicinales) con temperaturas que en algunos casos alcanzan 40-50°C.

Las salidas se producen fundamentalmente por extracciones, que especialmente se corresponden a los bombeos destinados a la dotación de regadíos, en sectores donde no llegan las aguas del Júcar y Turia, entre las que destacan zonas de Bétera, Torrente, Picassent y sector suroccidental de la Plana. Los niveles piezométricos han bajado, traduciéndose esto en que parte importante de los pozos abiertos hayan tenido que ser reprofundizados, o que algunos de los sondeos más penetrantes del sector de Picassent-Albal muestren incrementos significativos del contenido en cloruros.

Las salidas del sistema se complementan con las descargas de los ríos Turia y Júcar; salidas subterráneas al mar, fundamentalmente en la mitad septentrional de la Plana; salidas a la Plana de Sagunto; y emergencias, incluyéndose bajo este concepto tanto los numerosos, aunque poco caudalosos, manantiales que bordean la franja costera entre Cullera y Silla, como el caudal drenado a numerosas zonas pantanosas que orlan el litoral levantino, en estrecha relación con los niveles transmisivos más superficiales y lejos del papel de receptor exclusivo de escorrentía superficial que tradicionalmente se le asignaba.

En lo que respecta a la calidad del agua, las publicaciones del IGME hacen referencia a la existencia de dos tramos transmisivos:

- Tramo superior, dotado de numerosos pozos y sondeos de más de 10 años de antigüedad. Las principales características del agua en este tramo son: Aguas de facies bicarbonatada cálcica que evolucionan a sulfatada cálcica conforme se acercan a la costa; Residuo seco: 600 – 1.000 mg/l; Contenido de cloruros: 100 – 350 mg/l; Contenido de sulfatos: 100 – 400 mg/l;



Concentración de nitratos: hasta 400 mg/l, lo que le convierte en una zona vulnerable a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias, según lo establecido en el Decreto 13/2000, de 25 de enero, de la Generalitat Valenciana (DOGV 31/01/2000).

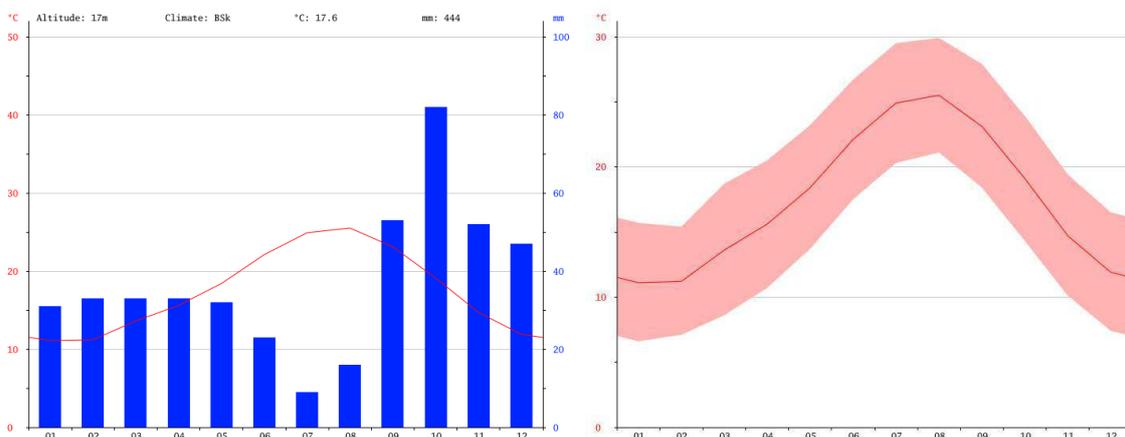
- Tramo inferior, del que se dispone un número mucho más reducido de puntos de control. En líneas generales, se trata de aguas de mejor calidad química que la correspondiente a los niveles acuíferos suprayacentes, presentando unas características similares a las que éstos tienen en las zonas más interiores. Es decir, se trata normalmente de aguas bicarbonatadas cálcicas, cuyos residuos secos suelen ser inferiores a 600 mg/l con bajos contenidos en nitratos y concentraciones en ión cloruro y sulfato próximos a 100 mg/l.

No obstante, se detectan excepciones locales de origen diverso, unas veces naturales y otras antrópicas. Estas se suelen dar en captaciones muy profundas en las zonas litorales, donde es posible captar aguas de facies cloruradas sódicas, altamente mineralizadas, que en ocasiones presentan temperaturas de 40-50º.

Otra consecuencia de la actividad antrópica es la incorporación de sustancias tóxicas como nitritos, amoniaco, detergentes aniónicos y metales pesados, que eventualmente superan los límites establecidos por la Reglamentación Técnico Sanitaria.

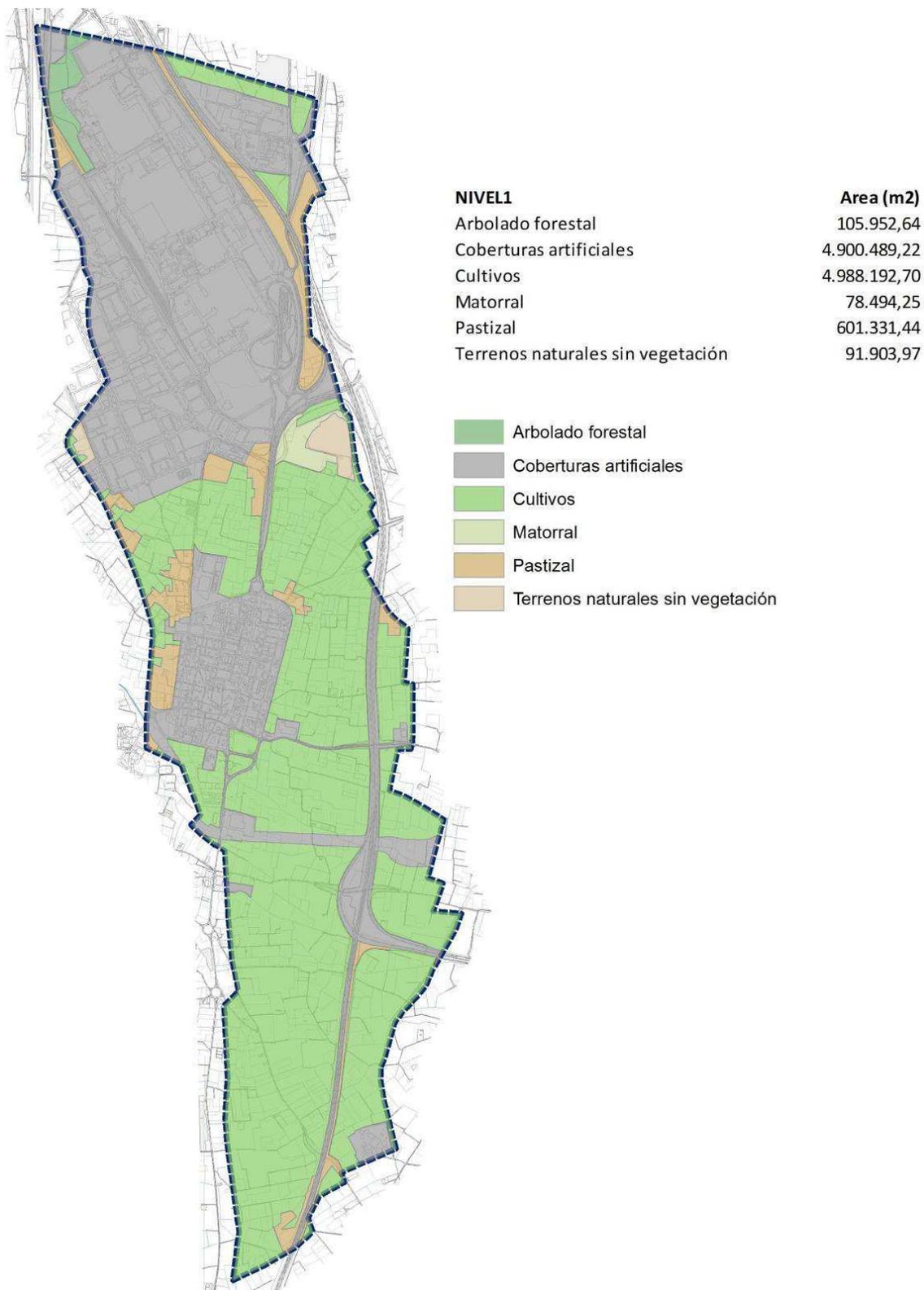
## CLIMATOLOGÍA

La localidad posee un clima mediterráneo típico y los vientos determinantes son los del norte, oeste y este. La temperatura media anual se encuentra a 17.6 °C siendo agosto el mes más cálido con un promedio de 25,5 °C y enero el más frío con 11.1 °C. Las temperaturas medias varían durante el año en un 14.4 °C. La precipitación es de 444 mm al año. La diferencia entre el mes más seco y el más lluvioso es de 73 mm. Destaca el máximo en octubre, donde caen entre 60 mm y 80mm, la estación que presenta el mayor número de días de lluvia es la otoñal. El verano se caracteriza por la sequedad, cuya consecuencia es un balance hídrico negativo entre los meses de junio, julio y agosto. Un fenómeno pluviométrico que se da en la Comunidad Valenciana, propio del clima mediterráneo, es el conocido como “La Gota Fría”, consistente en unas lluvias torrenciales que caen en muy pocos minutos y en un punto muy concreto dadas a finales de verano-principios de otoño. Dicho fenómeno provoca tormentas puntuales e intensas con gran aparato eléctrico, granizo y fuertes vientos y sus daños pueden llegar a ser importantes.

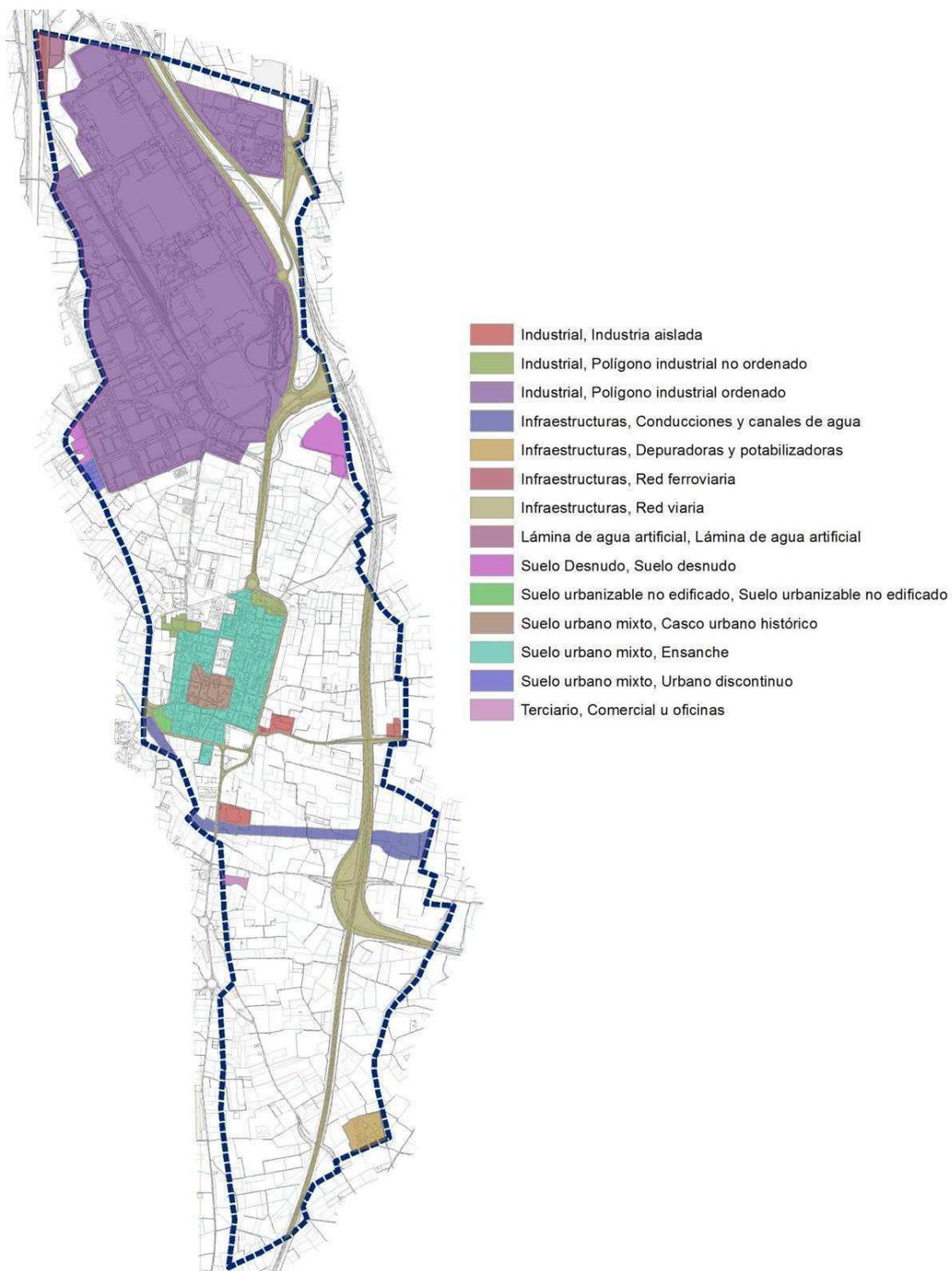


## APROVECHAMIENTOS Y USOS DEL SUELO

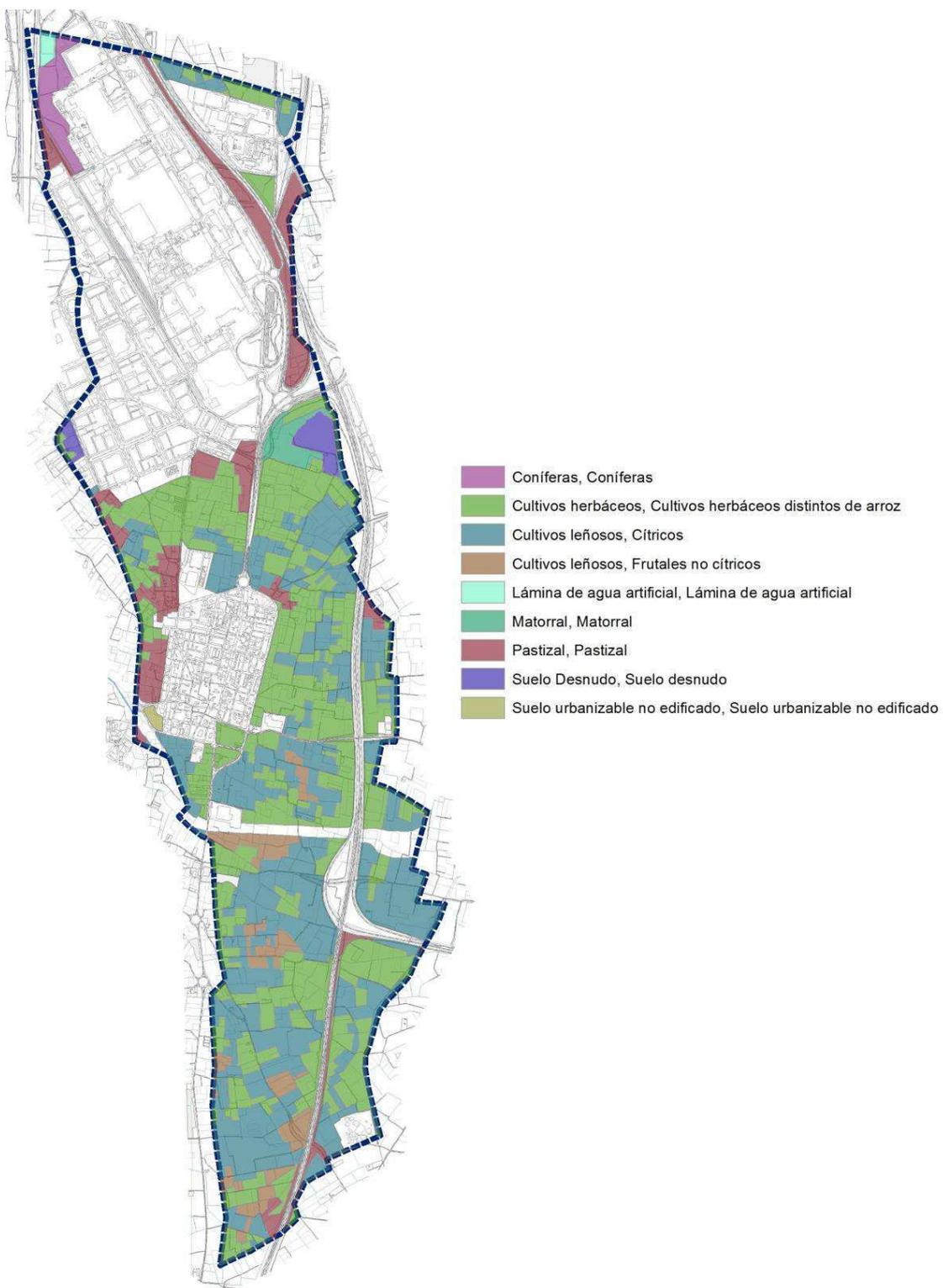
Según la cartografía del SIOSE, cuya última actualización data del 2.011, el suelo del término de Almussafes se encuentra distribuido según:



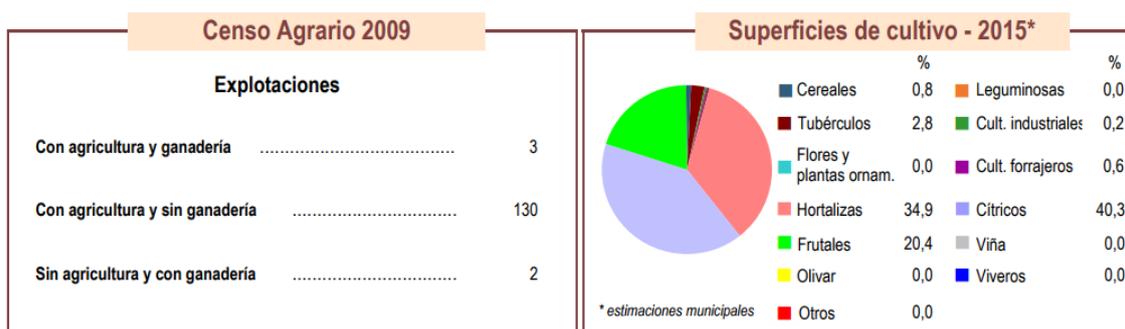
Entre los suelos artificiales (45% del término) se encuentran claramente diferenciados en su localización, los usos residenciales en el centro del término y los usos industriales al norte:



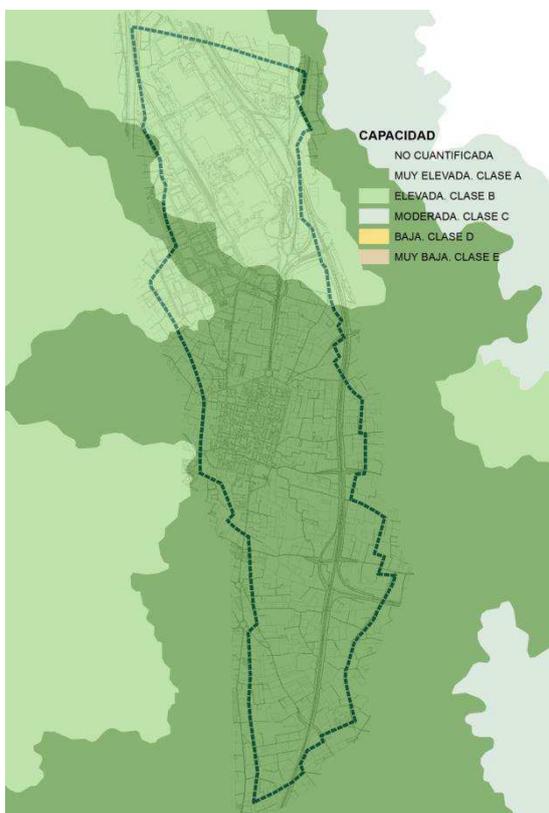
Si excluimos los suelos artificiales tenemos suelos casi en su totalidad agrícolas (frutales y huerta):



Según el Institut Valencià d'Estadística:



De las características de los suelos que se describen en el apartado de edafología, de su análisis y de la información publicada por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, en “El suelo como recurso natural en la Comunidad Valenciana” (Valencia, 1998), se deriva la productividad de los suelos y su capacidad de acogida para los diferentes usos, en especial el agrícola:



**Capacidad de Uso Muy Elevada:** Son unidades que presentan unas propiedades favorables para cualquier uso agrario, situados en pendientes llanas o muy suaves, que no tienen problemas de espesor y cuyas características tanto físicas como químicas son adecuadas. Además se trata de zonas que apenas sufren procesos erosivos destacables. En general se trata de zonas que no presentan ninguna limitación mayor, aunque en algunos casos si suelen presentar limitaciones menores.

**Capacidad de Uso Elevada:** Son suelos que poseen una o varias limitaciones mayores de pequeña intensidad, aunque no dejan de presentar una clara vocación agrícola, pero eso sí, el tipo, número y grado de intensidad de las limitaciones reducen los tipos de cultivos potenciales. Las características más destacables son la falta de materia orgánica, abundante pedregosidad, escaso desarrollo de los suelos en profundidad...

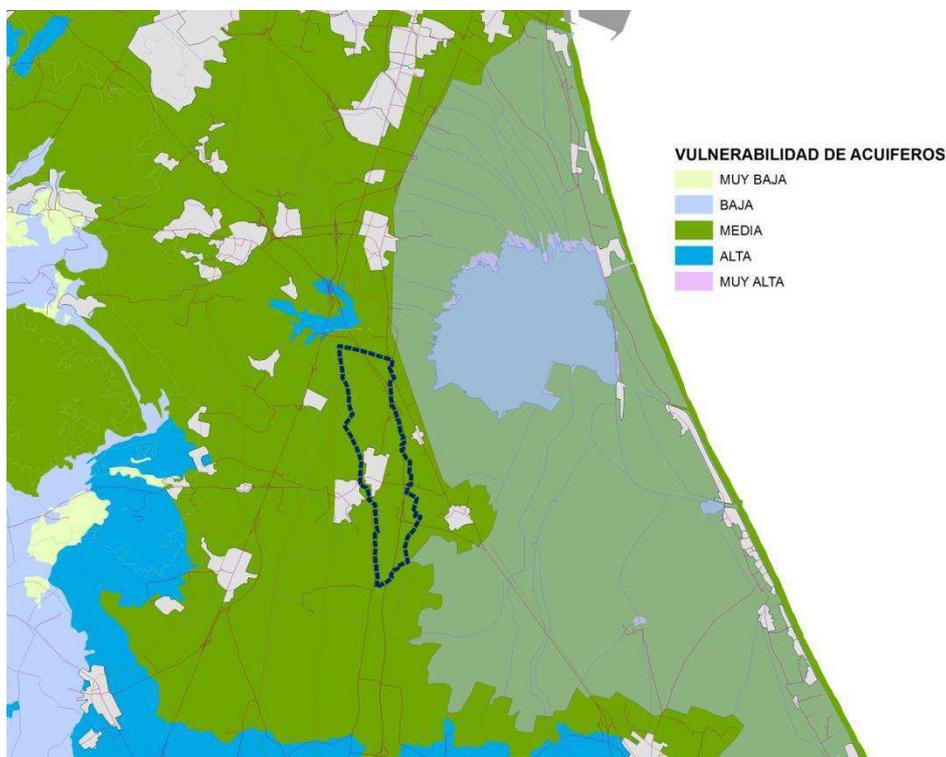
## RIESGOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

### Riesgo de Vulnerabilidad de Acuíferos

Según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana, la totalidad del término tiene un riesgo medio de vulnerabilidad, que se identifican por aquellos sectores en los que la calidad de las aguas es excepcional para el consumo humano y también apta para cualquier uso. En estas zonas los acuíferos carecen de protección natural efectiva frente a la contaminación del



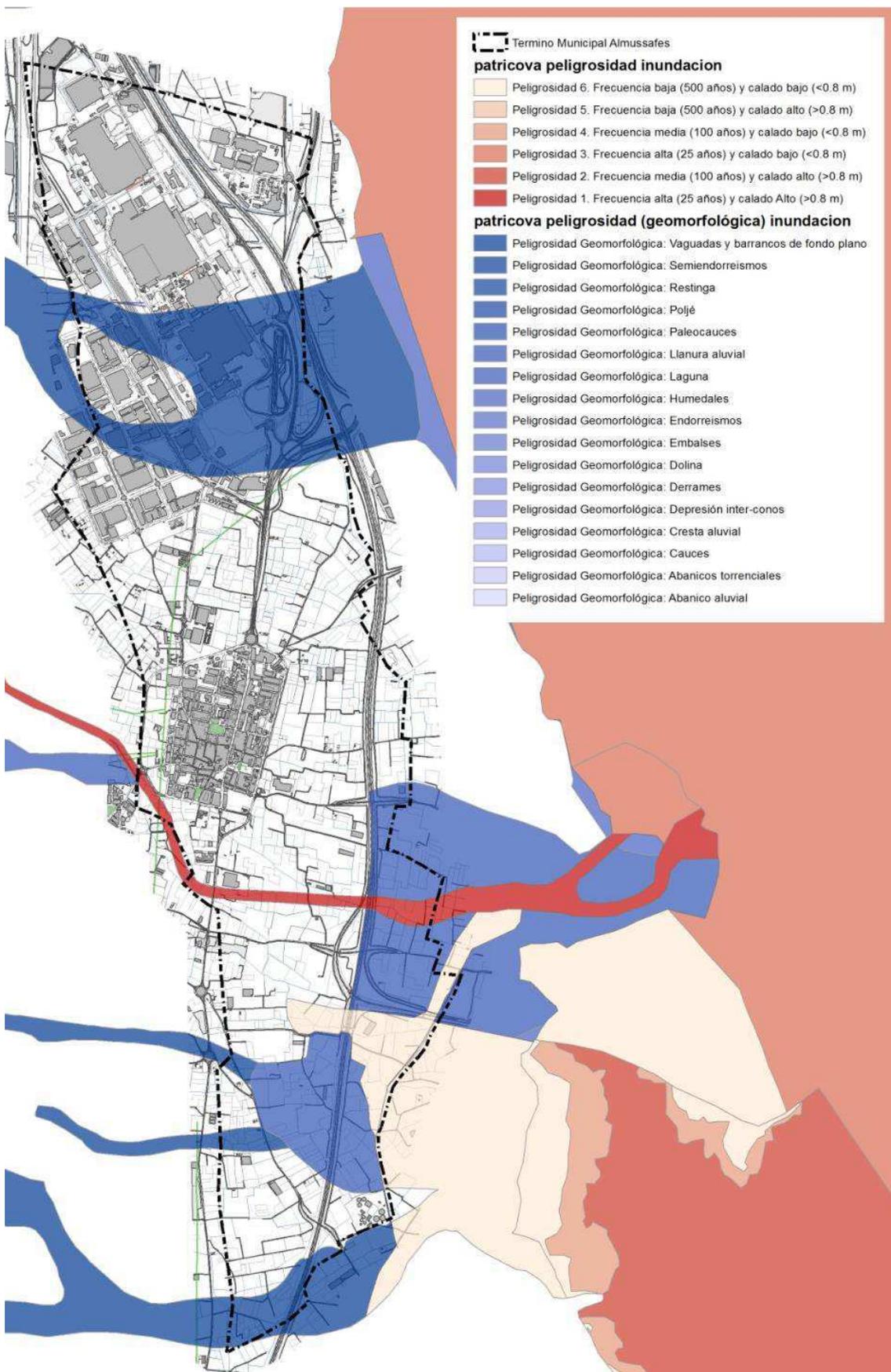
subsuelo y de sus aguas por parte de agentes físico-químicos. La adecuación de estos terrenos frente a la actividad urbanística, es aceptable ante cualquier tipo de uso residencial, pero en este caso deben condicionarse todo tipo de uso industrial que puedan suponer posibles afecciones sobre las aguas subterráneas.



Riesgo de Inundación: PATRICOVA y Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, SNCZI

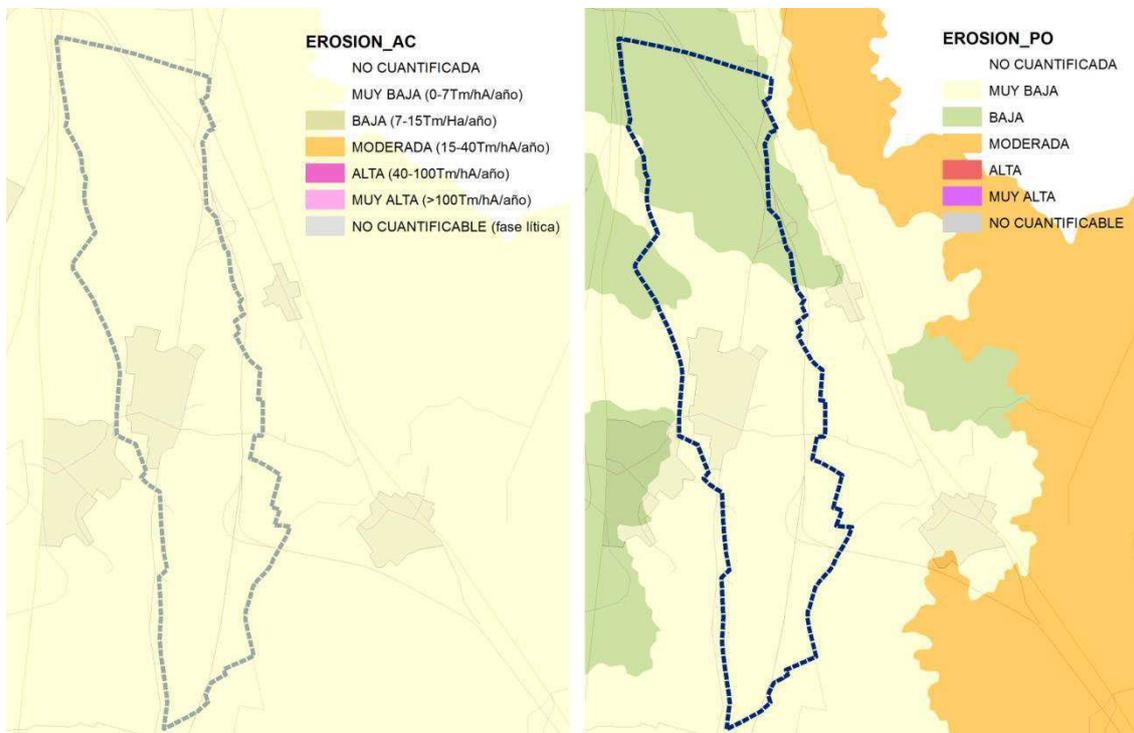
Según el Decreto 210/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el PATRICOVA, la peligrosidad de inundación en el término de Almussafes se reduce al ámbito del encauzamiento del Barranco del Tramusser, con Grado de Peligrosidad 1 (Frecuencia alta y calado alto) y el Riesgo de Inundación se reduce a una zona situada en el sureste del término, con un riesgo muy bajo. No obstante, según el principio de precaución de la propia normativa del PATRICOVA, la cartografía del SNCZI, allí dónde esté disponible, cómo es el caso de Almussafes, prevalece sobre la del PATRICOVA ya que es de mayor escala (menor denominador). La peligrosidad Geomorfológica se encuentra localizada en la zona sur del término y en los polígonos industriales del norte, y se corresponde con llanuras aluviales y vaguadas y barrancos de fondo plano. Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan y se incluirá en la Infraestructura Verde del territorio.





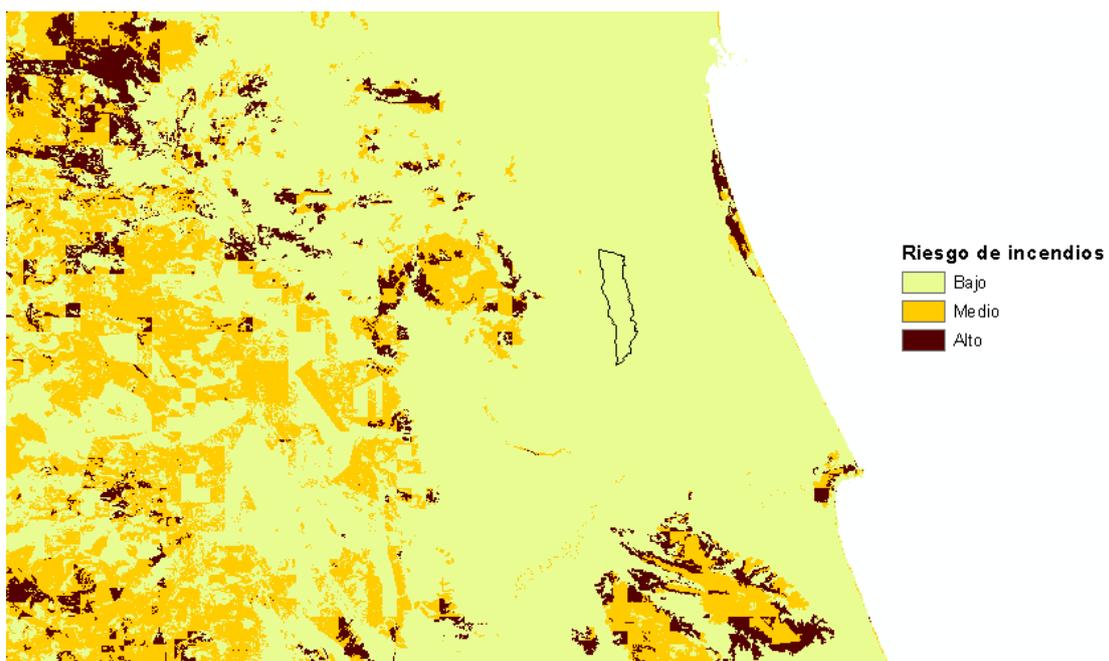
### Riesgo de deslizamientos y desprendimientos y de erosión

Dada la orografía del término de Almassafes, el riesgo de deslizamiento y desprendimiento es nulo. El riesgo de erosión en zonas llanas como ésta suele ser bajo, así, según la Cartografía Temática se obtienen valores muy bajos:



### Riesgo de Incendios

Según la Cartografía del PATFOR, el municipio de Almassafes tiene un riesgo de incendios bajo en todo su término.



## Riesgo Sísmico

Los terremotos son uno de los fenómenos naturales con mayor capacidad para producir consecuencias catastróficas sobre extensas áreas del territorio sometidas a este riesgo, pudiendo dar lugar a cuantiosos daños en edificaciones, infraestructuras y otros bienes materiales, interrumpir gravemente el funcionamiento de servicios esenciales y ocasionar numerosas víctimas entre la población afectada.

La Comunitat Valenciana está situada en un área de actividad sísmica de relativa importancia siendo la peligrosidad sísmica máxima en la provincia de Alicante, media en la de Valencia y de poca relevancia en la de Castellón.

La Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02), aprobada mediante el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, determina las condiciones técnicas que han de cumplir las estructuras de edificación, a fin de que su comportamiento ante fenómenos sísmicos evite consecuencias graves para la salud y la seguridad de los ciudadanos, evite pérdidas económicas y propicie la conservación de servicios básicos para la sociedad en caso de terremotos de intensidad elevada.

El parámetro que determina la aplicabilidad de la citada norma a un determinado municipio es la aceleración sísmica de cálculo (ac), siempre que el valor de ésta sea mayor o igual de 0'060.

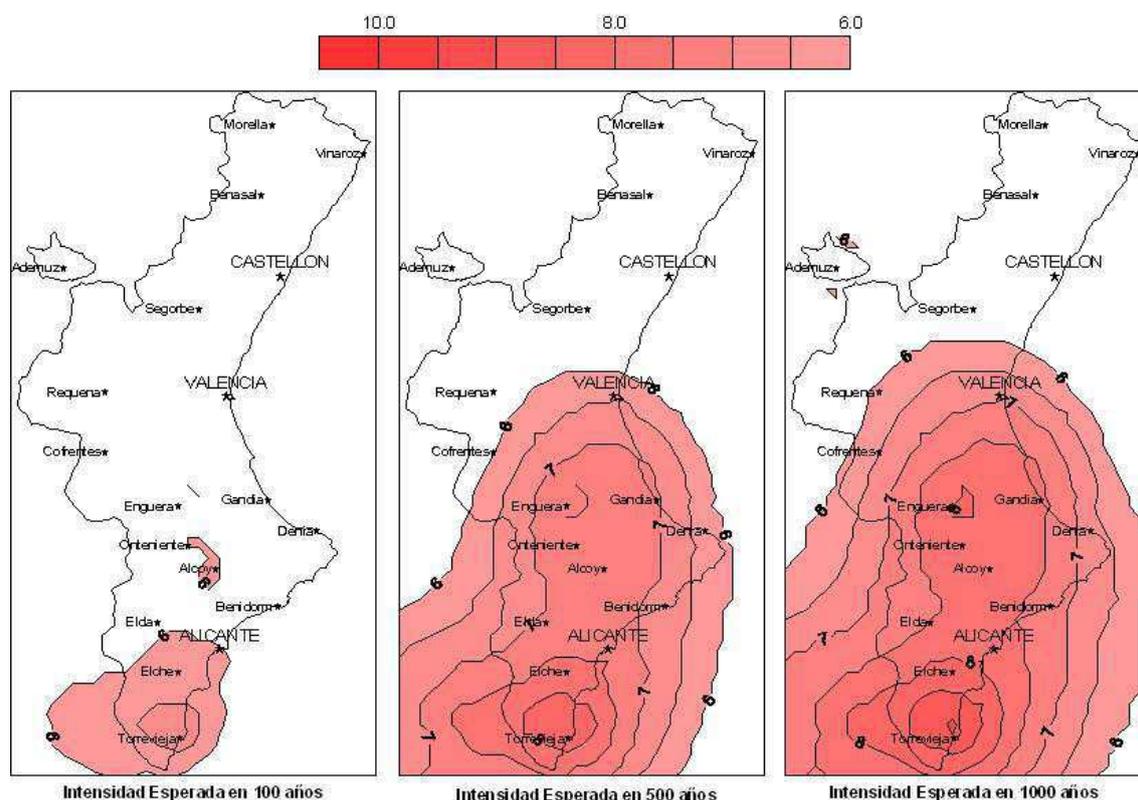
Dado que en el municipio de Almussafes la aceleración sísmica es superior (0.08-0.12) esta norma le será de aplicación.

Por otra parte, con el fin de establecer directrices y planificar las actuaciones de las administraciones públicas frente al riesgo sísmico fue aprobado el Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Plan especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunidad Valenciana.

Según este documento, Almussafes se encuentra entre el listado de municipios con una peligrosidad sísmica igual o superior a intensidad VII (EMS) para un periodo de 500 años, con un valor de 8.0

La planificación a nivel local comprenderá, de manera prioritaria, los 332 términos municipales de la Comunitat Valenciana (138 de la provincia de Alicante y 194 de la provincia de Valencia) reflejados en el Anexo I del presente Plan, en los cuales son previsibles sismos de intensidad igual o superior al grado VII (EMS), para un periodo de retorno de 500 años, según el mapa de Peligrosidad Sísmica de la Comunitat Valenciana. Almussafes se encuentra entre estos municipios con una peligrosidad sísmica igual o superior a intensidad VII (EMS) para un periodo de 500 años, con un valor de 8.0.





Mapa de intensidades promedio esperadas. Combinación del método zonificado y no zonificado. **Fuente:** Giner Caturla, J.J. (1996): Sismicidad y Peligrosidad Sísmica en la Comunidad Autónoma Valenciana. Tesis Doctoral. Universidad de Granada.

## PAISAJE

El paisaje del municipio de Almusafes consiste sencillamente en una llanura litoral que desciende en una pendiente suave hacia el mar, las unidades paisajísticas en este caso se limitan a la industrial al norte, la urbana en el casco urbano y la agrícola en el resto del término. Estas unidades se ven 'atravesadas' por algunas infraestructuras lineales como son las carreteras, caminos o el encauzamiento del Barranco del Tramusser.

Los recursos paisajísticos de interés ambiental se encuentran integrados en la Infraestructura Verde y en paisajes de relevancia local como la Albufera o los arrozales de la Ribera del Xúquer.

Los recursos de Interés Cultural y Patrimonial, recogidos del Catálogo de Protecciones, así como en la Infraestructura Verde.

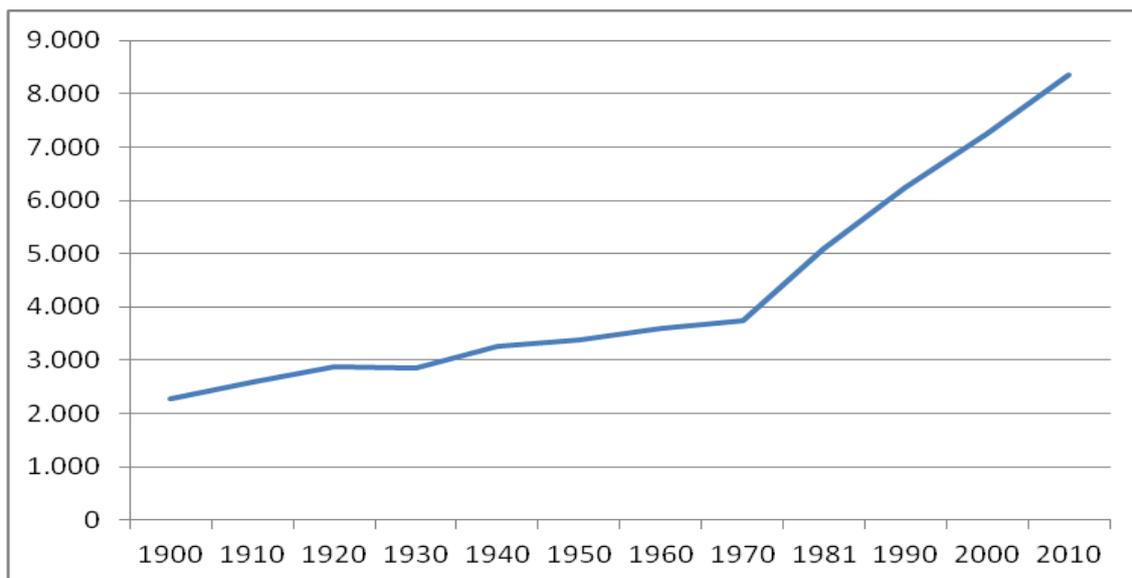
Se han incluido como recursos de interés visual la Torre de Racef y la línea del horizonte que se extiende hacia el Este, abarcando el área de la Albufera y su entorno.

## EVOLUCIÓN HISTÓRICA URBANA

Almusafes ha sido históricamente un pueblo pequeño que, hasta la época censal (1857), cuando las relaciones de vecinos y los recuentos eran poco fiables, había mostrado una población estancada con un crecimiento mínimo, aunque perceptible a partir de los siglos XVIII i XIX: 418 habitantes en 1735, 1.025 en 1787, 1.202 en 1857 y 2.285 en 1900.



Esa tendencia continuó a lo largo del siglo XX hasta la década de los 70, con tasas de crecimiento medio decenal entorno al 7%, si bien con diferencias (incremento notable entre 1900-1910 y 1930-1940 y crisis entre 1920-1930). El gran cambio de tendencia se registró en la década de los 70 (instalación de la FORD), que es cuando se pasa a porcentajes de crecimiento decenal del 33% (1970-1981), del 20,2% (1981-1990) y del 18% (1990-2002). El resultado ha sido radical, así pues, mientras que en 70 años (entre 1900 y 1970) la población ha crecido en 1.457 personas, en sólo 32 años (entre 1970 y 2002) el número de habitantes se ha incrementado en 3.660. Es decir, se ha duplicado en sólo tres décadas, pasando de 3.742 (1970) a 7.409 (2002) y a 8.300 (2008).



Evolución demográfica de Almussafes

Las razones hay que buscarlas en el incremento de la natalidad de los años 70, pero sobretodo en la emigración proveniente de otras comarcas valencianas y de comunidades autónomas españolas, así como también, de emigrantes extranjeros, que han pasado de 8 en 1998 a 29 en 2002 y 66 en 2001 y cifras muy superiores los posteriores años. (fuente web almussafes.es)

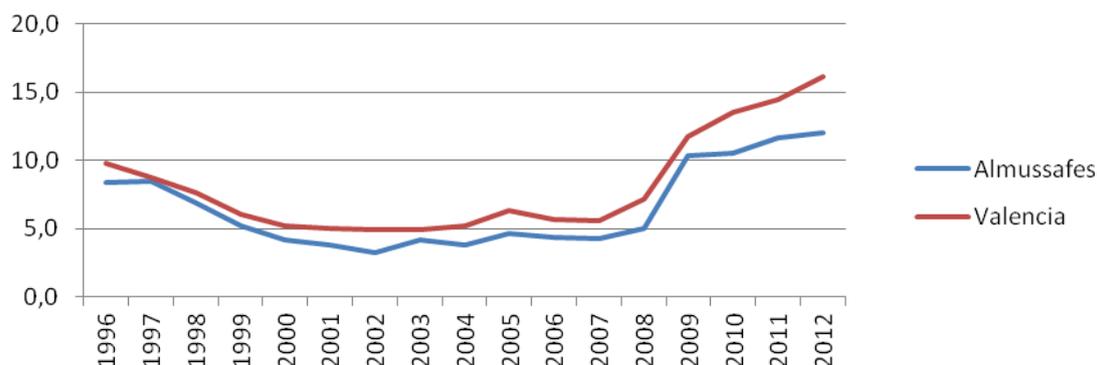
La correcta estimación de las necesidades de suelo es un elemento básico para el desarrollo del PGOU. Esta estimación nos permite dimensionar de una manera adecuada el crecimiento del municipio sin consumir suelo innecesario ni crear conflictos entre la oferta y la demanda de suelo que tensionen el precio del suelo, y por lo tanto de las viviendas y el suelo para actividades económicas, al alza. Para realizar una estimación del crecimiento demográfico de Almussafes es necesario analizar la evolución histórica de la población del municipio. Para ello utilizaremos los datos del padrón que aparecen en el Instituto Nacional de Estadística desde el año 1986. La evolución de la población en los últimos 30 años es suficiente para hacer una adecuada proyección de la población.





Imagen aérea de Almusafes en 1956

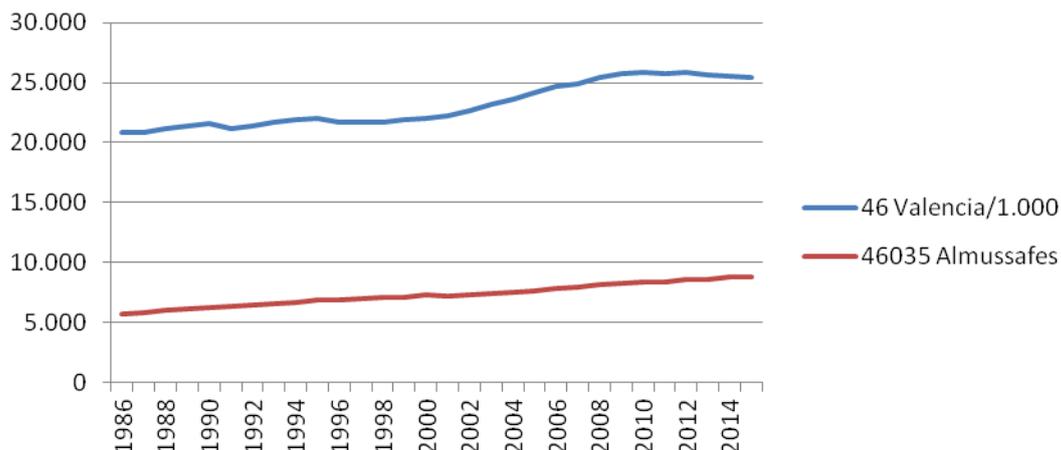
El análisis demográfico de Almusafes no puede entenderse sin la factoría Ford, inaugurada en 1976, y sus empresas auxiliares. La factoría Ford supone un importante porcentaje del PIB de la provincia y una fuente estable de trabajo. Durante la segunda mitad del s.XX la población aumento en un 50% y la evolución de la población de Almusafes ha crecido a un ritmo constante desde 1986 sin verse afectada por ninguna de las dos crisis económicas que ha sufrido el país. La tasa de desempleo de Almusafes es siempre inferior al resto de la provincia, según los datos consultados en el anuario económico de la Caixa. En la siguiente gráfica se comparan las tasas de desempleo de Almusafes y la provincia de Valencia.



En la siguiente gráfica se puede observar la evolución de la población de Almusafes y el resto de la provincia de Valencia. La población de la provincia se ha visto afectada por la crisis de 1993 y la de 2008 de una manera clara, sin embargo, Almusafes ha mantenido un crecimiento lineal. Esta es una característica muy poco habitual y, sin duda, se debe a la estabilidad laboral

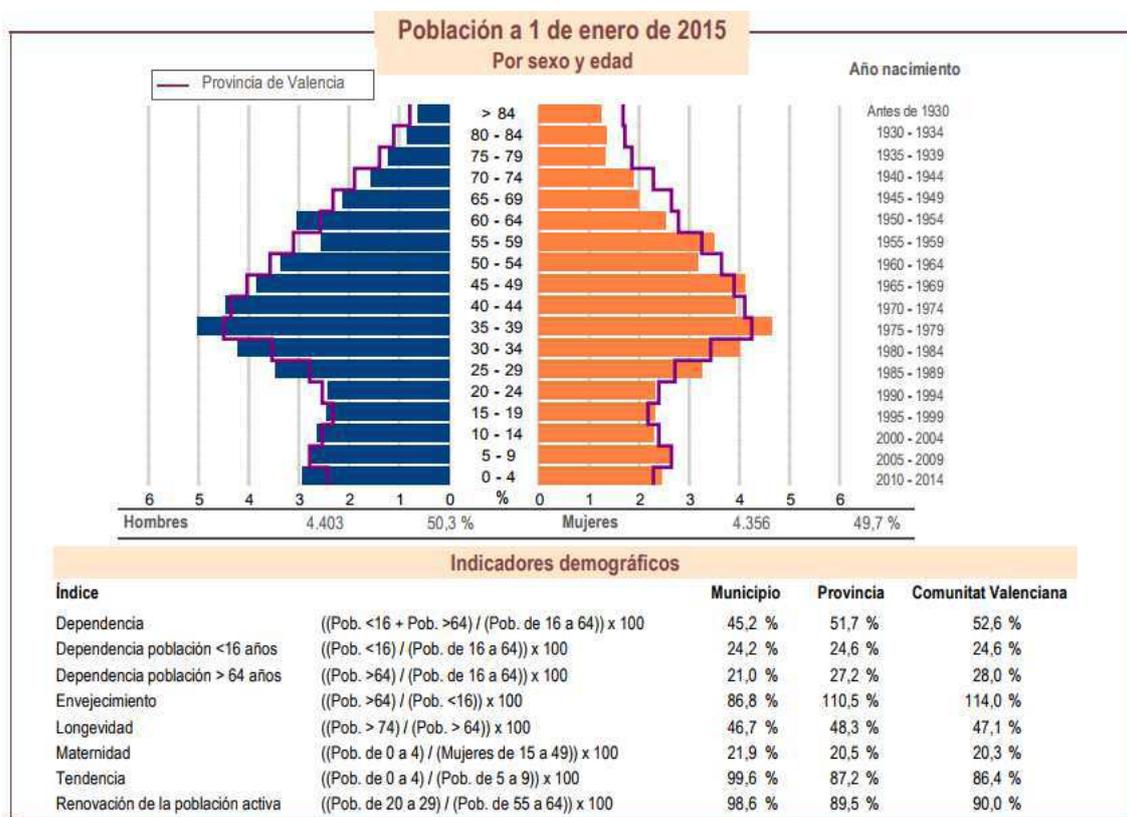


que ofrece el sector industrial del municipio y la calidad de vida que disfrutan los almussafenses.



### ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

La pirámide de población de Almussafes, obtenida del Instituto Valenciano de Estadística, es regresiva, con una base más estrecha que el centro de la pirámide, lo que generalmente ilustra un rápido descenso en la fecundidad. Es significativo que en Almussafes porcentualmente hay una menor población anciana (a partir de 60 años), nacidos en la guerra o la postguerra civil española, que en el resto de la provincia de Valencia y una población potencialmente activa mayor que en el resto de la provincia. La pirámide tiene una base más ancha que el resto de la provincia.



## Indicadores Demográficos

**Índice de dependencia** expresa, en forma de tasa y en porcentaje, la relación existente entre la población dependiente y la población productiva, de la que aquella depende. En este índice se simplifica la definición de ambas poblaciones en términos de edad, obviando el hecho de que una parte importante de la población en edad laboral no es población activa (es decir, no está incorporada al mercado de trabajo por una u otra razón). Suelen utilizarse los segmentos de edad limitados por los 15 y los 65 años.

A medida que la tasa se incrementa, aumenta la carga que supone para la parte productiva de la población para mantener a la parte económicamente dependiente: por un lado los niños y por otro los ancianos. Las previsiones presupuestarias en educación, sanidad, pensiones y otros gastos sociales deben ajustarse como consecuencia de ello, además de cambiar su composición.

La proporción de personas de más de 60 años en Almussafes es menor que en el resto de la provincia y al contrario con la población potencialmente activa. Este hecho da como resultado un índice de dependencia menor que en el resto de la provincia y la Comunidad Valenciana.

**Índice de dependencia juvenil.** Relaciona la población económicamente activa y los menores de la edad activa.

Este índice es equivalente al del resto de la provincia. Almussafes tiene un mayor porcentaje de jóvenes dependientes pero al mismo tiempo también tiene una mayor población potencialmente activa.

**Índice de dependencia anciana.** Relaciona la población potencialmente activa y los mayores de la edad activa. Este índice en Almussafes es bastante más bajo que en el resto de la provincia y la comunidad autónoma. Como hemos indicado anteriormente, una de las características del histograma de Almussafes es la menor población anciana (>60) con respecto a la provincia y su mayor población potencialmente activa. Estos dos hechos dan como resultado un índice de dependencia anciana 7 puntos menor que en el resto de la comunidad autónoma.

**Índice de envejecimiento.** Indicador específico del fenómeno de envejecimiento demográfico. Pone en relación la población dependiente anciana con la infantil. En Almussafes, debido a la menor proporción de población anciana y la fuerte base de población infantil, siempre hablando en términos relativos con respecto a la provincia, obtiene un índice de envejecimiento de 86,8%, 27,2 puntos menor que en la comunidad autónoma y 23,7 menor que la provincia.

**Índice de longevidad.** Otro indicador específico del envejecimiento demográfico. Permite medir la composición y grado de supervivencia de los ancianos.

Según su interpretación convencional, se trata de un indicador asociado a las transferencias intergeneracionales y su aumento sistemático implica para los estados una mayor inversión en salud y seguridad social orientada a las personas de edad. Este índice en Almussafes es similar al de la provincia y comunidad autónoma.



**Índice de maternidad.** Proporción de la población menor de cinco años respecto de las mujeres en edad fértil. Puede considerarse una aproximación a la tasa global de fecundidad. Este índice, en Almussafes, es sensiblemente superior al de la provincia y comunidad autónoma. La maternidad en Almussafes, como en el resto de España, es baja.

**Índice de tendencia.** Indicador de la dinámica demográfica. En la medida en que presente valores inferiores a cien estará reflejando descenso de la natalidad, menor crecimiento demográfico y envejecimiento. Este índice en Almussafes es de 99,6% indicando la buena salud de la dinámica de la demografía en Almussafes.

**Índice de renovación de la población activa.** Relaciona el tamaño de los grupos en edad de incorporarse a la actividad con aquellos en los que se produce la salida. Pretende medir la capacidad de una población para sustituir a los individuos que se van jubilando. Este índice es superior al de la provincia y de la comunidad autónoma, 8,6 puntos inferior a la de Almussafes. El municipio tiene un índice de renovación de la población activa que garantiza la fuerza laboral del futuro de Almussafes.



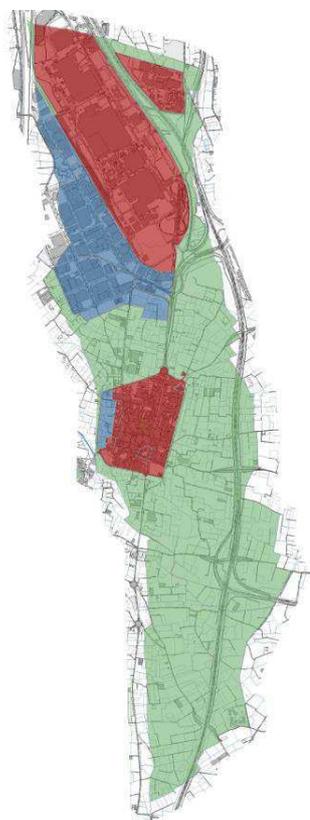
CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN Y/O GESTIÓN Y GRADO DE DESARROLLO.

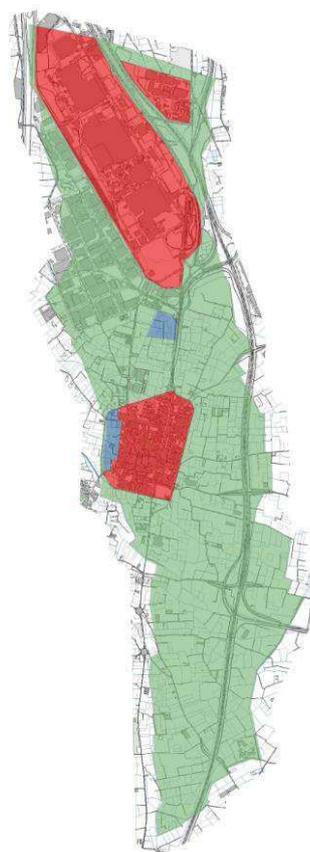
El planeamiento municipal de Almussafes está basado en el Plan General aprobado por la CTU el 22 de abril de 1994. Durante el tiempo transcurrido desde entonces, éste se ha visto desarrollado o modificado por diversas actuaciones. A continuación se muestra la recopilación del planeamiento vigente en Almussafes:

Documento	Aprobación
<b>PG PLAN GENERAL</b>	<b>17/06/1994 (B.O.P.) 29/03/1994 (C.T.U.)</b>
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 3 ARTICULO 58 ORDENANZAS	27/06/2002 (D.O.G.V.) 15/03/2002 (C.T.U.)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 4 ZONAS VERDES DISPOSICION ADICIONAL 1ª	18/06/2002 (B.O.P.) 27/05/2002 (C.T.U.)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL HOMOLOGACION <b>POLIGONO INDUSTRIAL NORTE</b>	30/11/2001 (D.O.G.V.) 16/11/2001 (C.T.U.)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 6 TRASERAS C/ TRASERAS C/ SANTA CREU Y ALBUFERA	14/04/2003 (D.O.G.V.) 12/03/2003 (C.T.U.)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 7 DOTACION C/ L'ALBUFERA Y EL ROMANI	12/01/2004 (D.O.G.V.) 17/10/2003 (CONS)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 8 APARCAMIENTOS SUBSUELO DOTACIONES	27/10/2005 (D.O.G.V.) 14/04/2005 (C.T.U.)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 9 ESTUDIOS DE DETALLE SU TOLERANCIA INDUSTRIAL	18/04/2007 (D.O.C.V.) 01/12/2006 (C.T.U.)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 10 CAMBIO DE CALIFICACION DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO POR EQUIPAMIENTO	02/05/2009 (B.O.P.) 02/04/2009 (AYTO)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 11 NUEVA REDACCION ARTICULOS 56 Y 57 NORMAS URBANISTICAS SUELO NO URBANIZABLE	28/12/2010 (B.O.P.) 26/11/2010 (C.T.U.)
MPG MODIFICACION PLAN GENERAL DELIMITACION UE CALLE BENIFAU	02/02/2001 (D.O.G.V.) 26/11/1999 (C.T.U.)
<b>PP HOMOLOGACIÓN, PLAN PARCIAL Y PDAI ÁREA INDUSTRIAL ALMUSSAFES</b>	27/07/1995 (Resolución Conseller OOPP)
<b>PP PLAN PARCIAL SECTOR LA PORTETA SUNP RESIDENCIAL Y HOMOLOGACION</b>	<b>03/12/2010 (B.O.P.) 28/05/2010 (C.T.U.)</b>
<b>PPI PLAN PARCIAL INDUSTRIAL JUAN CARLOS I Y HOMOLOGACION</b>	<b>11/09/1995 (B.O.P.) 27/07/1995 (CONS)</b>
MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 2 JUAN CARLOS I ARTICULO 5.36 Y 5.37 BIS	05/02/2002 (B.O.P.) 25/01/2002 (AYTO)
MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 3 JUAN CARLOS I	11/10/2003 (B.O.P.) 03/10/2003 (AYTO)
MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 4 JUAN CARLOS I ARTICULOS 5.44.1, 4.45.1 Y 5.45.3	27/11/2008 (B.O.P.) 06/11/2008 (AYTO)
MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 5 JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 7.3	23/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO)
MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 1 JUAN CARLOS I (8 PUNTOS)	22/04/1998 (D.O.G.V.) 16/03/1998 (B.O.P.) 05/02/1998 (CONS)
ED ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 4.1, 4.2, 4.3 Y 4.4 JUAN CARLOS I	14/11/2000 (B.O.P.) 05/10/2000 (AYTO)
<b>PE PLAN ESPECIAL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO INDUSTRIAL</b>	<b>09/11/2000 (D.O.G.V.) 26/10/2000 (CONS)</b>
<b>PE PLAN ESPECIAL (CON HOMOLOGACIÓN, ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PDAI) AMPLIACION JUAN CARLOS I (Picassent, Almussafes)</b>	<b>21/01/2002 (D.O.G.V.) 29/11/2001 (CONS)</b>
MPE MODIFICACION PLAN ESPECIAL AMPLIACION JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 8.3	23/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO)
ED ESTUDIO DE DETALLE MANZANA Nº 15 PLAN ESPECIAL JUAN CARLOS I	24/10/2005 (B.O.P.) 08/09/2005 (AYTO)
<b>PE PLAN ESPECIAL PROTECCION ENTORNO TORRE ARAB RACEF</b>	<b>03/11/2006 (D.O.G.V.) 10/04/2006 (C.T.U.)</b>
ED ESTUDIO DE DETALLE C/ ROMANI Y SAINT JOSEP	06/10/2007 (B.O.P.) 13/09/2007 (AYTO)
ED ESTUDIO DE DETALLE CALLE LIRA ALMUSSAFENSE S/N	18/12/1998 (B.O.P.) 30/11/1998 (AYTO)
DIC Hermanos Aparici Rosa SL	Resolución Conseller OOPP 11/04/2002
CHJ Canal	
EDAR	

Este desarrollo se puede apreciar en la clasificación del suelo de ambas situaciones:



Planeamiento Vigente 2017



Plan General 1994

Suelo no urbanizable  
 Suelo urbanizable  
 Suelo urbano



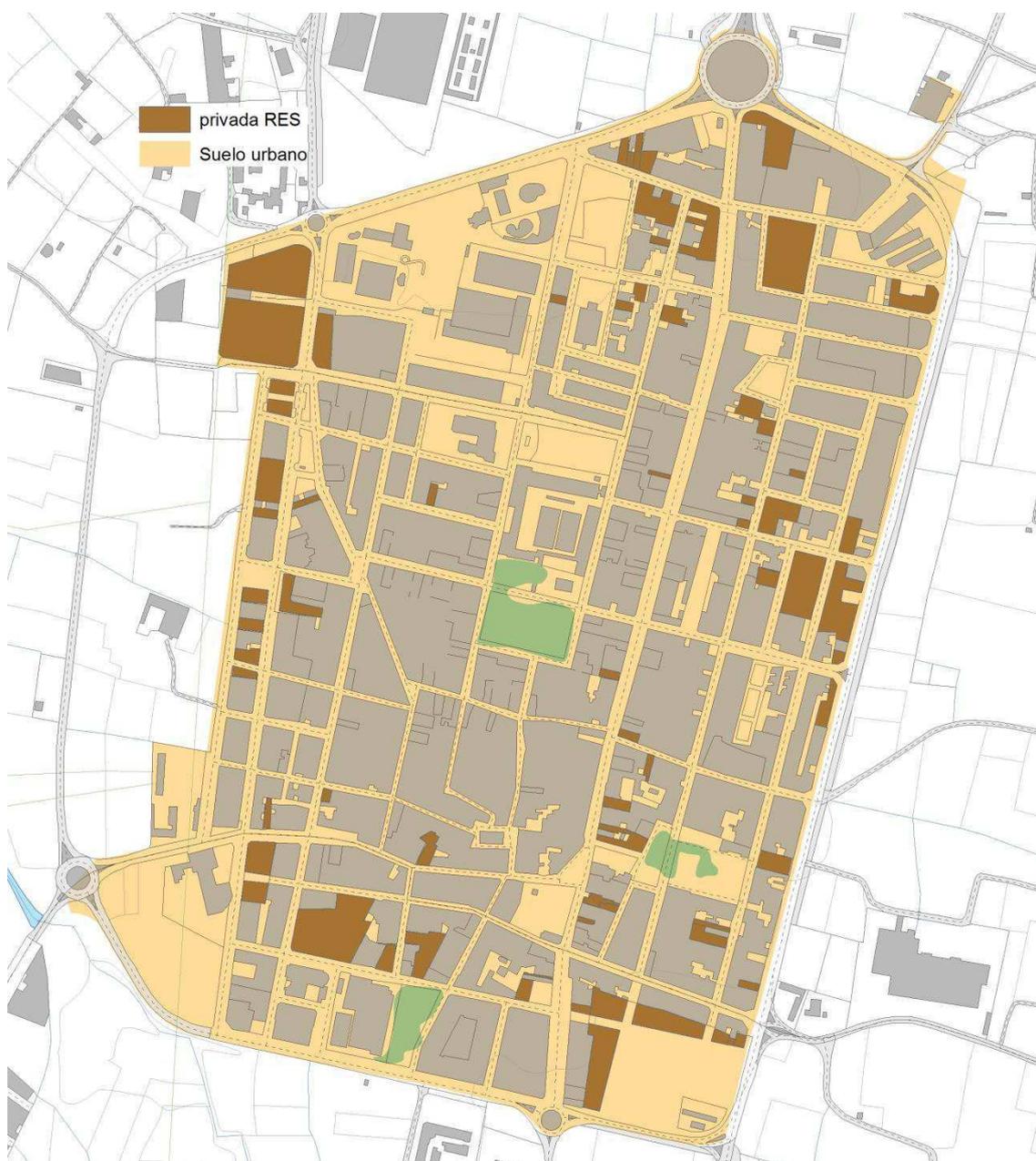
En tramitación se encuentran los siguientes expedientes:

MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 5 ESTACIONES BASE TELEFONIA MOVIL
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 12 ARTICULO 45 NNUU
PRI	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE RONDA SUR-RONDA ESTE Y HOMOLOGACION
PRI	PLAN DE REFORMA INTERIOR C/ BENIFAIO, RONDA MONESTIR DE LA VALLDIGNA Y LLAURADORS
DIC	JJ DUART

Sobre esta base, realizamos un estudio del grado de ejecución, es decir, qué ámbitos se encuentran urbanizados/edificados y en qué grado, o por el contrario, siguen pendientes de urbanizar o edificar.

- Usos residenciales, se concentran en el casco urbano de la población, que aparentemente, se encuentra altamente consolidado.

**Solares y áreas urbanas no edificadas**, se han localizado las siguientes parcelas urbanas y ámbitos sin edificar:

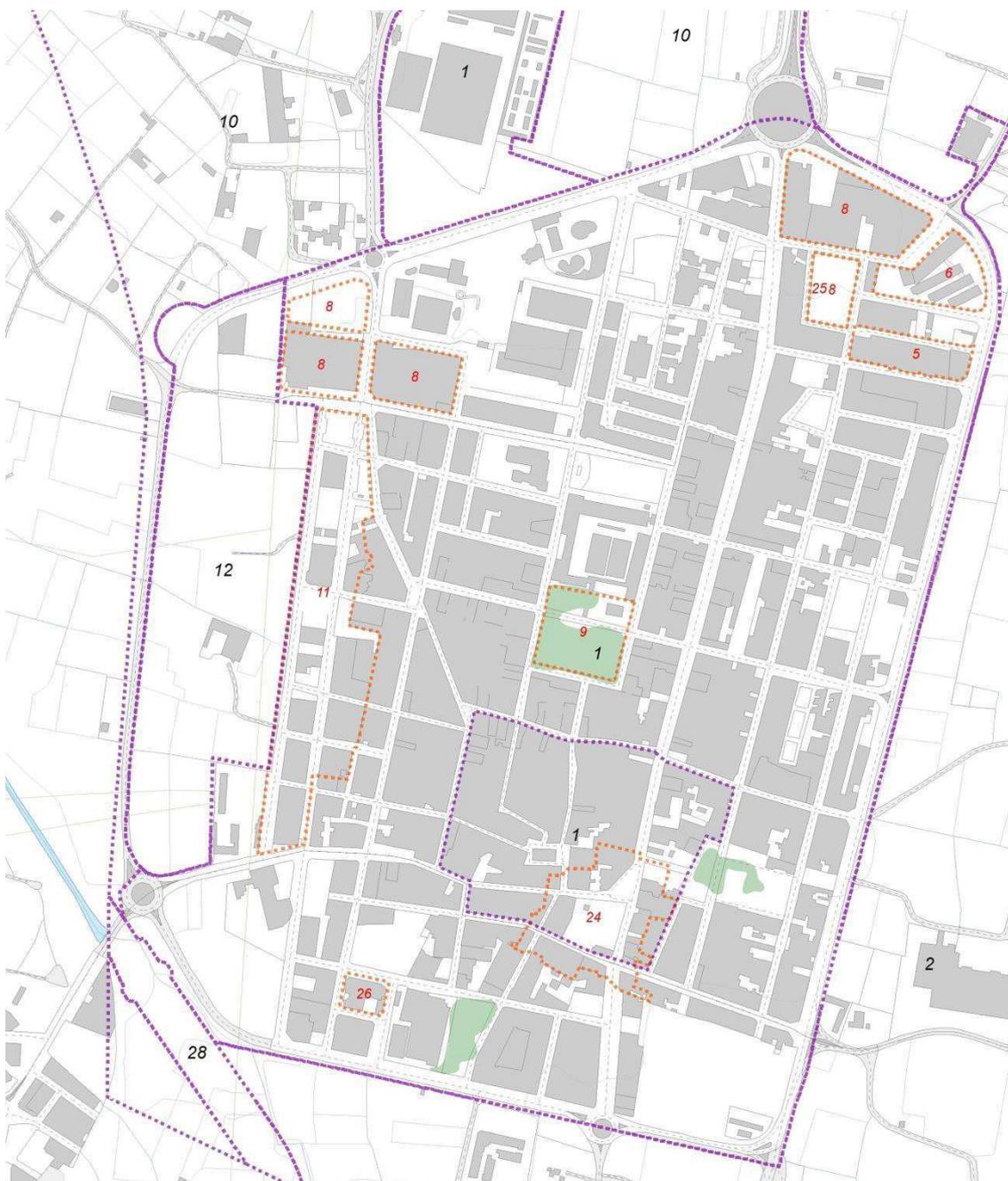


o	sup (m2)	Hplan	ed PB AE (m2t)	ed PB RES (m2t)	Resto ed RES (m2t)	Resto ed AE (m2t)
1	9.881,70	3	3.952,68	5.217,54	17.391,80	
	7.601,20	5	3.040,48	4.013,43	26.756,22	
	848,81	6	339,52	448,17	3.734,76	
	7.337,99	4	2.935,20	3.874,46	19.372,29	
	56,04	0				
privada RES	69,89	0				
	13.013,27	3			3.435,50	35.135,82
	1.018,01	4			358,34	3.664,84
	2.757,84	5			1.213,45	12.410,27
	3.201,34	4	1.280,54	1.690,31	8.451,54	
11	819,75	5	327,90	432,83	2.885,53	
	16,68	0				
24	307,02	3	122,81	162,11	540,35	

**Suelo Urbanizable**, suelo urbanizable, en este caso con ordenación pormenorizada aprobada, aunque sin programa de actuación, se corresponde con el ámbito de La Porteta, al oeste del casco. En la ordenación definida supone una edificabilidad residencial de 61.810,86 m2t y 7.726,36 m2t de actividades económicas.

**Parcelas infraedificadas**, son aquellas edificaciones que no consumen toda la edificabilidad máxima permitida. El planeamiento vigente de Almussafes en el casco urbano es el siguiente:





Documento	
1	<b>PG PLAN GENERAL</b>
3	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 4 ZONAS VERDES DISPOSICION ADICIONAL 1ª
5	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 6 TRASERAS C/ SANTA CREU Y ALBUFERA
6	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 7 DOTACION C/ L'ALBUFERA Y EL ROMANI
7	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 8 APARCAMIENTOS SUBSUELO DOTACIONES
8	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 9 ESTUDIOS DE DETALLE SU TOLERANCIA INDUSTRIAL
9	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 10 CAMBIO DE CALIFICACION DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO POR EQUIPAMIENTO
11	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL DELIMITACION UE CALLE BENIFAIO
12	<b>PP PLAN PARCIAL SECTOR LA PORTETA SUNP RESIDENCIAL Y HOMOLOGACION</b>
24	<b>PE PLAN ESPECIAL PROTECCION ENTORNO TORRE ARAB RACEF</b>
25	<b>ED ESTUDIO DE DETALLE C/ ROMANI Y SANT JOSEP</b>
26	<b>ED ESTUDIO DE DETALLE CALLE LIRA ALMUSSAFENSE S/N</b>



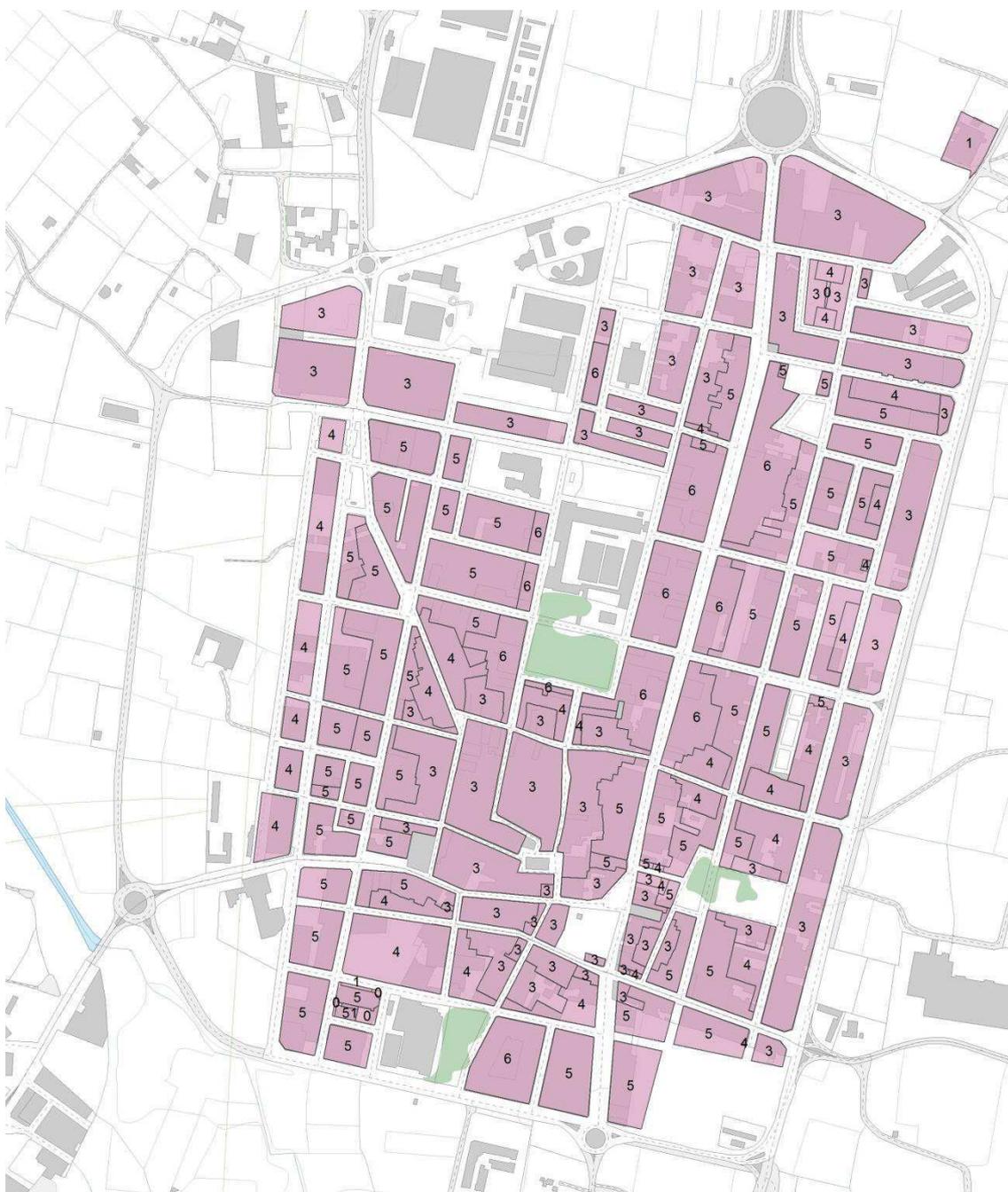
La edificabilidad en este ámbito se mide, básicamente, según las alturas máximas permitidas y su ocupación máxima. Las alturas máximas se muestra a continuación:



La altura máxima permitida de las parcelas en esquina quedan definidas en el art. 38.7 del PGOU "En edificios en esquina, con fachada a calles de distinta anchura, la altura correspondiente a la calle de mayor anchura se prolongará el doble de la anchura de la calle menor es esta última calle y con un máximo de 12 m".



Se ha realizado una estimación de esta regla, resultando:



La ocupación máxima permitida depende del documento que rige la parcela y del uso, así:

(1) (5) (6) (25) y (26)

Art. 38 del PGOU (...) "El número de plantas autorizado sobre cada parcela viene grafiado en el plano correspondiente. La planta I (planta baja) podrá cubrirse en su totalidad siempre que no se destine a uso vivienda."

En estos ámbitos supondremos que las plantas bajas se destinan en un 60% a usos residenciales y el resto a otros usos. También supondremos que los patios en usos residenciales ocupan una media del 12% de la superficie.



(11)

Según la Modificación del Plan General "Delimitación UE Calle Benifaió" no existen limitaciones a la ocupación de parcela, a excepción de solares de dimensión superior a 16 metros, donde se establece una ocupación máxima de un 92%. Tomaremos el criterio del apartado anterior (12% libre de parcela) para simplificar el cálculo.

(24)

*Artículo 37 del PEP: "Condiciones particulares de obra nueva.*

*Número de plantas y altura de las edificaciones:*

**1. El número máximo de plantas autorizado en el recinto del presente plan es de (III), con un mínimo de planta baja más una.**

*2. La altura libre interior de la planta baja, siempre y cuando esté en la rasante oficial, será, como mínimo, de tres metros.*

*3. La altura libre interior de las plantas de pisos será, como mínimo, de dos metros y cincuenta centímetros.*

*La altura reguladora será la grafiada en el plano nº 5 "Propuesta de cornisas".*

*4. Siempre que el solar exceda los 16 metros en una dimensión, la ocupación máxima del solar será del 92%, quedando dicho 8% después de los 16 metros y en los últimos 4 metros a partir de los 19 se podrá edificar planta baja más una planta con cubierta de teja. La planta baja se podrá ejecutar en su totalidad exceptuando el 8% libre."*

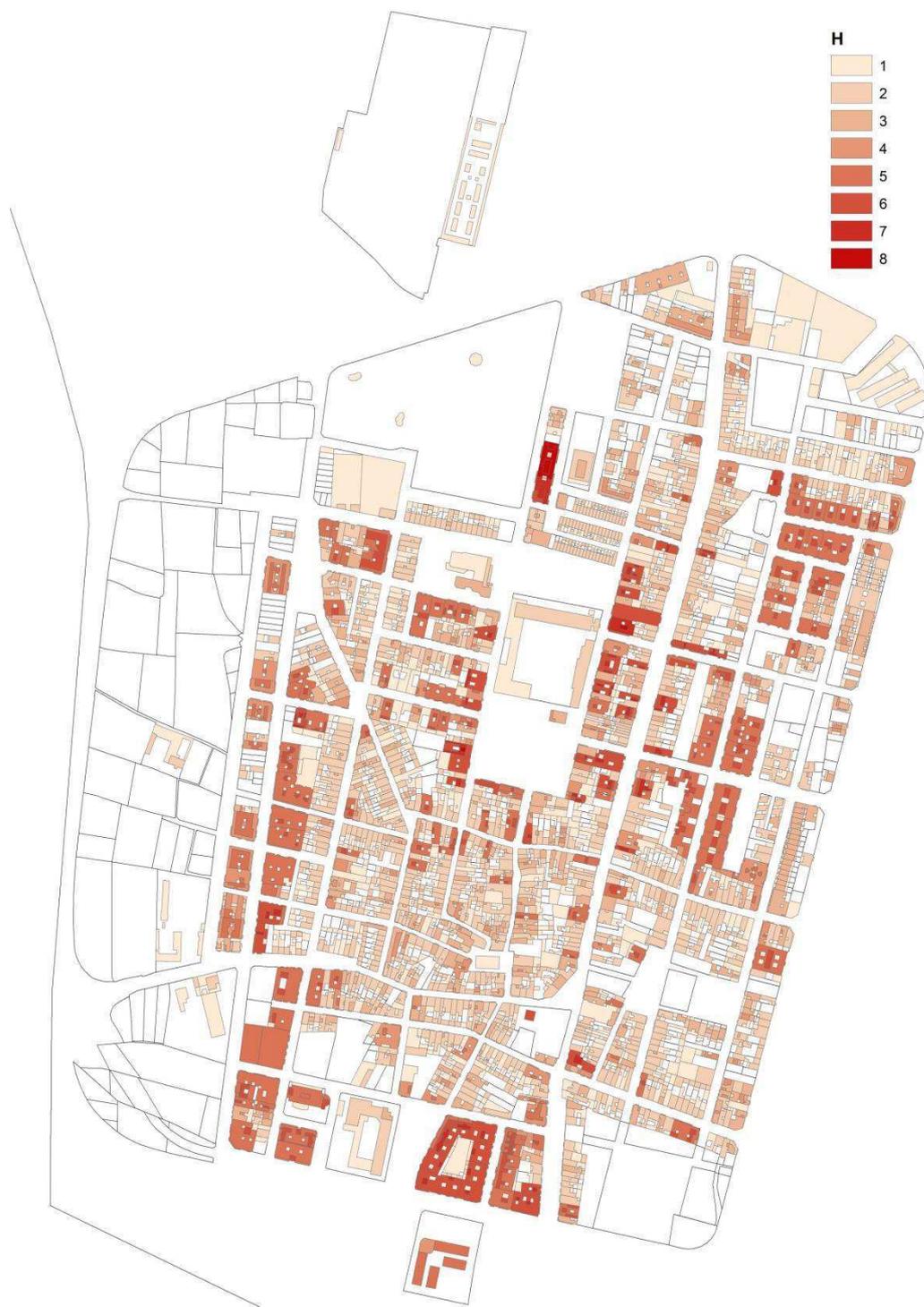
En el ámbito del PEP, consideraremos las mismas condiciones de ocupación, que en el caso anterior, mientras que la presencia de usos no residenciales en planta baja la estimaremos en un 10%. Para simplificar, consideraremos tres alturas de edificabilidad máxima en todas las parcelas.

(8)

En el suelo de tolerancia industrial, estimaremos un 90% de la edificabilidad para usos no residenciales.

La edificabilidad materializada la obtenemos a partir de la cartografía catastral:





### Equipamientos públicos

Se han localizado los siguientes suelos dotacionales públicos (exceptuando el viario) sin desarrollar en el casco urbano:



	sup (m2)
equipamiento	1 13.303,79
	4 4.317,45
	8 19.078,17
	22 3.337,24
zona verde	1 241,27
	4 19.067,28
	8 5.466,08



- Los usos de actividades económicas se localizan fundamentalmente al norte del término. El planeamiento que rige esta zona es el siguiente:

Documento	
1	<b>PG PLAN GENERAL</b>
3	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 4 ZONAS VERDES DISPOSICION ADICIONAL 1ª
4	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL HOMOLOGACION <b>POLIGONO INDUSTRIAL NORTE</b>
7	MPG MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 8 APARCAMIENTOS SUBSUELO DOTACIONES
27	<b>PP HOMOLOGACIÓN, PLAN PARCIAL Y PDAI ÁREA INDUSTRIAL ALMUSSAFES</b>
13	<b>PPI PLAN PARCIAL INDUSTRIAL JUAN CARLOS I Y HOMOLOGACION</b>
14	MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 2 JUAN CARLOS I ARTICULO 5.36 Y 5.37 BIS
15	MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 3 JUAN CARLOS I
16	MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 4 JUAN CARLOS I ARTICULOS 5.44.1, 4.45.1 Y 5.45.3
17 (=22)	MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 5 JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 7.3
18	MPP1 MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 1 JUAN CARLOS I (8 PUNTOS)
19	ED ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 4.1, 4.2, 4.3 Y 4.4 JUAN CARLOS I
20	<b>PE PLAN ESPECIAL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO INDUSTRIAL</b>
21	<b>PE PLAN ESPECIAL (CON HOMOLOGACIÓN, ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PDAI) AMPLIACION JUAN CARLOS I (Picassent, Almussafes)</b>
22 (=17)	MPE MODIFICACION PLAN ESPECIAL AMPLIACION JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 8.3
23	ED ESTUDIO DE DETALLE MANZANA Nº 15 PLAN ESPECIAL JUAN CARLOS I



Este ámbito, que se encuentra altamente consolidado, tan sólo tiene los siguientes solares/dotaciones públicas no consolidados:



	o	sup (m2)	IEN	ed AE (m2t)
	4	7.932,06	1	7.932,06
privada AE	13	19.162,47	0,8	15.329,97
	22	17.774,93	0,8	14.219,95



edificabilidad máxima PGOU vigente	edificabilidad materializada CAT
en SU y Suble y privada (incluye solares)	en SU y Suble y privada (incluye solares)

		o	superficie gráfica	ACTIVIDADES EC	RES	AE	RES			
ALMUSSAFES	CASCO URBANO	TORRE RACEF	24	15.262,92	791,67	21.120,48	575,24	15.346,46		
		MPG nº6	5	4.616,69	1.478,14	8.454,94	583,82	5.023,67		
		MPG nº7	6	5.794,19	-	-	-	-		
		UE CALLE BENIFAÍÓ	11	32.974,31	7.035,19	65.350,59	4.871,84	45.255,03		
		SUELO TOLERANCIA INDUSTRIAL	8-25	27.792,03	74.868,96	7.435,13	10.721,08	4.993,54		
		RESTO CASCO URBANO	1	667.324,49	580.884,35	114.094,37	981.762,18	63.908,60	542.338,38	
		LA PORTETA	12	80.184,63	7.726,36	61.810,86	0,00	1.153,14		
	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL NO PROGRAMADO	1	65.009,37	63.709,18	-	0,00	-			
	POLIGONO FORD	27	2.129.224,64	1.974.081,54	2.086.640,15	1.934.599,91	-	701.084,55	-	
	POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE	4		225.971,02		183.533,59	-	57.221,25	-	
	PI JUAN CARLOS I	13	660.387,78	651.544,84	314.707,20	312.116,44	-	261.121,62	-	
	AMPLIACIÓN PI JUAN CARLOS I	21	766.808,23	496.759,51	367.685,66	247.513,46	-	147.792,45	-	
	SUELO NO URBANIZABLE	SNUC	10	1.349.493,43			-		-	
		SNUP AGRICOLA	SNUP AGRICOLA	2	4.997.704,79			-		-
			DIC	30	22.580,64			-		-
		DOTACIONES PÚBLICAS	PARQUE	1	131.245,45			-		-
EQUIP. DEPORTIVO			1				-		-	
CEMENTERIO			1	54.416,32			-		-	
EDAR	29	50.049,09			-		-			
TERMINO MUNICIPAL DE ALMUSSAFES				10.766.365,12						
SILLA	POLIGONO FORD	27	153.864,87	150.787,57	-			-		
PICASSENT	POLIGONO FORD	27	1.278,23	1.252,67	-			-		
	PI JUAN CARLOS I	13	8.842,94	2.590,76	-			-		
	AMPLIACIÓN PI JUAN CARLOS I	21	270.048,72	120.172,20	-			-		
<b>TOTAL ALMUSSAFES</b>				<b>10.766.365,12</b>	<b>2.947.467,26</b>	<b>1.145.934,17</b>	<b>1.247.880,44</b>	<b>614.110,23</b>		
<b>TOTAL</b>				<b>11.200.399,88</b>	<b>3.222.270,46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

Sólo SU y sin FORD	941.431,81	1.084.123,31	546.795,89	612.957,08
--------------------	------------	--------------	------------	------------



Otro punto importante a analizar, es la edad de las construcciones en el casco urbano y conocer cuáles tienen 50 años o más y cuáles van a tener 50 años durante la vigencia del Plan que ahora se redacta, que podríamos estimar entre los años 2018 a 2038.

La obligatoriedad de realizar una inspección técnica para las edificaciones que superen esta edad, nos dará una idea más que fiable de los proyectos de rehabilitación que se habrán de acometer en el futuro para favorecer para mantener la calidad urbana de la población y mantener el parque de viviendas.

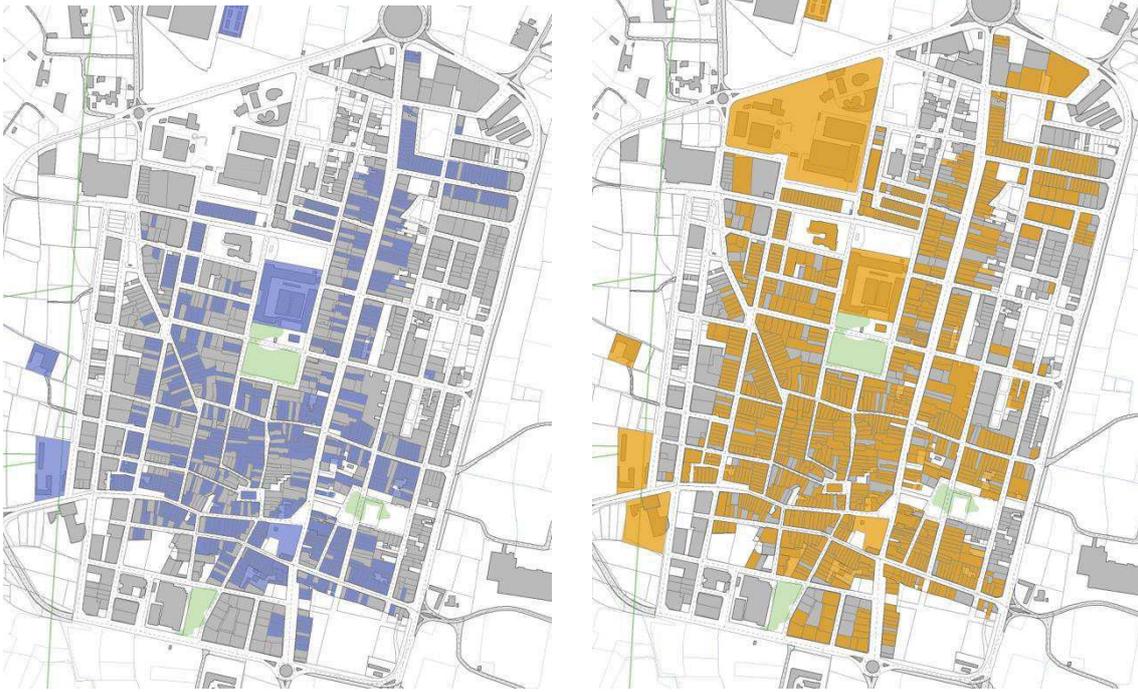
A continuación se observa un plano que muestra la edad de las construcciones en el casco urbano. La gradación es de claro (más antiguo) a oscuro (más reciente)



A continuación, diferenciamos en azul, las parcelas cuyas construcciones tendrán en 2018, 50 años o más (según base de datos de Catastro)

Y en naranja, aquéllas que tendrán a término del PGOU esos 50 años.





## Conclusiones

Este cálculo estimado nos da **porcentajes muy altos de edificabilidad privada no materializada**.

En el caso de parcelas industriales o terciarias, no es muy significativo el valor de las parcelas infraedificadas, puesto que, aunque el IEN sobre parcela es de 0,8 en el Parque Industrial Juan Carlos I y ampliación, y 1 en el Polígono Norte, las empresas necesitan espacios libres para realizar su actividad y no suelen desarrollar sus edificios en más de una altura, con lo que nunca colmaten la edificabilidad.

En el caso de usos residenciales, localizados en el casco urbano, se habrá de reflexionar qué densidad es la óptima para este ámbito.

Aquí vemos un ejemplo de las alturas 'originales' (PB+1) correspondiente a viviendas unifamiliares y alguna sustitución, donde se colmata la edificabilidad permitida según el planeamiento vigente mediante seis alturas en tipologías plurifamiliares.



En todo caso el crecimiento para uso residencial/actividades económicas en el casco urbano tiene todavía posibilidades de crecimiento, tanto actuando en áreas no desarrolladas, edificando solares y/o aumentando la edificabilidad.

Y todo ello sin perjuicio de localizar áreas de oportunidad en el municipio, donde se planteen actuaciones de mejora y/o regeneración urbana.



**AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

ALBUFERA (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera)

CARRETERAS

FERROCARRILES

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

CEMENTERIO

PATFOR

CAUCES PÚBLICOS

VIAS PECUARIAS

PATRIMONIO HISTÓRICO Y/O CULTURAL

PROPUESTA DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS

PATRICOVA y Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, SNCZI

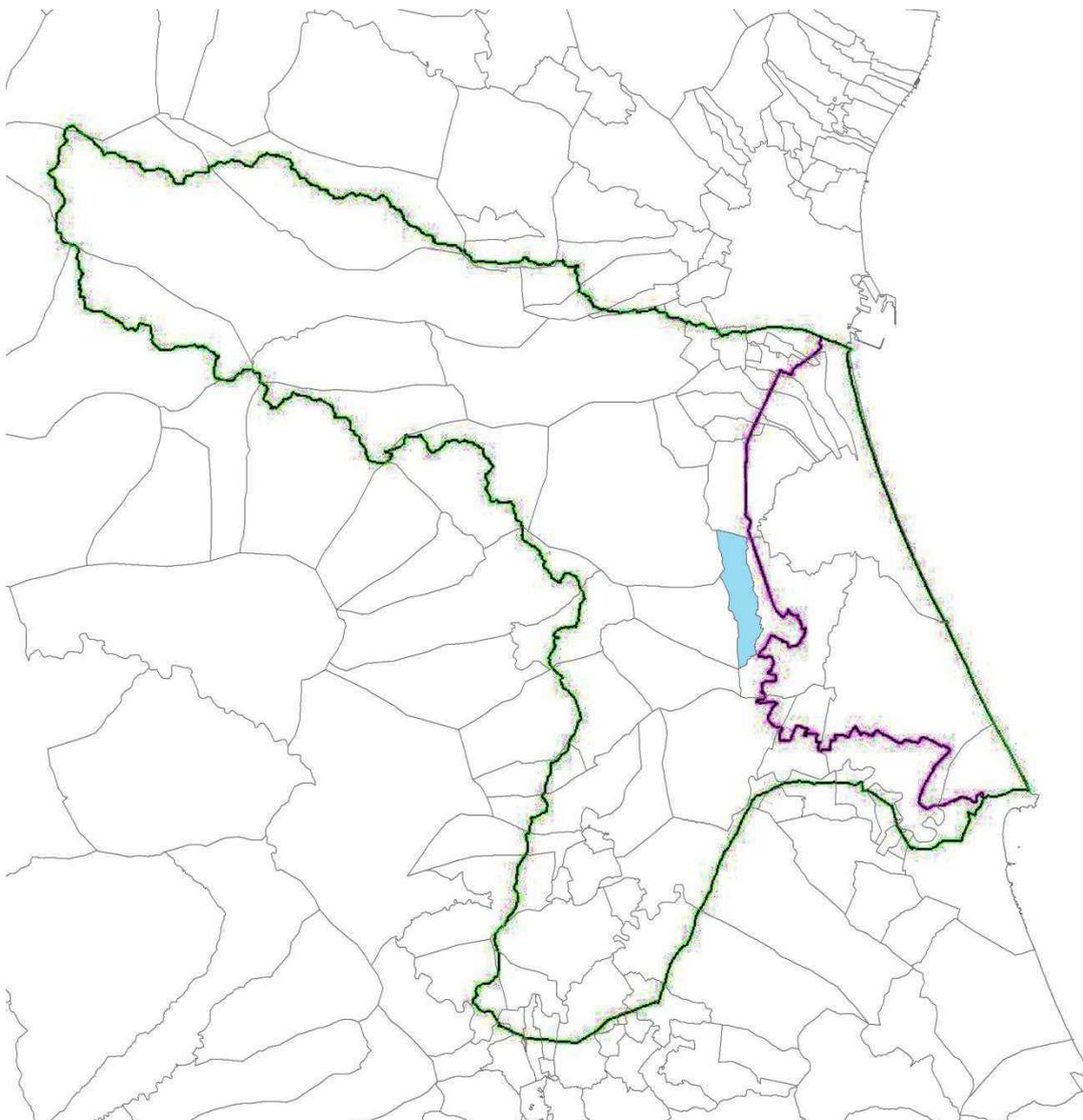
TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

RIESGO DE ACCIDENTES GRAVES



## ALBUFERA

Aunque la delimitación del Parque Natural de la Albufera (definido en el Decreto 71/1993) no alcanza el término municipal de Almussafes, el PORN (Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera (DOCV nº2516 de 26.05.1995)), define una zona adyacente al parque, a regular que abarca 57 municipios entre los cuales se encuentra Almussafes.



Esta zona está considerada como de Protección Ecológica II, su normativa no tiene un carácter coercitivo o limitante a los efectos de la reclasificación de terrenos o instalación de actividades en el mismo. El PORN afecta, eso sí, a aspectos como los recursos naturales, ecosistemas flora y fauna así como el paisaje aspectos para los que las normas sectoriales (en caso de existir) se deberían haber adaptado a las dictadas por el PORN y prevalecerían sobre el resto. Para el resto de materias entiende que la normativa del PORN tiene tan sólo carácter indicativo y se aplican subsidiariamente.

En relación a los aspectos urbanísticos, el PORN plantea la posibilidad de condicionar los usos existentes en la ribera de los cauces y su zona de policía hasta los 100 metros a los efectos de garantizarla adecuada calidad e las aguas que llegan a la Albufera.



En cuanto al régimen de evaluación ambiental, el PORN determina el sometimiento al proceso de evaluación de impacto ambiental a transformaciones de uso que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal para superficies superiores a 100 hectáreas.

CARRETERAS



Mapa de carreteras de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

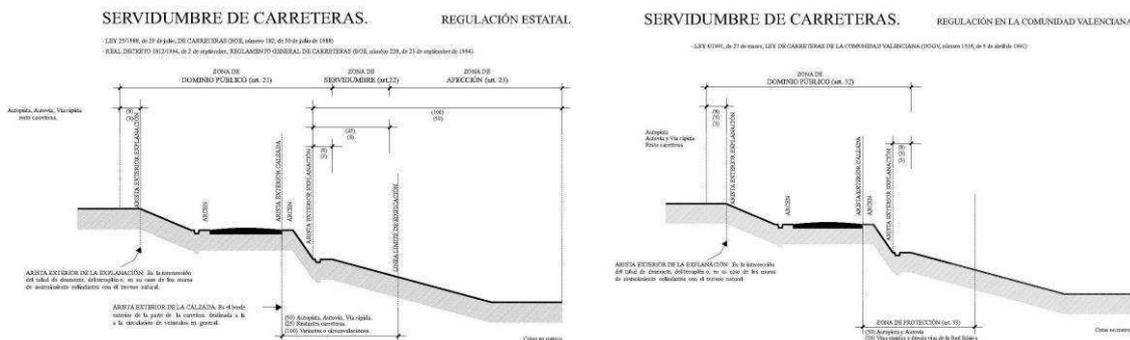
El término está atravesado de Norte a Sur, en su parte Este, por la Autopista AP-7. Este elemento de infraestructura crea una barrera importante que separa físicamente (salvo la zona del Polígono Norte Ford) el término de Almussafes del de Sollana, y del área de influencia de la Albufera. También se encuentra en el término el enlace de ésta con la A-38.

Otra vía que atraviesa el término de Almussafes es la CV-42, que une Alzira con Almussafes y que transcurre también de Norte a Sur, por la parte central del término. Esta vía bordea el casco urbano, a través de la Ronda Perimetral, por el Este, y se acaba uniendo con la A-7.

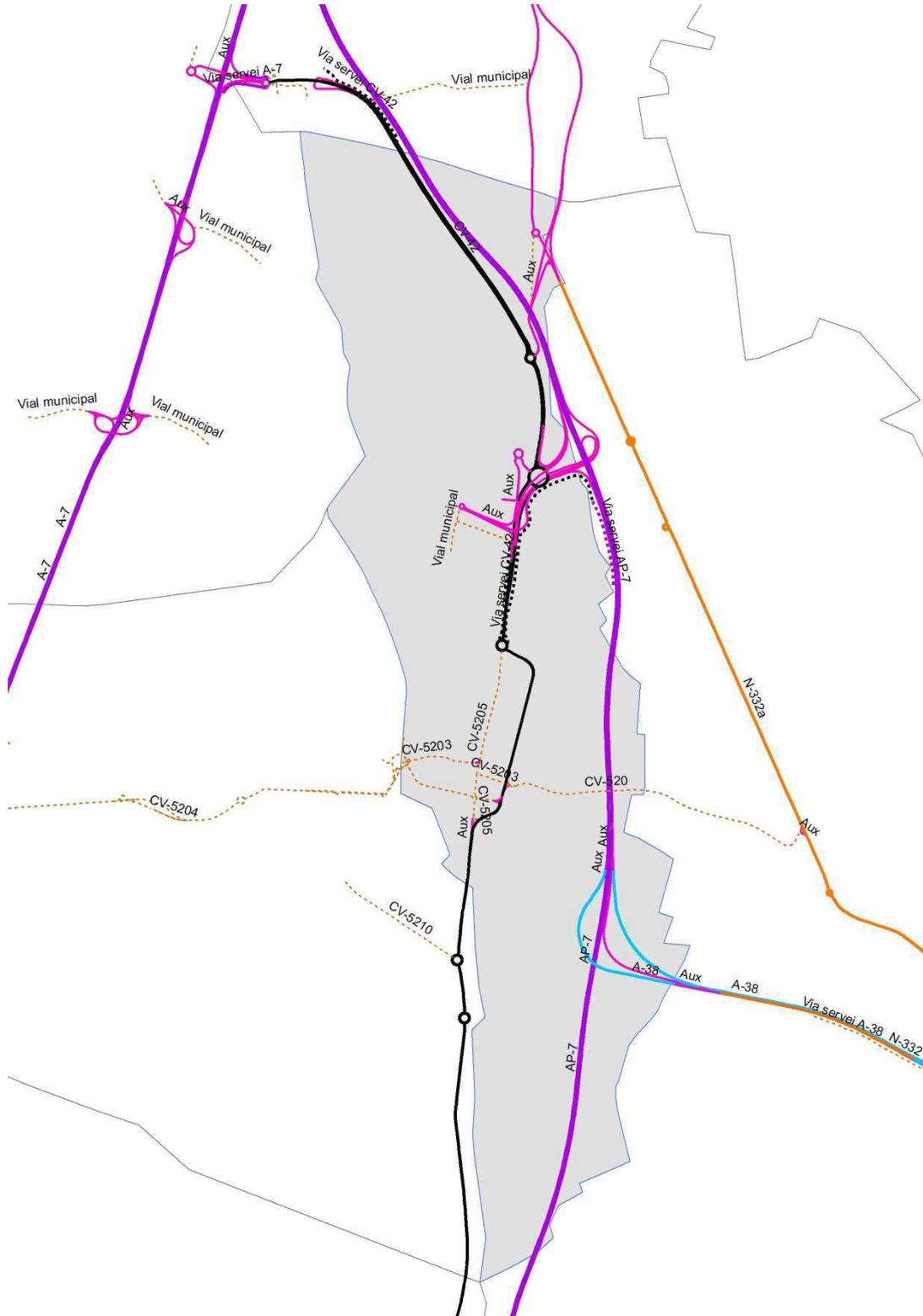
La carretera CV-520, que une Catadau con Sollana, atraviesa el término en sentido Este- Oeste, a la altura del casco urbano.

La N-332a pasa tangencialmente por el término de Almussafes, en su extremo Noroeste.

Las afecciones de las carreteras de titularidad estatal estarán a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 20 de septiembre, de carreteras, y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, mientras que las de titularidad autonómica se registrarán por la Ley 6/1991, de 27 de marzo.



Estas afecciones se han plasmado en la documentación gráfica de este documento y se han trazado a partir de los ejes georreferenciados de las carreteras que facilita la administración autonómica y con la Cartografía 1/2.000 del municipio.



Ejes georreferenciados de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.



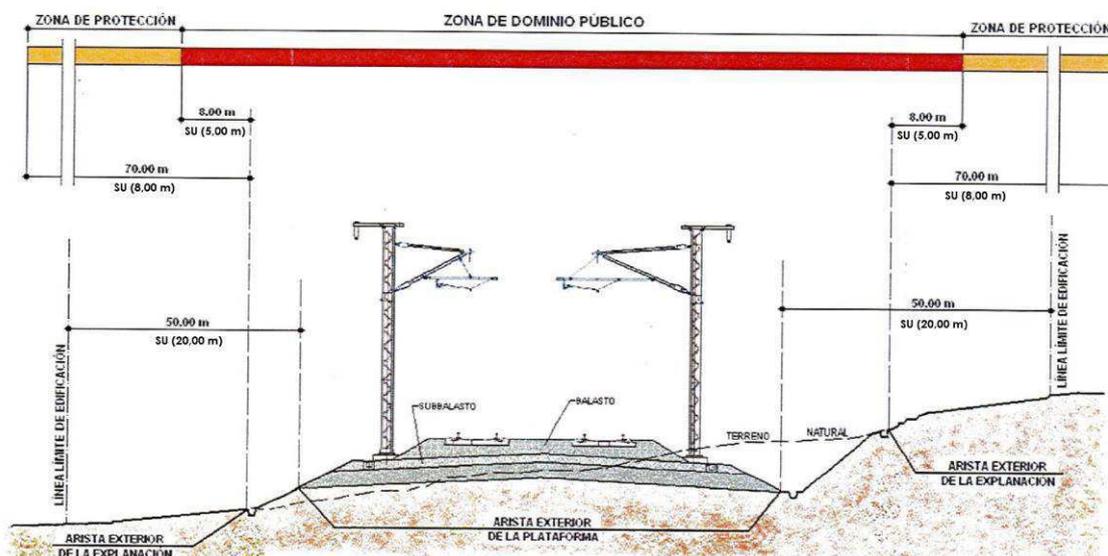


Detalle de las afecciones

## FERROCARRILES

Las líneas férreas presentes en el término municipal de Almuñafes se reducen al paso tangencial de la línea Valencia-Almansa y la línea férrea de la Factoría Ford.

Por tanto las afecciones son mínimas y estarán regidas por la legislación y normativa vigente a tal efecto, la Ley 16/1.987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, la Ley 39/2.003, de 27 de Noviembre, del Sector Ferroviario, el RD 1211/1990, de 28 de Septiembre, Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.



## INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

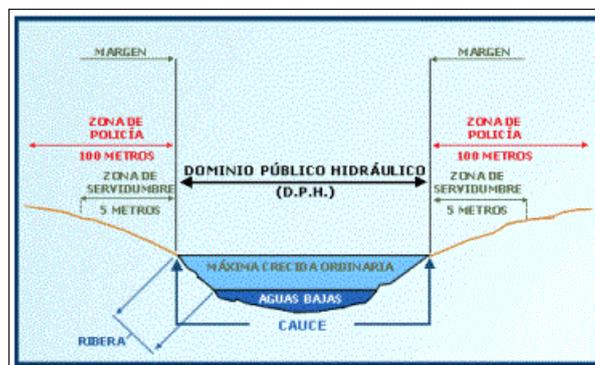
Según el visor Cartoweb de la Generalitat Valenciana, el término de Almussafes cuenta con la presencia de varias líneas de alta tensión, lógico, dado que en el extremo suroeste del casco urbano existe una subestación eléctrica. Se estará a las afecciones definidas en la legislación y normativa vigentes, el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997 de 26 de noviembre del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

## CEMENTERIO

Estos equipamientos se rigen por el Decreto 2263/1974 de 20 de julio Reglamento de Policía Mortuoria a nivel estatal. A nivel autonómico por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana y por el Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell, según la cual, se debe establecer un perímetro de protección de 25 metros a calificar como zona dotacional y libre de construcciones.

## CAUCES PÚBLICOS

Las afecciones derivadas de la existencia de cauces de corrientes naturales se rigen por el RDL 1/2001, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1976, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



En el término de Almussafes, estos cauces se reducen al Barranc del Tramusser, que ha sido canalizado en este tramo. Se incorpora al suelo no urbanizable de protección y a la Infraestructura Verde el ámbito del dominio público hidráulico.

## VIAS PECUARIAS

Las vías pecuarias están reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por la Ley 11/1994, de 27 de diciembre de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

En el BOE nº15 de 17/01/1975 se aprobó el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Almussafes, el expediente completo de las vías pecuarias del municipio es el siguiente:

Orden BOE nº15 de 17.01.1975 de la aprobación de la clasificación



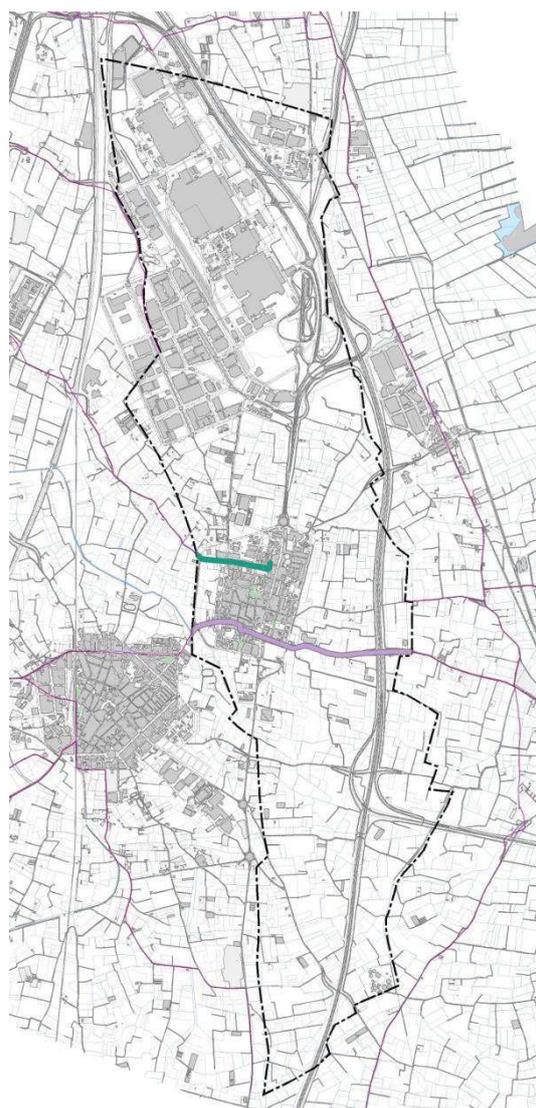
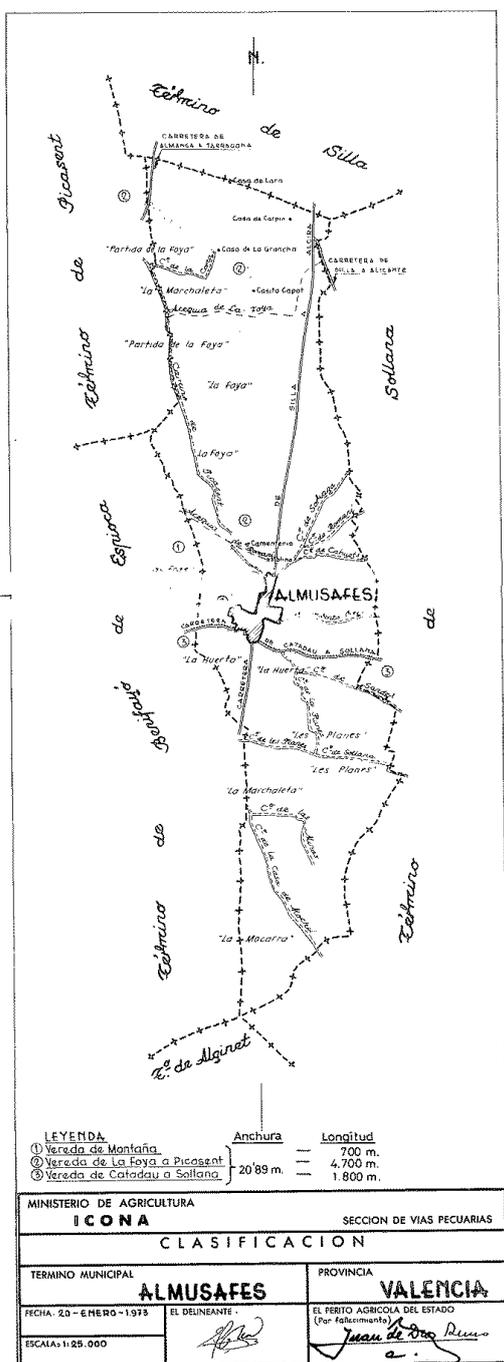
Orden BOP de 28.01.1975 de la aprobación de la clasificación

Orden de 01.09.1980 que dispone se cumpla la sentencia de la Audiencia Nacional en el recurso interpuesto por Ford España S.A. por la que se anula la 2ª clasificación de VP y en cuanto a la 1ª clasificación, se anula lo que afecta a la "Vereda de la Foia a Picassent"

Sentencia del tribunal supremo de 26.10.1982 por la que se anula la Vereda de la Foia a Picassent. La OM es de 23.09.1983.

Anulada la Vereda de La Foia a Picassent, en Almussafes tenemos:

- Vereda de la Montaña, con 20 metros de anchura legal
- Vereda de Catadau a Sollana, con 20 metros de anchura legal



Estas infraestructuras formarán parte de la Red Primaria de Dotaciones Públicas y de la Infraestructura Verde y en Suelo No Urbanizable se incorpora el ancho legal a la zona rural de protección de afecciones.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO Y/O CULTURAL

Del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano obtenemos el BIC de la Torre Racef, localizada en la Plaza Mayor. Posee, además, planeamiento especial de Protección de su Entorno, aprobado en 2006, y el BRL de la Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol.

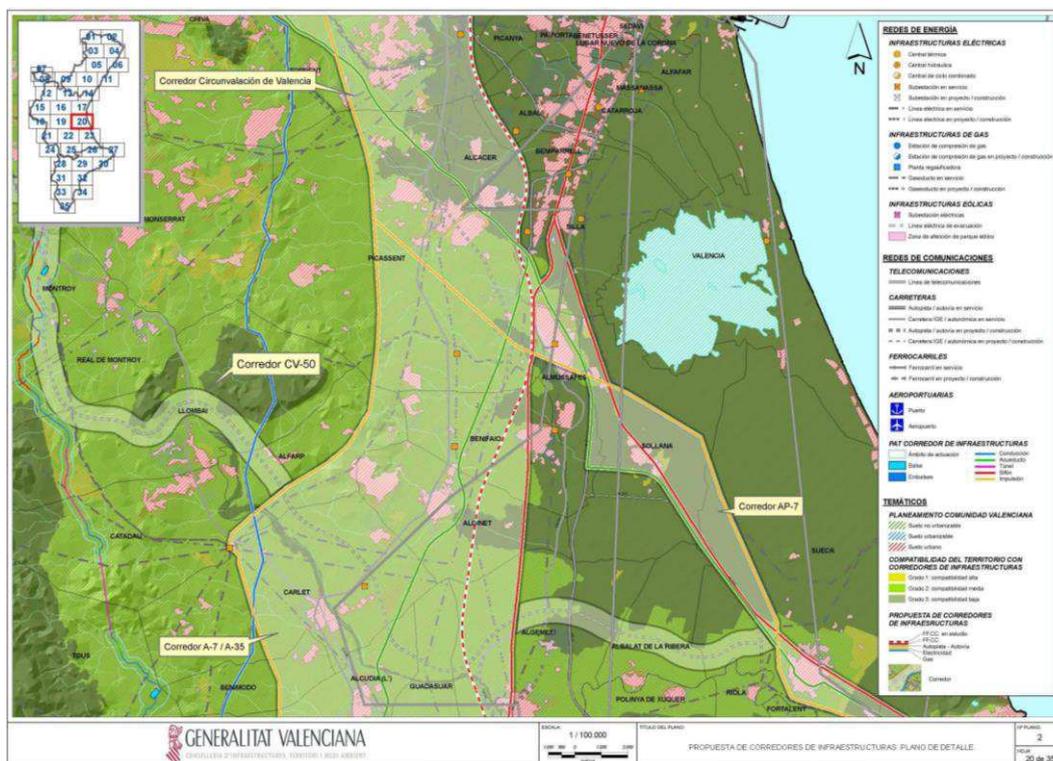
En el Catálogo de protecciones se recogerán además, aquellos bienes de carácter arqueológico, etnológico o arquitectónico que se pretenda proteger por su interés patrimonial.

El patrimonio hidráulico de Almussafes, al igual que los municipios que tienen una fuerte afección de la Albufera, por su cercanía, paisaje y tradición agrícola, se valorará e incluirá en el Catálogo, además de incorporarlo a la Infraestructura Verde del Territorio. Éste consta de acequias, molinos y otros bienes relacionados.

Las afecciones de los diferentes elementos patrimoniales se determinarán en el propio Catálogo, según su naturaleza.

#### PROPUESTA DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS

Aunque es una propuesta, la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient ha elaborado una propuesta de un corredor de infraestructuras que aglutinaría redes de energía y redes de comunicaciones. Parte del término de Almussafes está afecto por esta "reserva" que deberá ser tenida en cuenta en la ampliación del Sector Norte Industrial.

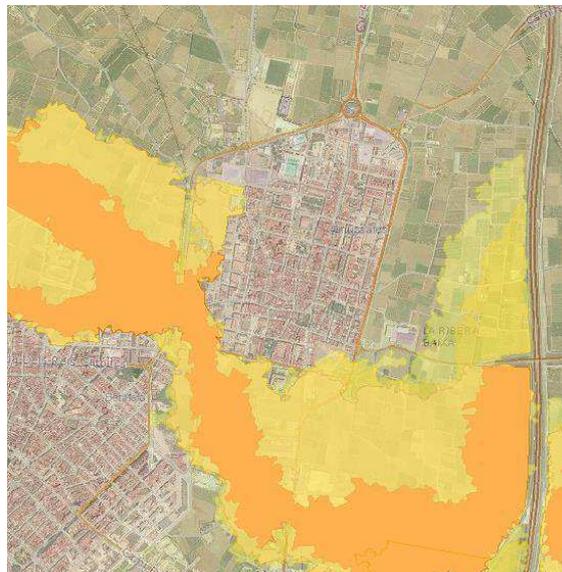
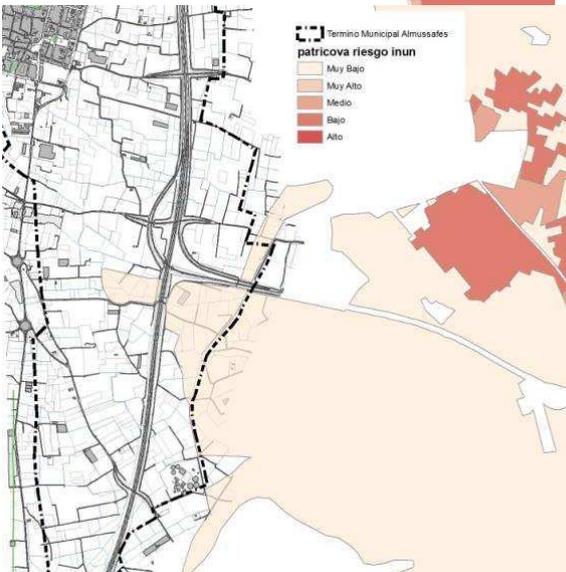
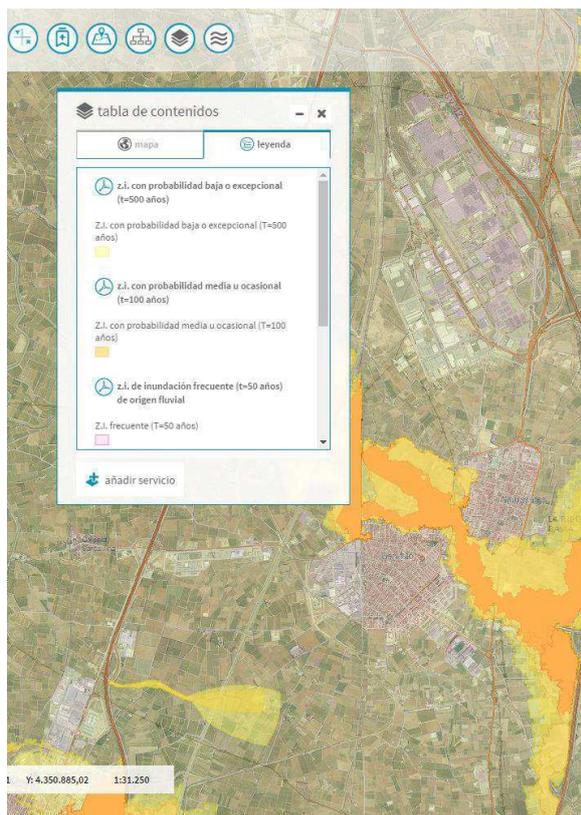
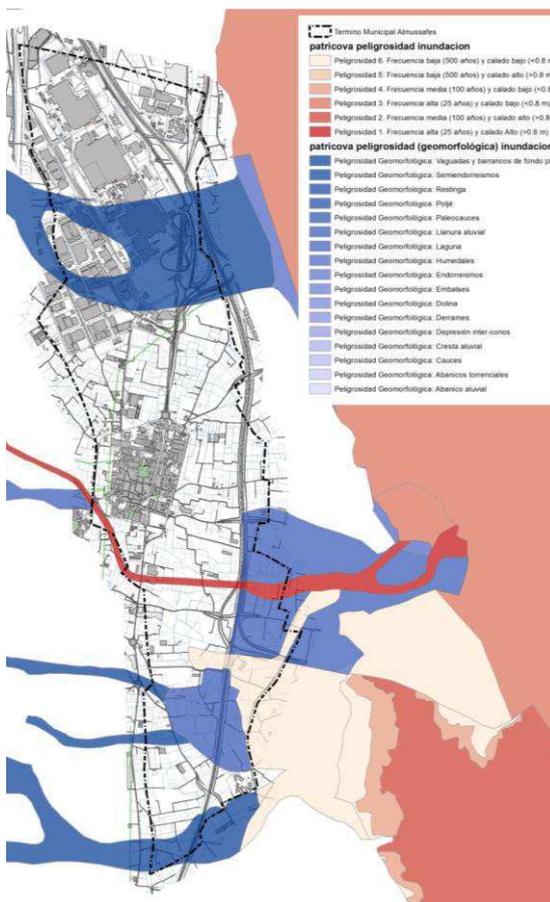


#### PATRICOVA y Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, SNCZI

Según el Decreto 210/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el PATRICOVA, la peligrosidad de inundación en el término de Almussafes se reduce al ámbito del encauzamiento del



Barranco del Tramusser, con Grado de Peligrosidad 1 (Frecuencia alta y calado alto) y el Riesgo de Inundación se reduce a una zona situada en el sureste del término, con un riesgo muy bajo. No obstante, según el principio de precaución de la propia normativa del PATRICOVA, la cartografía del SNCZI, allí dónde esté disponible, cómo es el caso de Almussafes, prevalece sobre la del PATRICOVA ya que es de mayor escala (menor denominador). La peligrosidad Geomorfológica se encuentra localizada en la zona sur del término y en los polígonos industriales del norte, y se corresponde con llanuras aluviales y vaguadas y barrancos de fondo plano. Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan y se incluirá en la Infraestructura Verde del territorio.



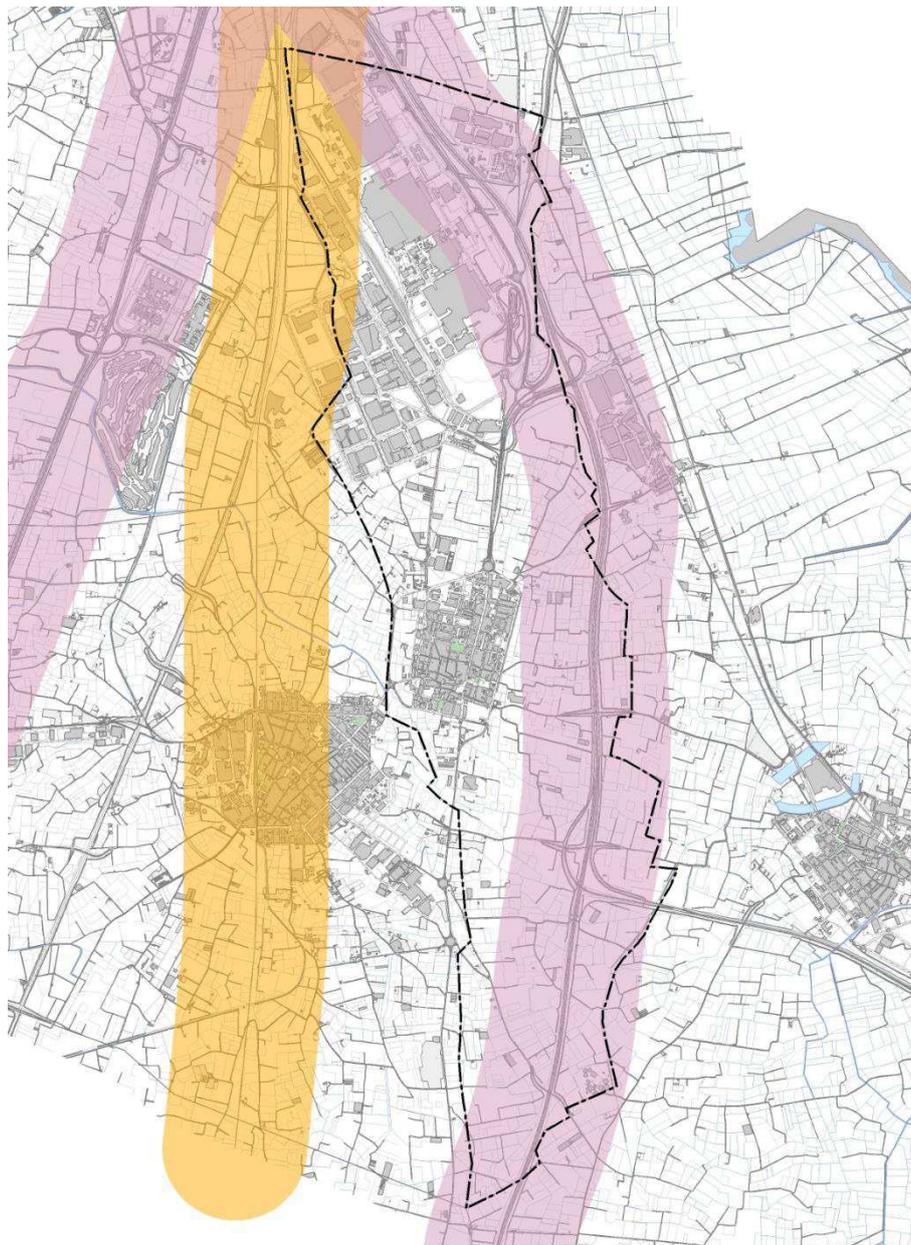
Cartografía de peligrosidad por inundación. PATRICOVA y SNCZI respectivamente.



### TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

Según el Plan Especial de la Comunidad Valenciana ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, aprobado mediante Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell, establece Almussafes como municipio de alto riesgo, dado que está atravesado por dos vías de circulación preferente de estas mercancías, la AP-7 y la Vía de Ferrocarril València-Tarragona, aunque su la franja de alto riesgo (500 metros) no contempla crecimientos residenciales. Por ello estará más que justificada la elaboración de un Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.

La propuesta del plan evitará la presencia de usos residenciales en este ámbito.



#### RIESGO DE ACCIDENTES GRAVES

Se tiene constancia de una única empresa afectada por el Real Decreto 840/2015 Control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

ERCROS Industrial S.A. Ésta ha presentado un informe de seguridad con una zona de alerta y de intervención.

Fenomen	Escenari	Zona d'Intervenció (m)	Zona d'Alerta (m)
Núvol tòxic de formol	7. Trencament de la línia de connexió de la columna de separació del formol/metanol i vessament del producte contingut al cubet de la planta.	779	1.700

Según el informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis I Emergències, estas zonas no afectan a ningún uso nuevo terciario o residencial.



## ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE SUELO

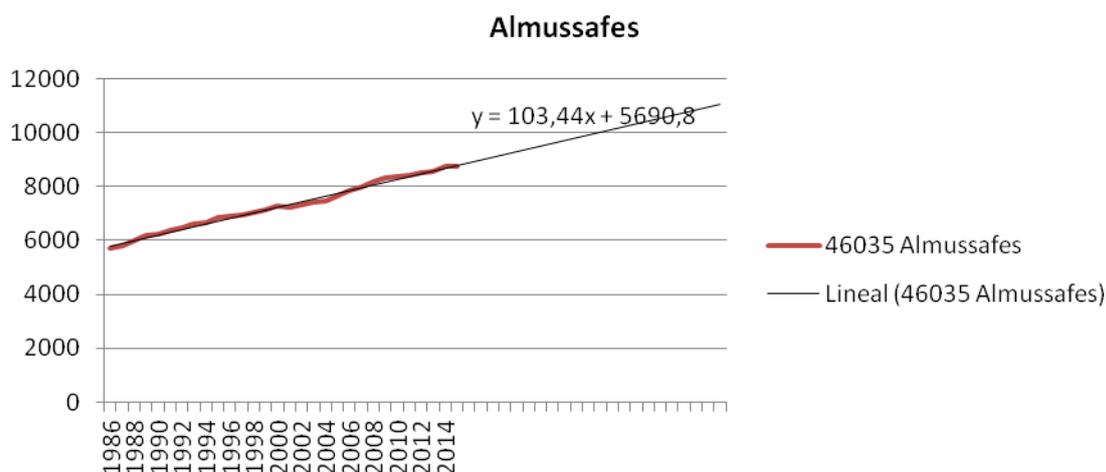
El presente análisis de demanda de suelo pretende analizar la demanda de suelo global del municipio. Se analiza la demanda de viviendas, protegidas y libres, y de suelo para actividades económicas.

Se ha analizado la evolución del crecimiento de la población de Almussafes para proyectar y acotar, de una forma razonablemente eficiente, cuales van a ser las principales características demográficas a las que habrá que dar respuesta desde la Administración Pública a corto y medio plazo.

Los datos obtenidos desde diferentes fuentes y la metodología aplicada nos van a permitir orientar las medidas más aconsejables sobre la ordenación del territorio para responder a la demanda de viviendas y actividades económicas que, previsiblemente, y si las características evolutivas se mantienen dentro de lo previsto, experimentará el municipio de Almussafes.

Se han calculado los índices máximos de crecimiento para los dos tipos de suelo, residencial y actividades económicas, según la ETCV.

Primero se analizará la evolución prevista de la población para el horizonte temporal del Plan. La vida estimada de un Plan General es de 20 años y la proyección de la población debe ser acorde con la esperanza de vida del plan. Para el caso de Almussafes, como se ha explicado con anterioridad, debido a su crecimiento constante durante los últimos 30 años, hemos realizado una proyección lineal del crecimiento demográfico, de tal manera que la población del municipio en el año 2037 será de 10.863 habitantes. Esta estimación es coherente con la realizada por la Confederación Hidrográfica del Júcar en el Plan de Cuenca Vigente, que para el año 2027 es de 10.194 habitantes. También es coherente con la estimación de la ETCV que prevé para el año 2030 una población de 9.998 habitantes (10.242 habitantes según el PGOU en el año 2030).



## LA DEMANDA DE VIVIENDAS

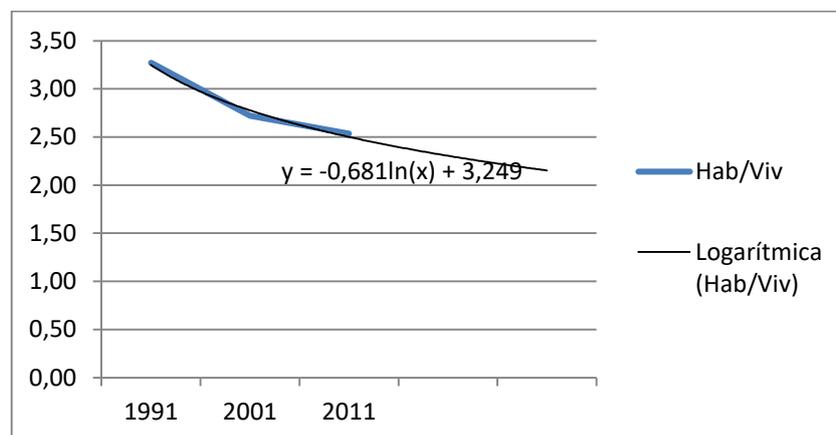
Una vez hemos analizado la población futura, estudiamos lo que ha ocurrido con la vivienda desde 1991 en Almussafes. Para ello vamos a basarnos en la información a este respecto obtenida del Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.).

De los datos obtenidos del INE la primera conclusión es que la segunda residencia tiene una repercusión nula sobre el mercado de la vivienda de Almussafes

En la siguiente tabla se puede observar la evolución de la vivienda en Almussafes desde el año 1991.

	1991	2001	Dif.	Viv/1000hab/año	2011	Dif	Viv/1000hab/año
<b>Habitantes</b>	<b>6.360</b>	<b>7.222</b>			<b>8.408</b>		
<b>Total viviendas</b>	2.432	3.225	793	10,98	4.430	1.205	14,33
<b>Viviendas principales</b>	1.945	2.655	710	9,83	3315	660	7,85
<b>Viviendas secundarias</b>	68	6	-62	-0,86	30	24	0,29
<b>Viviendas vacías</b>	418	561	143	1,98	1.085	524	6,23
<b>Hab/Viv. Ppal.</b>	3,27	2,72			2,54		

**El tamaño medio de los hogares.** La evolución de la relación entre población y vivienda principal, al igual que en el resto de la Comunidad Valenciana, se ha reducido. Cada vez vive menos gente por unidad familiar, la reducción de la tasa de natalidad y el aumento de hogares unipersonales ha reducido el tamaño medio de los hogares. Esta es una tendencia importante para definir la demanda de viviendas y, sobre todo, las dimensiones de las mismas.



En la gráfica anterior se puede observar esta tendencia en Almussafes, al igual que en el resto de España, el tamaño medio de los hogares se reduce de una manera clara. Se ha analizado esta tendencia y se ha realizado una proyección con el horizonte temporal del Plan. Para el año 2037 la proyección de esta tendencia da un resultado de 2,08 hab/viv.

Otra característica importante para analizar la vivienda de un municipio es el tamaño de las mismas. Almussafes es un municipio con un importante número viviendas unifamiliares tradicionales entre medianeras, casas de pueblo. Estas viviendas se caracterizan, entre otras



cosas, por las grandes dimensiones de las mismas. Esta característica de Almussafes se puede apreciar en el tamaño medio de las viviendas.

En la siguiente tabla se observa como el **tamaño medio de la vivienda** ha permanecido constante en el tiempo. Este hecho no es coherente con la reducción del tamaño medio de los hogares. La respuesta está en el parque de viviendas de Almussafes, la vida útil de las viviendas es muy superior a la evolución demográfica y el parque de viviendas construido difícilmente se puede adecuar a las nuevas necesidades de vivienda. Las nuevas viviendas que se construyen son de menores dimensiones y que se ajustan a la demanda del mercado.

Sup util	Sup.CT	1991		2001		2011	
m2	m2	u	m2	u	m2	u	m2
25,00	31,25	1,00	31,25	3,00	93,75		0,00
40,00	50,00	4,00	200,00	13,00	650,00	25,00	1.250,00
55,00	68,75	50,00	3.437,50	82,00	5.637,50	55,00	3.781,25
70,00	87,50	104,00	9.100,00	162,00	14.175,00	170,00	14.875,00
82,50	103,13	471,00	48.571,88	877,00	90.440,63	1.160,00	119.625,00
97,75	122,19	443,00	54.129,06	696,00	85.042,50	835,00	102.026,56
113,50	141,88	447,00	63.418,13	440,00	62.425,00	380,00	53.912,50
140,00	175,00	291,00	50.925,00	251,00	43.925,00	445,00	77.875,00
165,00	206,25	70,00	14.437,50	60,00	12.375,00	140,00	28.875,00
180,00	225,00	75,00	16.875,00	71,00	15.975,00	110,00	24.750,00
<b>TOTAL</b>		1.956,00	261.125,31	2.655,00	330.739,38	3.320,00	426.970,31
<b>Tamaño medio vivienda</b>			<b>133,50</b>		<b>124,57</b>		<b>128,61</b>

**Necesidades de Viviendas de Protección Pública.** Como se ha justificado en el estudio de mercado de Almussafes, el precio de la vivienda libre es inferior al de la de protección pública. La vivienda de protección pública tiene como principal objetivo regular el precio de la vivienda y, por tanto, garantizar el acceso a la vivienda. En la actualidad no parece necesaria la reserva de vivienda de protección pública por la situación actual del mercado inmobiliario. En cualquier caso esta situación no se va a extender durante la vida útil del plan.

La reserva de vivienda sometida a algún tipo de protección pública se ha realizado conforme a lo establecido en la normativa autonómica. En los sectores de suelo urbanizable se ha reservado el 30% de la edificabilidad residencial y en las unidades de ejecución en suelo urbano, se ha reservado el 10% de la nueva edificabilidad residencial.

Teniendo en consideración todas las variables analizadas se ha estimado el número de viviendas necesarias para el horizonte temporal del plan. En la siguiente tabla se detalla el desarrollo de la demanda de viviendas para los años 2.021, 2.031 y 2.037.

El número total de viviendas para el año 2037 es de 6.075, lo que supone un incremento respecto al año 2.011 de 1.645 viviendas.



	1991	2001	2011	2021	2031	2036	2037
<b>Habitantes</b>	<b>6.360</b>	<b>7.222</b>	<b>8.408</b>	<b>9.311</b>	<b>10.346</b>	<b>10.863</b>	<b>10.966</b>
<b>Total viviendas</b>	2.432	3.225	4.430	4.848	5.622	5.983	6.075
<b>Viviendas principales</b>	1.945	2.655	3315	4.040	4.805	5.202	5.283
<b>Viviendas secundarias</b>	68	6	30				
<b>Viviendas vacías</b>	418	561	1.085	808	817	780	792
<b>Hab/Viv</b>	3,27	2,72	2,54	2,30	2,15	2,09	2,08

## LA DEMANDA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Para calcular la demanda de suelo para actividades económicas se ha utilizado la metodología de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

A continuación calculamos el índice de ocupación de suelo para actividades económicas, IMOSE, según la ETCV.

Directriz 95 ETCV.

*1. En desarrollo de lo establecido en el artículo 13.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y artículo 45.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el planeamiento determinará el índice máximo de ocupación de suelo para usos económicos.*

*La clasificación de **nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios** por el planeamiento urbanístico y territorial se atenderá a ese índice, que adoptará como primer criterio para su determinación el crecimiento previsible de los empleos de los sectores industrial y terciario en el horizonte temporal que contemplan dichos instrumentos de ordenación.*

*2. El crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario se corregirá tomando en consideración los siguientes tres factores:*

- a) Un factor relacionado con el número de empleos actuales del municipio.*
- b) Un factor relacionado con los objetivos de vertebración territorial.*
- c) Un factor relacionado con la flexibilización del suelo para actividades económicas.*

El horizonte temporal de la ETCV es el año 2030.



<b>Almussafes</b>	
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 <sub>T</sub> )	10.773.770 m <sup>2</sup>
Superficie sellada SIOSE 2010 (S <sub>s</sub> )	4.769.350 m <sup>2</sup>
% S <sub>s</sub> / S <sub>T</sub>	44,27 %
Suelo computable residencial	604.919 m <sup>2</sup>
Suelo computable actividades económicas	3.299.191 m <sup>2</sup>

**SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

TCE 2011-2030	1 % anual	22,02 %
Población empleada estimada 2030		16.796 empleos
FCEA	$-0,2957 \times \ln(\text{Emp}) + 3,9719$	1,15
FCVT		1
IMOSE	TCE x FCEA x FCVT	25,41 %
Flexibilidad	No aplicable	
<b>Crecimiento máximo suelo actividades económicas</b>		<b>838.324 m<sup>2</sup></b>



**PLANES SECTORIALES O SUPRAMUNICIPALES** con incidencia en el término de Almuñafes.

ETCV

PORN ALBUFERA

PATIVP

PATFOR

PATEVAL

PLANEAMIENTO COLINDANTE

PATRICOVA

II PLAN DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y CATÁLOGO DEL SISTEMA VIARIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS

PIE, PLAN DE INFRAESTRUCTURAS ESTRATÉGICAS 2010-2020

PHJ (PLAN HIDROLÓGICO DEL JÚCAR)

II PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



## ETCV

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se aprueba mediante el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell y es el instrumento que define un modelo territorial de futuro de la Comunitat Valenciana, por lo que cualquier propuesta de desarrollo debe tener este marco superior presente que abarca:

- Gobierno del territorio
- El desarrollo económico y territorio
- La infraestructura verde del territorio
- Ocupación racional y sostenible del suelo
- Infraestructuras y territorio
- El litoral

A lo largo de este documento se justifica la adopción de este modelo territorial propuesto.

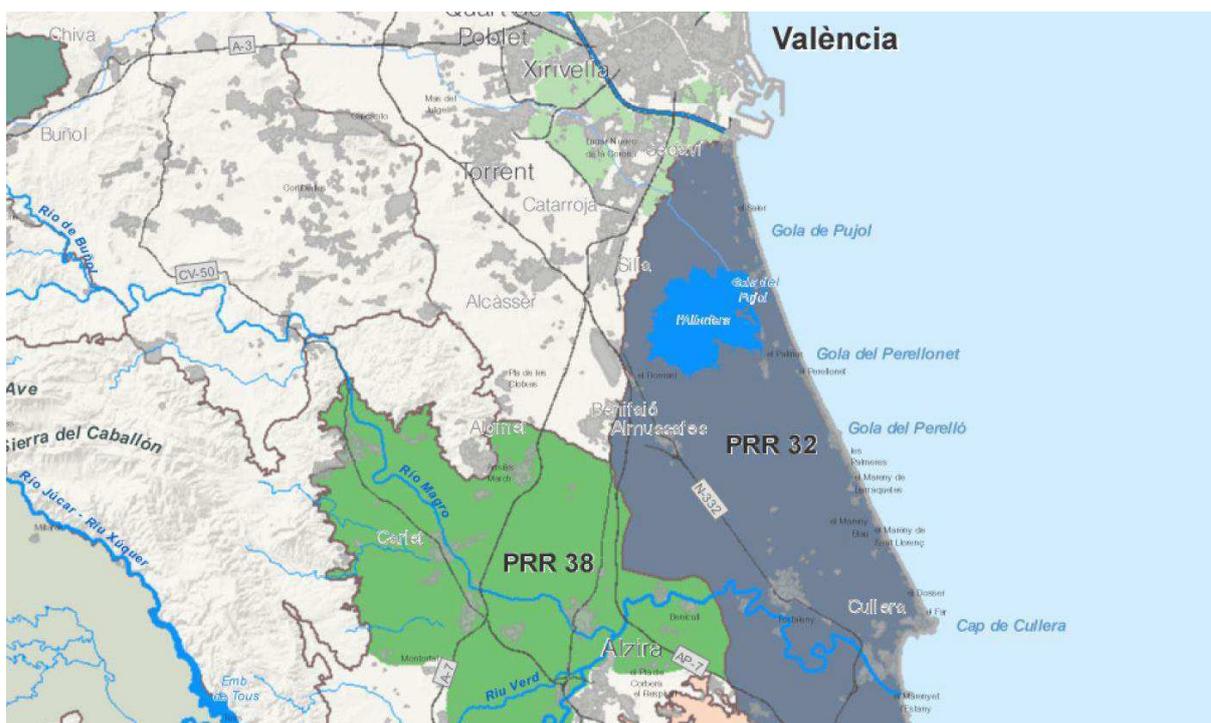
## PORN ALBUFERA

El suelo del término de Almuñafes está considerado en el ámbito de Protección Ecológica II del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera

## PATIVP

El PAT de la Infraestructura Verde y del Paisaje, de carácter sectorial, tiene el objeto de identificar y delimitar la Infraestructura Verde a escala regional.

Este documento define los Paisajes de Relevancia Regional, entre los que se encuentra el PRR-32, Albufera y arrozales de Valencia, que abarca la parte este del término municipal de Almuñafes.



## PATFOR

El objetivo específico del PATFOR, Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana es: Definir el modelo forestal de la Comunitat Valenciana, basado en su integración con el desarrollo rural, en la gestión sostenible, la multifuncionalidad de los montes y la conservación de la diversidad biológica y paisajística.

Clasifica los suelos en:

**Suelo Forestal Estratégico**, por su especial necesidad de salvaguarda tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección y son terrenos prioritarios para la financiación pública de acciones que garanticen el mantenimiento y mejora de los servicios ambientales objeto de su declaración.

Son terrenos forestales estratégicos declarados por el PATFOR: las cabeceras de cuenca en cuencas prioritarias, los bosques litorales, las zonas de alta productividad, las masas arboladas en zonas de clima árido y semiárido y los montes declarados de utilidad pública y montes declarados como protectores. Éstos se caracterizan por:

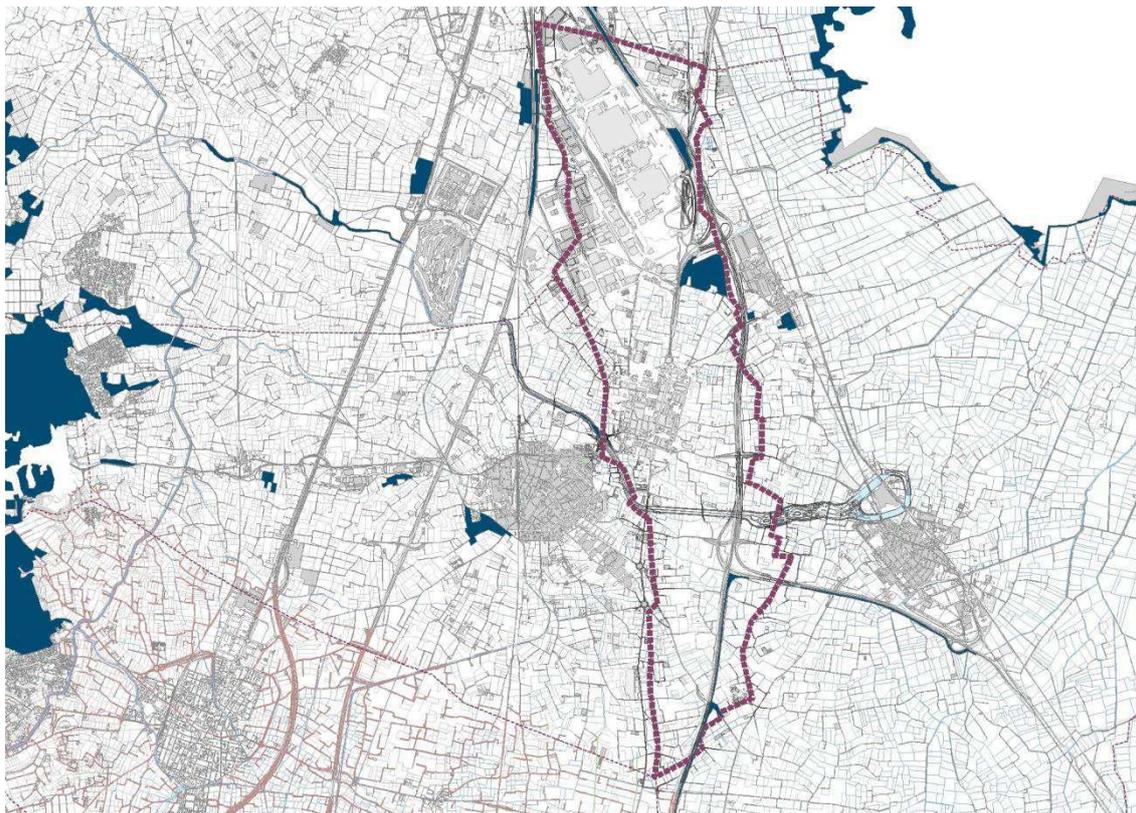
- Poseer una especial relevancia para la consecución de los objetivos y criterios de la gestión forestal planteados en el PATFOR.
- Albergar valores naturales, paisajísticos y/o culturales que sean merecedores de restaurar, conservar o mantenerse en beneficio del interés público.
- Prestar un servicio, poseer un carácter y función forestal específica, cuya pérdida es difícilmente compensable por parte de otros terrenos forestales.
- Ser montes incluidos en el catálogo de montes de utilidad pública y los montes declarados como protectores, al haber sido declarados por su necesidad de conservación y mejora por su trascendencia hidrológico-forestal o por sus funciones ecológicas o sociales.

El **suelo forestal común** es todo aquél suelo forestal no considerado forestal estratégico.

Aunque el Informe de la 4ª Demarcación Forestal de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme o Habitatge establecía que "No hay terrenos forestales afectados", recientemente se han incorporado unas zonas del municipio de Almussafes al Terreno Forestal Estratégico (zonas de alta productividad) y una pequeña área de suelo forestal común.

A continuación, puede observarse el suelo forestal estratégico.





El PATFOR es una herramienta de planeamiento estratégico, de alcance autonómico, que establece zonificaciones a gran escala y directrices generales para alcanzar los objetivos planteados. No obstante, la traslación al territorio de las medidas que plantea, a una escala espacial y temporal de unidad de gestión, implica el desarrollo del plan en diferentes programas y planes, de alcance más específico o de mayor escala.

El PATFOR establece que los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico deberán incorporar medidas que faciliten el mantenimiento y mejorar del suministro de los servicios forestales pero en ningún caso representa una modificación de la clasificación del suelo.

Para la aprobación de dichos instrumentos será perceptivo informe previo de la conselleria competente en materia forestal cuando afecten a la clasificación de suelo forestal. Dicho informe tendrá carácter vinculante en lo referido al terreno forestal estratégico. Respecto a los instrumentos de ordenación ambiental, el PATFOR, enumera las razones de interés público de primer orden por las cuales las actuaciones, planes o programas sectoriales podrán contradecir o no acoger el contenido de la normativa de espacios naturales protegidos, debiéndose motivar y hacer pública la decisión adoptada.



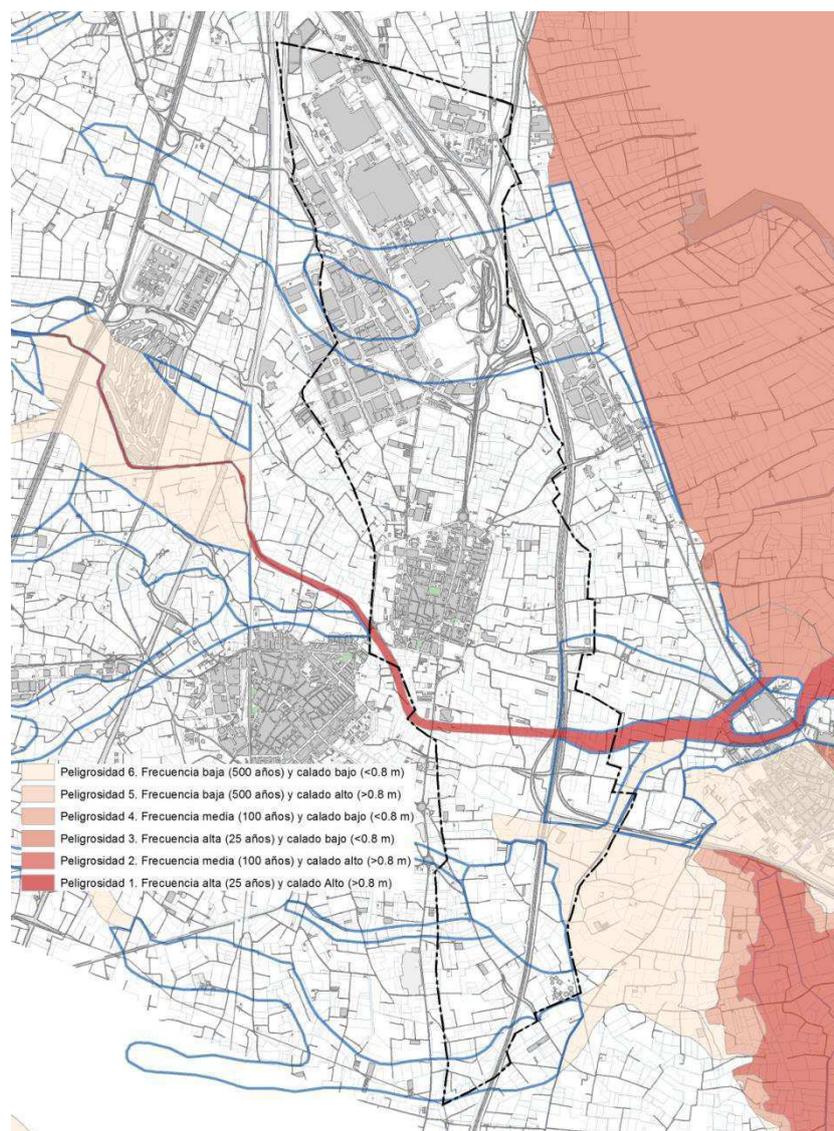


CTU el 28 de febrero de 1991 (BOP 14/06/1991). Actualmente se está tramitando su Plan General.

Sollana: El término de Almussafes linda al este con el término del municipio de Sollana. El planeamiento de Sollana se rige básicamente por las Normas Subsidiarias aprobadas por la CTU el 27 de septiembre de 1990 (BOP 03/11/1990)

PATRICOVA

Según el DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, en Almussafes se observan las siguientes zonas con peligrosidad de inundación:



Cartografía de Peligrosidad de Inundación según el PATRICOVA. En azul, peligrosidad geomorfológica

Junto con el Patricova, el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables definen este riesgo. El Plan General está acompañado de su propio Estudio de Inundabilidad que concreta estas zonas. Se estará a lo dispuesto en la normativa del PATRICOVA en las zonas afectadas.



## II PLAN DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y CATÁLOGO DEL SISTEMA VIARIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Mediante el Decreto 23/1995, de 6 de febrero, se aprueba el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y mediante Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana.

En este documento se obtienen los datos de las carreteras de la Conselleria y de las Diputaciones de la Comunitat Valenciana. En Almussafes, tenemos:

CV-42 Alzira – Almussafes titularidad de la CITMA

CV-520 Sollana - Catadau (per Benifaïó) titularidad de la Diputación de Valencia



Mapa de carreteras de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

## PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS

El principal instrumento de planificación en materia de residuos en la Comunidad Valenciana es el denominado “Plan Integral de Residuos (PIR)”, aprobado por DECRETO 81/2013, de 21 de junio, del Consell, de aprobación definitiva del Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana (PIRCV).

Los planes Zonales se constituyen como instrumentos de desarrollo y mejora del Plan Integral de Residuos. Son documentos detallados que adaptan las previsiones de éste a cada Zona que delimiten, pudiendo modificar, cuando sea conveniente, aquellas previsiones del Plan Integral que no tengan carácter vinculante o normativo.

El término municipal de Almussafes está incluido en el Plan Zonal aprobado mediante Orden de 29 de octubre de 2004, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba el Plan Zonal de residuos de las Zonas X, XI, y XII. (ahora denominado Plan Zonal 5)

## PIE, PLAN DE INFRAESTRUCTURAS ESTRATÉGICAS 2010-2020. COMUNITAT VALENCIANA

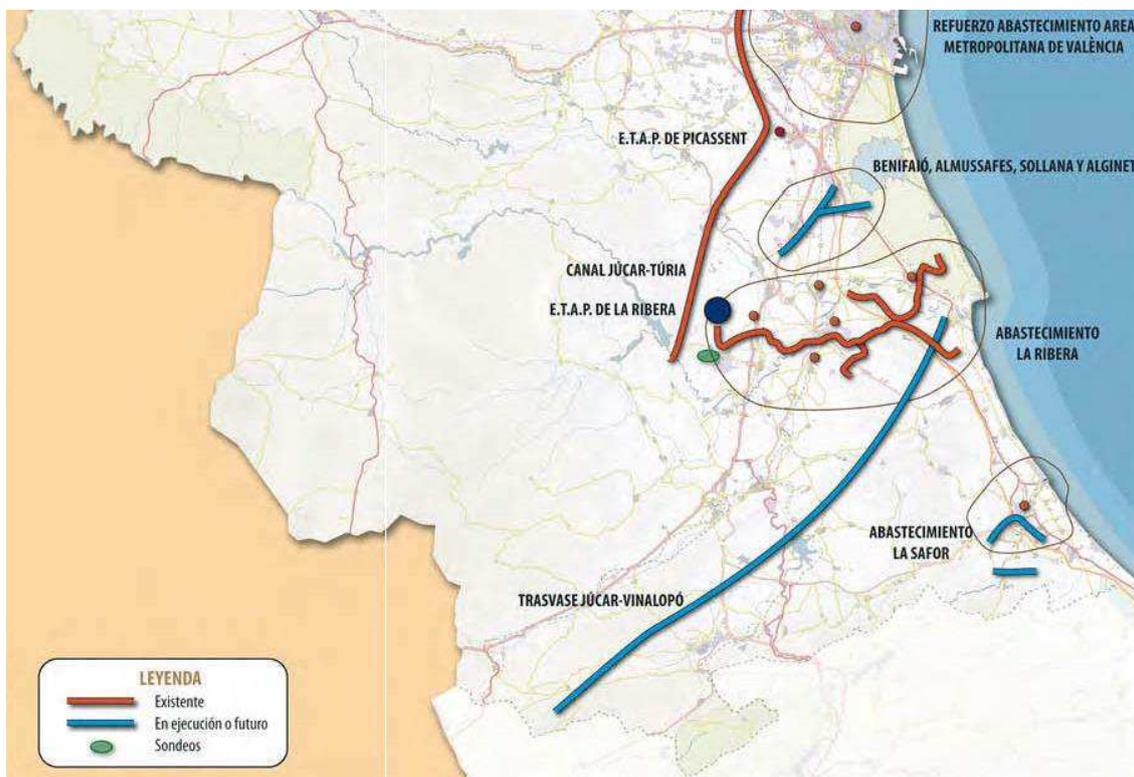


Este plan, planifica las infraestructuras estratégicas en el territorio. Abarca carreteras, transportes, logística, puertos, costas, aeropuertos, infraestructuras hidráulicas, infraestructuras urbanas, energía y telecomunicaciones.

Como infraestructuras previstas en este plan que influyan en el municipio de Almussafes tenemos:

### **Prioridades y líneas de actuación - Infraestructuras hidráulicas**

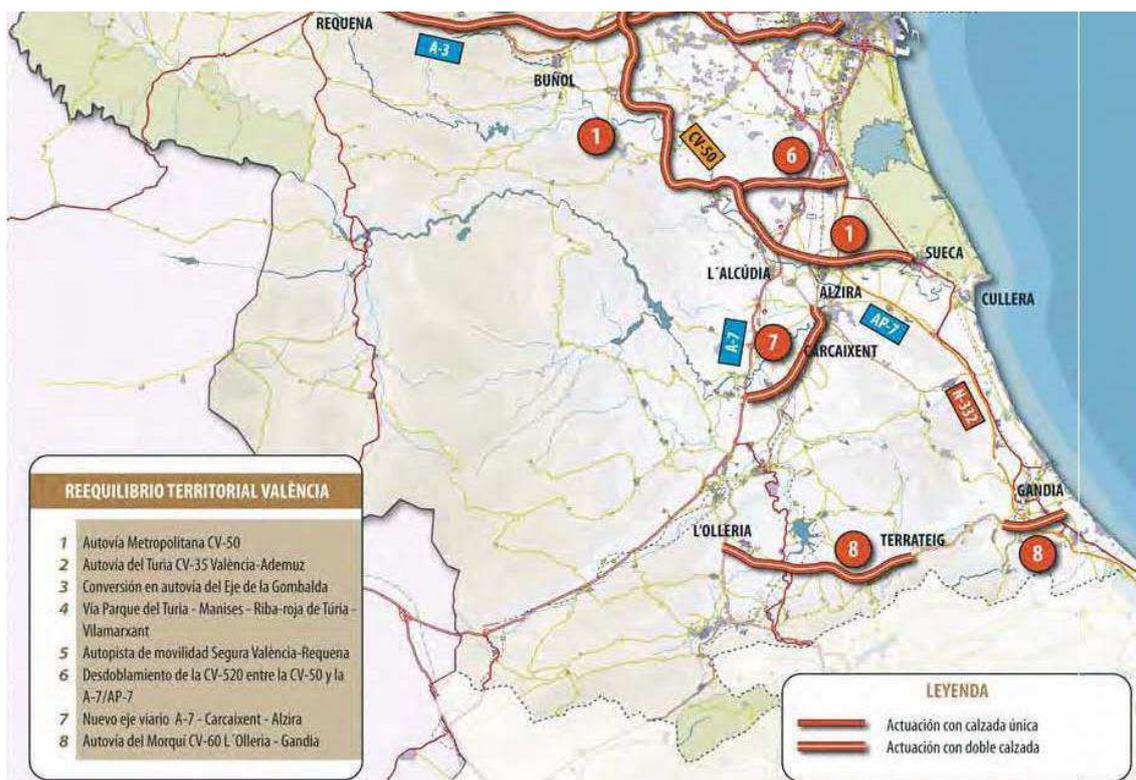
*Abastecimiento a la Ribera (nueva fase y potabilizadora). El proyecto de abastecimiento a la Ribera, ejecutado en tres fases, según lo previsto en el PIE 2004-2010, debe completarse ahora con el suministro de los municipios restantes: Alginet, Benifaió, Sollana y Almussafes y resolver sus ocasionales problemas de calidad y necesidades futuras. La solución contemplada en el Plan inicial mediante abastecimiento con aguas subterráneas del Caroch se complementará con una nueva planta para la potabilización de aguas superficiales que se intercambiarían, en 1ª fase, con derechos de los regantes, de modo que se pueda llevar a cabo una explotación conjunta de recursos óptima.*



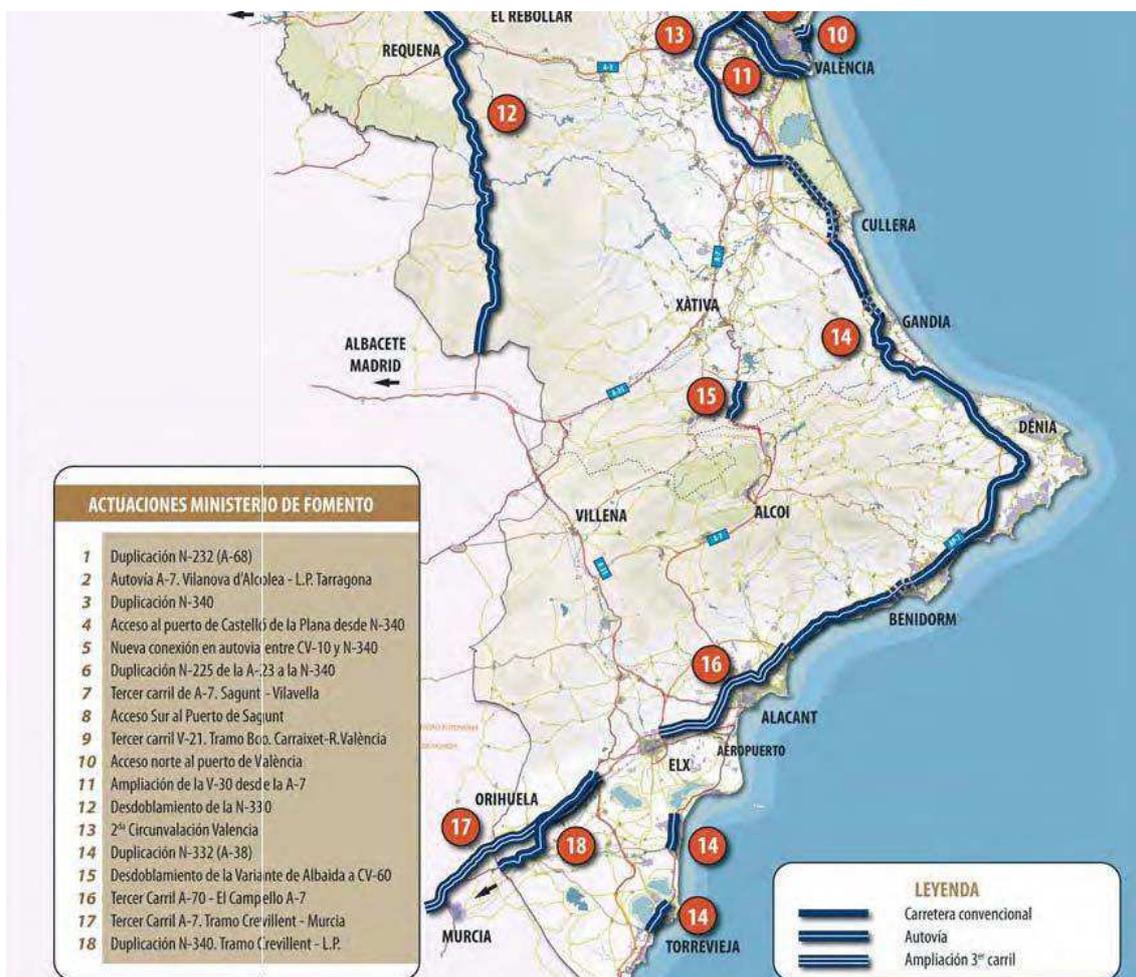
### **Prioridades y líneas de actuación - Carreteras**

*Desdoblamiento de la CV-520 entre la CV-50 y la A-7/AP-7*





2ª Circunvalación Valencia



Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril.

Según el Plan Especial de la Comunidad Valenciana ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, aprobado mediante Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell, establece Almussafes como municipio de alto riesgo, dado que está atravesado por dos vías de circulación preferente de estas mercancías, la AP-7 y la Vía de Ferrocarril València-Tarragona. Por ello estará más que justificada la elaboración de un Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.

#### PHJ (PLAN HIDROLÓGICO DEL JÚCAR)

El marco normativo ha sido configurado por la DMA (Directiva Marco del Agua) de la Unión Europea y por su trasposición al ordenamiento jurídico español, en la fase de planificación hidrológica 2015-2021. Almussafes se localiza en la cuenca hidrológica del Júcar por lo que se rige por su Plan Hidrológico correspondiente (aprobado por el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero), en el cual se establecen las medidas necesarias para reducir la contaminación puntual, la contaminación difusa, a reducir la presión por la extracción del agua, a conservar y mejorar la estructura y el funcionamiento de los ecosistemas acuáticos, a prevenir las inundaciones, etc

#### II PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

El II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana fue aprobado mediante el Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Sus propuestas están encaminadas a garantizar que las aguas residuales reciban un tratamiento de depuración adecuado a fin de no afectar a la calidad hídrica de los ecosistemas acuáticos donde se produzca el vertido. Para ello el plan define varios programas de actuaciones en los sistemas de colectores y en los sistemas de tratamiento, actuaciones para el tratamiento de fangos de depuración y para la reutilización de aguas depuradas a tener en cuenta en la adecuación y/o renovación de los sistemas de saneamiento y depuración municipales.



## INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde se define como un sistema que incorpora todos los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural, así como los determinados críticos por ser susceptibles de riesgos naturales e inducidos, además de infraestructuras tradicionales que vertebran el territorio y le dotan de continuidad. Todos estos espacios que han de formar una red continua en el territorio, para lo que se incluyen en esta infraestructura los elementos de conexión biológica y territorial que garanticen la permeabilidad del sistema y contribuyan a mejorar la diversidad biológica global del territorio.

El Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje (PATIVP) ha sido presentado y sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. También está en proceso de redacción y aprobación, el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL)



Infraestructura Verde. Escala Regional. PATIVP

El concepto de la Infraestructura Verde viene recogido en el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), en su título III, donde se definen los espacios que la integran y los criterios para su gestión.

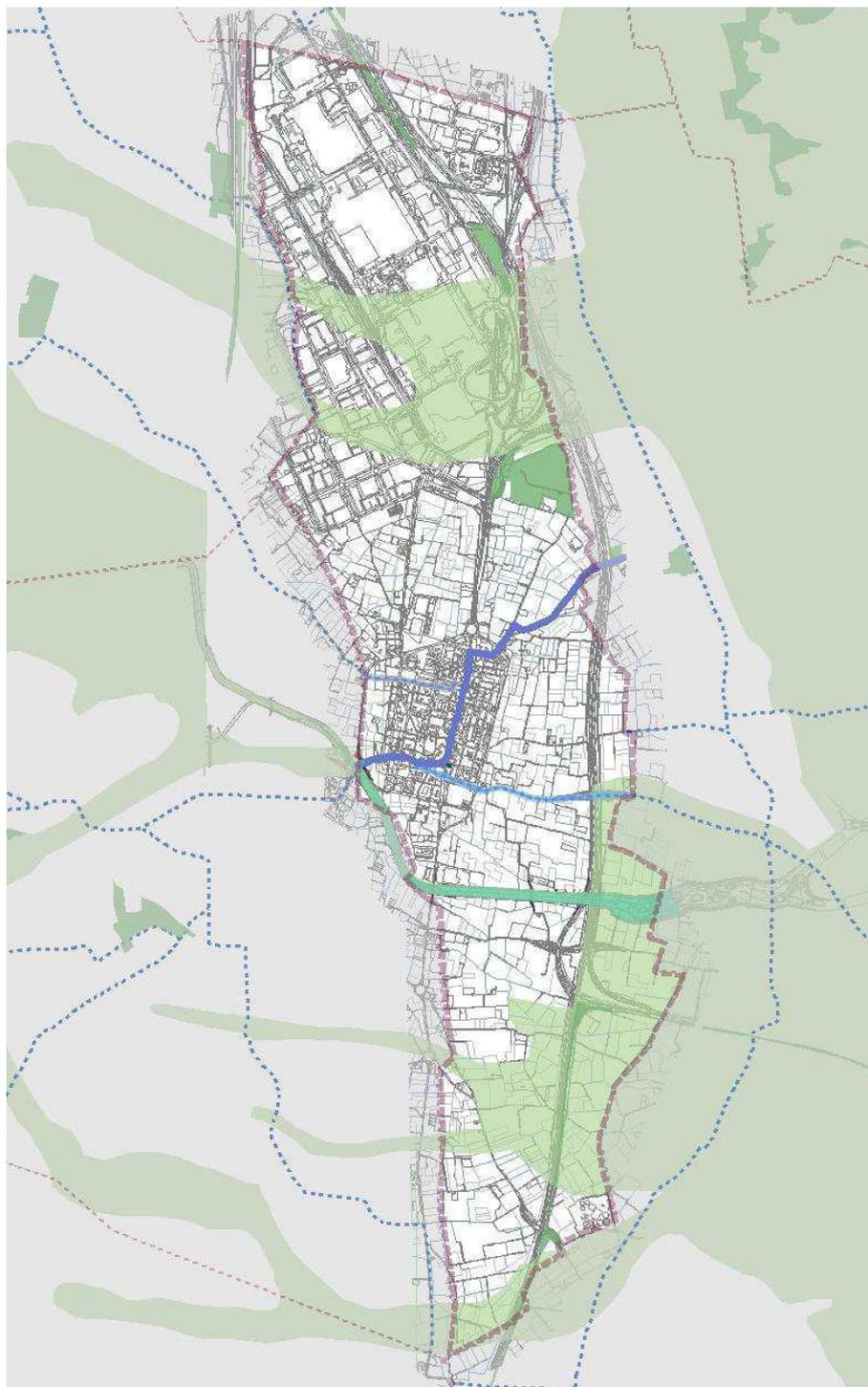
En este documento se recoge la obligación de su incorporación en la Directriz 39: *“Todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial, así como los contemplados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, definir la infraestructura verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.”* y en la Directriz 38 se definen los espacios que integran la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana.



Según este mismo documento (ETCV), la Infraestructura Verde se definirá a diferentes escalas en el marco del planeamiento urbanístico y territorial.

También queda, lógica y consecuentemente, definida en el Capítulo I, Título I de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

El PATIV y el PATIVEL recogen la Infraestructura Verde a escala regional (1:400.000) y el Instituto Cartográfico Valenciano a través del Terrasit, pone a disposición la cartografía de la Infraestructura Verde a una escala intermedia entre la regional y la local.

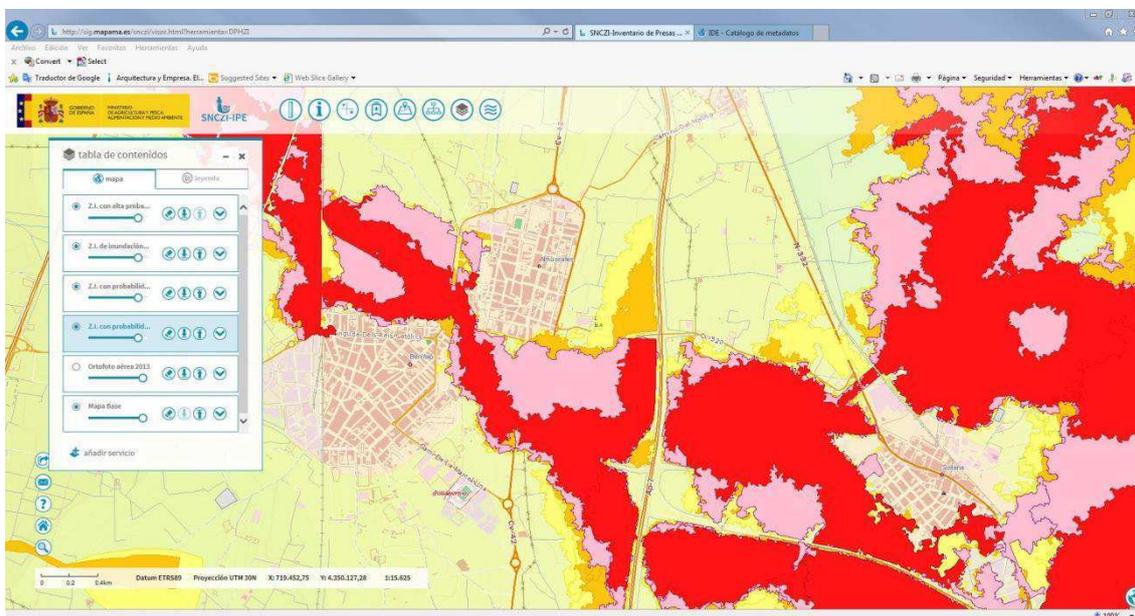


Infraestructura Verde de Almussafes definida obtenida del Instituto Cartográfico Valenciano.

Es labor fundamental en la redacción de un PGOU la definición de esta infraestructura a todas las escalas, así como evaluar la posibilidad de ampliarla tras la redacción de los diferentes estudios que forman parte del propio plan.

En Almussafes los espacios que integran la Infraestructura Verde: (según el art. 5.2 de la LOTUP y Directriz 38 de la ETCV)

- Suelos forestales estratégicos según el PATFOR.
- Bien de Interés Cultural de la Torre Racef, localizada en la Plaza Mayor de la localidad, formó parte de la Alquería Almazaf y del cinturón defensivo de la Valencia del s. XI. Posee planeamiento especial de Protección de su Entorno, aprobado en 2006.
- Bien de Relevancia Local Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol, situada en el Plan Especial de Protección Entorno de la Torre Racef mencionado.
- Como elementos de conectividad el dominio Público de los cauces fluviales, las vías pecuarias y la Vía Augusta.
- Zonas sometidas a riesgo de inundación de acuerdo con el PATRICOVA y el SNCZI. Este último, deberá actualizarse y revisarse dada la construcción de la canalización del Barranc del Tramusser.



CONCLUSIONES, PRINCIPALES PROBLEMAS Y DISFUNCIONES POR LAS CUALES ES NECESARIO REVISAR EL PLAN GENERAL

**Vigencia de los planes generales**

La vigencia media de un Plan General, está contemplada para unos veinte años, que ya se han superado en el caso de Almussafes.

Como se ha desarrollado en puntos anteriores, el planeamiento municipal vigente de Almussafes está basado en el Plan General aprobado por la CTU el 22 de abril de 1994. Durante el tiempo transcurrido desde entonces, éste se ha visto desarrollado o modificado por diversas actuaciones que han venido a modificar el modelo territorial de aquel documento, lo cual, por si mismo, hace necesaria una revisión del plan.

**Cambios de legislación fundamentales**

Desde la aprobación del Plan General de Almussafes, la legislación urbanística ha sufrido cambios sustanciales, sobre todo en el ámbito del paisaje, de la participación pública y del medio ambiente.

Destacaremos, como fundamentales el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, o Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) Ésta, es un proyecto de futuro colectivo e integra las políticas sectoriales con proyección territorial, tiene en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, fomenta las acciones impulsoras de cambios en el territorio, establece directrices de planificación y gestión para el suelo no urbanizable, y define los ámbitos adecuados para la planificación de ámbito subregional.

También ha supuesto una revolución, la introducción en la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos, de la Evaluación Ambiental Estratégica, por el cual, se evalúan los efectos de los mismos en el medio ambiente.

En general, y en el ámbito territorial y urbanístico, también destacaremos la nueva legislación urbanística valenciana, la LOTUP y algunos Planes de Acción Territorial de carácter sectorial, revisados, aprobados o en plena tramitación.

**Demanda suelo de Actividades Económicas**

Calculada según el método de la ETCV, que tiene en cuenta múltiples factores como la tasa de empleo, se constata la necesidad de proveer de suelo al sector industrial.

**Regular Casco Urbano de manera homogénea y con densidades adecuadas.**

Como se ha desarrollado en puntos anteriores, el casco urbano tiene un porcentaje muy elevado de edificabilidad no materializada, sobretodo en infraedificación de parcelas residenciales del casco urbano.

Se hace necesaria una reflexión y en su caso, revisión, de la densidad actual del casco (alta, consolidada a través de la historia) y la permitida (mucho mayor), que ha ocasiona, en el caso de alcanzarse, diversidad de alturas, de tipologías y densidades excesivas, mucho mayores que la media actual, afianzada a lo largo del tiempo.



Al contrario, en el sector "La Porteta" (planeamiento aprobado, aunque no desarrollado) se plantea el modelo de ciudad de densidad media o baja, que contrasta fuertemente con el resto del casco.

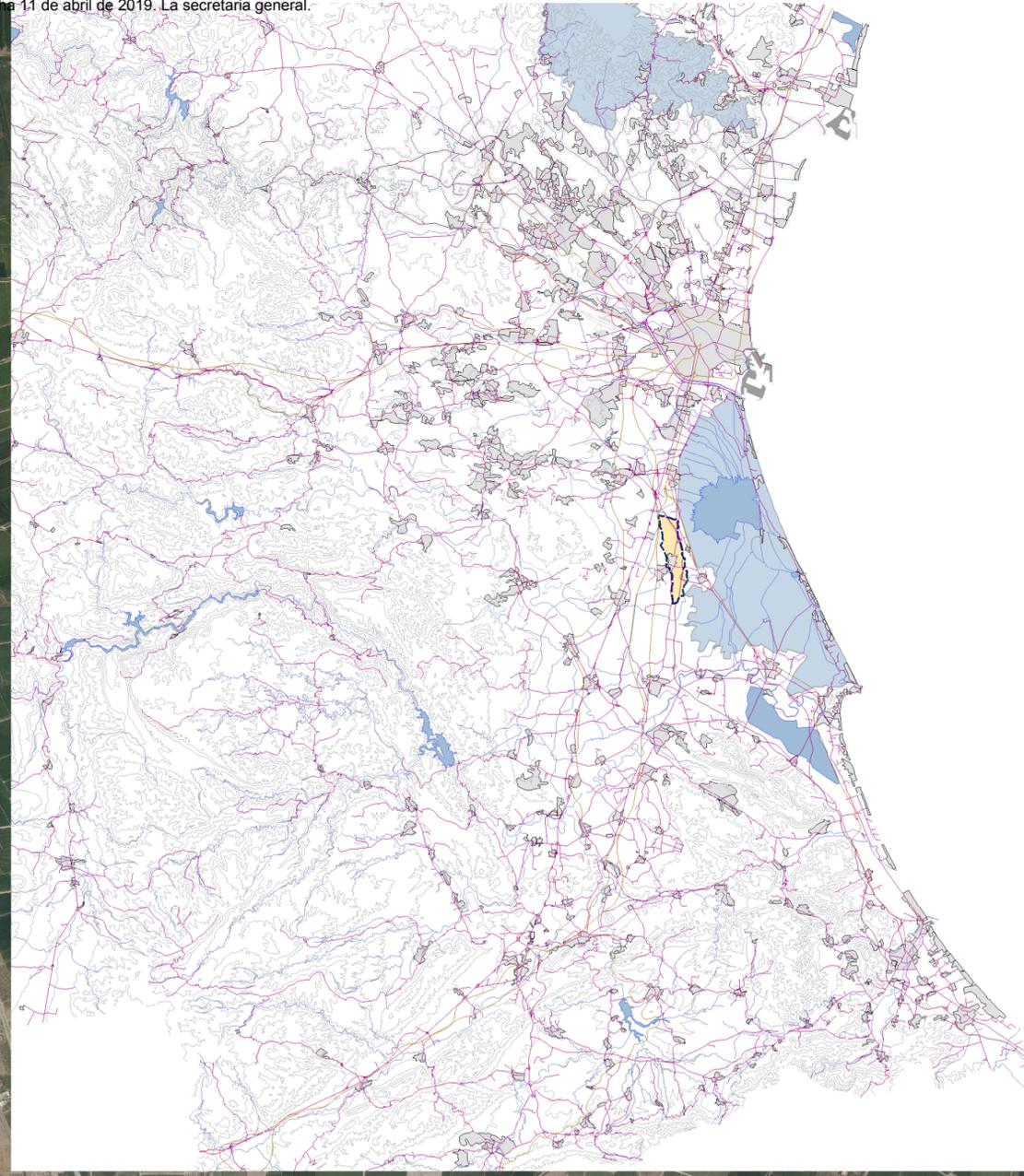


## PLANOS DE INFORMACIÓN



Identificador: xILT 3dV5 Mi4Y nf7m +sZI tQY YY8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>



# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
PLANO DE INFORMACIÓN 1. SITUACIÓN

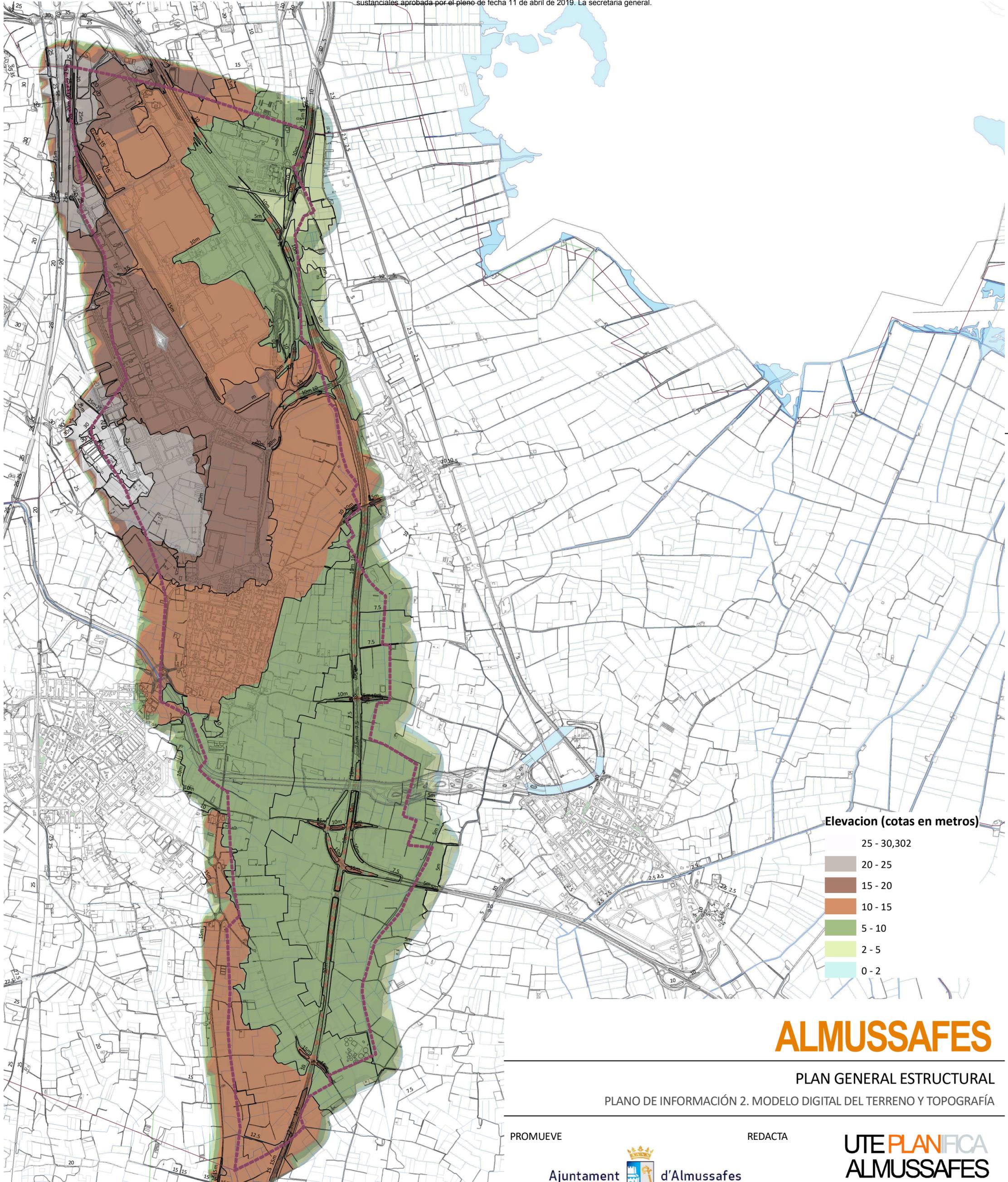
PROMUEVE



REDACTA

UTE PLANIFICA  
ALMUSSAFES





Elevacion (cotas en metros)

25 - 30,302

20 - 25

15 - 20

10 - 15

5 - 10

2 - 5

0 - 2

# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE INFORMACIÓN 2. MODELO DIGITAL DEL TERRENO Y TOPOGRAFÍA

PROMUEVE



REDACTA

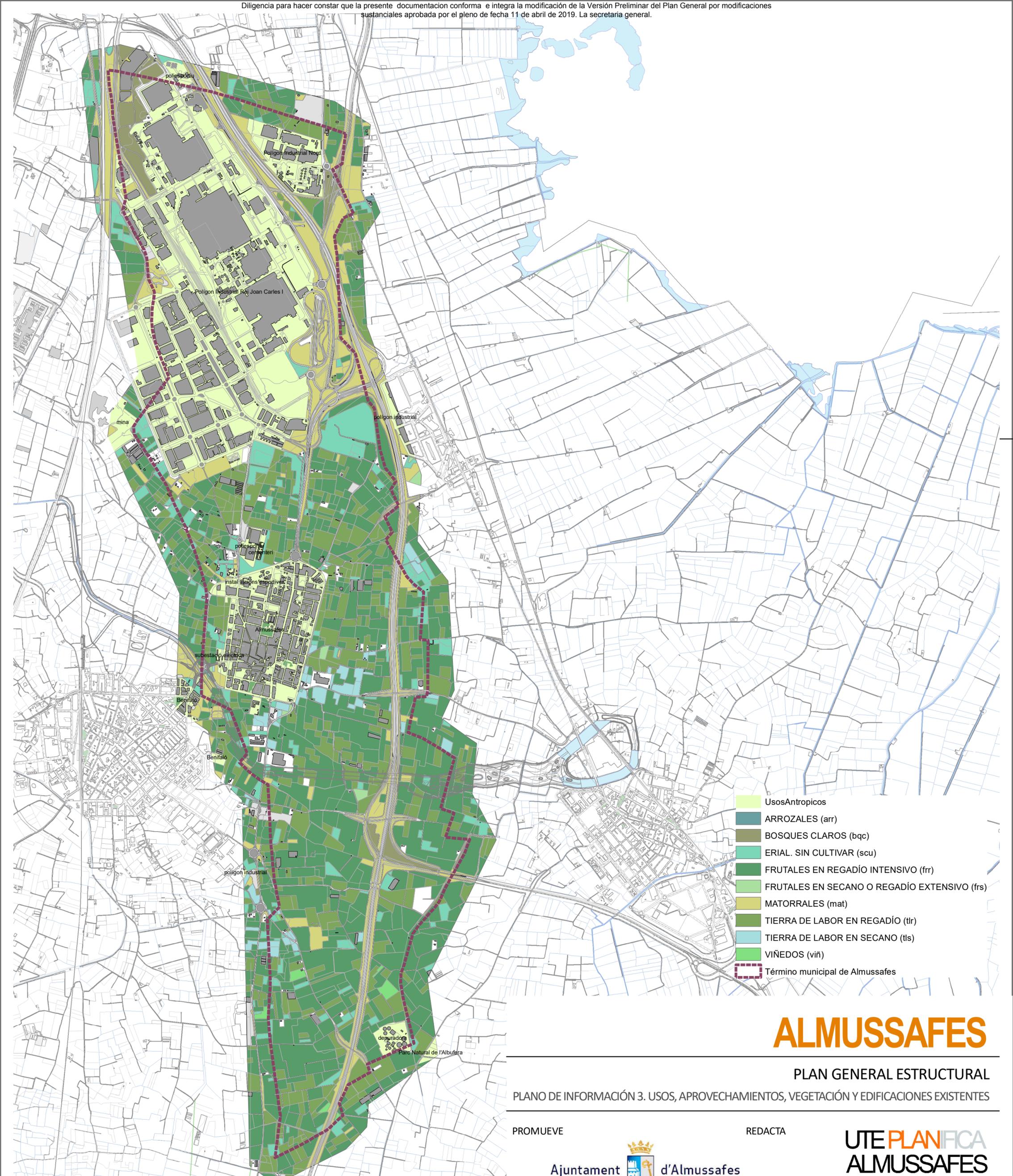
UTE PLANIFICA  
ALMUSSAFES



Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

Escala 1:20.000

Marzo 2.019



- Usos Antropicos
- ARROZALES (arr)
- BOSQUES CLAROS (bqc)
- ERIAL. SIN CULTIVAR (scu)
- FRUTALES EN REGADÍO INTENSIVO (frr)
- FRUTALES EN SECANO O REGADÍO EXTENSIVO (frs)
- MATORRALES (mat)
- TIERRA DE LABOR EN REGADÍO (tlr)
- TIERRA DE LABOR EN SECANO (tls)
- VIÑEDOS (viñ)
- Término municipal de Almusafes

# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
PLANO DE INFORMACIÓN 3. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

PROMUEVE



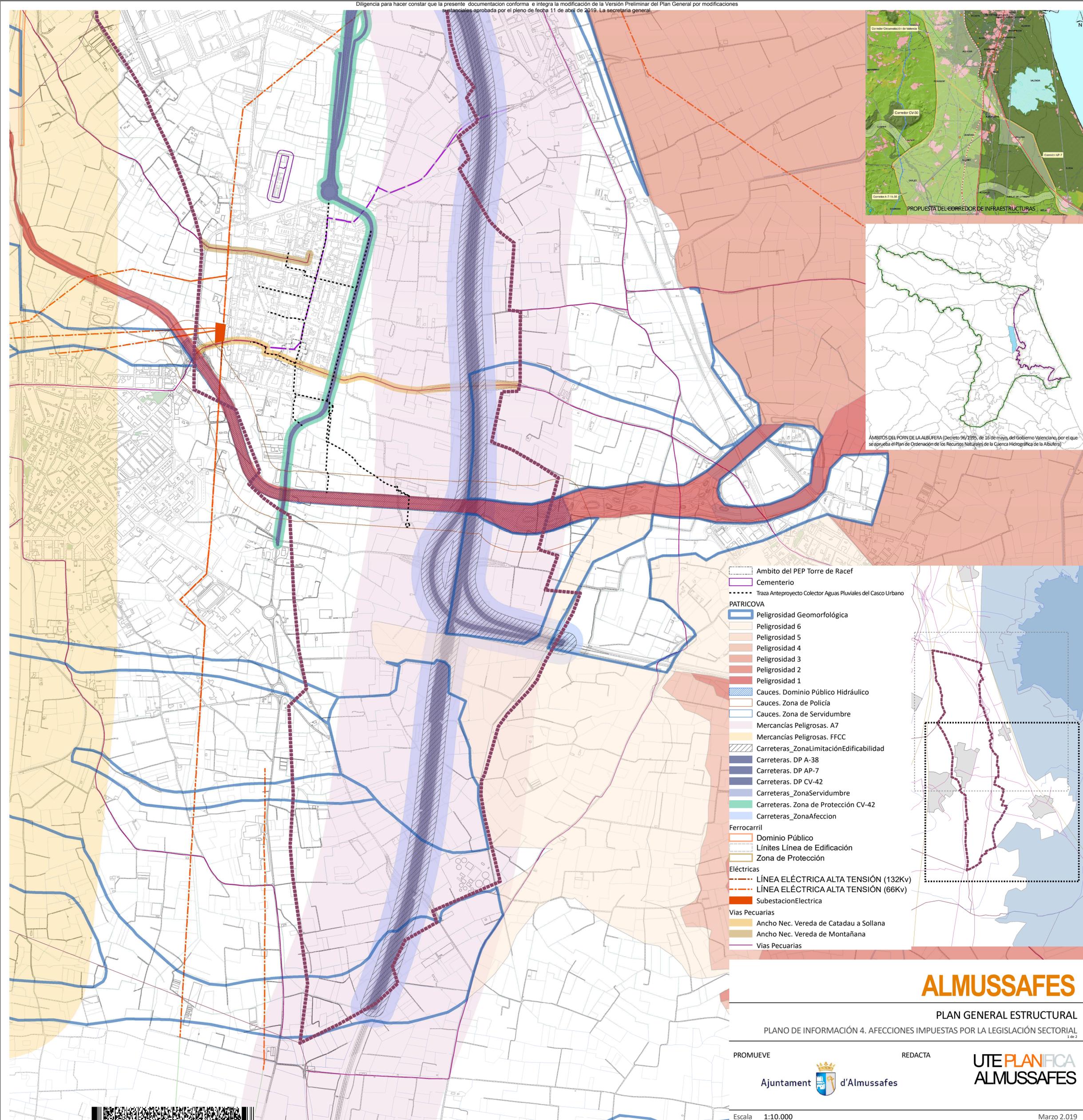
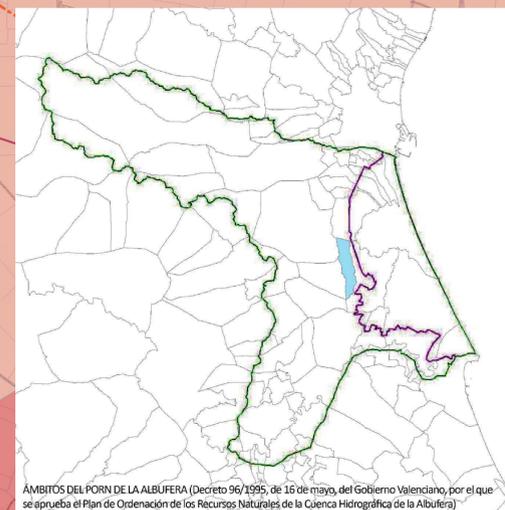
REDACTA



Identificador: xLT 3dV5 M4Y n7m +sZI tQY YY8  
Validar documento: <https://portalcitada.almussafes.org/PortalCiutada>

Escala 1:20.000

Marzo 2.019



- Ambito del PEP Torre de Raced
- Cementerio
- Traza Anteproyecto Colector Aguas Pluviales del Casco Urbano PATRICOVA
- Peligrosidad Geomorfológica
- Peligrosidad 6
- Peligrosidad 5
- Peligrosidad 4
- Peligrosidad 3
- Peligrosidad 2
- Peligrosidad 1
- Cauces. Dominio Público Hidráulico
- Cauces. Zona de Policía
- Cauces. Zona de Servidumbre
- Mercancías Peligrosas. A7
- Mercancías Peligrosas. FFCC
- Carreteras\_ZonaLimitaciónEdificabilidad
- Carreteras. DP A-38
- Carreteras. DP AP-7
- Carreteras. DP CV-42
- Carreteras\_ZonaServidumbre
- Carreteras\_Zona de Protección CV-42
- Carreteras\_ZonaAfeccion
- Ferrocarril
- Dominio Público
- Límites Línea de Edificación
- Zona de Protección
- Eléctricas
- LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (132Kv)
- LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (66Kv)
- SubestacionElectrica
- Vías Pecuarias
- Ancho Nec. Vereda de Catadau a Sollana
- Ancho Nec. Vereda de Montañana
- Vías Pecuarias

# ALMUSSAFES

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### PLANO DE INFORMACIÓN 4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

PROMUEVE



REDACTA

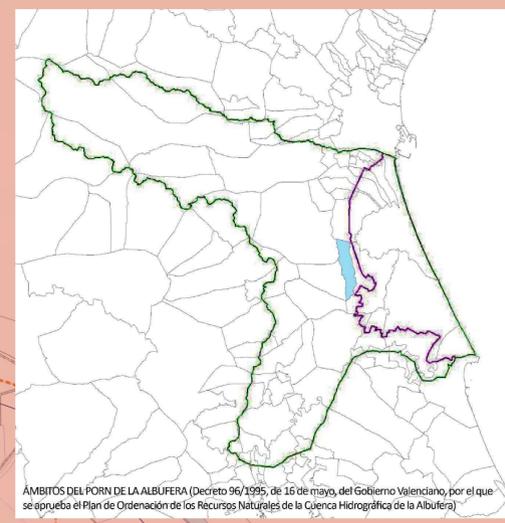
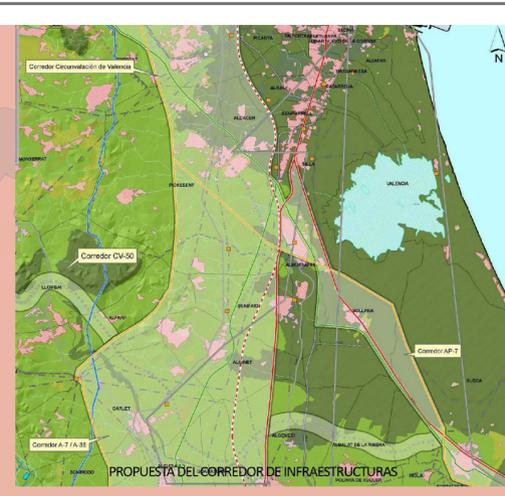


Escala 1:10.000

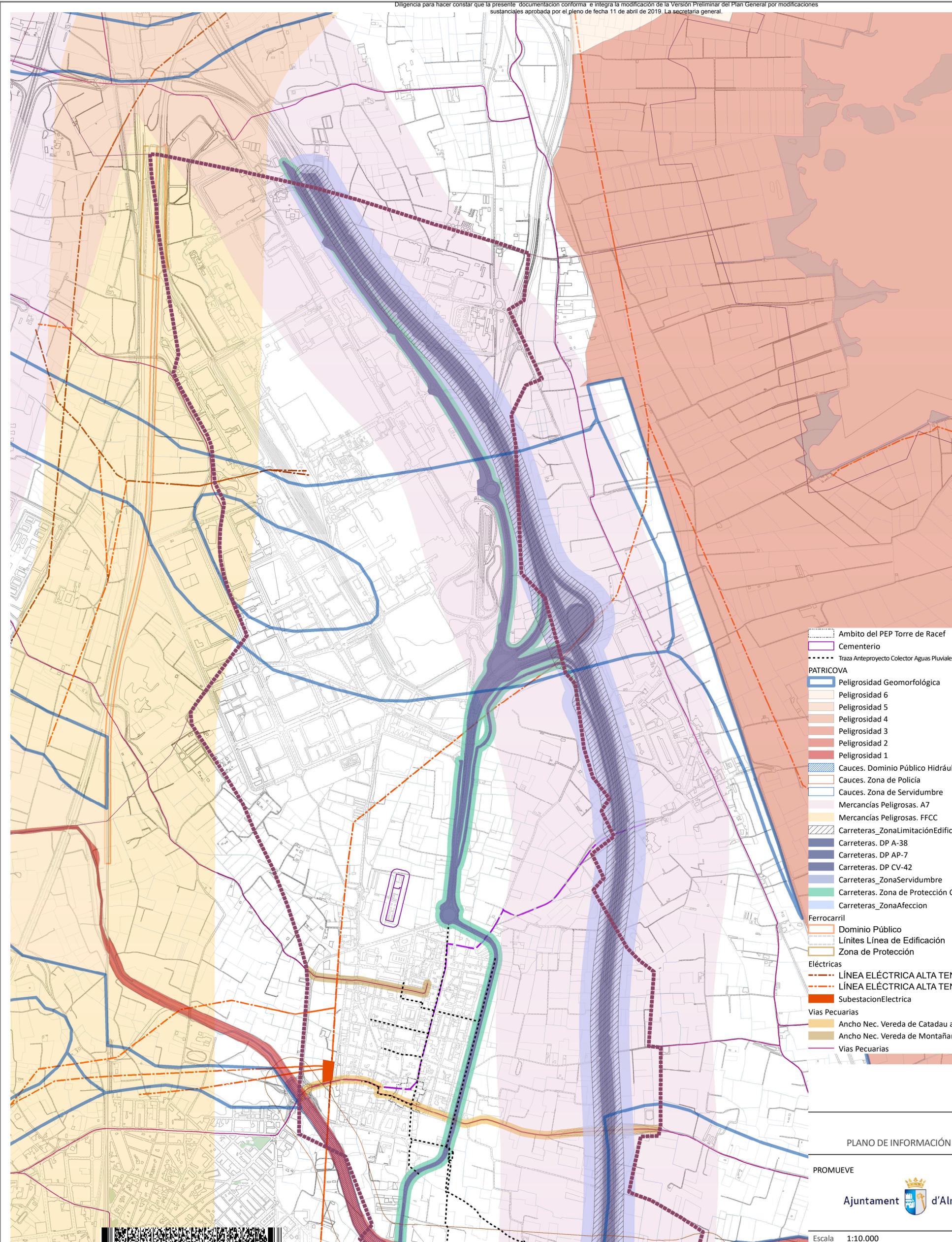
Marzo 2019



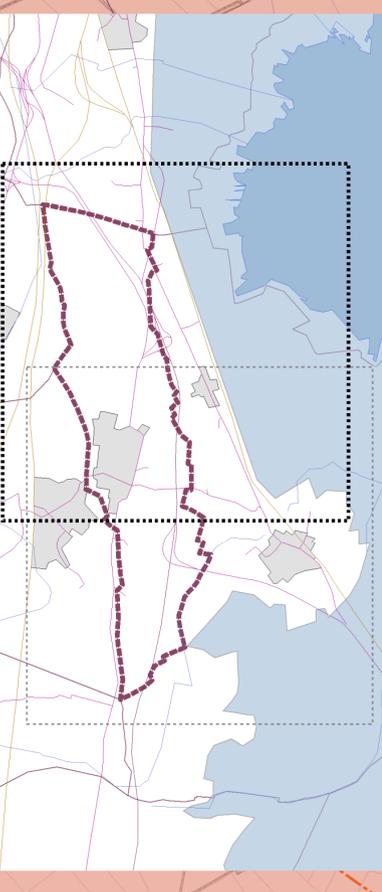
Identificador: XILT 3c4V5 M4Y n17m +sZ1 n1QY YY8=



ÁMBITOS DEL FORN DE LA ALBUFERA (Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera)



- Ámbito del PEP Torre de Racéf
- Cementerio
- Traza Anteproyecto Colector Aguas Pluviales del Casco Urbano
- PATRICOVA**
- Peligrosidad Geomorfológica
- Peligrosidad 6
- Peligrosidad 5
- Peligrosidad 4
- Peligrosidad 3
- Peligrosidad 2
- Peligrosidad 1
- Cauces. Dominio Público Hidráulico
- Cauces. Zona de Policía
- Cauces. Zona de Servidumbre
- Mercancías Peligrosas. A7
- Mercancías Peligrosas. FFCC
- Carreteras\_ZonaLimitaciónEdificabilidad
- Carreteras. DP A-38
- Carreteras. DP AP-7
- Carreteras. DP CV-42
- Carreteras\_ZonaServidumbre
- Carreteras. Zona de Protección CV-42
- Carreteras\_ZonaAfeccion
- Ferrocarril**
- Dominio Público
- Límites Línea de Edificación
- Zona de Protección
- Eléctricas**
- LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (132Kv)
- LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (66Kv)
- SubestaciónEléctrica
- Vías Pecuarias**
- Ancho Nec. Vereda de Catadau a Sollana
- Ancho Nec. Vereda de Montañana
- Vías Pecuarias



# ALMUSSAFES

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### PLANO DE INFORMACIÓN 4. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

PROMUEVE



REDACTA

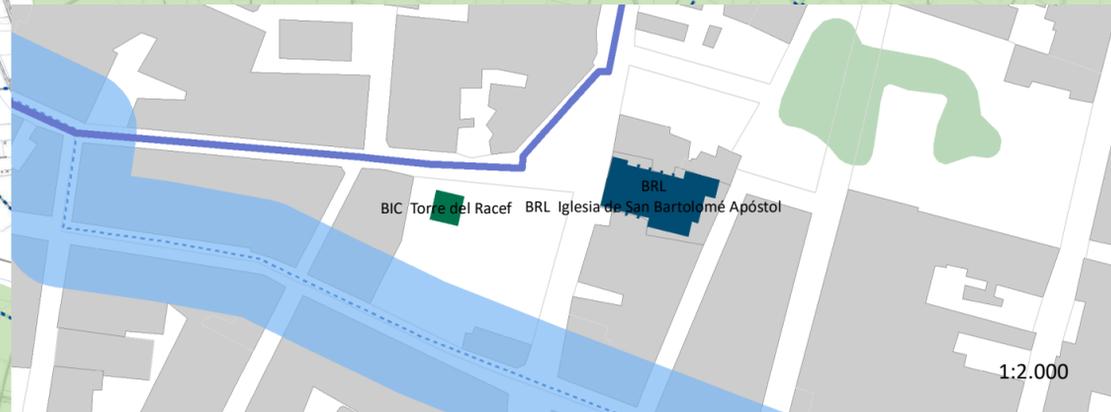
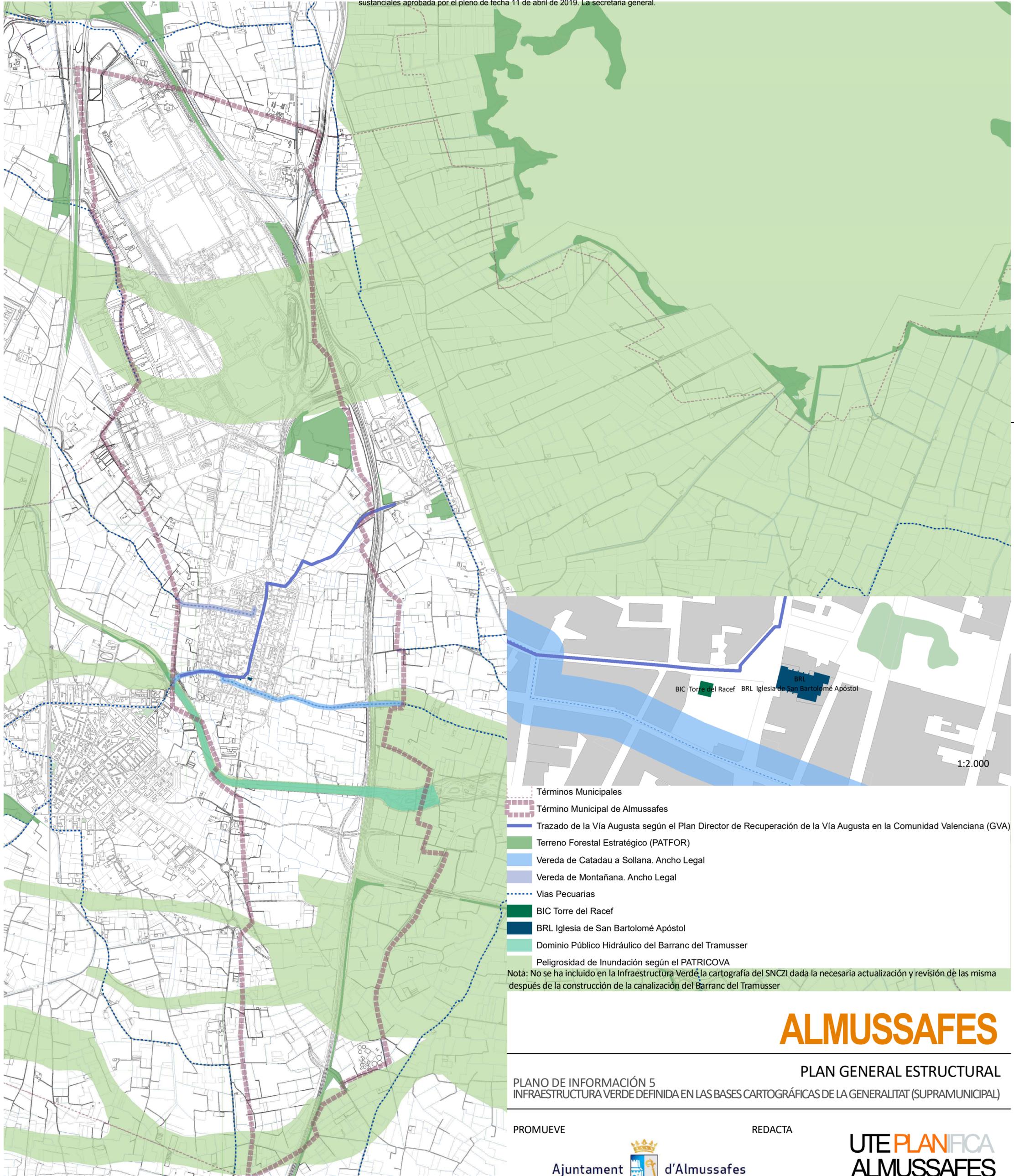


Escala 1:10.000

Marzo 2019



Identificador: xILT 3cV5 M4Y nI7m +sZl tIQY YY8=



- Términos Municipales
  - - - Término Municipal de Almussafes
  - Trazado de la Vía Augusta según el Plan Director de Recuperación de la Vía Augusta en la Comunidad Valenciana (GVA)
  - Terreno Forestal Estratégico (PATFOR)
  - Vereda de Catadau a Sollana. Ancho Legal
  - Vereda de Montañana. Ancho Legal
  - ⋯ Vías Pecuarias
  - BIC Torre del Racef
  - BRL Iglesia de San Bartolomé Apóstol
  - Dominio Público Hidráulico del Barranc del Tramusser
  - Peligrosidad de Inundación según el PATRICOVA
- Nota: No se ha incluido en la Infraestructura Verde la cartografía del SNCZI dada la necesaria actualización y revisión de la misma después de la construcción de la canalización del Barranc del Tramusser

# ALMUSSAFES

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

PROMUEVE



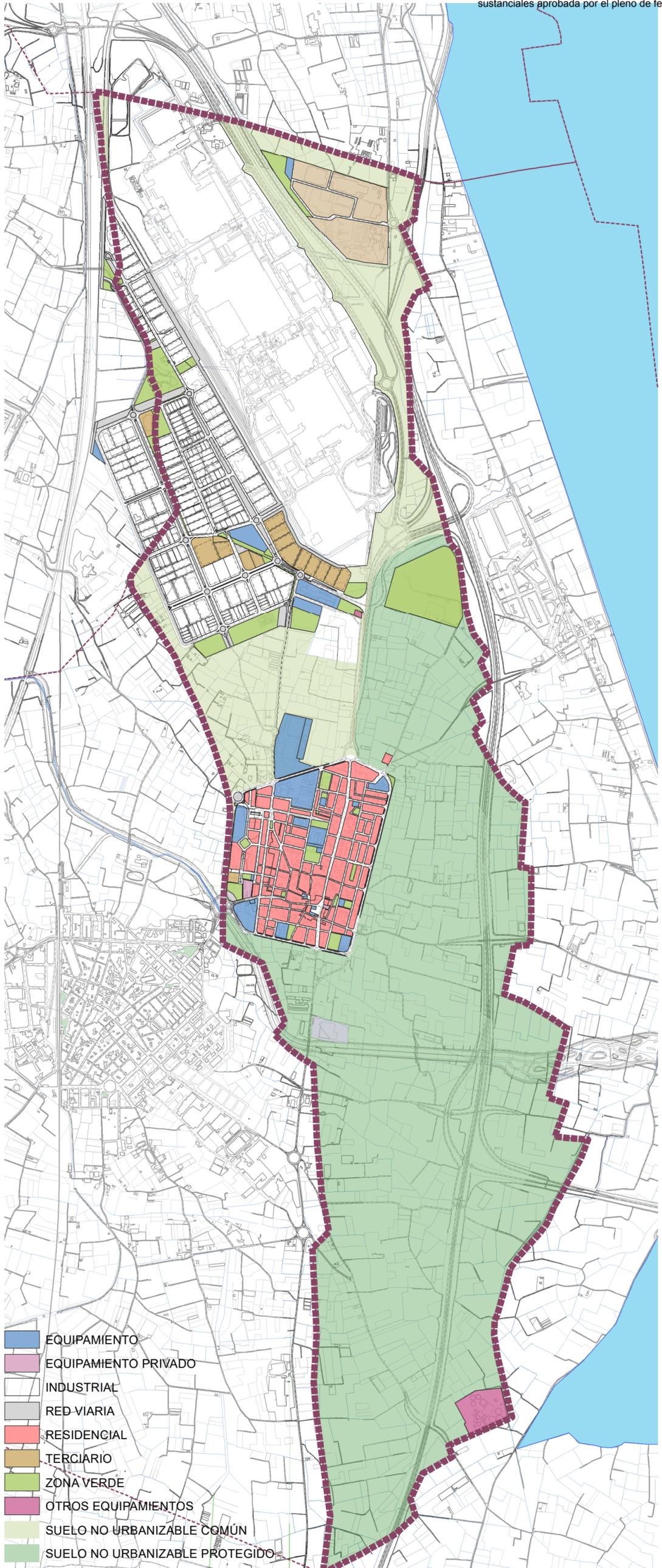
REDACTA



Identificador: xILT3dV5M4Yn7m+sZ1f0YYY8=  
Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

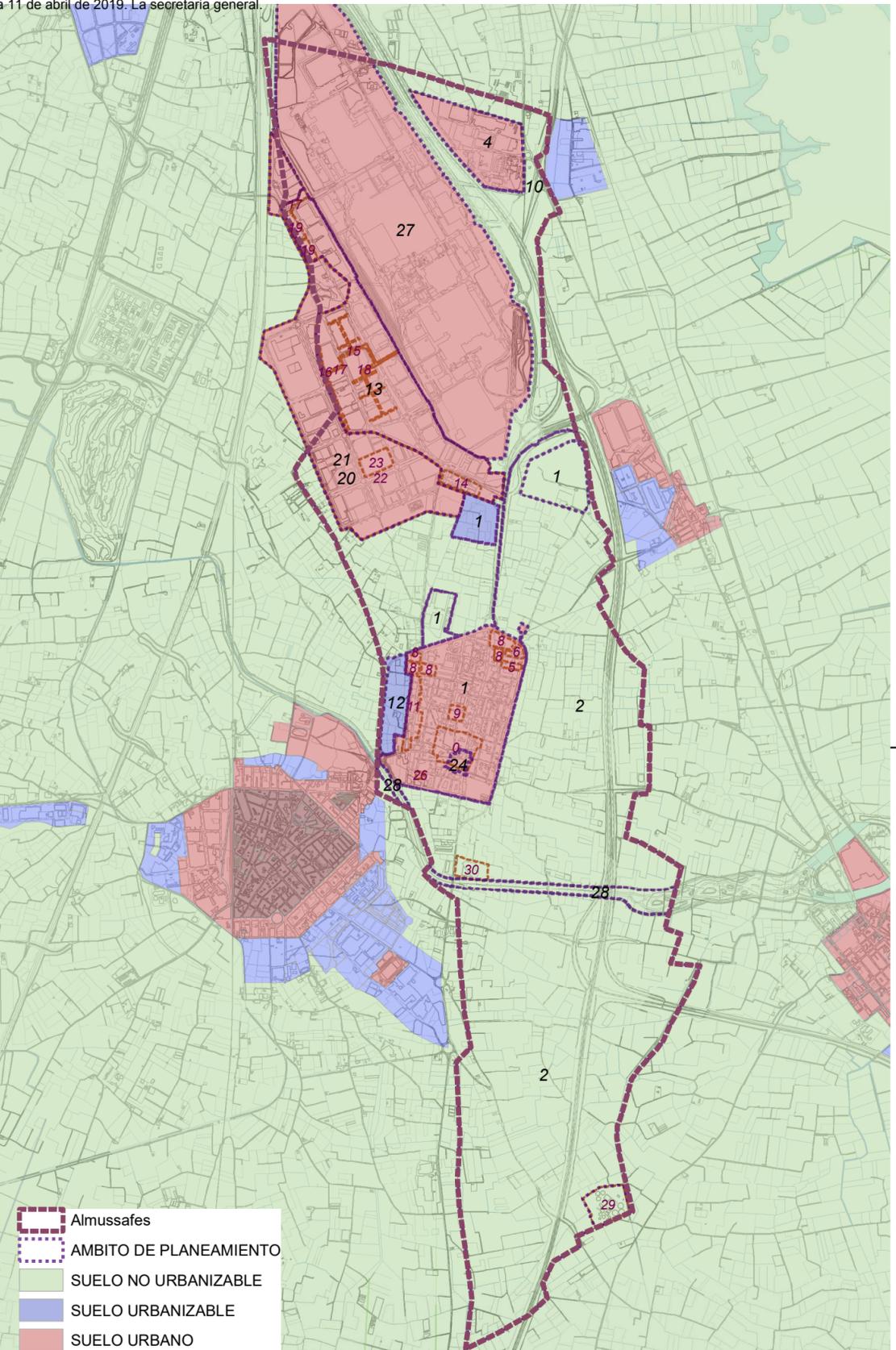
Escala 1:20.000

Marzo 2.019



- EQUIPAMIENTO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- INDUSTRIAL
- RED-VIARIA
- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- ZONA VERDE
- OTROS EQUIPAMIENTOS
- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- DIC
- Términos Municipales
- Término Municipal de Almussafes

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>  
 Escala: 1:20.000



- Almussafes
- AMBITO DE PLANEAMIENTO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO URBANO

Documento	Fecha
1 PG PLAN GENERAL	17/05/1994 (B.O.P.) 29/03/1994 (C.T.U.)
2 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 3 ARTICULO 58 ORDENANZAS	27/06/2002 (D.O.G.V.) 15/03/2002 (C.T.U.)
3 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 4 ZONAS VERDES DISPOSICION ADICIONAL 1ª	19/06/2002 (B.O.P.) 27/05/2002 (C.T.U.)
4 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL HOMOLOGACION POLIGONO INDUSTRIAL NORTE	30/11/2001 (D.O.G.V.) 16/11/2001 (C.T.U.)
5 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 6 TRASERAS C/ SANTA CREU Y ALBUFERA	14/04/2003 (D.O.G.V.) 12/03/2003 (C.T.U.)
6 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 7 DOTACION C/ L'ALBUFERA Y EL ROMANI	12/01/2004 (D.O.G.V.) 17/10/2003 (CONS)
7 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 8 APARCAMIENTOS SUBSUELO DOTACIONES	27/10/2005 (D.O.G.V.) 14/04/2005 (C.T.U.)
8 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 9 ESTUDIOS DE DETALLE SU TOLERANCIA INDUSTRIAL	16/04/2007 (D.O.G.V.) 01/12/2006 (C.T.U.)
9 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 10 CAMBIO DE CALIFICACION DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO POR EQUIPAMIENTO	02/02/2009 (B.O.P.) 02/04/2009 (AYTO)
10 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 11 NUEVA REDUCCION ARTICULOS 56 Y 57 NORMAS URBANISTICAS SUELO NO URBANIZABLE	26/12/2010 (B.O.P.) 26/11/2010 (C.T.U.)
11 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL DELIMITACION DE CALLE BENITADO	02/02/2011 (D.O.G.V.) 26/11/1999 (C.T.U.)
12 MFC MODIFICACION PLAN GENERAL DELIMITACION DE CALLE BENITADO	27/07/1995 (Resolució Conseller 0205)
13 PP HOMOLOGACION PLAN PARCIAL Y PDAT AREA INDUSTRIAL ALMUSSAFES	03/12/2010 (B.O.P.) 28/05/2010 (C.T.U.)
14 PP PLAN PARCIAL SECTOR LA PORTETA SUNP RESIDENCIAL Y HOMOLOGACION	11/09/1995 (B.O.P.) 27/07/1995 (CONS)
15 PPI PLAN PARCIAL INDUSTRIAL JUAN CARLOS I Y HOMOLOGACION	05/02/2002 (B.O.P.) 25/01/2002 (AYTO)
16 MFC MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 2 JUAN CARLOS I ARTICULO 5.36 Y 5.37 BIS	11/10/2003 (B.O.P.) 03/10/2003 (AYTO)
17 MFC MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 3 JUAN CARLOS I	27/11/2008 (B.O.P.) 06/11/2008 (AYTO)
18 MFC MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 4 JUAN CARLOS I ARTICULOS 5.44.1, 4.45.1 Y 5.45.3	27/11/2008 (B.O.P.) 06/11/2008 (AYTO)
19 MFC MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 5 JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARRAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 7.3	23/02/2014 (B.O.P.) 02/04/2014 (AYTO)
20 MFC MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 1 JUAN CARLOS I (8 PUNTOS)	22/04/1998 (D.O.G.V.) 16/03/1998 (B.O.P.) 05/02/1998 (CONS)
21 ED ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 4.1, 4.2, 4.3 Y 4.4 JUAN CARLOS I	14/11/2000 (B.O.P.) 05/10/2000 (AYTO)
22 PE PLAN ESPECIAL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO INDUSTRIAL	09/11/2003 (D.O.G.V.) 26/10/2003 (CONS)
23 PE PLAN ESPECIAL (CON HOMOLOGACION, ORDENACION DORMENDRIZADA Y PDAT) AMPLIACION JUAN CARLOS I (Piscinam, Almussafes)	21/01/2003 (D.O.G.V.) 29/11/2001 (CONS)
24 MFC MODIFICACION PLAN ESPECIAL AMPLIACION JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARRAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 9.3	23/02/2014 (B.O.P.) 02/04/2014 (AYTO)
25 ED ESTUDIO DE DETALLE MANIZANA Nº 15 PLAN ESPECIAL JUAN CARLOS I	24/10/2005 (B.O.P.) 08/09/2005 (AYTO)
26 PE PLAN ESPECIAL PROTECCION ENTORNO TORRE ARAB RACEP	03/11/2006 (D.O.G.V.) 10/04/2006 (C.T.U.)
27 ED ESTUDIO DE DETALLE C/ ROMANI Y SANT JOSEP	06/10/2007 (B.O.P.) 13/09/2007 (AYTO)
28 ED ESTUDIO DE DETALLE CALLE LIRA ALMUSSAFENSE S/N	16/12/1998 (B.O.P.) 30/11/1998 (AYTO)
29 DIC Hermandad Asocial Rosa S.	Resolució Conseller GOPP 11/04/2002
30 CH3 Canal	
31 EDAR	

# ALMUSSAFES

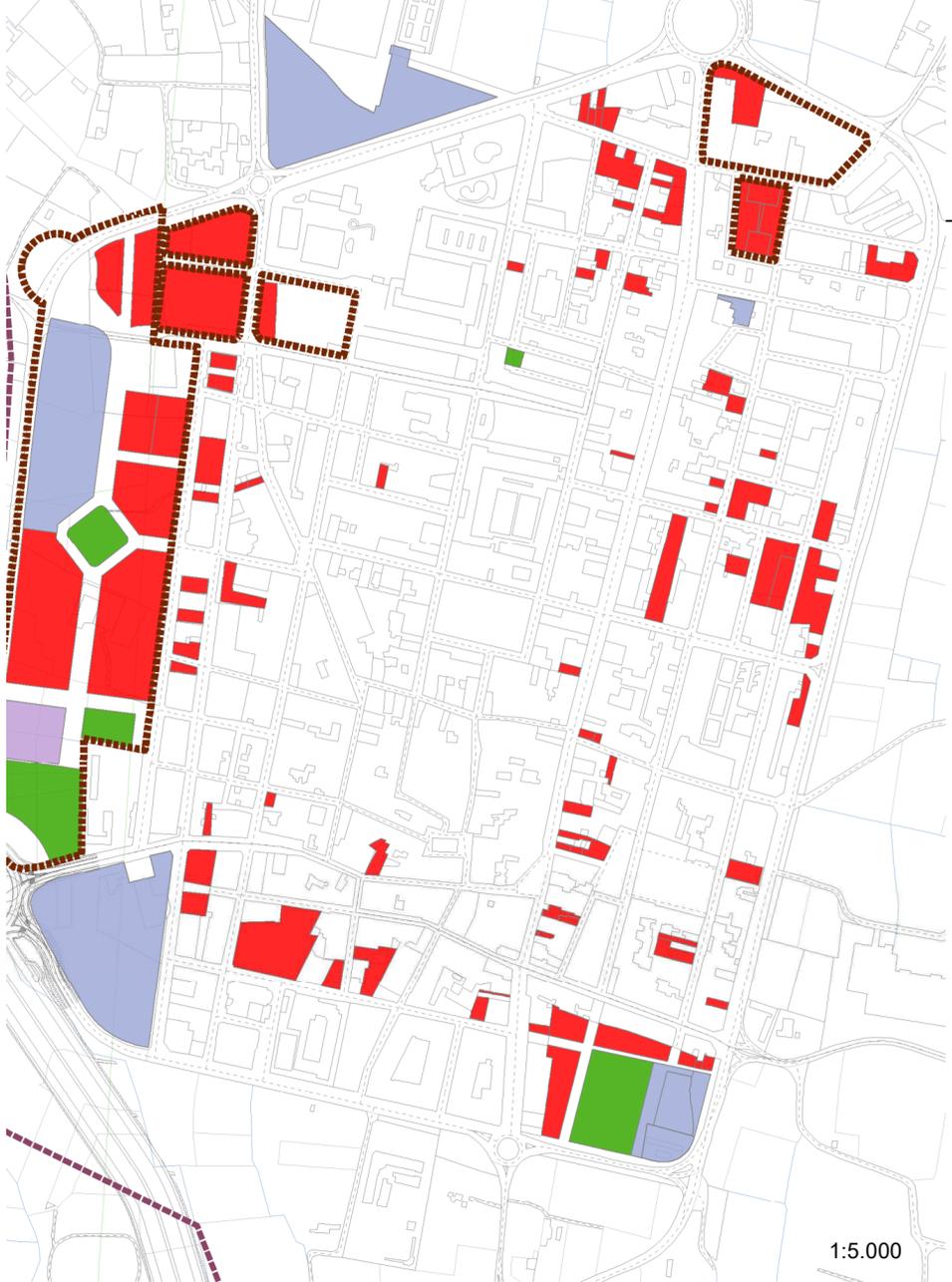
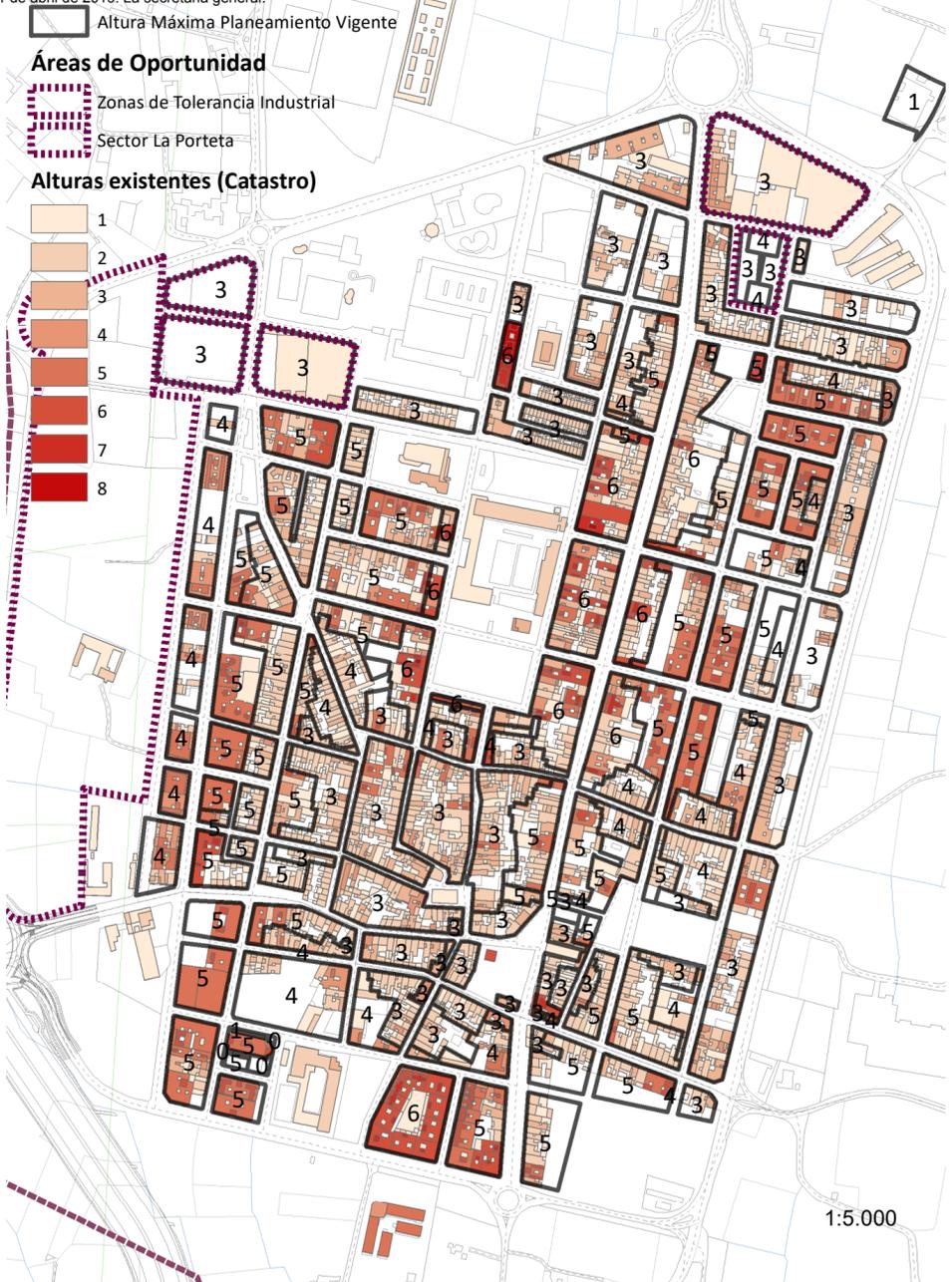
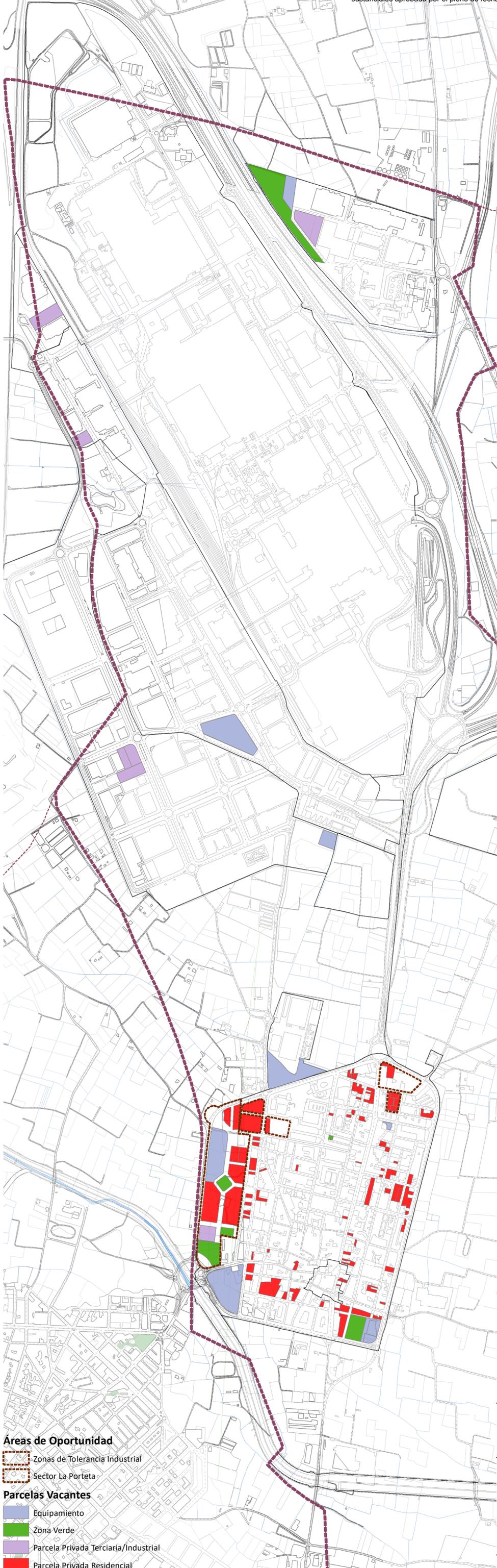
## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### PLANO DE INFORMACIÓN 6 CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ALTERNATIVA 0

PROMUEVE REDACTA

Ajuntament d'Almussafes

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

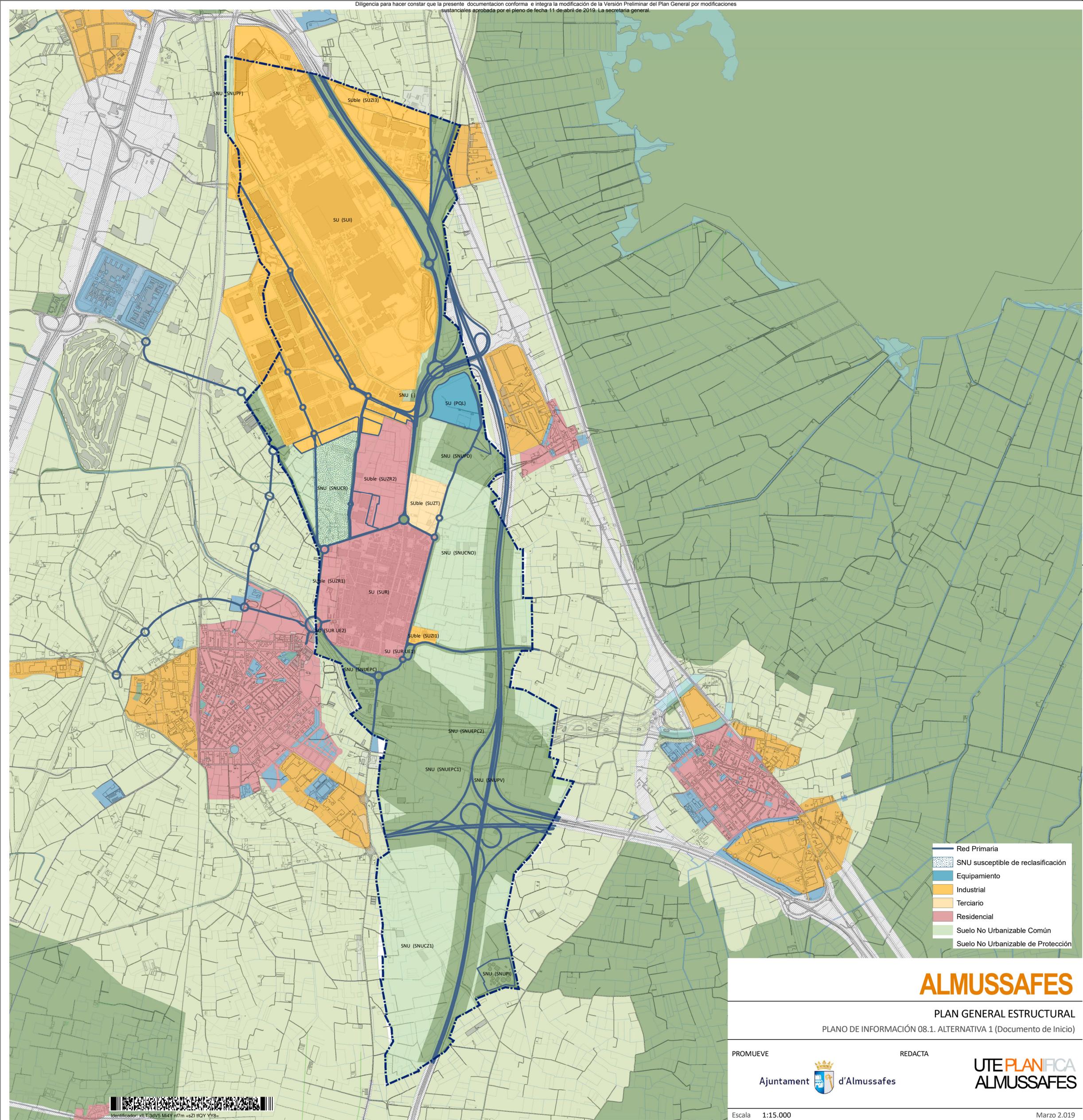


# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
 PLANO DE INFORMACIÓN 7. GRADO DE DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES  
 EN PARCELAS DE USO RESIDENCIALES, INDUSTRIALES Y TERCIARIOS. ALTERNATIVA 0

PROMUEVE  REDACTA 

Ajuntament d'Almussafes



- Red Primaria
- SNU susceptible de reclasificación
- Equipamiento
- Industrial
- Terciario
- Residencial
- Suelo No Urbanizable Común
- Suelo No Urbanizable de Protección

# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
PLANO DE INFORMACIÓN 08.1. ALTERNATIVA 1 (Documento de Inicio)

PROMUEVE



REDACTA

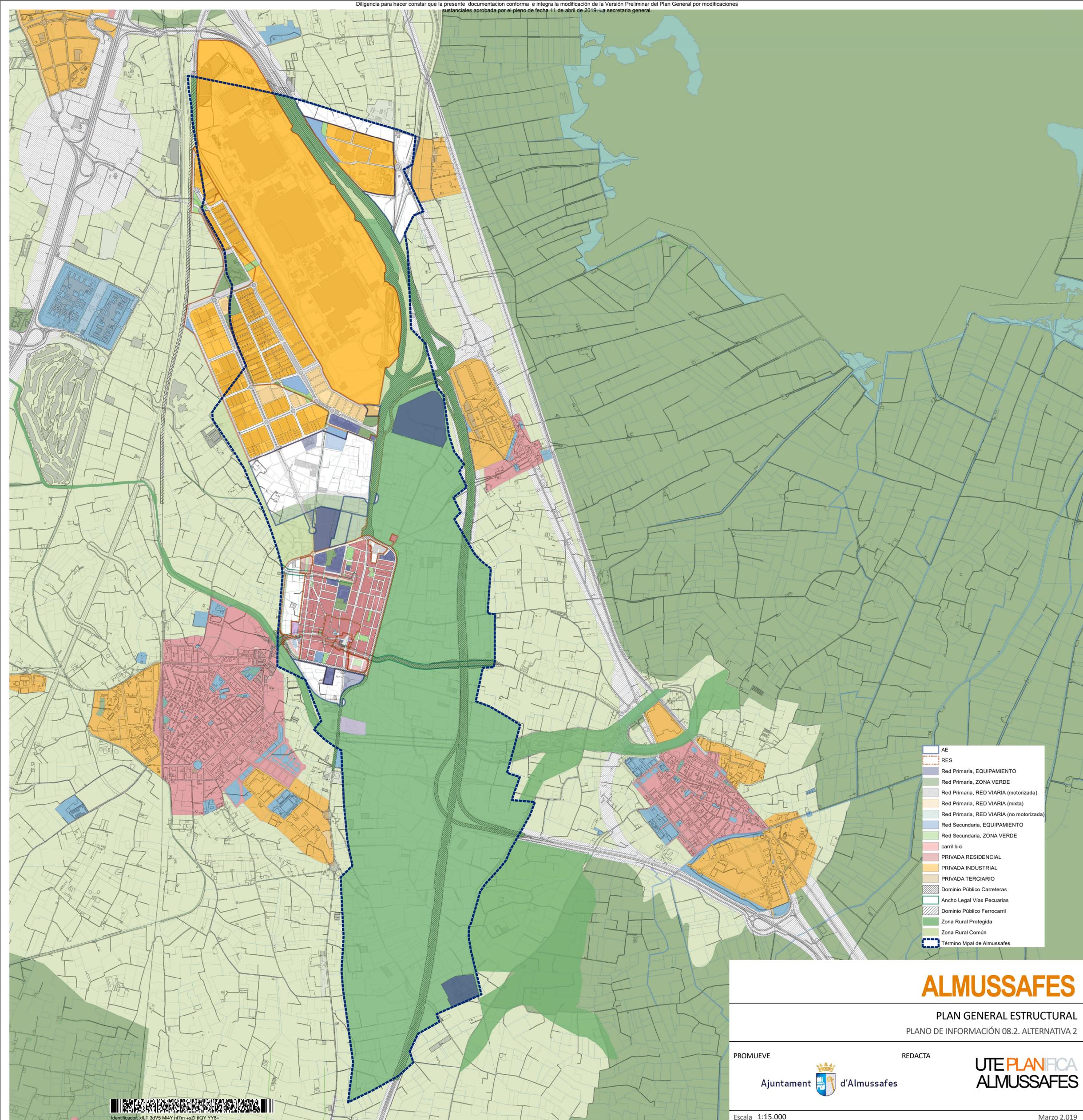


Escala 1:15.000

Marzo 2019



Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>



- AE
- RES
- Red Primaria, EQUIPAMIENTO
- Red Primaria, ZONA VERDE
- Red Primaria, RED VIARIA (motorizada)
- Red Primaria, RED VIARIA (mixta)
- Red Primaria, RED VIARIA (no motorizada)
- Red Secundaria, EQUIPAMIENTO
- Red Secundaria, ZONA VERDE
- carril bici
- PRIVADA RESIDENCIAL
- PRIVADA INDUSTRIAL
- PRIVADA TERCIARIO
- Dominio Público Carreteras
- Ancho Legal Vías Pecuarias
- Dominio Público Ferrocarril
- Zona Rural Protegida
- Zona Rural Común
- Término Mpal de Almuñéscar

# ALMUÑÉSCAR

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
PLANO DE INFORMACIÓN 08.2. ALTERNATIVA 2

PROMUEVE



REDACTA

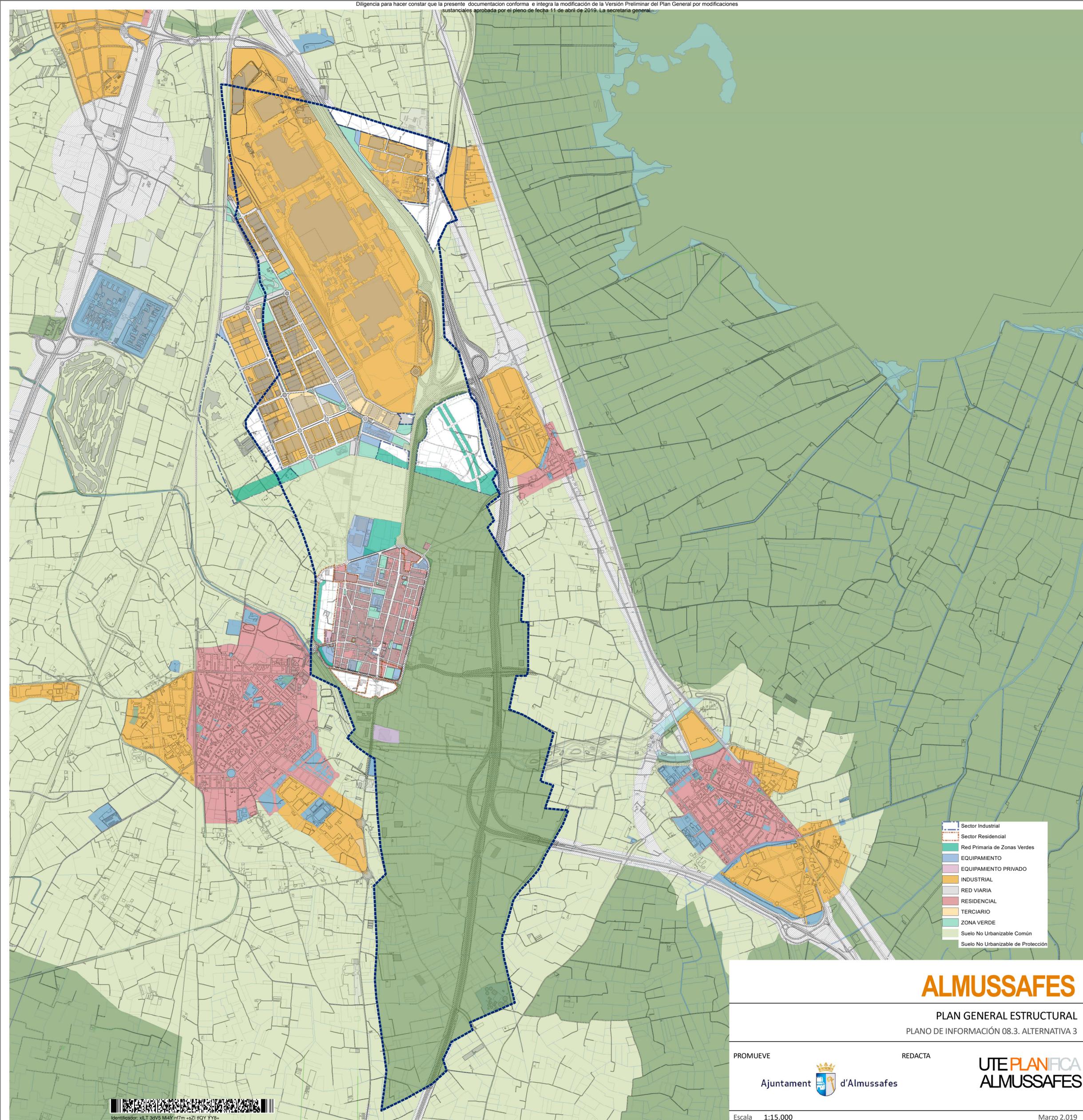


Escala 1:15.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalcitada.almuñéscar.org/PortalCitada>



- Sector Industrial
- Sector Residencial
- Red Primaria de Zonas Verdes
- EQUIPAMIENTO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- INDUSTRIAL
- RED VIARIA
- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- ZONA VERDE
- Suelo No Urbanizable Común
- Suelo No Urbanizable de Protección

# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
PLANO DE INFORMACIÓN 08.3. ALTERNATIVA 3

PROMUEVE



REDACTA

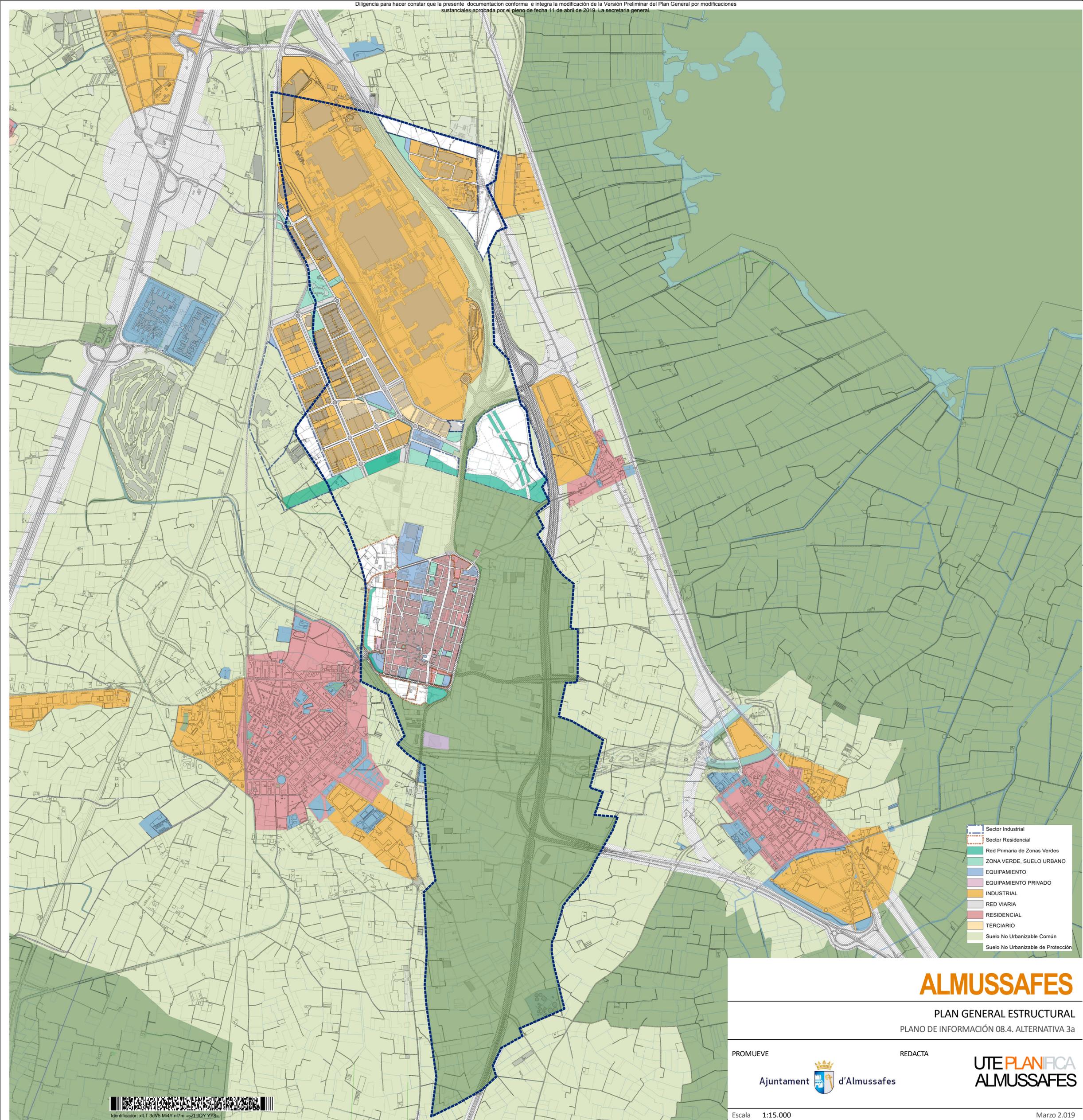


Escala 1:15.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>



- Sector Industrial
- Sector Residencial
- Red Primaria de Zonas Verdes
- ZONA VERDE, SUELO URBANO
- EQUIPAMIENTO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- INDUSTRIAL
- RED VIARIA
- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- Suelo No Urbanizable Común
- Suelo No Urbanizable de Protección

# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
PLANO DE INFORMACIÓN 08.4. ALTERNATIVA 3a

PROMUEVE



REDACTA

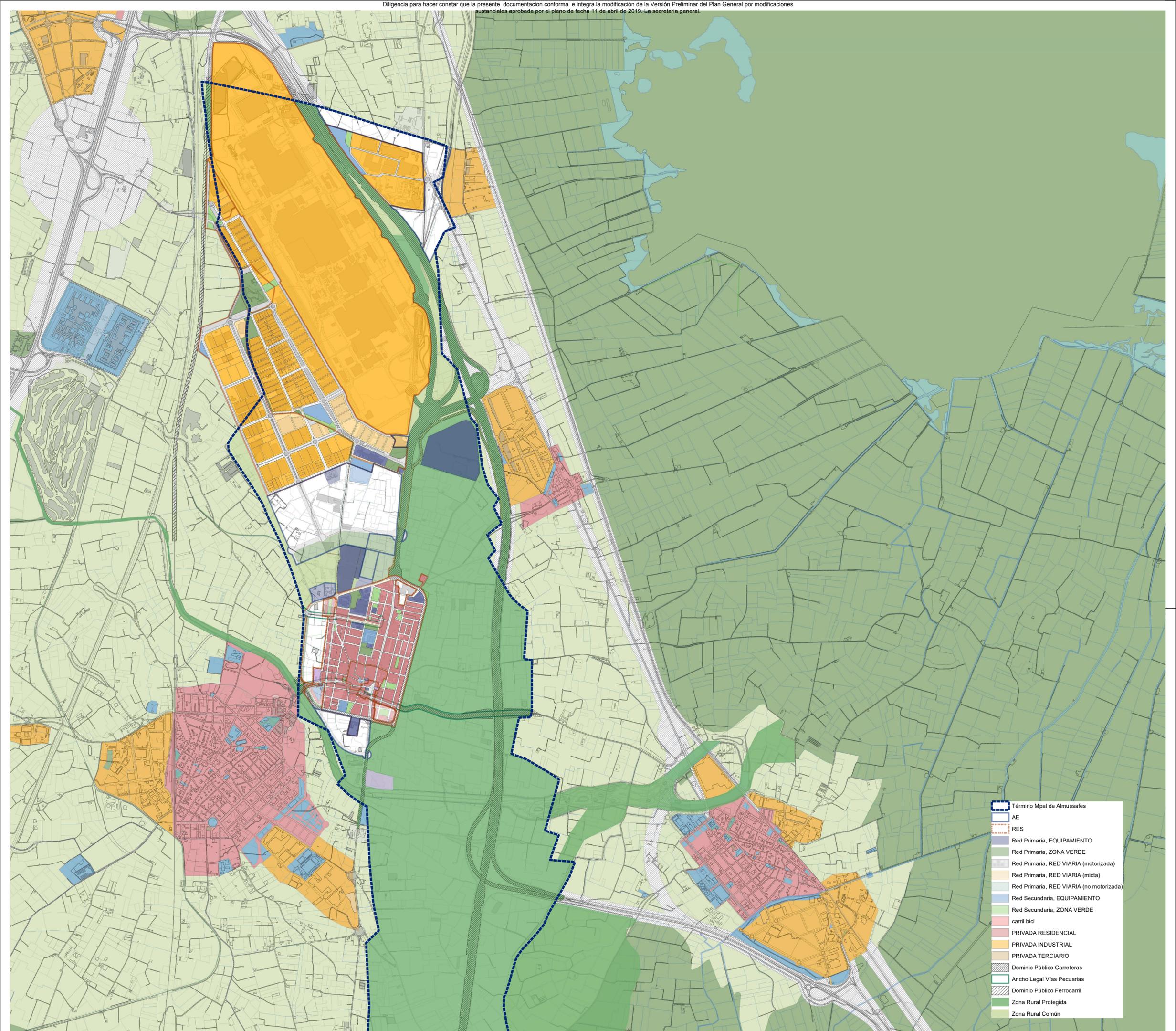


Escala 1:15.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>



- Término Mpal de Almussafes
- AE
- RES
- Red Primaria, EQUIPAMIENTO
- Red Primaria, ZONA VERDE
- Red Primaria, RED VIARIA (motorizada)
- Red Primaria, RED VIARIA (mixta)
- Red Primaria, RED VIARIA (no motorizada)
- Red Secundaria, EQUIPAMIENTO
- Red Secundaria, ZONA VERDE
- carril bici
- PRIVADA RESIDENCIAL
- PRIVADA INDUSTRIAL
- PRIVADA TERCIARIO
- Dominio Público Carreteras
- Ancho Legal Vías Pecuarias
- Dominio Público Ferrocarril
- Zona Rural Protegida
- Zona Rural Común

MARIA DOLORES VILLARROYA PASTOR  
 Fecha firma: 06/05/2019 14:31:43 CEST  
 SECRETARIA GRAL.  
 AYUNTAMIENTO DE ALMUSSAFES



Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

# ALMUSSAFES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
 PLANO DE INFORMACIÓN 08.4. ALTERNATIVA 4

PROMUEVE



REDACTA



Escala 1:15.000

Marzo 2.019