

Versión preliminar del Plan general de Almussafes, el estudio ambiental y territorial estratégico y el plan de ordenación pormenorizada, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Almussafes en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de diciembre de 2017. DOGV núm. 8211 de 12.01.2018.

II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

Ajuntament d'Almussafes

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Versión Preliminar

Noviembre 2017

II DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CON LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO Y LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

INFRAESTRUCTURA VERDE. CONFIGURACIÓN A NIVEL LOCAL

RED PRIMARIA

ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO y CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CRITERIOS GRALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL At

POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO MÁXIMO DE SUELO RESIDENCIAL Y PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS SEGÚN LA ETCV

TABLAS RESUMEN DE SUPERFICIES

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

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

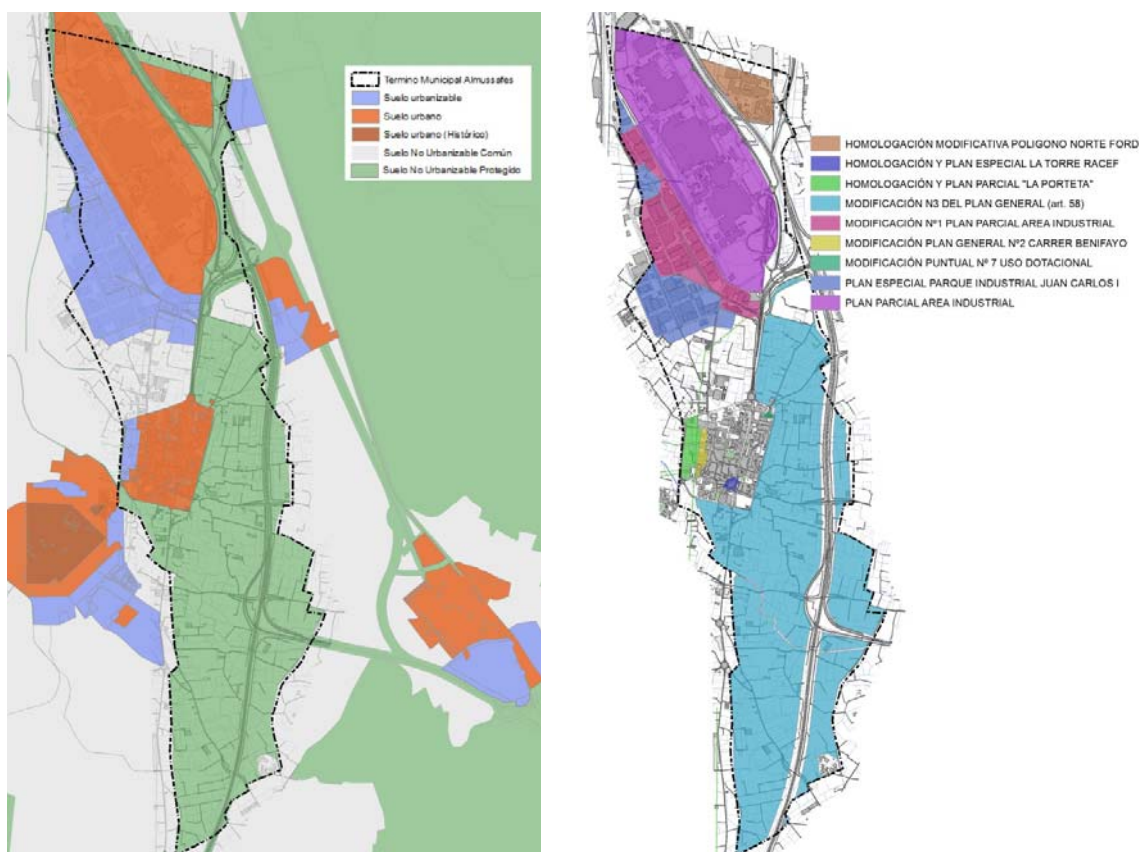
MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

ALTERNATIVA 0 No actuación en el planeamiento

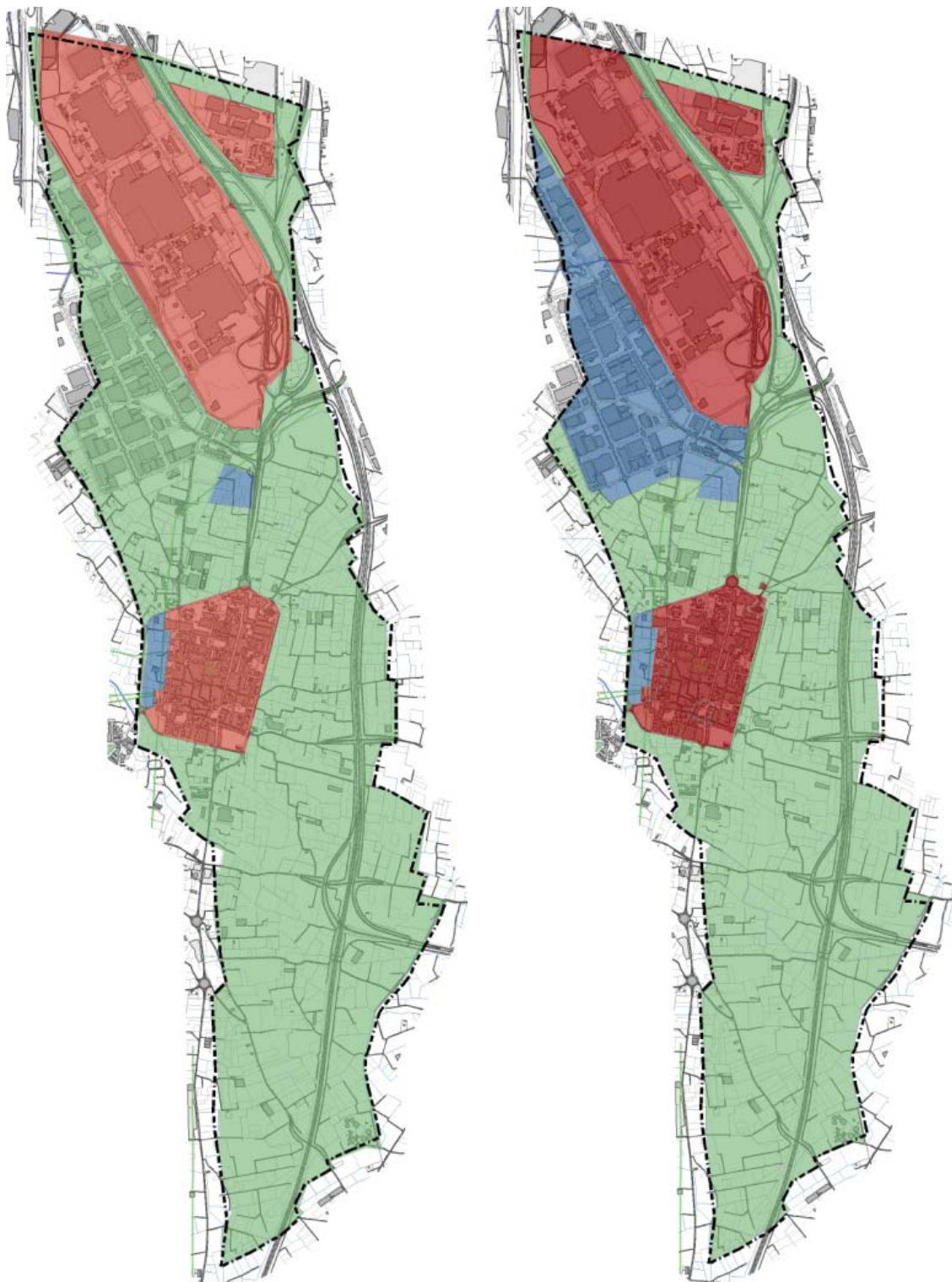
El PGOU vigente de Almussafes data de 1994 y, además del desarrollo lógico de éste y del municipio, como hemos visto, se han ido aprobando otros documentos de planeamiento que han ido modificándolo. Los PGOU deben revisarse cada 20 años, este periodo se considera máximo para la vigencia de un PGOU. Además, en los últimos años, hemos asistido a una renovación casi completa de la legislación urbanística, por lo que la revisión del Plan es obligatoria.

La confusión y la incertidumbre que genera la falta de un documento refundido, y la falta de adaptación al nuevo marco legislativo, sobre todo en lo que respecta a la evaluación ambiental, unido a la caducidad de la vigencia del planeamiento, provoca una situación insostenible que, como mínimo, se debería resolver redactando un documento refundido adaptado al momento actual.



Clasificación del suelo según planeamiento vigente y localización de los diferentes instrumentos de planeamiento vigente

En el caso de que la demanda de suelos productivos y/o residenciales, superase a la oferta, obligaría a la redacción de planes reclasificatorios de suelo, que volverían a desembocar en una necesaria renovación del PGOU, dado el posible cambio de modelo territorial.



Clasificación PGOU 1994

Planeamiento vigente
Alternativa 0

Como se ha desarrollado en el apartado de PLANEAMIENTO Y ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, el municipio de Almussafes, tiene cierto margen de desarrollo para usos residenciales, aunque habría de reflexionar acerca de la mejor forma de desarrollo de éstos.

Las alturas máximas permitidas en el casco urbano, a veces excesivas, han dado como consecuencia, diferencias notables que influyen en el paisaje urbano tradicional de esta población.

El desarrollo del Sector "La Porteta" con un índice de edificabilidad bruta de 0,9, notablemente inferior al del resto del casco, también cambiaría el paisaje urbano de la población.

Además de cierto número de solares, existen en el municipio, áreas de oportunidad, localizadas en el suelo con tolerancia industrial, y en suelos dotacionales al sur de la población.

Los bordes urbanos necesitan una definición de calidad y el establecimiento de una relación con el suelo no urbanizable colindante.

Sin embargo, el suelo destinado a actividades económicas, está concebido prácticamente en su totalidad, a las industrias que se relacionan con la Factoría Ford, detectándose carencias para usos terciarios e incluso industriales de escala municipal.

El suelo industrial de Almussafes se encuentra prácticamente agotado, y la demanda real de suelo industrial, debe tener cabida en los alrededores de la factoría y se debe estudiar en qué cantidad y con qué localización deben situarse en el término municipal de Almussafes.

El Suelo No Urbanizable carece de una regulación eficaz de usos, por lo que han ido surgiendo actividades sin considerar la idoneidad en su localización, 'salpicando' el territorio.

ALTERNATIVA 1 Alternativa correspondiente con el documento de inicio

Previo a la propuesta que incoa la evaluación ambiental estratégica en 8 de octubre de 2008, existió la versión del Concierto Previo, que ha sido modificada por la primera, por lo que este texto se referirá únicamente a ésta, es decir, la correspondiente al Documento de Inicio.

La documentación que se remite a la Comisión de Evaluación Ambiental consistió en el Plan General (Memoria Informativa, Justificativa, Normas Urbanísticas, Fichas de Planeamiento y Gestión, Planos de Información y de Ordenación), Catálogo, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Paisaje, Estudio Acústico, Informe de Sostenibilidad Ambiental y Estudio de Movilidad. El Informe de Sostenibilidad Ambiental fue requerido por los servicios autonómicos tras la presentación del Concierto Previo.

Según esta propuesta, a la que llamaremos Alternativa 1, las circunstancias que motivan la revisión del PGOU son:

- Aumentar la oferta de suelo residencial, y en particular la oferta de VPP.
- Permutar la ubicación del cementerio, dada la imposibilidad de ampliación e instalación de servicios complementarios.
- Mantener el actual nivel de calidad de las dotaciones y servicios públicos.
- Preservar el perfil de la ciudad y de su contorno inmediato.
- Valorar la huerta y zona de naranjos situada en la franja este del término municipal como recurso paisajístico de alto valor.
- Establecer una zonificación clara de usos y tipos edificatorios.
- Establecer la ordenación del Suelo No Urbanizable.
- Preservar franjas a modo de corredores, en previsión de nuevas infraestructuras lineales que vertebran el territorio.
- Preservar el medio rural como definitorio de la idiosincrasia de los municipios de la Ribera.
- Crear una zona de servicios, donde ubicar actividades conflictivas en el suelo residencial.
- Dar cabida a usos terciarios.
- Propiciar el traslado de la subestación eléctrica del núcleo urbano.

De todo ello resulta la Alternativa 1 con un crecimiento previsto de hasta 15.000 habitantes y un incremento en la ocupación del suelo (urbano+urbanizable) de 10,53%:

		Superficies (m2)	
SUELO URBANO	RESIDENCIAL	20.840	663.413
		642.573	
	INDUSTRIAL		3.392.051
	TERCIARIO		16.399
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	SUZR1	80.194
		SUZR3	274.000
	INDUSTRIAL	SUZI1	24.726
		SUZI2	97.708
		SUZI3	29.267
	TERCIARIO	TER	115.714
SUELO NO URBANIZABLE	SNUSR		253.353
	SNUC		2.162.392
	SNUEPC	Cauces y DP	153.548
	SNUPC1	Cauces riesgo medio	647.029
	SNUPC2	Cauces riesgo bajo	744.395
	SNUPI	Infraestructuras	65.180
	SNUPV	Viaria	1.844.259
	RED PRIMARIA	Zonas Verdes	PQL 127.364
			PJL 78.363
		Equipamientos	PRD-RED Deportivo-Recreativo (SUZR1) 49.082
			PID1 Cementerio 17.181
			PID2 EDAR 49.855
			PED Educativo-Cultural 17.850
			10.903.323

Durante el trámite de consultas previas se solicitaron y recibieron una serie de informes, así como el posterior Documento de Referencia.

	Solicitado	Recibido		Solicitado	Recibido
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 COORDINACIÓN TERRITORIAL	25/05/2009		DG TRANSPORTES Y LOGISTICA	28/05/2009	27/07/2009
SERVICIO DE PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA	25/05/2009	05/06/2009	2009		
SERVICIO DE BIODIVERSIDAD	25/05/2009	08/06/2009	2008 (Concierto Previo)		
ÁREA DE ESPACIOS NATURALES	25/05/2009	25/09/2009	AYUNTAMIENTO DE BENIFAIO	28/05/2009	17/08/2009
SERVICIO DE APOYO TÉCNICO (PAISAJE)	25/05/2009	05/10/2009	CONSELLERIA DE SANIDAD	28/05/2009	04/09/2009
ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y EL LITORAL	25/05/2009	19/10/2009	EPSAR	28/05/2009	17/09/2009
ÁREA DE PLANEAMIENTO, NORMATIVA Y GESTIÓN URBANÍSTICA	25/05/2009	06/09/2011	CONSELLERIA DE EDUCACIÓN	28/05/2009	22/09/2009
AYUNTAMIENTO DE ALGINET	28/05/2009		CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JUCAR	28/05/2009	27/11/2009
AYUNTAMIENTO DE ALMUSSAFES	28/05/2009		DTMA VALENCIA	28/05/2009	03/03/2011
AYUNTAMIENTO DE PICA SSENT	28/05/2009		CONSELLERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN	28/05/2009	04/05/2011
AYUNTAMIENTO DE SOLLANA	28/05/2009		UNIDAD DE INSPECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO	03/07/2009	
AYUNTAMIENTO DE XATIVA - CONSORCIO PLAN ZONAL X, XI Y :	28/05/2009		UNIDAD DE SANIDAD AMBIENTAL	03/07/2009	
CONSELLERIA DE TURISMO	28/05/2009				
ADIF	28/05/2009	11/06/2009	Documento de Referencia		08/11/2011
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO	28/05/2009	26/06/2009			

Del análisis de estos documentos, a grandes rasgos se desprende:

Administración / Organismo	Resumen
DTMA SECCION FORESTAL	Se deberá recoger el ámbito de las Vías Pecuarias en la documentación gráfica del documento como Suelo No Urbanizable de Protección.
Demarcación Forestal	Incluir los tramos de Vías Pecuarias en el casco urbano de la población.
Vías Pecuarias	Incluir entre las afecciones al Plan, la consideración de afección por el PORN de la Albufera, sobre todo en lo que respecta a actuaciones que puedan afectar a medio ambiente y paisaje.
Espacios Naturales	
SERVICIO DE PROTECCION ATMOSFERICA	Incluir la presentación de la clasificación del suelo de los municipios colindantes en el E. Acústico. Recuerda el contenido y amplitud de los planes en relación a la calidad del aire y a la contaminación acústica.
SERVICIO DE BIODIVERSIDAD	Se recogerán las consideraciones del PORN de la Albufera, así como la existencia de dotación de agua y la no afección a los recursos del lago.
AREA DE ESPACIOS NATURALES	Dada la necesidad, según la empresa suministradora de agua potable, de diseñar nuevas fuentes de abastecimiento, será necesario realizar un Estudio Hidrogeológico que determine las posibles repercusiones al Parque Natural de la Albufera. Respecto a las reclasificaciones y recalificaciones que plantea el PGOU: - Recuerda la importancia de las consideraciones del PORN de la Albufera, donde se encuentra el término de Almussafes, así como de la Ley 11/1994 de Espacios Naturales Protegidos (Zonas Húmedas) - Justificar las reclasificaciones de suelo de la propuesta del Plan en Suelo No Urbanizable de protección.
SERVICIO DE APOYO TECNICO (PAISAJE)	El documento carece de los contenidos mínimos de un Estudio de Paisaje según la legislación vigente. Considerar además, el informe emitido el 06/08/2008 al Estudio de Paisaje entonces en información al público. Es necesario garantizar la correcta integración y transición con el entorno de los ámbitos SUZT, PID PID y SNUPD: Redelimitar estos ámbitos, como máximo hasta el Camino Vecinal de Suria con el objeto de mantener la franja verde de borde urbano y así, no se altere la visualización y acceso al paisaje desde la A-7. SUZT: Establecer unas NIP que garanticen su integración paisajística en el entorno, con especial atención a los bordes del sector. Se propone la incorporación de los bordes recayentes al camino vecinal y a la CV-42 al Sistema de Espacios Abiertos y garantizar su conexión con el PQL y a los suelos SNUEPC1-2. SUZR1: Integrar una franja corredor verde al oeste del mismo e incorporarla al Sistema de Espacios Abiertos para evitar la conurbación con El municipio de Benifaió e integrando la propuesta en El entorno. SUZR2: Desarrollar determinaciones y criterios paisajísticos para propiciar una estructura adecuada para la integración en El paisaje. SNUC y SNUCZ1: valorar estas bolsas de suelo para evitar la conurbación con Benifaió e incorporación al Sistema de Espacios Abiertos. En general, incorporar normas específicas para la definición de la altura de las construcciones y tipologías para garantizar un adecuado crecimiento en torno al núcleo urbano. Se proponen una serie de indicadores de paisaje y unos principios de sostenibilidad para el Estudio de Paisaje, sobre todo los que respectan a la ETCV.

AREA DE PLANIFICACION DEL TERRITORIO Y EL LITORAL	Realizar un Estudio de Inundabilidad ante la gravedad del Riesgo R1 del PATRICOVA. El crecimiento de suelo residencial supera el valor recomendado por la ETCV Suprimir la calificación del Suelo No Urbanizable susceptible de reclasificación. Justificar la calificación del SNUPD, SUZT, SUZ11, dada su fuerte incidencia en el paisaje y como consecuencia de ellos, la práctica desaparición de gran parte del SNUP Reflexionar sobre la localización del PQL. Evitar la conurbación con Benifaíó. Justificar la desaparición del SNUP Agrícola. Los unos suelos protegidos se corresponden con infraestructuras y con el riesgo de inundación. El modelo territorial planteado dificulta la permeabilidad del territorio entre el casco urbano y el polígono industrial. Realizar las previsiones de población y vivienda y expresar el grado de ejecución del planeamiento para conocer la capacidad poblacional del suelo urbano. Incorporar un estudio de viabilidad del planeamiento propuesto (Informe de Sostenibilidad Económica) Redactar las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio con el detalle de la legislación vigente y que no contemplen nuevas reclasificaciones.
AREA DE PLANEAMIENTO, NORMATIVA Y GESTION URBANISTICA	Se reafirma en el anterior informe (informe al Concierto Previo)
ADIF	La solución no incumple la legislación sectorial vigente
DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO	Deberá redactarse un estudio de tráfico Se grafiarán las zonas libres de reserva viaria Se recuerda la obligatoriedad de obtener informe favorable del titular de la vía para todos los accesos a los sectores urbanizables Se tendrán en cuenta tanto los estudios aprobados como estudios de planeamiento y se reflejarán las protecciones
MINISTERIO DE FOMENTO - DG CARRETERAS	Se deberá clasificar como SNU espacio libre de reserva viaria, la zona de afección de la AP-7 Se informa desfavorablemente la conexión a la glorieta del enlace entre la CV-42 y la AP-7 del vial paralelo a esta última en su tramo sur. Tener en cuenta el Estudio Informativo "El.4-V-33 Nueva Circunvalación de Valencia" en el sentido de condicionar las licencias y actividades al correspondiente informe del Mº de Fomento
DG PREVENCIÓN, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y EMERGENCIAS	Tener en cuenta las determinaciones del PATRICOVA en cuanto al Riesgo de Inundaciones Asumir las consideraciones de la NCSR-02 en cuanto al Riesgo Sísmico Se recuerda la consideración de la AP-7 y la vía de ferrocarril como vías de circulación preferente de mercancías peligrosas y se considera de alto riesgo la franja de 500 metros a la hora de localizar suelos residenciales
DG ENERGIA	Recuerda las obligaciones del plan y de las futuras actuaciones en materia energética
AYUNTAMIENTO DE SILLA	Se reitera en el informe anterior de 14/12/2006, se debe corregir el límite de la línea de término que separa Almussafes de Silla y considerar la presencia de la Zona de Recuperación Paisajística y futuro Parque del Cau de la Rabosa.
DG TRANSPORTES Y LOGISTICA	Incorporar un Estudio de Movilidad para definir medidas que aseguren una movilidad sostenible
AYUNTAMIENTO DE BENIFAÍO	Prever medidas correctoras para evitar el impacto acústico que provocará la ronda oeste en las zonas residenciales de Almussafes y Benifaíó. Varias puntualizaciones respecto de las rotondas y el trazado de la ronda. Tener en cuenta que el proyecto del encauzamiento del Barranco del Tramusser variará la delimitación del riesgo de inundabilidad
CONSELLERIA DE SANIDAD	Evitar delimitar suelo dotacional educativo en las inmediaciones de almacenes, industrias....
EPSAR	La EDAR tiene capacidad para tratar el incremento de caudal del crecimiento propuesto. Establecer una zona de reserva contigua a la EDAR y una zona de servidumbre de protección. Se recuerda las obligaciones en materia de depuración de aguas del Plan y de las actuaciones posteriores que se deriven.
CONSELLERIA DE EDUCACION	El informe es favorable-condicionado para la propuesta del Concierto Previo
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR	Clasificar el suelo perteneciente al Dominio Público Hidráulico como Suelo No Urbanizable de Protección Establecer las afecciones de cauces según legislación y normativa sectorial Si el PGOU desarrolla pormenorizadamente algún ámbito, incorporar un Análisis de la Incidencia en el Régimen de Corrientes, que además contemple la previsión del sistema de evacuación de aguas pluviales Dado que es probable que las nuevas demandas impliquen la realización de alguna extracción de agua más, tener en cuenta que las masas de agua subterránea presentan contaminación por nitratos y el estado cualitativo de las masas subterráneas
CONSELLERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION	El PGOU deberá ordenar los usos en el Suelo No Urbanizable Incluir una directriz de estrategia urbana que recoja la imposibilidad de actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo de actuaciones de modernización de estructuras agrarias Incluir en la parte normativa la obligatoriedad de obtener informe de la Conselleria de Cultura Pesca i Alimentació Se considera excesiva la parcela mínima de 10.000 m2 e insuficiente la ocupación máxima de 25% para almacenes vinculados a explotaciones agrarias

El **Documento de Referencia** posterior (noviembre de 2011) recoge muchas de las observaciones de estos informes, recalcándolas, además de otras:

- Suelo No Urbanizable.

Debe zonificarse y definir los usos, acorde con cada calificación establecida.

No se considera adecuada la clasificación de SNUCR (reclasificable), los suelos que sean susceptibles de ser reclasificados deben adecuarse a la legislación vigente.

En el Suelo SNUZ1, diferenciar actividades que pueden ser incompatibles como vivienda unifamiliar aislada e instalaciones vinculadas a energías renovables, extracción de áridos, etc

Valorar la protección de las bolsas de suelo SNUCR y SNUZ1 al oeste del núcleo para evitar la conurbación con Benifaió y su incorporación al Sistema de Espacios Abiertos.

Justificar la pérdida de la protección de suelo agrícola del PGOU vigente, por la calificación SNUCNO. Establecer NIP para garantizar la conexión visual del casco urbano con el paisaje de huerta existente entre la CV-42 y AP-7.

Clasificar como SNUP, el suelo correspondiente con el Dominio Público Hidráulico, puntos de agua, riesgos naturales, suelos con valores agrarios, paisajísticos, etc, las vías pecuarias y los elementos del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Suelo Urbanizable Residencial.

Justificar la necesidad de implantación y distribución en el territorio.

Resolver, previamente, temas de renovación urbana, priorizando consolidación a ampliación y definiendo los bordes urbanos.

SNUZR-1 "La Porteta"

Establecer afecciones sectoriales.

Integrar una franja corredor verde al oeste del ámbito y proponer su integración en el Sistema de Espacios Abiertos.

SNUZR-2

Justificar la necesidad de esta ampliación dada la falta de desarrollo de otros sectores residenciales. No se considera conveniente el crecimiento del núcleo hacia el suelo industrial, pero en todo caso, deberían establecerse criterios paisajísticos concretos de desarrollo y continuar con la franja de zona verde de 100 metros del sur del suelo industrial.

La localización del nuevo cementerio, dada la necesidad del traslado del actual, que viene forzado por la existencia de este sector, debe cumplir con la legislación vigente para nuevas instalaciones.

- Suelo Urbanizable Industrial.

SUZI-1, justificar la regularización urbanística a la que responde o valorar la compatibilidad de su situación con otras actividades.

SUZI-2 y SUZI-3, considerar las afecciones sectoriales de carreteras y con respecto al SUZI-3, estudiar la solución con respecto a la colindancia de la Zona de Recuperación Paisajística del Cau de Rabosa de Silla.

- Suelo Urbanizable Terciario

SUZI-4, se considera adecuada su situación, a falta de las necesarias Normas de Integración Paisajística.

- Suelo Urbano No Consolidado.

Estudiar el riesgo de inundación de la UE-2

- **PQL.** Tiene una localización que parece poco adecuada, dada su situación entre carreteras y alejado del casco urbano.

- Redactar un **ESTUDIO DE INUNDABILIDAD**

- Adaptarse al **PORN/PRUG de la Albufera.**

En concreto elaborar un ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO donde se contemplen entradas y salidas de agua y la posible repercusión en el Parque Natural de la Albufera.

- Considerar las indicaciones de los diferentes **informes de Carreteras.**

- Justificar la existencia de **dotación de agua y la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.**

- Incorporar determinaciones para afrontar los diferentes **riesgos naturales o artificiales** presentes en el término municipal.

- Establecer criterios en materia de **contaminación acústica.**

- Aportar un **ESTUDIO DE PAISAJE** con los contenidos mínimos legales y los determinados por el Informe de Paisaje.

- Valorar la viabilidad económica del planeamiento propuesto, además de incluir un **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** según la legislación estatal al efecto.

El Documento de Referencia establece una serie de **INDICADORES** para conocer el estado actual y la evolución de la situación ambiental del municipio, que deberán calcularse, al menos, anualmente.

Este sistema de indicadores, podrá ser revisado y ampliado con posterioridad, según la disponibilidad de datos y su origen, que debe ser de fuentes próximas y accesibles.

Del análisis de esta alternativa y de la lectura de estos documentos, podemos afirmar que el crecimiento poblacional planteado está injustificado y los principales crecimientos planteados, provocan una conurbación del casco urbano con la gran área industrial situada al norte del término, modificando además sustancialmente la morfología y naturaleza del casco urbano.

Estos desarrollos, en su mayor parte de carácter residencial, comprenden además, suelos industriales, terciarios y una gran área de equipamientos relacionados con el nuevo cementerio de la población. Los suelos terciarios y el área, de unos 150.000 m² se han situado en el anterior suelo no urbanizable de protección agrícola.

Se elimina la protección de carácter agrícola de los suelos comprendidos al este de la CV-42. De esta forma todo el suelo no urbanizable del municipio es común, a excepción de los suelos afectos por riesgo de inundación y por las afecciones de las carreteras.

Alternativa 2.

Se define esta propuesta que responde a la demanda de suelo industrial, gran parte de ésta ocasionada por la Factoría Ford y sus empresas colaboradoras.

Así, el desarrollo industrial se genera como extensión sur del Parque Industrial Juan Carlos I.

Al igual que en el resto de alternativas, se completa el ámbito del Polígono Norte, de manera que se eliminan los tramos de carretera que han perdido su función, aumentando la capacidad y dimensiones del acceso al polígono, hoy infradimensionadas y agrupar, de esta manera, este polígono con el colindante al este, en Sollana.

El Parque Natural actual, ocupado por actividades de asociaciones del municipio, se califica como equipamiento de red primaria recreativo-deportivo, de manera coherente con las actividades que se vienen desarrollando en el mismo. El parque urbano se localiza colindante al casco urbano, que parece más apropiado.

Los crecimientos residenciales, se concentran alrededor del casco y se prima el crecimiento interno del suelo urbano y después, se crece lo estrictamente necesario, minorando la ocupación de suelos e intentando no alterar la morfología del casco urbano, que se caracteriza por densidades altas de edificación.

Se facilita la implantación de usos terciarios en el casco urbano, así, en los nuevos crecimientos se incluye un porcentaje de edificabilidad terciaria.

El Centro de Educación Secundaria, hoy localizado en el Polígono Industrial Juan Carlos I, desemboca en un aumento de los desplazamientos de los vecinos de Almussafes que se pretende evitar o disminuir a medio plazo, por ello, y en previsión de mejorar esta situación, se prevé en el Sector ZND-RE1 la implantación de una parcela dotacional apta al uso educativo.

Las dotaciones públicas de Almussafes se concentran al centro-norte del casco urbano de Almussafes. En los nuevos crecimientos de esta alternativa y, en la medida de lo posible y de las necesidades, se plantean otros equipamientos al sur del casco.

Al igual que en las alternativas 3 y 3a, respecto al Suelo No Urbanizable, se mantiene la protección agrícola de los suelos al este de la CV-42 del planeamiento vigente y se añaden otras protecciones provenientes de las afecciones de ferrocarriles, cauces, carreteras y vías pecuarias, así como la presencia de suelos con riesgo de inundación o de suelos forestales estratégicos.

Se zonifica las zonas donde se pueden localizar determinados usos mediante la correspondiente Declaración de Interés Comunitario y se limita la posibilidad de la instalaciones ganaderas a zonas alejadas de los cascos urbanos.

Alternativa 3.

Esta alternativa intenta mantener las directrices de la anterior, es decir, responde a la demanda real de suelo industrial, pero varía en varios aspectos.

Así, se mantiene la ampliación del Polígono Industrial Norte con los mismos criterios, así como el crecimiento residencial.

El crecimiento industrial más significativo, que en la anterior alternativa se localizaba al sur del Polígono Juan Carlos I, se cambia de localización, aprovechando la posición estratégica del parque natural del planeamiento vigente. Este parque, que no se ha materializado como tal, está actualmente dedicado a actividades deportivas y de ocio, y dado que se encuentra antropizado, ha perdido sus posibles valores naturales o agrícolas. Estas actividades que ahora se desarrollan se deberían ubicar en suelos apropiados que contemplen estos usos.

De esta manera se evita la conurbación del parque industrial con el casco urbano y además, una vez definida la red primaria de este nuevo desarrollo, todo el suelo industrial tendrá, como borde con el suelo no urbanizable al sur, una zona verde continua y de dimensiones adecuadas que servirá de transición con ella.

En la franja de suelo no urbanizable que queda entre el polígono y el casco urbano, la normativa urbanística será muy restrictiva en cuanto a las nuevas construcciones.

Se considera fundamental para su uso y disfrute, que el parque urbano se encuentre más próximo al casco urbano, así, se cambia la localización del futuro parque urbano a suelos lindantes al casco, al cementerio y a suelos destinados a actividades recreativas y deportivas localizados al norte del casco urbano.

Se plantea, al igual que en la alternativa 2, el traslado del Centro de Educación Secundaria, hasta la zona dotacional existente al suroeste del casco urbano.

Al igual que en la alternativa anterior, en los nuevos crecimientos planteados en esta alternativa y, en la medida de lo posible y de las necesidades, se plantean otros equipamientos al sur de la población.

Respecto al Suelo No Urbanizable, se mantiene la protección agrícola de los suelos al este de la CV-42 del planeamiento vigente y se añaden otras protecciones provenientes de las afecciones de ferrocarriles, cauces, carreteras y vías pecuarias, así como la presencia de suelos con riesgo de inundación o de suelos forestales estratégicos.

Se zonifica las zonas donde se pueden localizar determinados usos mediante la correspondiente Declaración de Interés Comunitario y se limita la posibilidad de la instalaciones ganaderas a zonas alejadas de los cascos urbanos.

Alternativa 3a.

Esta alternativa es similar a la anterior, pero recoge dos diferencias fundamentales:

- Se pretende desarrollar en baja densidad residencial, una zona localizada al noroeste del casco donde han ido surgiendo viviendas unifamiliares y otras actividades a lo largo de los años.
- Las intenciones de la modificación de la LOTUP (ahora en tramitación) en cuanto al tema del parque urbano, son, por una parte, la posibilidad de reducir sus dimensiones:

Artículo 24. Apartados 2, 3 y 4

*“2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación. **La superficie de parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos, no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.***

3. La superficie mínima de parque público de 5 metros cuadrados por habitante podrá reducirse de la siguiente forma:

a) En un 70% en municipios de menos de 2000 habitantes y no formen una urbanización superior a 70.000 habitantes.

b) En un 50% en los municipios con población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes, y no formen una conurbación superior a 70.000 habitantes.

*c) **En un 25% en los municipios con una población igual o mayo de 5.000 habitantes y menor de 15.000 habitantes, y no formen una Conurbación superior a 70.000 habitantes.***

d) En un 50 % en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo sujeto a una especial protección en un porcentaje superior al 75% de su superficie.

*La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en la ficha de gestión del mismo de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano cuyo coste sea equivalente a la ejecución de la proporción de parque público de la red primaria objeto de la minoración. **Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, el o los proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano con un coste equivalente a la ejecución de la proporción de parque público de la red primaria objeto de la minoración se realizará por la Administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá el plazo máximo de ejecución del proyecto, que no podrá ser superior a ocho años. El incumplimiento de este plazo determinará la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.***

4. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento. A este estándar le será de aplicación la minoración prevista en el apartado anterior.

5. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.”

Anexo IV, apartado III.3.2 c) El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, salvo los supuestos del apartado 3.3 siguiente.

*Anexo IV, apartado III.3.3. **La reserva de parque público de red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:***

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

De esta forma, se minora la dimensión del parque y se divide en dos jardines, uno localizado en el Parque Industrial Juan Carlos I, que supone un exceso del estándar, y el otro en el casco urbano.

Estos aspectos relativos a la modificación de la LOTUP quedan planteados en esta alternativa por si se diera el caso de que se aprobara antes de la finalización de la redacción del plan. Esta alternativa actualmente no sería 'legal'.

VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

La Alternativa 0 ó de no actuación en el planeamiento, como se ha descrito, plantea cierta confusión ante la falta de un documento refundido o único y se ha descrito también la falta de adaptación al nuevo marco legislativo actual y a los nuevos planes supramunicipales que han ido surgiendo y que se han ido actualizando en estos años.

Temas como la participación pública, el paisaje y el medio ambiente, han pasado a ser fundamentales en la concepción del planeamiento territorial y urbano.

Los planes generales se conciben para una vida útil de unos 20 años y el plan general de Almussafes ya los ha cumplido.

Aún así, el margen de desarrollo de este planeamiento vigente, podría mantenerse frente a demandas residenciales, no ocurre lo mismo para demandas de suelo de actividades económicas, del que apenas se tiene margen de actuación. La implantación de nuevos suelos para estos usos, pasaría también, por la necesaria revisión del Plan General actual.

Esta revisión no significa que no puedan quedar ámbitos concretos de planeamiento "intactos". El nuevo Plan puede asumir las condiciones del planeamiento vigente en determinados ámbitos.

También se han observado otros problemas concretos de esta situación, y la capacidad de mejora que tendría un nuevo plan: falta de calidad del paisaje urbano, de falta de una regulación clara del suelo no urbanizable o una planificación sin criterios unificados, en definitiva, es una situación no beneficiosa para el municipio.

Y así se observó cuando se decide revisar el plan, y después de una fase de Concierto Previo, en 2.008 se hace una propuesta (Alternativa 1) y se inicia su tramitación ambiental y territorial estratégica.

Esta alternativa, viene a resolver algunas de las deficiencias del entonces estado actual, y fue informada por la Administración Autónoma que observó:

- El excesivo desarrollo residencial y la falta de medidas paisajísticas de estos desarrollos.
- Falta de algunos documentos preceptivos o recomendables de carácter acústico, de paisaje, de tráfico, de movilidad o hidrogeológico.
- Situación ilógica del parque urbano y del centro de educación secundaria.

Por tanto, después de aplicar estos criterios se obtienen las alternativas 2 y 3 (con la variante 3a)

Ambas alternativas tienen la vocación común de:

- Plantear un desarrollo industrial acorde con la demanda

- Concentrar el crecimiento residencial alrededor del casco y se prima el crecimiento interno del suelo urbano. Los nuevos crecimientos no alteran la morfología del casco urbano (con densidades altas de la edificación)
- Localizar el parque urbano y el centro de educación secundaria en un punto más cercano del casco urbano.
- Regular adecuadamente el suelo no urbanizable, evitando la proliferación de naves, viviendas y actividades de forma no planificada en el territorio.

La gran diferencia entre ambas radica en la localización del nuevo crecimiento industrial. Se ha escogido la alternativa 2 finalmente, por dos razones:

- La no afección de suelos estratégicos forestales.
- La continuidad de la trama industrial y facilidad de comunicación de toda el área.

A continuación se muestra la valoración comparativa completa realizada entre todas las alternativas:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CON LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO Y LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Las directrices estratégicas del desarrollo territorial, en adelante DEDT, forman parte de la documentación con eficacia normativa de los Planes Generales Estructurales, y tal y como establece el art.22.4 de la LOTUP, éstas atenderán a los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el art.7 de la misma:

Artículo 7. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano

1. La planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justificará mediante parámetros objetivos que analicen las **expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana**.

2. Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, la planificación territorial y urbanística:

a) **Priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.**

b) Fomentará la implantación de **modelos urbanos diversos y eficientes** desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.

c) **Incorporará la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.**

d) **Optará de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos**, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.

e) **Ordenará la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos**, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.

f) **Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios**, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.

g) Favorecerá la **calidad de los tejidos urbanos**, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.

h) Garantizará la **estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde** en el tratamiento de los tejidos diseminados **en el medio rural**.

i) Favorecerá el **uso del transporte público y la movilidad no motorizada**, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

3. El departamento competente en materia de ordenación del territorio, dentro del marco de las consultas a las administraciones públicas que recoge el artículo 53 de la ley, emitirá un informe con carácter vinculante sobre la aplicación a la planificación territorial y urbana de las determinaciones de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana y de los planes de acción territorial que así lo expresen en sus disposiciones normativas.

INTEGRACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Los objetivos generales de la ETCV, vienen enunciados en su directriz 3, y son:

Directriz 3. Visión y objetivos generales de la estrategia territorial

1. La estrategia territorial tiene como visión estratégica hacer de la Comunitat Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del arco mediterráneo europeo.

2. Sus objetivos generales se sintetizan en los 25 siguientes:

Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.

Objetivo 2: Situar el área urbana de Valencia dentro del conjunto de las grandes metrópolis europeas.

Objetivo 3: Convertir el área urbana de Alicante y Elx en el gran nodo de centralidad del sudeste peninsular.

Objetivo 4: Desarrollar todo el potencial metropolitano del área urbana de Castellón.

Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.

Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.

Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.

Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.

Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.

Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
Objetivo 15: Favorecer la puesta en valor de las nuevas potencialidades energéticas del territorio.
Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.
Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.
Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial.

Estos objetivos se desarrollan a lo largo de su contenido, organizado en seis bloques:

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

La ETCV, es el marco de referencia de este Plan General Estructural, que integra en sus objetivos y directrices, los de la ETCV a su escala de aplicación.

OBJETIVOS

Según la directriz 5.2 de la ETCV: "Los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunitat Valenciana"

- OBJETIVOS APLICABLES DE LA ETCV

En el punto anterior se han listado estos objetivos, de los cuales, se adoptan, por ser aplicables al PGE en mayor o menor grado los siguientes:

Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.

- = Potenciar la cooperación entre los diferentes municipios que también tienen los suelos de actividades económicas que dependen en gran medida de la Factoría Ford.
- = Coordinación cultural, deportiva, sanitaria, educativa, de infraestructuras y servicios de transportes entre municipios, que además se adaptarán al área funcional de Valencia a la que pertenece Almussafes.
- = Mantenimiento del modelo urbano tradicional de Almussafes y su calidad ambiental.

Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.

- = El PGE, teniendo en cuenta la Infraestructura Verde a nivel territorial y supramunicipal, definirá la misma a escala municipal, procurando su continuidad y coherencia con el nivel superior.

= Se detectarán los puntos críticos en relación con la permeabilidad del territorio y se establecerán las medidas preventivas necesarias.

Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.

= Los nuevos usos del territorio se adecuarán a las disponibilidades de recursos, limitando aquellos en caso de insuficiencia o incompatibilidad con la planificación hidrológica.

= Se debe garantizar los recursos suficientes para la conservación y mejora de los ecosistemas hídricos y de los paisajes culturales relacionados con el uso del agua.

Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.

= El planeamiento urbanístico y territorial deberá orientar los futuros desarrollos hacia las zonas exentas de riesgo

= En ejes o espacios estratégicos afectados por riesgos los desarrollos urbanísticos de suelo para actividades económicas se podrán concentrar bajo criterios de localización y gestión supramunicipales.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

= Las unidades paisajísticas que se definan en el territorio deben en todos los casos asegurar su continuidad y coherencia a escala supramunicipal, dado que el paisaje no se rige por límites administrativos.

= El paisaje, como identidad, debe ser relacionado con la planificación y gestión con del patrimonio cultural.

= El paisaje, aunque analizado a través de distintas capas, se constituye en una unidad.

= Prestar una especial importancia a las zonas de borde de los tejidos urbanos.

= La gestión del paisaje de los sistemas agrarios tiene que considerar simultáneamente tanto medidas específicas de protección de elementos del territorio tales como la estructura parcelaria, la red de caminos rurales y el tipo de hábitat, como medidas que garanticen la productividad económica de los espacios.

Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.

= La gestión del patrimonio cultural tiene que hacerse de forma conjunta, en forma de red.

= La conservación y puesta en valor del patrimonio cultural estará relacionada con las políticas de desarrollo regional.

= Las intervenciones en cascos históricos deberán contemplar la conservación del patrimonio cultural junto con las políticas de sostenibilidad urbana y social.

= La definición de los bienes del patrimonio cultural y sus entornos son un criterio básico, tanto de la planificación urbanística y territorial como de las políticas de paisaje.

Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.

= Mantener las prácticas agrícolas en tanto en cuanto mantienen la fertilidad del suelo, aumentando el contenido de carbono orgánico y evitando su degradación.

= Mantener el modelo urbanístico compacto de Almussafes.

= Fomentar el transporte de personas y mercancías eficaz y en modos colectivos y de mínima emisión de contaminantes.

Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.

= Mejorar y optimizar las "condiciones logísticas" de la gran área industrial de Almussafes, implicando para ello al sector transporte y su accesibilidad.

Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.

Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.

= Adaptar las nuevas vías de transporte a las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio, evitando su excesiva fragmentación.

Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.

Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.

Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

= La regulación y la asignación de los usos del suelo en el territorio fomentará la mezcla y equilibrio de grupos sociales, usos y actividades.

Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.

= Se adecuará la promoción de viviendas de protección pública a los indicadores establecidos por la Generalitat, calculados en función de la demanda.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

= Promover patrones de crecimiento que moderen el consumo de suelo.

= Los nuevos desarrollos de suelo se plantearán desde la continuidad de tramas urbanas existentes y densidades adecuadas.

= Se propiciará la convivencia de los distintos usos del territorio, siempre que sean compatibles, para reducir los desplazamientos no deseados.

= El crecimiento se basará en parámetros objetivos desde el punto de vista demográfico, el potencial económico, la accesibilidad, los requisitos del sistema de ciudades y la aptitud del territorio.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

= Es prioritario favorecer la coordinación y planificación de actuaciones de suelo para actividades económicas en el ámbito supralocal con participación de Ayuntamientos y agentes económicos locales.

= El planeamiento favorecerá el pequeño y mediano comercio como elemento básico de modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

= En la implantación de suelo para actividades económicas se ponderarán adecuadamente los criterios de eficiencia económica con los ambientales y sociales.

= Es necesario aplicar criterios de economía de ocupación de suelo y evitar la dispersión de actuaciones en el suelo no urbanizable.

= Es prioritaria la reducción de los impactos visuales y paisajísticos de estas instalaciones mejorando sus condiciones estéticas, su integración visual con el entorno y su relación con las áreas colindantes.

- OBJETIVOS PROPIOS DEL PLAN.

Analizados los objetivos aplicables desde la ETCV, así como el municipio de Almussafes desde todas las vertientes necesarias, se concretan los objetivos propios del Plan General de Almussafes, siempre desde el principio fundamental del mantenimiento y/o mejora de la

calidad de vida de los ciudadanos de Almussafes para el conjunto de actuaciones definidas en el plan, asegurando un desarrollo sostenible.

Mantenimiento y mejora del sistema agrario. Parte de la calidad ambiental y paisajística del municipio de Almussafes se debe al uso agrícola que se desarrolla en el suelo no urbanizable del término.

Se protegerá esta actividad manteniendo la protección del suelo no urbanizable de protección agrícola y se promoverá el mantenimiento y/o restauración de su patrimonio hidráulico. Se permitirán otras actividades puntualmente, que son compatibles con este tipo de suelos y han de desarrollarse necesariamente en suelo no urbanizable. Todo ello en concordancia con los objetivos 1, 6, 7, 8, 11, 13, 14 y 21 de la ETCV.

Se plantea el crecimiento urbano de Almussafes bajo los criterios de los objetivos 1, 6, 7, 8, 11, 14, 16, 17, 19, 21, 23 y 24 de la ETCV:

- No superar los valores máximos recomendados por la ETCV en cuanto a ocupación del suelo.
 - Priorizar el crecimiento 'interior' o intensivo residencial y en la medida de lo posible, de actividades económicas, frente al crecimiento 'exterior' o extensivo. Por tanto, cuando hablamos de crecimiento nos referiremos a ambos tipos.
 - Establecer un crecimiento de actividades económicas dedicadas a la Factoría Ford evaluado a través de criterios supramunicipales, tal y como es la naturaleza de esta instalación. Se establecerán, para ello, los canales necesarios para la coordinación de los diferentes municipios que tienen relación directa con esta Factoría.
- En estos suelos será básico la aplicación de criterios de movilidad sostenible, de mejora o implantación de las condiciones logísticas y el fomento de actividades dedicadas a la innovación y a la formación dedicada al sector automovilístico.
- Optimizar el crecimiento, siempre ajustado a la demanda real existente y previsible en función de criterios objetivos, ofertando además, los productos demandados.
 - Establecer superposición de usos y actividades compatibles que fomenten la cohesión social. En este sentido prestar especial importancia a la presencia de usos terciarios en el casco urbano.
 - Compatibilizar los crecimientos con la protección del medio ambiente y el paisaje. En este sentido, es indispensable proteger de la conurbación del casco urbano con el polígono industrial.

Criterios de protección del paisaje y relación entre espacios urbanizados y rurales. La interfaz urbano-rural es especialmente importante en un municipio como Almussafes, donde el modelo territorial actual se basa en la compatibilidad y en la mezcla de usos. Las zonas urbanas tienen un borde claro, pero que no siempre está tratado de manera idónea. Al final estos bordes son las fachadas de las zonas urbanas y además, son los encargados de promover la

transición y la comunicación con las zonas rurales. Todo ello en concordancia con los objetivos 1, 6, 11 y 14 de la ETCV.

Diversidad y optimización de los equipamientos y actividades. Tanto los equipamientos, sean públicos o privados, como las actividades de tipo cultural, vecinal, deportivas, etc por una parte fomentan la integración social y por otro, son capaces de regenerar áreas en decadencia, enriqueciendo los espacios públicos. Pero se hace necesario el justo reparto y localización óptima de todos ellos, distribuyéndolos por el término de manera racional. Por ello se hace necesario un análisis de la situación actual y de las necesidades, teniendo en cuenta los equipamientos o establecimientos de reunión de otros municipios cercanos, evitando duplicidades innecesarias. Todo ello de acuerdo con los objetivos 1, 13, 17, 21 y 23 de la ETCV.

Patrimonio Cultural. En concordancia con el punto anterior, la presencia de bienes materiales, o inmateriales, los primeros se encuentran identificados en el Catálogo de Protecciones, enriquecen los tejidos urbanos, identifican y diferencian los municipios y fomentan la cultura. Por ello deben ponerse en valor y ser conocidos y reconocidos por los ciudadanos y visitantes de Almussafes (Objetivos 11 y 13 de la ETCV)

Movilidad Sostenible. Todas las actuaciones que se proponen, se han planteado bajo el marco de la importancia que tiene el fomento de la movilidad sostenible (de personas y mercancías), en el orden de, evitar los desplazamientos (mezcla de usos y optimización de las localizaciones de equipamientos y actividades), en el caso de ser necesarios, minimizarlos, y en todo caso, promoviendo los transportes públicos, colectivos y/o no motorizados. (Objetivos 14, 16, 18, 19, 20 y 24 de la ETCV)

INFRAESTRUCTURA VERDE. CONFIGURACIÓN A NIVEL LOCAL

En un punto anterior se ha definido la Infraestructura Verde a nivel regional (según el art. 5.2 de la LOTUP y Directriz 38 de la ETCV)

En el ámbito local, se ha valorado la inclusión en la Infraestructura Verde, tras un análisis más detallado y local, de:

- La Red Primaria Viaria de carácter no motorizado y mixto, así como las zonas verdes de la red primaria de dotaciones públicas.
- Elementos que merecen especial protección patrimonial, especialmente los pertenecientes al Patrimonio Hidráulico. Sin duda el municipio de Almussafes disfruta de un paisaje agrario relacionado con el agua digno de valorar, y con él los elementos que lo conforman como el Molí del Carmen en la Sequia de la Foia o el Molí del Carmen y el Molí de Blat. Las acequias, como la del Romaní, de la Foia, Séquia Rojosa y de l'Assarb, integrantes del sistema de regadío tradicional de la Ribera, que se han incorporado a la Infraestructura Verde del Territorio.



- Caminos históricos rurales que permiten el uso y disfrute del paisaje y que enlazarán con las principales calles del casco urbano.
- Los Suelos de valor agrícola, apoyados por la caracterización que les otorga el PATIVP como Espacios de interés ambiental, cultural y visual en calidad de regadíos históricos y como Paisaje Regional PRR-32. Este área agrícola situada al este de la población, debe valorarse por su muy elevada capacidad agrológica, funcionalidad respecto de los riesgos del territorio y por conformar un paisaje identitario del municipio.

Se incluye esta información en la documentación gráfica del PGE (planos de ordenación)

RED PRIMARIA

La Red Primaria de dotaciones públicas vertebrará las zonas de diferentes usos y forma parte de la Ordenación Estructural (art. 21 LOTUP) que se define en el Plan General Estructural.

Según la LOTUP "La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio (...)"

Tal y como establece la legislación vigente (Anexo IV LOTUP), se ha clasificado la Red Primaria de Dotaciones con la siguiente nomenclatura:

Comunicaciones (P.CV)

Se incluyen en esta red los siguientes elementos:

Red de Comunicaciones de carácter fundamentalmente motorizado P.CVa

P.CVa0 Red Interurbana de comunicaciones, constituida por las carreteras A7, A38 y CV42.

P.CVa1 Red viaria estructurante de calles incluidas en el Polígono Industrial Juan Carlos I y sus ampliaciones, fundamentalmente es un anillo que recorre todo el polígono y se comunica por una parte con la CV-42 y por otra con la red de comunicaciones del casco urbano.

P.CVa2 Red viaria estructurante de calles incluidas en el Polígono Industrial Norte, mejorada, sobre todo en lo que al acceso al polígono se refiere. Comunica el polígono con la CV-42 y la N-332a.

P.CVa3 Parte de la Carretera CV-520 desde el casco urbano de Almussafes en sentido a Sollana, como red interurbana de comunicaciones.

P.CVa4 Carretera "Ronda" del casco urbano de Almussafes, como red viaria estructurante.

P.CVa5 Red viaria estructurante (de carácter motorizado) de calles incluidas en el casco urbano.

Red de Comunicaciones de preferencia peatonal o no motorizada P.CVc

Esta red incluye las vías que tienen o van a tener carácter fundamentalmente no motorizado. Está constituida por las principales vías de circulación en el casco urbano, así como la comunicación de éste con la zona industrial, de manera que se fomente la movilidad sostenible.

Se incluyen en ella las principales vías en suelo no urbanizable, históricamente utilizadas en este sentido peatonal, ser vías pecuarias o formar parte del antiguo trazado de la Vía Augusta. También se integran en esta red las zonas de tránsito del Dominio Público hidráulico del encauzamiento del Barranc del Tramusser.

Red de Comunicaciones de carácter mixto (motorizado/no motorizado) P.CVb

Esta red, conecta a su vez las redes P.CVa y P.CVc, dotándolas de coherencia y transición.

Cumplirán con las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en el Anexo IV.2 de la LOTUP.

Equipamientos

Se incluyen los siguientes equipamientos (públicos) según su carácter:

Deportivo-Recreativo

- P.QD1 Parque de Actividades (antiguo Parque Natural)
- P.QD2 Zona Deportiva al norte del casco urbano que se amplía
- P.QD3 Zona de Karts en el Polígono Industrial Juan Carlos I.
- P.QD4 Zona Deportiva en el norte del casco urbano (ya existente)
- P.QD5 Parcela incluida en el Sector ZND-TR1
- P.QD6 Zona ajardinada alrededor de la Torre Racef

Educativo-Cultural

- P.QE1 Colegio CEIP Almassaf por su posición estratégica en el casco urbano
- P.QE2 Hogar del Jubilado
- P.QE3 Centro Cultural Calle Lauradors

Sanitario-Asistencial

- P.QS1 Centro de Salud
- P.QS2 Residencia 3ª edad y Centro de Día
- P.QS3 Cementerio

Administrativo-Institucional

- P.QA1 Ayuntamiento
- P.QA2 Policía Local
- P.QA3 Protección Civil
- P.QA4 Cuartel de la Guardia Civil

Infraestructura-Servicio Urbano

- Se incluye la parcela que ocupa la subestación eléctrica como equipamiento privado,
- P*.QI1
- P.QI2 Estación depuradora de aguas residuales

Zonas Verdes

Cumplirán con las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en el Anexo IV.3 de la LOTUP y son:

Parques

- P.VP Parque Urbano de nueva creación, cuyo suelo se obtiene mediante su inclusión en las áreas de reparto de los Sectores ZND-IN2, ZND-TR1 y ZND-RE1

Jardines

P.VJ1, llamado Parc Central

P.VJ2, llamado Parc de les Palmeres

P.VJ3, jardín en la gran área deportiva situada al norte del casco urbano.

P.VJ4 y P.VJ5 Jardines de nueva creación, de unos 100 metros de ancho a modo de "banda verde" que separe el área industrial de la zona de equipamientos y casco urbano residencial.

Áreas de juego

P.VA1, contribuye a crear un borde urbano adecuado frente a Benifaió en ZND-RE4

P.VA2 contribuye a crear un borde urbano adecuado al oeste del casco urbano (Sector ZND-RE1)

P.VA3, pequeña zona verde a obtener mediante gestión urbanística (UE ZND-RE3)

Estas dotaciones, además de lo establecido en el Anexo IV.3, deberán cumplir los siguientes estándares:

Art. 24.1.c LOTUP: "Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan."

Art. 24.3 LOTUP: "El estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento."

Aunque la ordenación pormenorizada no es objeto de este documento, el hecho es que se tramita el Plan de Ordenación Pormenorizada de Almussafes conjuntamente y se dispone de los datos correspondientes:

LOTUP	2037 previsión habitantes	m2 estándar					m2 previsión zonas verdes	
art.24.1.c	5	54.831	Parques Públicos	P.VP			75.264,25	
	10.966							
art.24.3	10	109.662	Zonas verdes y parques	ZUR-RE	1 Casco Urbano		35.614,68	
				ZUR-NH	a Ámbito del Plan Especial Torre Racef		0	
				ZUR-NH	b Casco Antiguo		0	
				ZUR-RE	3 UE Sureste		3.878,70	
				ZUR-RE	4 UE Suroeste		2.655,44	
				ZUR-RE	2 Sector Noreste		-	
				ZND-RE	5 UE Noroeste		2.743,80	
				ZUR-IN	1 Polígono Norte		4.316,66	
				ZUR-IN	2 Ford		0	
				ZUR-IN	3 Polígono Juan Carlos I		44.154,08	
				ZUR-IN	4 Ampliación Polígono Juan Carlos I		56.817,80	
				ZUR-IN	5 Arrocería		0	
				ZND-TR	1 Sector Sur	10%SupSector	8.597,59	
				ZND-RE	1 Sector La Porteta	Secundaria 15/100m2tres	11.894,19	
						Primaria	5.503,82	
				ZND-IN	1 Polígonos Norte		0	
				ZND-IN	2 2ª ampliación Polígono Juan Carlos I	Secundaria 10%SupSector	48.092,39	
						Primaria	54.746,23	
				P.VP			75.264,25	
			No se han contado las zonas ajardinadas de las afecciones de las carreteras					0
								354.279,64

ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Según el art. 25 de la LOTUP:

"1. El plan general estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.

2. La ordenación estructural diferenciará:

*a) Las **zonas rurales**, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.*

*b) Las **zonas urbanizadas**, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.*

*c) Las **zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana**, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.(...)"*

De esta manera, en Almussafes, tenemos dichas zonas de ordenación estructural distribuidas según figura en la documentación gráfica (Planos de Ordenación 4 y 5)

Según el art. 27 de la LOTUP (zonificación de zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana), la ordenación estructural establecerá:

*a) Los **usos dominantes en cada zona**, que podrán ser residencial, industrial o terciario.*

*b) **Normas**, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:*

1.º En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.

2.º En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

3.º El núcleo, o núcleos, históricos se distinguirán como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

Todas las zonas residenciales son de alta densidad, puesto que contienen más de 60 viv/ha

Las zonas industriales tienen todas el mismo carácter y sólo hay una zona de carácter terciario en todo el municipio (ZND-TR1)

En las normas urbanísticas de rango estructural y en las fichas de gestión, que forman parte de este documento, figuran todas las características de las zonas.

Se ha distinguido el núcleo histórico en dos zonas diferenciadas, donde la normativa es de carácter conservador respecto a la realidad tradicional del área.

DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Las afecciones sectoriales han sido desarrolladas en la memoria informativa de este documento.

La normativa urbanística recoge la legislación y normativa sectorial en los ámbitos que le es de aplicación al término municipal de Almussafes. En las fichas de gestión también se recoge, para cada zona las afecciones concretas a las que está sujeta.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El art. 28 de la LOTUP recoge la obligatoriedad de los PGE de clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable y sus criterios.

Así resultan las siguientes superficies:

clasificación del suelo	Zona	superficie (m2)	
SUELO URBANO	ZUR-RE	619.176,97	3.962.668,51
	ZUR-NH	56.252,99	
	ZUR-IN	3.287.238,55	
SUELO URBANIZABLE	ZND-TR	123.198,38	953.747,42
	ZND-RE	113.624,48	
	ZND-IN	716.924,56	
SUELO NO URBANIZABLE	ZRC	338.562,38	5.849.949,19
	ZRP	5.511.386,81	
		10.766.365,12	

Gráficamente, la clasificación del suelo queda definida en el plano de ordenación correspondiente.

Suelo Urbano

Conforme a la Legislación Urbanística vigente, integran el suelo urbano de Almussafes, los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, que son aquellas cuyos suelos cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o de dotaciones.

Suelo Urbanizable

Conforme a la Legislación Urbanística vigente, serán suelos urbanizables, las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. Son aptos para urbanizar, previa programación de los mismos. Lo constituyen los sectores ZND-TR1, ZND-RE1, ZND-IN1 y ZND-IN2

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Según la LOTUP los constituyen los suelos zonificados como zonas rurales, las cuales, atendiendo al uso predominante, se diferencian entre zonas rurales comunes y de protección.

Zona Rural Común.

En Almussafes se han determinado las siguientes zonas:

ZRC-AG1 Zona Rural Común Agropecuaria 1

En esta categoría se incluyen los terrenos que presentando valores naturales, no se han incluido en la categoría de protegido, por no encontrarse estos suelos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano por no existir demanda suficiente que garantice su desarrollo.

ZRC-AG2 Zona Rural Común Agropecuaria 2

Esta zona engloba el suelo que está en su mayoría antropizado y alberga actividades deportivas y de ocio que no tienen cabida en el suelo urbano o sus proximidades por la naturaleza y dimensiones de las actividades a realizar.

Zona Rural de Protección.

ZRP-AG1 Zona Rural Protegida Agropecuaria 1

Comprende, aquellos suelos que presentan valores agrarios definitivos de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad Agropecuaria.

ZRP-AG2 Zona Rural Protegida Agropecuaria 2

Tiene las mismas características que la Zona ZRP-AG1 pero se ha reservado para actividades agropecuarias que necesitan Declaración de Interés Comunitario para implantarse.

ZRP-AG3 Zona Rural Protegida Agropecuaria

Tiene las mismas características que la Zona ZRP-AG1 pero se encuentra a una distancia suficiente de los cascos urbanos residenciales para permitir la actividad ganadera.

ZRP-AF Zona Rural Protegida Afecciones

Se incluyen en este suelo el dominio público de las carreteras, del ferrocarril, de los cauces (hidráulico), de las Vías Pecuarias (la parte que discurre por Suelo No Urbanizable) y la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

ZRP-NA Zona Rural Protegida Natural.

Se corresponde con los suelos forestales estratégicos según el PATFOR.

ZRP-RI Zona Rural Protegida Riesgos; Patricova

Se incluyen los suelos que por sus características y ubicación son susceptibles de poner en riesgo a la población, en este caso los suelos protegidos por el PATRICOVA.

Las zonas rurales protegidas pueden solaparse, dado que pueden responder a diferentes protecciones, afecciones o riesgos.

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO Y CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Según el art. 29 de la LOTUP, el PGE delimitará en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación y gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado.

Todos los sectores previstos en este PGE se encuentran clasificados como suelo urbanizable, con la excepción del ZUR-RE2, que está clasificado como suelo urbano.

Para cada sector, el PGE define las principales características en las correspondientes fichas de gestión, incluidas sus condiciones de desarrollo.

CRITERIOS GRALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Según el art. 32 de la LOTUP el PGE con el objetivo de definir los criterios para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, el PGE fijará las **directrices para calcular las cesiones de suelo de red primaria que deba asumir cada sector**. En su caso, indicará qué infraestructuras de dicha red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

- Suelos Urbanizables. Art. 75.1 LOTUP (ZND-TR1, ZND-RE1, ZND-IN1 y ZND-IN2)

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

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

- Suelos para ser desarrollados mediante PRI. Art. 75.2 LOTUP (ZUR-RE2)

"Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere."

- Suelo Urbano a desarrollar mediante UE (ZUR-RE3, ZUR-RE4 y ZUR-RE5)

"En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos. El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior."

En las fichas de gestión, figura, para cada sector y/o Unidad de Ejecución concretamente, qué suelos han de adscribirse. Gráficamente en los planos de ordenación, se delimitan las Áreas de Reparto.

En cuanto al aprovechamiento tipo, será el Plan de Ordenación Pormenorizada, tal y como estipula el art. 74 el que lo determine:

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.

Del estudio de mercado, se obtienen los coeficientes correctores que se aplicarán al aprovechamiento para homogeneizarlo. Éstos podrán ser actualizados cuando se inicie el proceso de la reparcelación correspondiente.

Uso	Coeficiente
Residencial	1 ua/m ² t
Industrial y Terciario	1,0860 ua/m ² t

POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

Conforme al art. 33.1 de la LOTUP:

"Conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano. No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen."

		Ed Res máx				RESERVA VPP		
						Ámbito	Ed RES VPP	
		Plan.vigente	Propuesta	Incremento	10%			
SUELO URBANO	Incremento edificabilidad residencial en suelo urbano	ZUR-RE3	18.286,85	30.725,99	12.439,14	1.243,91	ZUR-RE3	1.243,91
		ZUR-RE4	0	31.312,64	31.312,64	3.131,26	ZUR-RE4	3.131,26
		ZUR-RE2	33.523,16	21.527,28	-11.995,88		ZUR-RE2	0,00
		ZUR-RE5	21.813,89	18.986,76	-2.827,13		ZUR-RE5	0,00
SUELO UBLE	30%	Ed Res máx				30%		
		ZND-TR1	46.427,00		13.928,10	ZND-TR1	13.928,10	
		ZND-RE1	79.294,63		23.788,39	ZND-RE1	23.788,39	

CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO MÁXIMO DE SUELO RESIDENCIAL Y PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS SEGÚN LAS DIRECTRICES 80 A 86 Y 95 A 101 DE LA ETCV

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

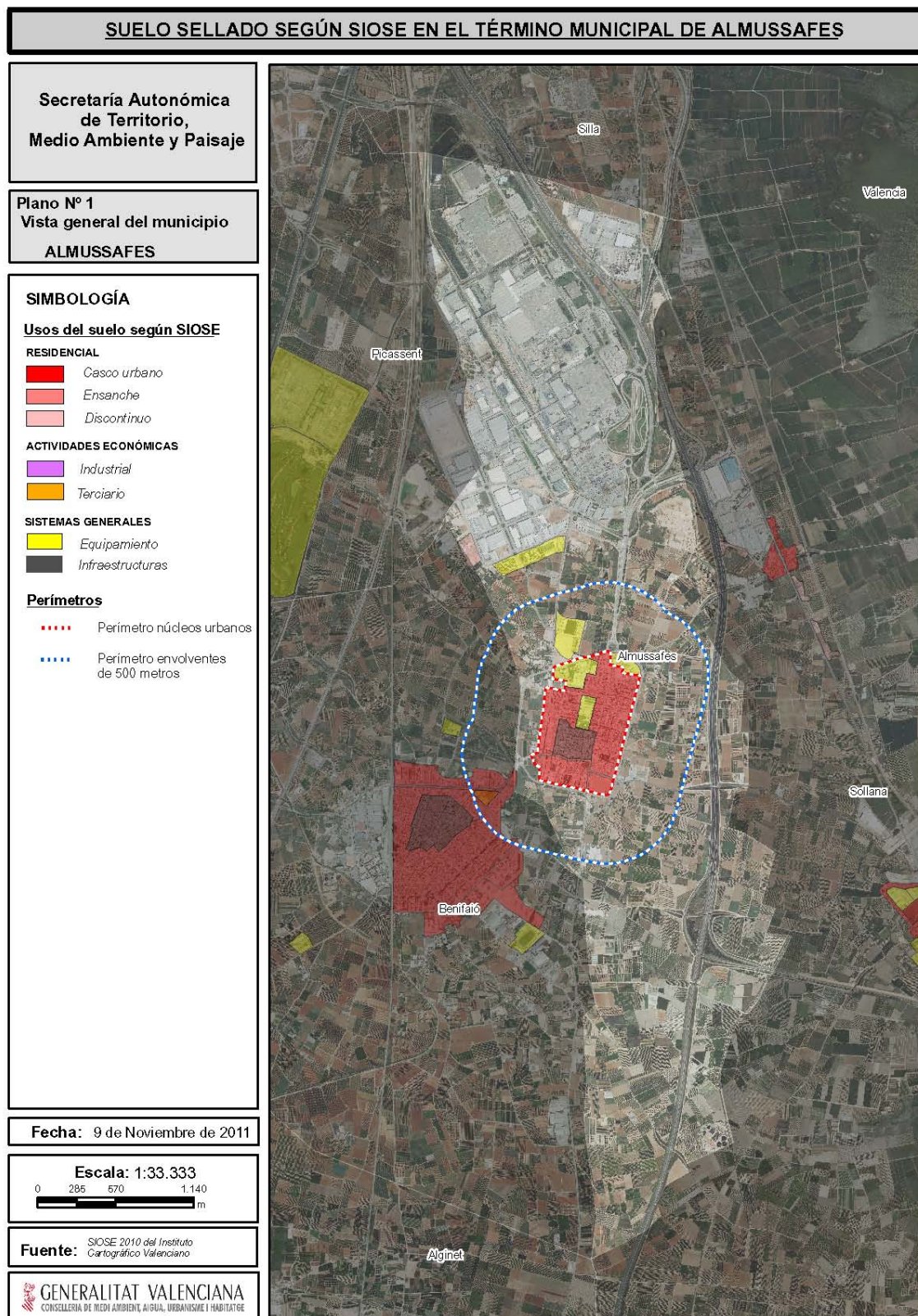
Según los cálculos que, en este sentido nos ha facilitado la propia Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, el crecimiento máximo para usos residenciales en Almussafes es de 151.774 m² y para actividades económicas 838.324 m²

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

$$\text{Sector ZND-RE1 (79.294,63m}^2\text{)} + \text{UE ZUR-RE3 (17.665,93m}^2\text{)} + \text{UE ZUR-RE4 (19.457,44m}^2\text{)} + \text{UE ZUR-RE5 (11.426,74m}^2\text{)} = 127.844,74\text{m}^2 < 151.774 \text{ m}^2$$

$$\text{Sector ZND-IN2 (480.923,93m}^2\text{)} + \text{Sector ZND-TR1 (85.975,92m}^2\text{)} + \text{Sector ZND-IN1 (232.288,69m}^2\text{)} + \text{UE ZUR-IN5 (8.291,96m}^2\text{)} = 807.480,50 \text{ m}^2 < 838.324 \text{ m}^2$$

Información del cálculo (fuente: Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori)



SUELO SELLADO SEGÚN SIOSE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMUSSAFES

Secretaría Autonómica
de Territorio,
Medio Ambiente y Paisaje

Plano Nº 2
Detalle núcleo urbano:
ALMUSSAFES

SIMBOLOGÍA**Usos del suelo según SIOSE****RESIDENCIAL**

- Casco urbano
- Ensanche
- Discontinuo

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Industrial
- Terciario

SISTEMAS GENERALES

- Equipamiento
- Infraestructuras

Perímetros

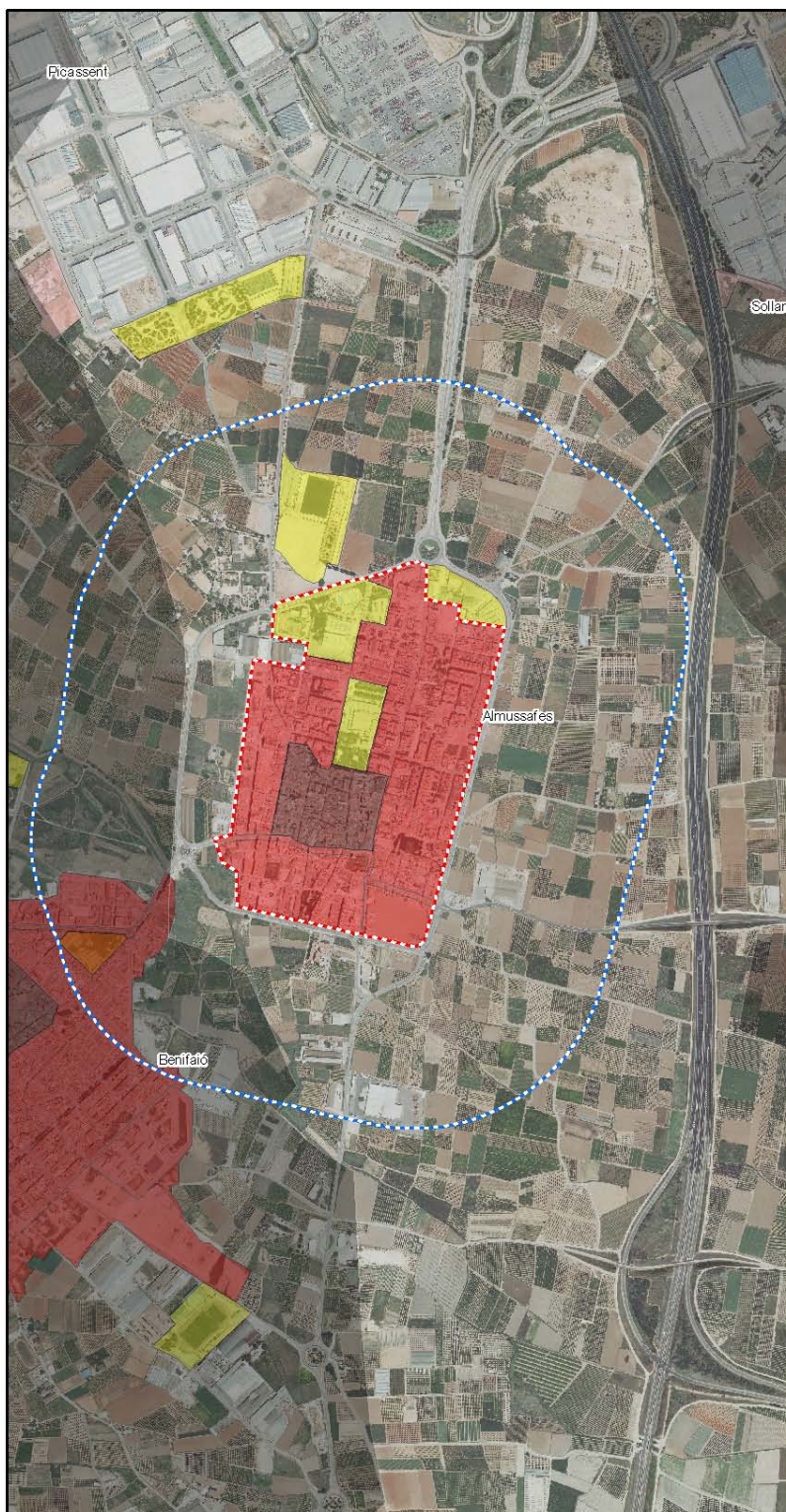
- ⋯⋯⋯ Perímetro núcleos urbanos
- ⋯⋯⋯ Perímetro envolventes de 500 metros

Fecha: 9 de Noviembre de 2011

Escala: 1:15.000
0 125 250 500 m

Fuente: SIOSE 2010 del Instituto
Cartográfico Valenciano

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENT, AIGÜES, URBANISME I HABITATGE



SUELO COMPUTABLE RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

a efectos de las Directrices 85 y 100 de la ETCV

Municipio	Almussafes
TOTAL SUELO SELLADO SIOSE 2010	

<u>RESIDENCIAL</u>			<u>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</u>			<u>SISTEMAS GENERALES</u>		
USO	m2.	% Mun.	USO	m2.	% Mun.	USO	m2	% Mun.
Casco urbano	64537	0,60%	Primario:	35678	0,33%	Infraestructuras	766257	7,11%
Ensanche:	407881	3,79%	Industrial	3279850	30,44%	Equipamientos	187053	1,74%
Discontinuo	8753	0,08%	Terciario:	19341	0,18%			
Total:	481171	4,47%	Total In.+Te.:	3299191	30,62%	Total:	953310	8,85%

Total suelo sellado en el municipio	4769350 m2	Aplicación del coeficiente corrector de flexibilidad NO
Superficie del término municipal	10773770 m2	
Porcentaje de suelo sellado en el municipio	44,27%	

TOTAL SUELO SELLADO EN NÚCLEOS URBANOS Y ENVOLVENTES DE 500 METROS**NÚCLEOS URBANOS**

Nombre:	Casco Urb.	Ens.	Disc.	Infr.	Equ.	Total	Pri.	Ind.	Ter.
ALMUSSAFES	64537	407881	0	0	71034	543452m2	0	0	0
Totales:	64537	407881	0	0	71034	543452m2	0	0	0

ENVOLVENTES 500m

Nombre:	Casco Urb.	Ens.	Disc.	Infr.	Equ.	Total	Pri.	Ind.	Ter.
ALMUSSAFES	0	0	1475	0	59992	61467m2	12775	107233	10048
Totales:	0	0	1475	0	59992	61467m2	12775	107233	10048

TOTAL SUELOS COMPUTABLES

Total suelo residencial a efectos de cómputo:	604.919 m²
Total suelo para actividades económicas a efectos de cómputo:	3.299.191 m²

09/11/2011

Municipio: ALMUSSAFES	Tipo Litoral:	Sup. (m2): 10.773.770
------------------------------	----------------------	------------------------------

PORCENTAJES DE SUELO SELLADO EN EL MUNICIPIO			Datos en m2
	Cantidad	Porcentaje	
CASCO URBANO	64.537	0,60%	
ENSANCHE	407.881	3,79%	
URBANO DISCONTINUO	8.753	0,08%	
TOTAL SUELO RESIDENCIAL	481.171	4,47%	
INFRAESTRUCTURAS	766.257	7,11%	
EQUIPAMIENTO, DOTACIONAL	187.053	1,74%	
PRIMARIO	35.678	0,33%	
INDUSTRIAL	3.279.850	30,44%	
TERCIARIO	19.341	0,18%	
TOTAL ACT. ECONÓMICAS (Ind+Ter)	3.299.190	30,62%	
TOTAL SUELO SELLADO	4.769.349	44,27%	

NUCLEOS URBANOS						Datos en m2
Nombre núcleo	Almussafes					TOTAL
CASCO URBANO	64.537	0	0	0	0	64.537
Ensanche existente	407.881			0		407.881
> 500 M LINEA DE COSTA (a)	407.881	0	0	0	0	407.881
< 500 M LINEA DE COSTA (b)	0	0	0	0	0	0
Ensanche corregido Dir. 85 (a)+(b*coef)	407.881	0	0	0	0	407.881
DISCONTINUO	0	0	0	0	0	0
TOTAL SUELO RESIDENCIAL	472.418	0	0	0	0	472.418
INFRAESTRUCTURAS	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMIENTO, DOTACIONAL	71.034	0	0	0	0	71.034
(NU) COMPUTABLE NÚCLEOS URBANOS (Residencial) + (Equip.) + (Infraes.)	543.452	0	0	0	0	543.452
PRIMARIO	0	0	0	0	0	0
INDUSTRIAL	0	0	0	0	0	0
TERCIARIO	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACT. ECONÓMICAS (Ind+Ter)	0	0	0	0	0	0
TOTAL SELLADO NÚCLEOS URBANOS	543.452	0	0	0	0	543.452

ENVOLVENTES DE LOS NÚCLEOS URBANOS						Datos en m2
Envolvente de núcleo	Almussafes					TOTAL
CASCO URBANO	0	0	0	0	0	0
ENSANCHE	0	0	0	0	0	0
Discontinuo existente	1.475			0		1.475
> 500 M LINEA DE COSTA (a)	1.475	0	0	0	0	1.475
< 500 M LINEA DE COSTA (b)	0	0	0	0	0	0
Discontinuo corregido Dir. 85 (a)+(b*coef)	1.475	0	0	0	0	1.475
TOTAL SUELO RESIDENCIAL	1.475	0	0	0	0	1.475
INFRAESTRUCTURAS computables	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMIENTO, DOTACIONAL	59.992	0	0	0	0	59.992
(ENV) COMPUTABLE ENVOLVENTES (Residencial) + (Equip.) + (Infraes.)	61.467	0	0	0	0	61.467
PRIMARIO	12.775	0	0	0	0	12.775
INDUSTRIAL	107.233	0	0	0	0	107.233
TERCIARIO	10.048	0	0	0	0	10.048
TOTAL ACT. ECONÓMICAS (Ind+Ter)	117.282	0	0	0	0	117.282
TOTAL SELLADO ENVOLVENTES	191.524	0	0	0	0	191.524

Relacion entre suelos computables entre envoltentes y núcleos (ENV/NU) = 11%

SUELO COMPUTABLE RESIDENCIAL = 604.919 m2

SUELO COMPUTABLE AEEE = 3.299.190 m2

Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV

Almussafes		
Área funcional (AF)	Valencia	
Comarca	La Ribera Baixa	
Área Urbana Integrada (AUI)	Valencia	
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	NO	Tipo nodo:
Ámbito territorial	Plana Litoral/Cota 100	
Población (P)	8.358 habitantes	
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	13.765 empleos	

Municipio

Superficie término municipal (S_T)	10.773.770 m ²
Superficie sellada SIOSE 2010 (S_S)	4.769.350 m ²
% S_S / S_T	44,27 %
Suelo computable residencial	604.919 m ²
Suelo computable actividades económicas	3.299.191 m ²

SUELO RESIDENCIAL

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

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TCE 2011-2030	1 % anual	22,02 %
Población empleada estimada 2030		16.796 empleos
FCEA	$-0,2957 \times \ln(Emp) + 3,9719$	1,15
FCVT		1
IMOSE	$TCE \times FCEA \times FCVT$	25,41 %
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		838.324 m²

TABLAS RESUMEN DE SUPERFICIES

clasificación del suelo	Zona		superficie (m2)	
SUELO URBANO	ZUR-RE	Residencial	619.176,97	3.962.668,51
	ZUR-NH	Residencial	56.252,99	
	ZUR-IN	Industrial	3.287.238,55	
SUELO URBANIZABLE	ZND-TR	Terciario	123.198,38	953.747,42
	ZND-RE	Residencial	113.624,48	
	ZND-IN	Industrial	716.924,56	
SUELO NO URBANIZABLE	ZRC		338.562,38	5.849.949,19
	ZRP		5.511.386,81	
			10.766.365,12	

clasificación del suelo				auxiliar sup	superficie (m2)	ed. res (m2)	ed. ae (m2)	ed. total (m2)
SUELO URBANO	RES	ZUR-RE1	Casco Urbano		557.198,55	824.387,20	109.785,27	934.172,47
	RES	ZUR-NH1	Ámbito del Plan Especial Torre Raced		15.262,92	21.120,48	791,67	21.912,14
	RES	ZUR-NH1b	Casco Antiguo		40.990,07	86.298,05	14.240,32	100.538,37
	RES	ZUR-RE3	UE Sureste		17.665,93	30.725,99	2.516,30	33.242,29
	RES	ZUR-RE4	UE Suroeste		19.457,44	31.312,64	0,00	31.312,64
	RES	ZUR-RE2	Antigua zona de Tolerancia Industrial Noreste		13.428,31	21.527,28	0,00	21.527,28
	RES	ZUR-RE5	Antigua zona de Tolerancia Industrial Noroeste		11.426,74	18.986,76	0,00	18.986,76
	IND	ZUR-IN1	Polígono Norte		225.987,05	-	148.417,70	148.417,70
	IND	ZUR-IN2	Ford		1.973.564,08	-	-	1.381.857,08
			Silla	153.864,73	-	107.705,41	107.705,41	
SUELO URBANIZABLE	IND	ZUR-IN3	Polígono Juan Carlos I	Picassent	1.278,23	-	894,76	894,76
				Picassent	8.842,95	-	2.590,76	2.590,76
	IND	ZUR-IN4	Ampliación Polígono Juan Carlos I		426.433,01	-	247.513,46	247.513,46
				Picassent	270.048,76	-	120.172,20	120.172,20
	IND	ZUR-IN5	Arrocería		8.291,96	-	8.175,63	8.175,63
	EQ	P.QA3	Protección Civil		1.417,62	-	1.417,62	1.417,62
	TER	ZND-TR1	Sector Sur		85.975,92	46.427,00	56.744,11	103.171,10
	RES	ZND-RE1	Sector La Porteta		79.294,63	79.294,63	15.858,93	95.153,56
	IND	ZND-IN1	Entorno Polígono Norte		232.288,69	-	121.387,63	121.387,63
				Sollana	10.486,57	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE	IND	ZND-IN2	2ª ampliación Polígono Juan Carlos I		480.923,93	-	235.136,17	235.136,17
	EQ	P.VP	Parque Urbano		75.264,25	-	-	-
	ZRG-AG1	Zona Rural Común Agropecuaria Base			277.130,60	-	-	-
	ZRC-AG2	Zona Rural Común Agropecuaria (dotacional)	Vial (P.Cvb)		5.146,88	-	-	-
			triángulo (P.QD2b)		3.711,94	-	-	-
			zona deportiva (P.QD2a)		44.361,69	-	-	-
			cementerio (P.QS3)		8.211,27	-	-	-
	ZRP-AG1	Agrícola Base			2.502.340,70	-	-	-
	ZRP-AG2	Agrícola DIC			101.859,17	-	-	-
	ZRP-AG3	Agrícola Ganadería			1.287.693,19	-	-	-
SUELO NO URBANIZABLE	ZRP-AF1	Afecciones DP Carreteras			664.466,29	-	-	-
	ZRP-AF2	Afecciones DP FFCC			18.496,16	-	-	-
	ZRP-AF3	Afecciones DP H			131.618,03	-	-	-
	ZRP-AF4	Afecciones DP VP			41.856,72	-	-	-
	ZRP-NA	Suelo Forestal			243.910,85	-	-	-
	ZRP-RI	Riesgos: Patricova			469.096,61	-	-	-
					5.511.386,81	-	-	-
					10.766.365,12	1.160.080,02	1.274.101,23	3.816.038,33