

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y
Territorio

2024/04481 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias relativas al cambio de ubicación del equipamiento deportivo del Real de Gandía. Expediente: 2121759.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, a 5 de abril de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Medi Ambient,
Aigua, Infraestructures i Territori

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

EXPTE. 2121759-MJD
EL REAL DE GANDIA
MOD. NNSS – CAMBIO UBICACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
Publicación acuerdo de la CTU

“En referencia a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Real de Gandia relativa al cambio de ubicación de equipamiento deportivo y reajuste de sectores residenciales e industrial-almacenes, del municipio del Real de Gandia (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 21 de julio de 2021 el Alcalde del Real de Gandia ordenó la publicación en la web municipal del documento de consulta previa de la actuación objeto del presente expediente, que estuvo expuesto desde dicha fecha hasta el 19 de agosto de 2021. Tras la citada exposición, el Ayuntamiento redactó, como órgano promotor, el Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Modificación.

En este contexto, en fecha 29 de noviembre de 2021, el Pleno del Ayuntamiento del Real de Gandia acordó el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica referida a la Modificación y su remisión al órgano sustantivo.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 15 de diciembre de 2022, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable respecto a la Modificación.

El Pleno del Ayuntamiento del Real de Gandia, en sesión de 20 de febrero de 2023, acordó someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el diario “Levante - El Mercantil Valenciano”, de 8 de marzo de 2023, y en el DOGV núm. 9559, de 22 de marzo de 2023.

Mediante acuerdo plenario municipal de fecha 27 de junio de 2023, se aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 2 de agosto de 2023 se presenta en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación.

SEGUNDO. La Modificación incluye la siguiente documentación: memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión, planos de información y planos de ordenación. Asimismo, se adjuntan los documentos de estudio de integración paisajística, estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica e informe de impacto de género.

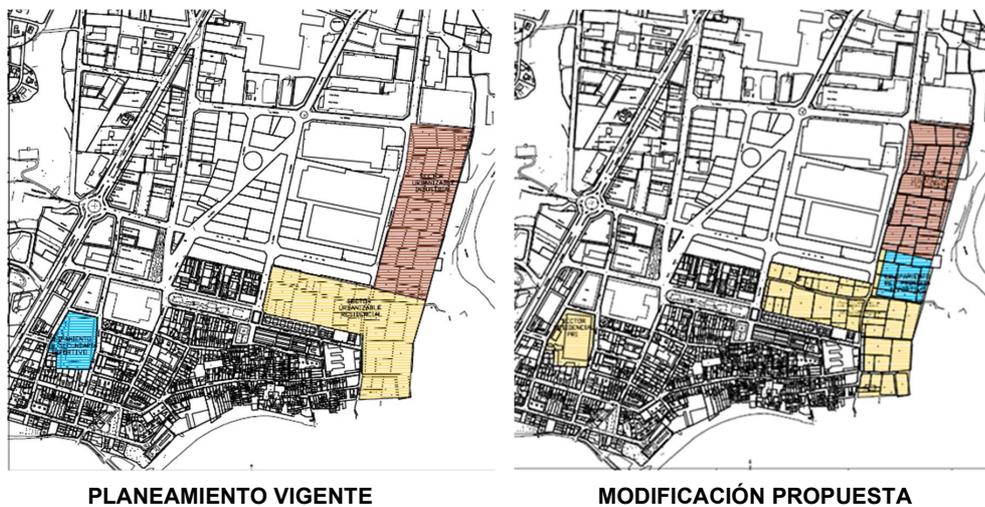
TERCERO. El objeto de la Modificación es la reubicación del equipamiento polideportivo existente en la zona este del casco urbano, con una superficie de 11.000 m², de manera que quede próximo al pabellón, trinquete y pista polivalente situado en el suelo urbanizable industrial pendiente de ejecutar. Se justifica el cambio por el creciente problema de accesibilidad y aparcamiento generado por el actual polideportivo y para concentrar en la zona propuesta los equipamientos deportivos, lo cual, además, permite mejorar el control de gastos de mantenimiento. Se proponen tres alternativas y se elige la alternativa 1.





El REAL DE GANDÍA. Mod. de las NN. SS. relativa a cambio de ubicación de equipamiento deportivo Expte. 2121759-MD

Por otra parte, el traslado del equipamiento deportivo supone la necesidad de establecer las condiciones de desarrollo del nuevo PRI delimitado en su anterior ubicación, y para el cual se plantea un Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) de 1,30 m²/m²s, así como de los sectores urbanizables industrial y residencial (en el cual se disminuye el IEB de 1 a 0,75 m²/m²s) pendientes de desarrollo, adscribiendo al sector residencial como red primaria el nuevo equipamiento deportivo.



La modificación tiene carácter de homologación de los tres sectores delimitados, a los efectos del cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 4, del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), para que con posterioridad se puedan aprobar los instrumentos de ordenación pormenorizada de dichos ámbitos.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes de los organismos sectoriales que se indican a continuación:

- 16/05/2022: informe del Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, que indica que el área no se encuentra dentro de los límites de ninguna reserva de fauna, microrreserva de flora o espacios de la Red Natura 2000. El área de estudio es colindante con el Paisaje Protegido del Serpis.
- 21/06/2022: informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que analiza la modificación en materia de afección sobre el dominio público hidráulico, incidencia en el régimen de corrientes y disponibilidad de recursos hídricos.

Consta en el expediente solicitud de informe en fecha 24/02/2023 por parte del Ayuntamiento del Real de Gandía a la Confederación Hidrográfica del Júcar, que emite informe favorable el 25/09/2023, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias para las actuaciones que afecten a la zona de policía de cauce público.





El REAL DE GANDÍA. Mod. de las NN. SS. relativa a cambio de ubicación de equipamiento deportivo Expte. 2121759-MD

- 12/07/2022: informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se indican varias consideraciones que, en síntesis, se refieren a: garantizar en la redacción la disponibilidad del equipamiento deportivo mientras se desarrolla el sector residencial; justificación de la determinación de áreas de reparto y del establecimiento de los aprovechamientos tipo; determinaciones sobre la elaboración de la memoria de viabilidad económica; justificación del IEB de 1,30 m²/m²s, densidad de 130 viv/ha y porcentaje de vivienda de protección pública del PRI delimitado; y justificación del estándar dotacional global (EDG) con la adecuada delimitación del área urbana homogénea.
- 19/10/2022: informe del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, en el que se indica que la modificación propuesta no afecta a Monte de Utilidad Pública, ni a suelo forestal ni a ninguna vía pecuaria.
- 24/10/2022: informe del Servicio de Planificación Territorial que valora positivamente la compatibilidad de la Modificación propuesta con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (en adelante, ETCV).
- 25/10/2022: informe del Servicio de Gestión Territorial que indica que la Modificación está afectada por riesgo de inundación, aunque sería compatible con la normativa PATRICOVA si se contemplan las siguientes consideraciones:
 - *En el proyecto de urbanización de los nuevos sectores industrial y residencial y en la zona de uso dotacional deportivo se tendrá en cuenta la proximidad a la zona inundable para que no se modifiquen desfavorablemente los flujos de agua.*
 - *En el sector del PRI se propondrán medidas correctoras que minimicen los riesgos de inundación existentes, se justificará que no habrá un aumento significativo del riesgo y se cumplirán las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización del anexo I del PATRICOVA.*
- 22/11/2022: informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en el que se considera adecuada la alternativa escogida. No obstante, se indican consideraciones a tener en cuenta sobre la Infraestructura Verde, el Estudio de Integración Paisajística y los criterios de ordenación e integración paisajística. Posteriormente, se emite un nuevo informe favorable, de fecha 05/02/2024, con la siguiente condición:

Per això, a la versió que siga objecte d'aprovació definitiva, els articles 134.i i 136.i. de la normativa urbanística tindran la següent redacció:

o S'haurà d'elaborar un Estudi d'Integració Paisatgística que acompanye als plans de desenvolupament de l'ordenació detallada del sector. Serà obligatori aportar infografies o fotocomposicions de l'actuació en el lloc, des de diferents punts d'observació, que justifiquen la integració paisatgística de les actuacions a dur a terme.

I la redacció de l'article 148.3.b, la següent:

o S'haurà d'incloure documentació justificativa de la integració paisatgística de l'actuació, aportant infografies o fotocomposicions de l'actuació en el lloc, des de diferents punts d'observació, que justifiquen la integració paisatgística de les actuacions a dur a terme.





El REAL DE GANDÍA. Mod. de las NN. SS. relativa a cambio de ubicación de equipamiento deportivo Expte. 2121759-MD

En el fundamento de derecho tercero del presente documento se analiza el cumplimiento de esta condición.

- 13/12/2022: informe del Servicio de Gestión Territorial que indica que la Modificación no está afectada por el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).
- 15/09/2023: informe del Servicio Territorial de Vivienda de Valencia que indica que las fichas de los sectores objeto de modificación cumplen las exigencias de reserva mínima exigible de vivienda sometida a algún régimen de protección, según establece el art. 33 del TRLOTUP.
- 20/11/2023: informe de IBERDROLA en el que se indica que se debe realizar una previsión de demanda de energía eléctrica para el dimensionamiento adecuado de las instalaciones eléctricas que se incorporarán a los pertinentes proyectos de urbanización. Asimismo, las instalaciones eléctricas existentes se mantendrán o integrarán en los nuevos desarrollos, mediante desvíos o soterramientos.
- 19/02/2024: informe favorable de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).

QUINTO. El planeamiento general vigente en el municipio del Real de Gandia son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 27 de mayo de 1992. En el documento se justifica que, en aplicación de la Disposición Transitoria 7ª de la LRAU, las Normas Subsidiarias están conceptualmente asimiladas a un Plan General regulado por la propia LRAU, a efectos de su aplicación, desarrollo y modificación.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de febrero de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación afecta a la red primaria, la delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado clasificación, condiciones de desarrollo de sectores de planeamiento urbanístico diferenciado y criterios generales para la delimitación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo, que son determinaciones de la ordenación estructural, según el art. 21.1.c), h), i) y j) del TRLOTUP. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.





El REAL DE GANDÍA. Mod. de las NN. SS. relativa a cambio de ubicación de equipamiento deportivo Expte. 2121759-MD

La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

TERCERO. En el informe ambiental y territorial estratégico favorable, emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 16/12/2022, se incluyen los condicionantes que se transcriben en letra cursiva y la valoración de su cumplimiento en la versión final de la Modificación, que se analiza a continuación.

“1. En la versión preliminar de la Modificación se atenderán las consideraciones del informe de 12 de julio de 2022 del Servicio Territorial de Urbanismo de València.

Se han justificado los puntos indicados en el informe citado de 12/07/2022. No obstante, en relación con la correcta justificación del cumplimiento del EDG de conformidad con el Anexo IV, apartados III subapartados 1.1 y 8.2 y IV subapartado 5.3 del TRLOTUP, se observa que el EDG actual del total del ámbito objeto de modificación es de $65.339 \text{ m}^2\text{s} / 82.340 \text{ m}^2\text{t} = 0,7935 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$ (estimando estándares mínimos de dotación en los sectores urbanizables). Realizando una estimación de dotaciones para la propuesta de modificación, el EDG obtenido es $60.747 \text{ m}^2\text{s} / 76.370 \text{ m}^2\text{t} = 0,7954 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$. Por tanto, el EDG estimado en la totalidad del ámbito de la modificación es superior al de la ordenación vigente.

Por otra parte, las condiciones de ubicación del Sector Residencial Polideportivo delimitado como PRI hacen necesario verificar el cumplimiento de estándares de dotación en relación con el área urbana homogénea en la que se inserta. Por ello, se observa que el EDG de esta área (en la cual no se incluye el ámbito del PRI, por realizarse en este ámbito una modificación del uso dominante, de deportivo a residencial) es de $65.828 \text{ m}^2\text{s} / 349.837 \text{ m}^2\text{t} = 0,1882 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$. Realizando una estimación de dotaciones para el ámbito del PRI, en concordancia con la estimada en el punto anterior, el EDG obtenido es $5.000 \text{ m}^2\text{s} / 13.400 \text{ m}^2\text{t} = 0,3497 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$. Teniendo en cuenta que la ficha de gestión del PRI determina un mínimo de $3.000 \text{ m}^2\text{s}$ para zonas verdes y dotaciones, se observa el cumplimiento del EDG en este ámbito, respecto de su área homogénea, y se cumple con dicha condición. No obstante, se deberá garantizar que el total de las dotaciones establecidas en las ordenaciones definitivas de los tres sectores garanticen el cumplimiento de un EDG $\geq 0,7935 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$.

2. En la versión preliminar de la Modificación se incluirá el condicionante de que, en todo caso, previamente al inicio de los trabajos en zona de policía de cauce público se deberá contar con la autorización de la CHJ.

En el caso de que la modificación suponga un incremento en la demanda, previamente a la aprobación de la modificación se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un estudio de demandas de todos los usos previstos.

Consta en el expediente solicitud de informe en fecha 24/02/2023 por parte del Ayuntamiento del Real de Gandia a la Confederación Hidrográfica del Júcar, que emite informe favorable el 25/09/2023, sin perjuicio de la necesidad de obtener las autorizaciones necesarias para las actuaciones que afecten a la zona de policía de cauce público.

3. Deberán atenderse las determinaciones del informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 22 de noviembre de 2022 y solicitará un nuevo informe incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

Se ha emitido un nuevo informe por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 05/02/2024, de carácter favorable condicionado. Del análisis de las condiciones





El REAL DE GANDÍA. Mod. de las NN. SS. relativa a cambio de ubicación de equipamiento deportivo Expte. 2121759-MD

indicadas en el informe, que se han transcrito anteriormente, se comprueba que se trata de exigencias que ya constan en la normativa aplicable —por lo que son normas de aplicación directa— y que no es preceptivo que se incorporen en la documentación de la Modificación. Tanto la exigencia de que cada PRI elabore un estudio de integración paisajística, como que deberá justificarse la integración paisajística de la ordenación que establezca cada PRI mediante infografías, son exigencias legales de directa aplicación, sin que pueda exigirse su reproducción expresa en la Modificación.

4. En la documentación con eficacia normativa se indicará que:

- En el proyecto de urbanización de los nuevos sectores industrial y residencial, así como en la nueva zona destinada al uso dotacional deportivo, se deberá tener en cuenta la proximidad a la zona inundable de manera que no se modifiquen desfavorablemente los flujos de agua.
- En cuanto a la zona del PRI, se deberán proponer medidas correctoras, de manera que en el nuevo sector residencial se minimicen los riesgos de inundación existentes en la actualidad y se justifique que no hay un aumento significativo del riesgo de inundación. Se deberá cumplir las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización del anexo I de la Normativa PATRICOVA.”

En cumplimiento de lo indicado, se añade la primera determinación como condición de actuación de los sectores en los art. 134 g) y 136 g) de las Normas Urbanísticas. En cuanto a la segunda determinación, para el desarrollo del PRI se incluye el condicionante en el art. 134 bis i) de las citadas normas.

Por todo ello, se consideran cumplidos los condicionantes establecidos en el informe ambiental y territorial estratégico, de 16/12/2022. Este informe, a pesar de que no consta que se haya publicado en el DOGV, sigue vigente al no haber transcurrido 4 años desde su emisión, por aplicación del art. 53.7 del TRLOTUP.

CUARTO. Como valoración global y respecto al interés general de la Modificación, se observa que la situación actual del equipamiento deportivo no permite la ampliación de sus instalaciones, tiene problemas de acceso y la distancia con nuevas instalaciones deportivas redundan en un mayor coste de mantenimiento. La nueva ubicación permite la proximidad con otras instalaciones deportivas del municipio y la conexión física integradora entre el uso residencial e industrial futuros. Asimismo, el suelo liberado por el equipamiento actual se destina a uso residencial integrado como ámbito que completa el casco urbano del municipio.

A los efectos de la presente Modificación, se señala que el Estándar Dotacional Global de la nueva ordenación, que se completará con las correspondientes ordenaciones pormenorizadas de los tres sectores que configuran el ámbito de actuación, deberá ser igual o superior al de la ordenación vigente en el conjunto de esos tres ámbitos, que es de 0,7935 m²s/m²t.

El desarrollo de la actuación permite obtener gratuitamente el suelo del nuevo polideportivo, adscrito como red primaria al Sector Residencial L'Alquerieta. Según la memoria de viabilidad económica, el suelo del actual polideportivo es íntegramente municipal, por lo que será el ayuntamiento el impulsor de nuevas actuaciones residenciales. Asimismo, se debe tener en cuenta que uno de los objetivos de la Modificación es, en su gestión, solucionar problemas tales como compensar a los propietarios por la ocupación previa de parte de suelo deportivo para el Pabellón y restituir





El REAL DE GANDÍA. Mod. de las NN. SS. relativa a cambio de ubicación de equipamiento deportivo Expte. 2121759-MD

a la propiedad la previa ocupación de parte de la calle en la C/ Alquerieta entre la C/ La Safor y C/ San Vicent.

Se ha incluido en la documentación de la Modificación una normativa urbanística que recoge las exigencias establecidas en los informes sectoriales emitidos durante la tramitación. No obstante, a efectos de la diligencia del documento que se apruebe finalmente, se deberá presentar un documento de Modificación de Plan General que recoja todas las exigencias determinadas y correctamente subsanadas.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

QUINTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 28 de febrero de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación de las Normas Subsidiarias relativa al cambio de ubicación de equipamiento deportivo y reajuste de sectores residenciales e industrial-almacenes del municipio del Real de Gandia.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.”

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El Informe Ambiental y Territorial Estratégico se aprobó en la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2022. El contenido del proyecto en fase medioambiental, está a disposición del público en la página web

[Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana \(gva.es\)](https://expediente54/2019/EAE-y-siguientes-Evaluacion-Ambiental-Generalitat-Valenciana-gva.es)





El REAL DE GANDÍA. Mod. de las NN. SS. relativa a cambio de ubicación de equipamiento deportivo Expte. 2121759-MD

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de “Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP”

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación de las Normas Subsidiarias relativa al cambio de ubicación de equipamiento deportivo del Real de Gandía, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46211-1002.



B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Se modifican los artículos 134, 136 y 148 de las Normas Urbanísticas y se añade el artículo 134.bis. con el siguiente texto.

Art.134. Las condiciones de la actuación en el suelo de uso global Residencial Ensanche Casco son las siguientes:

a) La formulación del Plan Parcial del sector denominado “Sector Residencial Camí Alquerieta” deberá comprender el área de superficie 52.600 m², sin perjuicio del reajuste de su ámbito según Disposición Final Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.

b) A efectos de su gestión se le adscribe la zona deportiva de nueva creación de 11.000 m², con lo que el Área de Reparto se establece en 63.600 m².

c) La densidad máxima se fija en 75 viviendas/hectárea. El Plan Parcial determinará las tipologías de edificación.

d) La edificabilidad máxima bruta se fija en 0,75 m²t/m²s.

e) El Plan Parcial que ordene el Sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la señalada en el TRLOTUP vigente o normativa que la sustituya.

f) Para el cálculo de infraestructuras y servicios se partirá de una dotación mínima de agua potable y caudal de vertido de 200 litros habitante y día y una dotación eléctrica de 1,00 kw por habitante.

g) En el proyecto de urbanización del sector residencial, así como en la nueva zona destinada al uso dotacional deportivo, se deberá tener en cuenta la proximidad a la zona Inundable de manera que no se modifican desfavorablemente los flujos de agua.

h) Los desarrollos urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos para lograr la integración de lo urbanizado en el paisaje de su entorno. En especial se establecerá una franja verde de arbolado en el límite del ámbito por el este, que actuará como elemento amortiguador entre paisajes, además de constituir un espacio que preservará las vistas del río Serpis.

i) Los desarrollos urbanísticos integrarán los criterios paisajísticos y las medidas de integración paisajística indicados en el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación del Plan General “Cambio de ubicación Equipamiento Deportivo y reajuste sectores Residencial e Industrial-Almacenes”.

j) En relación con el sistema de saneamiento y depuración:



- En los instrumentos de planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta la zona de protección y servidumbre de los colectores generales y estaciones de bombeo, para mantenimiento, reparación y conservación.

- Los agentes urbanizadores deberán solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento, que contendrá la estimación del suplemento de infraestructuras.

- Antes de la conexión, el urbanizador deberá contar con informe favorable de conexión y el abono del suplemento de infraestructuras.

- Las obras necesarias para la conexión se efectuarán a cuenta y riego del interesado.

- A efectos de garantizar el pago del suplemento de infraestructuras el urbanizador lo incluirá como un coste de urbanización del Programa. A tal fin se establece que la garantía a presentar por el urbanizador del programa responderá, entre otras obligaciones, del suplemento de infraestructuras.

- El vertido deberá cumplir con los límites de la Ordenanza Municipal o en su defecto con la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento. A tal efecto antes de la conexión deben disponer de una arqueta de registro según modelo de dicha Ordenanza.

- La red de saneamiento deberá ser separativa.

- El urbanizador deberá solicitar informe sobre la afección a infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat Valenciana. Y en caso de verse afectados deberán aportar solución técnica que solvente la afección, que será validada por la EPSAR.

- El consistorio deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de sus obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión y la autorización de afección a instalaciones de la Generalitat Valenciana, supeditando este requisito al otorgamiento de licencias.

- Las aguas residuales de los desarrollos urbanísticos no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos fijados en la autorización de vertido a dominio público hidráulico emitido por el organismo de cuenca.

Art.136. Las condiciones de la actuación en el suelo de uso global Almacenes e Industrial son las siguientes:

a) La formulación del Plan Parcial deberá comprender un sector de superficie 37.700 m², sin perjuicio del reajuste de su ámbito según Disposición Final Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La ordenación del sector lindantes con el límite del suelo urbanizable próximo al río Serpis, deberá garantizar la accesibilidad de las fincas exteriores al sector mediante viales de penetración perpendiculares al Camí de l'Alquerieta.

b) La edificabilidad máxima bruta se fija en 0.60 m²/m².

c) El tipo de ordenación ser el de edificación aislada.



d) El Plan Parcial que ordene el sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la señalada en el TRLOTUP vigente o normativa ue la sustituya.

e) Para el cálculo de infraestructuras y servicios se partirá de una dotación mínima de agua potable y vertido de 25 m³ por día y Hectárea y una dotación de fuerza electromotriz de 20 w/m² edificado.

f) Previamente al inicio de los trabajos en zona de policía de cauce público se deberá contar con la autorización de la CHJ. Y que en el caso de que la modificación suponga un incremento en la demanda, previamente a la aprobación de la modificación se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un estudio de demandas de todos los usos previstos.

g) En el proyecto de urbanización del sector Almacenes - Industrial, así como en la nueva zona destinada al uso dotacional deportivo, se deberá tener en cuenta la proximidad a la zona Inundable de manera que no se modifican desfavorablemente los flujos de agua.

h) Los desarrollos urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos para lograr la integración de lo urbanizado en el paisaje de su entorno. En especial se establecerá una franja verde de arbolado en el límite del ámbito por el este, que actuará como elemento amortiguador entre paisajes, además de constituir un espacio que preservará las vistas del río Serpis.

i) Los desarrollos urbanísticos integrarán los criterios paisajísticos y las medidas de integración paisajística indicados en el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación del Plan General “Cambio de ubicación Equipamiento Deportivo y reajuste sectores Residencial e Industrial-Almacenes”.

j) En relación con el sistema de saneamiento y depuración:

- En los instrumentos de planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta la zona de protección y servidumbre de los colectores generales y estaciones de bombeo, para mantenimiento, reparación y conservación.

- Los agentes urbanizadores deberán solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento, que contendrá la estimación del suplemento de infraestructuras.

- Antes de la conexión, el urbanizador deberá contar con informe favorable de conexión y el abono del suplemento de infraestructuras.

- Las obras necesarias para la conexión se efectuarán a cuenta y riego del interesado.

- A efectos de garantizar el pago del suplemento de infraestructuras el urbanizador lo incluirá como un coste de urbanización del Programa. A tal fin se establece que la garantía a presentar por el urbanizador del programa responderá, entre otras obligaciones, del suplemento de infraestructuras.



74

- El vertido deberá cumplir con los límites de la Ordenanza Municipal o en su defecto con la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento. A tal efecto antes de la conexión deben disponer de una arqueta de registro y una caseta de equipos de medida, según modelo de dicha Ordenanza. Se deberá garantizar el vertido con las condiciones del art. 8 del RD 509/1996 de desarrollo del RD 11/1995 normas del tratamiento de aguas residuales urbanas.

- La red de saneamiento deberá ser separativa.

- El urbanizador deberá solicitar informe sobre la afección a infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat Valenciana. Y en caso de verse afectados deberán aportar solución técnica que solvante la afección, que será validada por la EPSAR.

- El consistorio deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de sus obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión y la autorización de afección a instalaciones de la Generalitat Valenciana, supeditando este requisito al otorgamiento de licencias.

- Las aguas residuales de los desarrollos urbanísticos no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos fijados en la autorización de vertido a dominio público hidráulico emitido por el organismo de cuenca.

Art. 148. EQUIPAMIENTO COMUNITARIOS.

1. Comprende los terrenos destinados a Cementerio Municipal y Polideportivo.

2. Las condiciones de edificación y ordenación serán las propias de los fines a que se destinen.

3. Las condiciones de las instalaciones del equipamiento Polideportivo cumplirá las siguientes condiciones:

a.- Las instalaciones se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos para lograr la integración de lo urbanizado en el paisaje de su entorno. En especial se establecerá una franja verde de arbolado en el límite del Polideportivo por el este, que actuará como elemento amortiguador entre paisajes, además de constituir un espacio que preservará las vistas del río Serpis.

b.- Las instalaciones que se proyecten integrarán los criterios paisajísticos y las medidas de integración paisajística indicados en el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación del Plan General “Cambio de ubicación Equipamiento Deportivo y reajuste sectores Residencial e Industrial-Almacenes”.



Art.134.bis. Las condiciones de la actuación en el suelo de uso global Residencial en el Plan de Reforma Interior terrenos anterior equipamiento deportivo son las siguientes:

a) La formulación del PRI del sector denominado "Sector Residencial Polideportivo" deberá comprender el área de superficie 11.000 m², sin perjuicio del reajuste de su ámbito según Disposición Final Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.

b) La densidad máxima se fija en 130 viviendas/hectárea. El PRI determinará las tipologías de edificación.

d) La edificabilidad máxima bruta se fija en 1,30 m²t/m²s.

e) Se reservará un 15% de la edificabilidad residencial a viviendas sujeta a algún régimen de protección pública.

f) El PRI que ordene el Sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la exigida por el TRLOTUP vigente o normativa que la sustituya.

g) Para el cálculo de infraestructuras y servicios se partirá de una dotación mínima de agua potable y caudal de vertido de 200 litros habitante y día y una dotación eléctrica de 0.60 kw por habitante.

h) No se podrá iniciar la urbanización del sector y por tanto ocupar el suelo del actual polideportivo, hasta que quede disponible el suelo de la red primaria deportiva adscrita al Sector Residencial Camí Alquerieta y ejecutadas, como mínimo, las mismas instalaciones existentes en el actual emplazamiento del polideportivo.

i) En el Plan de Reforma Interior se deberán proponer medidas correctoras, de manera que en el nuevo sector residencial se minimicen los riesgos de inundación existentes en la actualidad y se justifique que no hay un aumento significativo del riesgo de inundación. Se deberá cumplir las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización del anexo 1 de la Normativa PATRICOVA.

j) En relación con el sistema de saneamiento y depuración:

- En los instrumentos de planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta la zona de protección y servidumbre de los colectores generales y estaciones de bombeo, para mantenimiento, reparación y conservación.

- Los agentes urbanizadores deberán solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento, que contendrá la estimación del suplemento de infraestructuras.

- Antes de la conexión, el urbanizador deberá contar con informe favorable de conexión y el abono del suplemento de infraestructuras.

- Las obras necesarias para la conexión se efectuarán a cuenta y riego del interesado.

- A efectos de garantizar el pago del suplemento de infraestructuras el urbanizador lo incluirá como un coste de urbanización del Programa. A tal fin se



76

establece que la garantía a presentar por el urbanizador del programa responderá, entre otras obligaciones, del suplemento de infraestructuras.

- El vertido deberá cumplir con los límites de la Ordenanza Municipal o en su defecto con la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento. A tal efecto antes de la conexión deben disponer de una arqueta de registro según modelo de dicha Ordenanza.

- La red de saneamiento deberá ser separativa.

- El urbanizador deberá solicitar informe sobre la afección a infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat Valenciana. Y en caso de verse afectados deberán aportar solución técnica que solvete la afección, que será validada por la EPSAR.

- El consistorio deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de sus obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión y la autorización de afección a instalaciones de la Generalitat Valenciana, supeditando este requisito al otorgamiento de licencias.

- Las aguas residuales de los desarrollos urbanísticos no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos fijados en la autorización de vertido a dominio público hidráulico emitido por el organismo de cuenca.

