

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y
Territorio

2024/07139 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación número 12 del Plan General de Manuel. Expediente: 3261059.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 28 de febrero de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, a 20 de mayo de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

EXPTE. 3261059-CA
MANUEL
MODIFICACIÓN NÚM.12 DEL PLAN GENERAL
Publicación acuerdo de la CTU

“En referencia a la Modificación núm. 12 del Plan General de Manuel (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El proyecto fue sometido a información pública durante el plazo de un mes, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 2 de noviembre de 2004. El edicto de información al público se publicó en el DOGV n.º 4884 de 16 de noviembre de 2004 y en el diario Levante El Mercantil Valenciano de 11 de noviembre de 2004. El expediente se remitió al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia para su aprobación definitiva el 29 de noviembre de 2004. El 27 de mayo de 2013, se remite el Texto Refundido de la Modificación Puntual n.º 12. Tras la reiteración de la información al público del expediente, acordada el 28 de mayo de 2018 y, por tercera vez, el 6 de noviembre de 2018, el 25 de marzo de 2019 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente la modificación puntual.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 23 de julio de 2020, emitió la declaración ambiental y territorial estratégica (en adelante, DATE) de la Modificación.

El Pleno del Ayuntamiento de Manuel, en sesión celebrada en fecha 28 de noviembre de 2022, acordó someter a una cuarta información pública la Modificación, publicándose en el DOGV núm. 9499 de fecha 28 de diciembre de 2022 y en la web de transparencia del Ayuntamiento. Se presentaron alegaciones.

El jefe del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, en fecha 13 de enero de 2023, informa que deberá procederse a solicitar la emisión de una nueva DATE en los términos señalados en el art. 56 del TRLOTUP.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 29 de junio de 2023, emitió nueva DATE de la Modificación. No consta que se haya publicado en el DOGV este documento.

El Pleno del Ayuntamiento de Manuel, en sesión celebrada el 25 de julio de 2023, aprobó provisionalmente la propuesta final de la Modificación adaptada a la última DATE.

La versión de la Modificación, de julio de 2023, tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de València en fecha 28 de julio de 2023.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Manuel presenta documentación de subsanación de las cuestiones indicadas en los informes emitidos en materia de carreteras, telecomunicaciones y paisaje, como se analiza más adelante.

SEGUNDO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, ficha de ordenación, ficha de gestión, planos de información y planos de ordenación. Se acompaña de memoria de





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA

sostenibilidad económica, informe de viabilidad económica, estudio de paisaje, estudio acústico, plan de participación pública, plan de movilidad y accesibilidad sostenible e informe arqueológico. Se incluyen, además, separatas de adaptación a la ETCV, gestión de residuos, del itinerario ciclopeatonal, estudio acústico e integración paisajística.

TERCERO. Este instrumento urbanístico se redacta con el fin de modificar, de forma puntual, la ordenación urbanística del Plan General de Manuel, en la que se prevé la creación de un sector de suelo urbanizable industrial denominado "La Serreta", de una superficie de 67 450,37 m², a partir de suelo no urbanizable común.

El Polígono Industrial 'Manantial' existente en la población ya ha llegado a una ocupación de actividades del 95 % de su capacidad. Por tanto, se considera que el suelo urbano industrial se encuentra en estos momentos agotado, al mismo tiempo que procede revisar la disponibilidad de este tipo de suelo para mantener una oferta adecuada de suelo industrial en el término municipal de Manuel. Es por ello por lo que la previsión de reclasificación de suelo urbanizable industrial contenida en la Modificación se considera necesaria para garantizar las necesidades respecto del uso industrial para la población.

El ámbito de nueva clasificación se implanta en una zona de orografía llana, al norte del término municipal, en el margen este de la carretera CV-562, cuya ubicación se justifica a partir de la previa evaluación ambiental y territorial de alternativas. Es un ámbito de carácter aislado, respecto de los núcleos de población de Manuel y Señera, de los que dista aproximadamente medio kilómetro y un kilómetro, respectivamente, lo que permite la accesibilidad al ámbito mediante la movilidad activa.

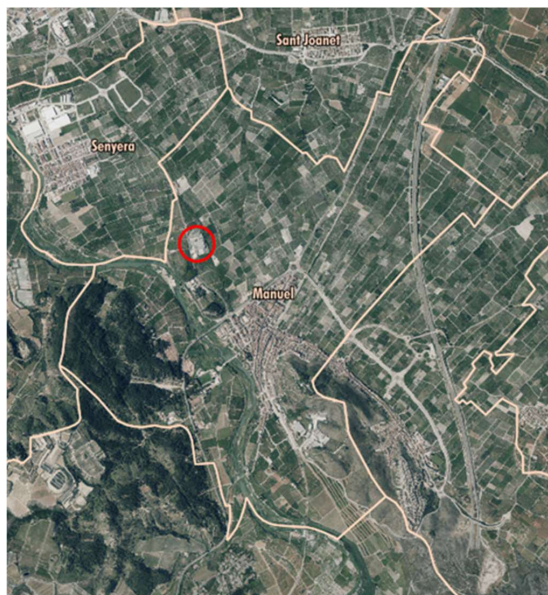


Figura 1. Ortofoto del ICV

En el ámbito del sector existe una nave industrial autorizada mediante declaración de interés comunitario, por lo que se propone esta alternativa como óptima desde el punto de vista ambiental y paisajístico.





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA



Figura 2. Delimitación del ámbito



Figura 3. Superposición DIC en el ámbito según ICV

El uso de la zona de actuación es agrícola de regadío; principalmente, existe explotación de naranjos, con una estructura de caminos norte-sur, que se adopta en la forma del sector de dimensión mayor en ese mismo sentido, aunque dada la menor superficie del sector con una profundidad aproximada desde la carretera de 137 m, solo se afecta a uno de los caminos, el camí de Roseta, en el perímetro del sector, y al brazal de la acequia del Terç, de la acequia de Tordera.



Figura 4. Alternativa julio de 2020



Figura 5. Propuesta julio de 2023

De la alternativa de julio de 2020 a la propuesta, se ha reducido notablemente la superficie del sector con el fin de dar cumplimiento al índice máximo de ocupación de suelo establecido por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV), delimitando un sector de 67.450,37 m²; de esta superficie se descuenta la zona de afección de la carretera, que se destina a Espacio Libre con obras de ajardinamiento, con una superficie de 6172,89 m². Se mantiene, así, la ubicación idónea en el linde este de la





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA

carretera CV-562, aunque eliminando la forma tentacular del ámbito, y adecuando su sectorización a la configuración del territorio (fundamentalmente el camino de la Roseta y el brazal de la acequia del Terç), pero evitando la ocupación del ámbito oeste ya analizado en la propuesta de Modificación núm. 12 del Plan General. Se tienen en cuenta, asimismo, los criterios y principios establecidos en las directrices 52 y 92 de la ETCV.

Los parámetros principales de la actuación, teniendo en cuenta los criterios legales de definición de superficie computable del sector, superficie del área de reparto y terrenos dotacionales ya afectados a su destino, son:

- Superficie computable del sector = 67 450,37 m²s
- Terrenos dotacionales ya afectados a su destino = 956,16 m²s
- Superficie del sector = 68 406,53 m²s
- Red primaria adscrita (rotonda + carril bici) = 2040,64 m²s + 389,91 m²s = 2430,55 m²s
- Área de reparto = 70 837,08 m²s
- Índice de Edificabilidad Bruta = 0,5957 m²t/m²s
- Edificabilidad industrial = 39 614,87 m²t

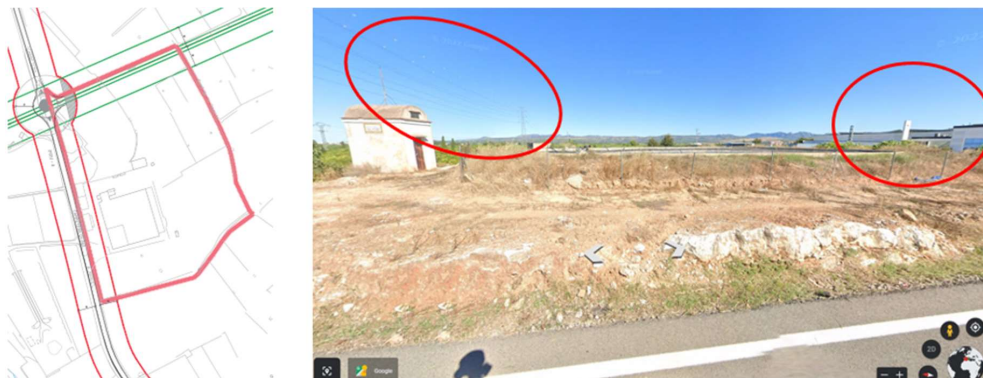


Figura 6. Línea de alta tensión.

Destaca el paso de una línea área de alta tensión de 220 KV por el borde norte del ámbito de la Modificación.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se indican a continuación, reflejando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- 23/02/2023: informe favorable de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en materia de riesgo de inundación.
- 08/09/2023: informe favorable del Servicio de Infraestructuras de la Diputación de Valencia, con las siguientes condiciones:





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA

“- Se modifique ficha de gestión en lo que se refiere al ajardinamiento de la zona de protección de la carretera para condicionar su diseño definitivo en el proyecto de urbanización a la aprobación por la Diputación de Valencia.

- A que se prevea una definición del sector que permita la ejecución de la glorieta y los accesos a la misma conforme a las recomendaciones de la CITMA de 2015 ya que con los límites actuales del sector no cabe la adecuación de las isletas deflectoras al requerir la ocupación de suelos situados en el exterior del sector.

- A que en los planos de ordenación pormenorizada se indique en la nota aclaratoria que las determinaciones gráficas de los planos no afectan al diseño de la glorieta de conexión con la CV-562 ni al vial de conexión del sector con la carretera en el tramo del mismo situado dentro de la zona de protección de la carretera”.

- 05/02/2024: informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual, en el que, además de indicar la normativa general aplicable en materia de telecomunicaciones, indica el siguiente reparo:

“Así, el Apartado 2.2, el Artículo 101.4 Bis y la FICHA DE GESTIÓN - SECTOR INDUSTRIAL “LA SERRETA” del documento “01-MP_12_PG_Manuel_F”, con la redacción: “Por encima de la altura máxima de la edificación no podrán situarse construcciones o instalaciones de ningún tipo, salvo las placas solares, con las medidas específicas que se indican posteriormente”, podría no respetar los parámetros o requerimientos técnicos, y ser restricciones desproporcionadas a los despliegues, por lo que deberían ser modificados para estar adaptados a la legislación sectorial de telecomunicaciones, vinculándolos a la existencia de alternativas técnica y económicamente viables, y en cualquier caso, a la continuidad o la posibilidad de prestación de los servicios de telecomunicaciones”.

Posteriormente, tras aportación de documentación subsanatoria por parte del Ayuntamiento de Manuel, se emite informe favorable por el citado departamento en fecha 27/02/2024.

- 09/02/2024: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Sin perjuicio del carácter favorable del informe, se indica que se deben suprimir las referencias al artículo 101.4 bis, que se efectúan en el Artículo Uno y en la Ficha de zona, puesto que ese art. 101.4 bis ha sido suprimido.
- 23/02/2024: informe favorable de Red Eléctrica, que indica unas consideraciones que deberán tenerse en cuenta en la urbanización de la actuación.

En la fase de evaluación ambiental y territorial estratégica, se emitieron informes favorables del organismo de cuenca y en materia acústica y de ordenación del territorio.

QUINTO. En fecha 31 de marzo de 2021, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia emitió informe previo, del que se dio audiencia al Ayuntamiento, advirtiéndole de que se le daría por desistido en la tramitación del expediente, si no cumplía los condicionantes que se destacan a continuación:

- La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de febrero de 2017, acordó otorgar trámite de 15 días al Ayuntamiento de Manuel, previo a la denegación de la aprobación definitiva de la Modificación núm. 12.
- El ayuntamiento contestó que la Subdirección General de Evaluación Ambiental había procedido a abrir nuevo expediente adecuado a la nueva normativa de evaluación ambiental y que, según escrito del secretario autonómico de Medio





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA

Ambiente y Cambio Climático, de 14 de septiembre de 2016, se concedía el plazo de 6 meses para desarrollar los trabajos de modificación y adaptación.

- La DATE se emitió el 23 de julio de 2020, de acuerdo con la cual se establecían condiciones que debían ser subsanadas antes de su aprobación definitiva.
- Aunque la tramitación se inició con la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (en adelante, LRAU), con posterioridad se adecuó a la ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP).

En los fundamentos de derecho del presente documento se analiza si en la última versión de la Modificación, de julio de 2023 se han cumplido estos condicionantes.

SEXTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 29 de junio de 2023, emitió la DATE de la Modificación Puntual núm. 12 del Plan General de Manuel. En el apartado F) de dicho documento, se indican una serie de determinaciones finales que deben incorporarse a la Modificación, cuyo cumplimiento se analiza en los fundamentos de derecho del presente documento.

SÉPTIMO. Manuel cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de València en sesión celebrada el 22 de abril de 1997 y publicado en el BOP de 24 de julio de 1997. Con posterioridad, se han aprobado varias modificaciones, que no tienen una relación directa con la modificación que se analiza.

OCTAVO. 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. Por las fechas de tramitación del expediente, no resulta aplicable el 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, puesto que la inserción del anuncio de información pública en el DOGV se realizó en fecha anterior al 17 de julio de 2021, que es la fecha de entrada en vigor el citado texto refundido.

Aunque la tramitación se inició con la LRAU, con posterioridad se adecuó a la LOTUP. La disposición transitoria primera de la LOTUP, indicaba que:

"(...) No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogándose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma".

En consecuencia, resulta aplicable a este expediente la mencionada LOTUP.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta y se ajusta lo dispuesto en el art. 63.1, en relación con el art. 57, de la LOTUP. El Ayuntamiento de Manuel es competente para





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA

formular y tramitar la Modificación Puntual del Plan General, puesto que se trata de un plan de ámbito municipal, en aplicación del art. 44.3 de la LOTUP.

Puesto que la Modificación afecta a elementos de la ordenación estructural, como son, entre otros, la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable y la definición de la red primaria, la competencia para su aprobación definitiva es de la conselleria competente en materia de urbanismo, en aplicación de los arts. 21 y 44.2.c) de la LOTUP.

La documentación está completa, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 de la LOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

TERCERO. Respecto del cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica de 29 de junio de 2023, cabe destacar las siguientes determinaciones:

1. *Esta DATE sustituye y deja sin efecto a la emitida el 23 de julio de 2020 por la Comisión de Evaluación Ambiental.*
2. *En la Ficha de Gestión del sector se indicará que será obligatoria la instalación de paneles solares fotovoltaicos en las cubiertas de las naves industriales en los términos del art.14.2 del Decreto Ley 14/2020 y del art.55 de la Ley 6/2022.*

Se comprueba que se ha incorporado este condicionante.

3. *Se deberán atender las determinaciones señaladas en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 6 de marzo de 2023 y obtenerse nuevo informe de dicho departamento.*

Se ha emitido informe favorable por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en fecha 09/02/2024.

4. *En la Ficha de Gestión del Sector se deberá introducir que para la aprobación del Proyecto de Urbanización será necesario obtener informe favorable de la EPSAR en relación a la capacidad de la EDAR de Rafelguaraf. En el caso de que se haya sobrepasado su capacidad será necesario que simultáneamente se contemple la construcción de una nueva EDAR, bien en el propio sector o bien en el término de Manuel.*

Se comprueba que se ha incorporado este condicionante.

5. *Introducir en la Ficha de Gestión la instalación de pavimentos drenantes en las zonas de aparcamiento tal como ya se ha reflejado en el plano P-03 de Ordenación Pormenorizada.*

Se comprueba que se ha incorporado este condicionante.

6. *Se ha observado un error material a la hora de contabilizar la superficie del sector ya que no coincide con la suma de sus partes. (ver cuadro en B.3.4)*

El error se mantiene, pero la discrepancia de cifras es de 4,9 m² en un sector de aproximadamente 67.500 m², por lo que no se considera relevante.

7. *Además de los informes señalados en los apartados anteriores, previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo de la Diputación de Valencia en materia de carreteras.*

La Diputación de Valencia emite informe favorable condicionado, en fecha 8 de septiembre de 2023, en los términos descritos en el antecedente de hecho cuarto.

A la vista de lo anteriormente analizado, se consideran cumplimentadas las determinaciones finales de la DATE.





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA

CUARTO. La propuesta modifica la clasificación del suelo con la incorporación de nuevo suelo urbanizable de uso industrial denominado "La Serreta", con una superficie de 67 450,37 m², a partir de suelo no urbanizable común.

En el plano E-03 se identifican los elementos de red primaria que están adscritos al Sector "La Serreta": la semirrotunda de acceso al sector en la CV-562 y el carril bici junto a la CV-41.

En la versión final de la Modificación, han quedado subsanadas las cuestiones indicadas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de 31/03/2021.

En el Estudio de Impacto de Género, destaca la incorporación del carril bici, creando un recorrido ciclista saludable, que además conecta el Sector con el casco urbano en un punto muy próximo al Colegio Público Pintor Estruch.

El estudio de sostenibilidad económica y el estudio de viabilidad económica se consideran correctos, teniendo en cuenta el alcance de la Modificación.

La parte de ordenación pormenorizada no es objeto de valoración en este informe, por tratarse de competencia municipal según el art. 44 de la LOTUP.

QUINTO. Se analizan en este apartado las subsanaciones de las cuestiones formuladas en los últimos informes emitidos en materia de carreteras, paisaje y telecomunicaciones. Se considera la documentación aportada por el Ayuntamiento de Manuel en fechas 20 y 21 de febrero de 2024, que constituye la versión de la Modificación de febrero de 2024.

- Respecto a las condiciones incluidas en la ficha de gestión, en cumplimiento de las observaciones indicadas en el informe del Servicio de Infraestructuras de la Diputación Provincial de Valencia, se consideran correctas, sin perjuicio de que en el diseño final de la glorieta se puedan ajustar los límites de la actuación.
- Se han eliminado las referencias al artículo 101.4 bis, de conformidad con lo indicado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- En las condiciones de ordenación de la ficha de gestión, se permite expresamente la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones por encima de la altura máxima de la edificación; y se ha eliminado el apartado 2.2 del artículo 101.4 Bis de las normas urbanísticas de la Modificación, que no permitía dichas instalaciones.

Por tanto, se consideran subsanadas las cuestiones indicadas en los citados informes sectoriales.

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.

SEXTO. 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 afectan a la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.2.c) y 57.1.d) de la LOTUP, 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.





MANUEL. Modificación núm. 12 del Plan General

Expte. 3261059-CA

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 núm. 12 del Plan General de Manuel.

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. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

- La DATE es de 29 de junio de 2023. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

<https://mediambient.gva.es/es/web/evaluacion-ambiental/expedients-anteriors-54-2019-eae>

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación nº12 del PGOU de Manuel ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46160-1009.





FIRMADO POR

Salvador Esteban Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



Ajuntament de
MANUEL
www.manuel.es

NIF: P4616200D

57



TÉCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

NORMAS URBANÍSTICAS PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

PROPUESTA FINAL MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MANUEL



Ajuntament
de **Manuel**

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL

57/68



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 57 de 71





FIRMADO POR

Salvador Esteban Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

58



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

I. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo Uno:

Se introduce el artículo 14bis relativo a los criterios generales de delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo, que queda redactado como sigue:

“Artículo 14 Bis. Criterios generales de delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

Tal como indica el art. 32 de la LOTUP, se establecen los siguientes criterios para la determinación de las áreas de reparto en el ámbito ZND-IND1-Serreta:

- A. *Se incluye en el área de reparto para la equidistribución de beneficios y cargas, con ejecución como actuación integrada, las parcelas interiores del ámbito, por conformar manzanas con urbanización inexistente.*
- B. *A estos efectos, se considerará que la manzana con urbanización interior preexistente y parcial, en donde se ubica la actividad industrial con Declaración de Interés Comunitario, requiere implementar todos los servicios urbanísticos previstos por el planeamiento y su ejecución debe garantizar la funcionalidad y homogeneidad en todo el ámbito.*

Respecto de los criterios para el establecimiento del aprovechamiento tipo, se establecen los siguientes:

1. *Se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales, el dominio público proveniente de caminos, así como el trazado de la acequia existente, por ser objeto de reposición.*
2. *En el caso de la parcela en donde se ubica la actividad industrial con Declaración de Interés Comunitario, el aprovechamiento materializado a través de la misma computará*

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL

58/68



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 58 de 71





FIRMADO POR

Salvador Estebar Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

59



TÉCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

al 100% respecto del que le corresponda en la asignación del aprovechamiento subjetivo que se determine en el correspondiente instrumento reparcelatorio. “

Artículo Dos:

Se modifica el literal del artículo 17 de las Normas Urbanísticas del Plan General, referente al Suelo Urbanizable, que queda redactado como sigue:

“Artículo 17. Suelo Urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable que se ha clasificado en el Término, dos sectores colindantes al Núcleo Urbano de Manuel (“Plá del Abat” y “Torreta-Abat”, de uso residencial), un sector colindante a la VV-1035 (“Manantial”, de uso industrial) y un sector colindante a la CV-562, ZND-IND1-Serreta, de uso industrial.”

Artículo Tres:

Se modifica el literal del artículo 91 de las Normas Urbanísticas del Plan General, referente a la zonificación, que queda redactado como sigue:

“Artículo 91. Zonificación

Dentro del Suelo Urbanizable de Manuel se establece la siguiente zonificación, según el tipo de ordenación previsto en el Plan General:

- Sector “Plá del Abat” Ordenación Pormenorizada.
- Sector “Torreta-Abat” Ordenación Pormenorizada.
- Sector “Manantial” Ordenación Pormenorizada.
- Sector ZND-IND1-Serreta Ordenación Pormenorizada.

Los Planos de Ordenación nº CU-7ª, CU-8ª y CU-9ª, contienen las delimitaciones propias de los Sectores Urbanizables Residenciales “Plá del Abat” y “Torret-Abat”.

El plano E02 del Plan General contiene las delimitaciones propias de los sectores industriales “Manantial” y “Serreta”.

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL

59/68



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 59 de 71





FIRMADO POR

Salvador Estebar Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

60



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

Artículo Cuatro:

Se modifica la denominación del Capítulo 3 de las normas Urbanísticas, el artículo 97 relativo al ámbito de la Zona Industrial y el artículo 99 sobre calificación del suelo, que quedan redactados como sigue:

“CAPITULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL

“Artículo 97.- Ámbito de la Zona Industrial

La Zona Industrial está constituida por el sector “Manantial” (IndM) en el área expresamente grafiadas en el plano P-3 del Programa de Actuación Integrada del Suelo Urbanizable Industrial “Manantial” y por el sector ZND-IND1-Serreta formado por el área expresamente grafiada en el plano E02 de la Modificación Nº12 del Plan General de Manuel.”

“Artículo 99.- Calificación del Suelo

El suelo comprendido en los sectores industriales, se califica, según su destino y uso, de la forma siguiente:

- * Industrial.*
- * Suelo de espacios libres y zonas verdes.*
- * Suelo de dotaciones para uso infraestructura-servicio urbano y dotacional múltiple.*
- * Viales y aparcamientos.”*

Artículo Cinco:

Quedan sustituidos los planos de Ordenación Estructural de escala municipal por los planos *E-01 Clasificación del Suelo. Delimitación Sectorial, E-02 Zonificación y Usos Globales. Calificación del S.N.U. Planeamiento de Municipios Colindantes y el plano E-03 Red Primaria de Infraestructuras y Dotaciones Públicas*, que los sustituyen íntegramente.

Artículo Seis:

Queda incorporado al Plan General de Manuel el plano *E-04 Servidumbres Legales. Tratamiento de los Bienes de Dominio Público No Municipal*, de carácter estructural, respecto al ámbito de reclasificación del Sector Urbanizable Industrial ZND-IND1-Serreta.

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL

60/68



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 60 de 71





FIRMADO POR

Salvador Estebar Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

61



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo Uno:

Se introducen los artículos 101.2bis relativo a las condiciones de volumen del Sector ZND- IND1-Serreta, que queda redactado como sigue:

“Artículo 101.2bis. Condiciones de volumen del Sector ZND-IND1-Serreta

- Las edificaciones destinadas a uso industrial que se implanten deben reunir los requisitos siguientes:
 - Parcela mínima de 500 m² de perímetro ininterrumpido para la parcela M1; mientras que la parcela mínima para M2 será de 25.000 m².
 - Ocupación máxima de parcela del 80%
 - Coeficiente de edificabilidad máxima de 1 m²t/m²s
 - Altura máxima 15 m.
 - Longitud mínima de fachada: 15 m.
 - Distancia mínima entre edificaciones: 5 m.
 - Distancia mínima a caminos rurales: 20 m.
 - Reserva de aparcamiento: 1 aparcamiento/100 m², en interior parcela.
 - Entreplantas (altillos): Permitidos, computando su superficie a efectos de edificabilidad.
 - Sótanos y semisótanos: No Permitidos.

Artículo Dos:

Así mismo, quedan incorporados los planos de ordenación pormenorizada que definen el sector ZND-IND1-Serreta, concretamente los planos *P-01 Áreas de Reparto* y *P-02 Red Secundaria de Dotaciones Públicas, Usos Pormenorizados y Unidades de Ejecución. Alineaciones, Rasantes y Alturas.*”

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 61 de 71





FIRMADO POR

Salvador Esteban Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

62



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

FICHA DE ZONA

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

PROPUESTA FINAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MANUEL



Ajuntament
de Manuel

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 62 de 71





FIRMADO POR
Salvador Estebar Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

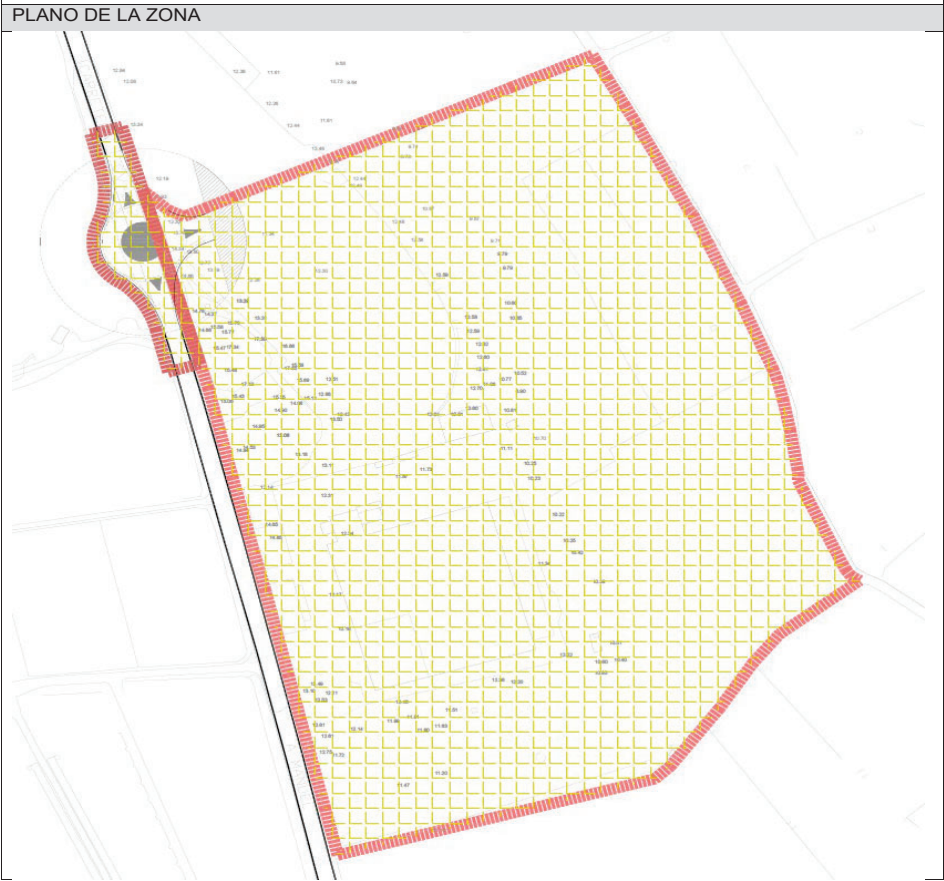
63



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

FICHA DE ZONA	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL "La Serreta"
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IND1-Serreta
SUPERFICIE	67.450,37 (Superficie del sector)
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	Industrial, terciario vinculado, almacén, taller, aparcamiento, oficina, equipamiento público
USOS INCOMPATIBLES	Residencial, terciario no vinculado, agrícola, ganadero, resto Actividades incluidas en el Anexo I del RD 9/2005 debido a riesgo de vulnerabilidad de acuíferos
DENSIDAD	Edificación aislada en parcela
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,5957
POBLACIÓN MÁXIMA	-



P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 63 de 71





FIRMADO POR
Salvador Estebar Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

64



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J



PROTECCIONES
No existen en la zona suelos protegidos con la clasificación de no urbanizable, por causa de regulaciones de rango superior o declarados por el propio plan
AFECCIONES
Servidumbre legal establecida por la legislación sectorial de carreteras que afecta al ámbito delimitando una zona de protección de 25 m de la carretera CV-562.
Servidumbre legal de paso de corriente eléctrica que afecta al ámbito delimitando zonas de protección a ambos lados de las líneas de alta tensión de 30m.
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN
No se conocen intervenciones previstas por otras administraciones, ni existen intervenciones propuestas por el Plan General para la zona.
CONDICIONES PARA USOS PERMITIDOS
Art. 99. NNUU Calificación del Suelo
Art. 101.1.NNUU Condiciones de uso
OEDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
Art. 98 NNUU Configuración de la zona
Art. 101.3. NNUU Condiciones higienico sanitarias
Observaciones: Será necesario solicitar el correspondiente informe preceptivo de la compañía eléctrica suministradora para el desarrollo de la actuación integrada.

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 64 de 71





FIRMADO POR

Salvador Esteban Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



Ajuntament de
MANUEL
www.manuel.es

NIF: P4616200D

65



TÉCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

FICHA DE GESTIÓN

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

PROPUESTA FINAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MANUEL



Ajuntament
de **Manuel**

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 65 de 71





FIRMADO POR
Salvador Estebar Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



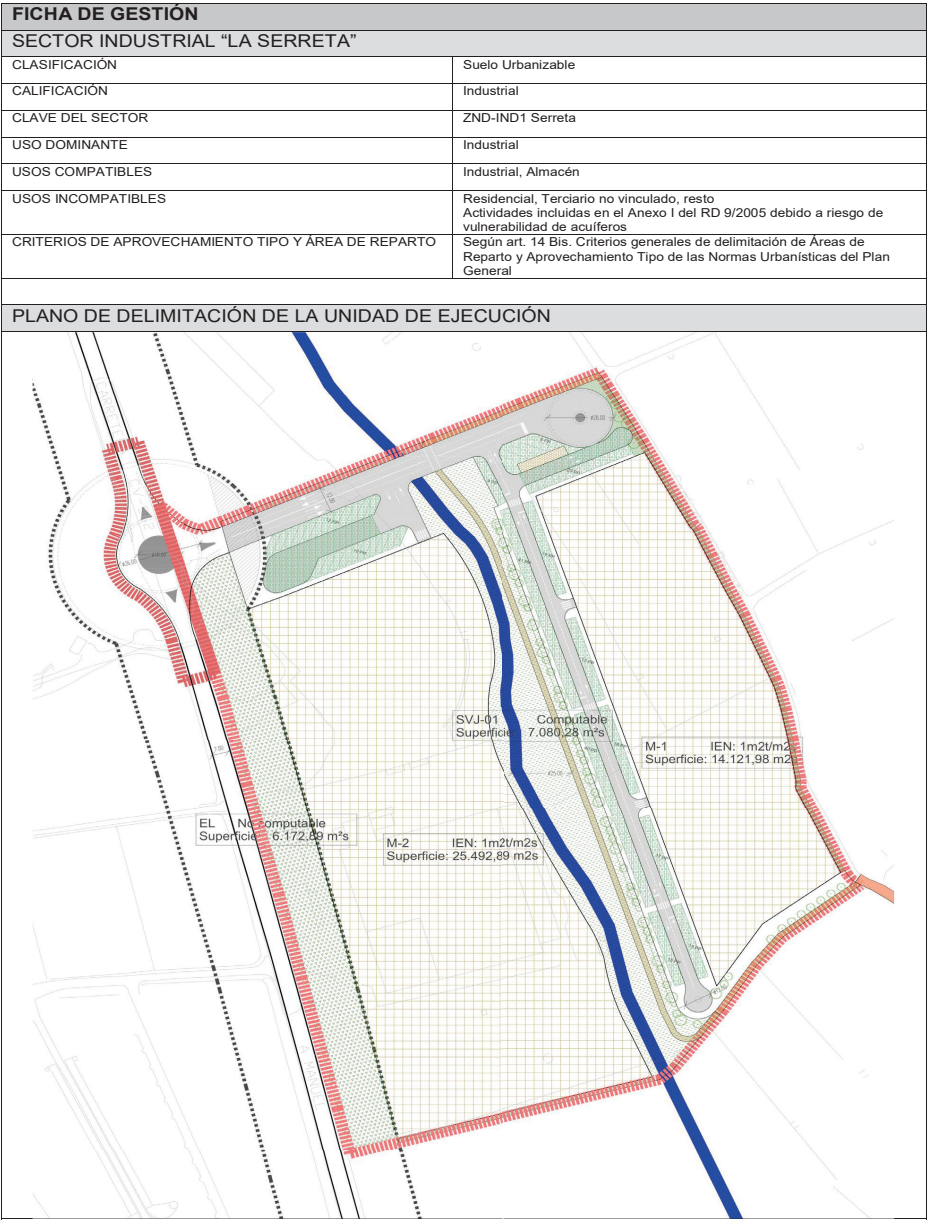
NIF: P4616200D

66



TÉCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J



P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 66 de 71





FIRMADO POR

Salvador Estebarri Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

67



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ÁREA DE REPARTO (m2 suelo)	70.837,08		
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo)	67.450,37	IEB (m2 techo / m2 suelo)	0,5957
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo)	956,16	IER (m2 techo / m2 suelo)	-
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo)	13.621,27	IET (m2 techo / m2 suelo)	-
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo)	7.080,28	IEI (m2 techo / m2 suelo)	0,5957
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	-	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m2 techo)	39.614,87
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo)	2.430,55	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2 techo)	-
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo)	2.430,55	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	-
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo)	-	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL	-
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	-	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	-
SUP. DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo)	956,16	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	-
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo)	66.494,27	A.T. PROVISIONAL (m2 techo / m2 suelo)	0,5669

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones de integración paisajística:

- Los acabados de fachada se realizarán de manera que garanticen la integración paisajística y visual en el entorno donde se implanten, no solo con el tipo de material de acabado como también la gama cromática escogida para su recubrimiento.
- Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán instalar infraestructuras de telecomunicaciones según la normativa sectorial de telecomunicaciones y las placas solares, con las medidas específicas que se indican posteriormente.
- Se evitarán los acristalamientos y en caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen reflejos.
- La colocación de placas solares en las cubiertas de edificios se hará de manera que queden ocultas y no produzcan reflejos.
- Los cerramientos de parcela se realizarán sobre un macizo de altura mínima de 0,6m de altura con acabados de aspecto terroso. Sobre el murete se colocará valla metálica hasta un máximo de 2,2m de altura total. En todo el perímetro de cerramiento de las parcelas se colocará vegetación, bien mediante arbolado de porte medio o bien de tipo enredadera en la valla de cercado, de manera que presente un acabado vegetal mínimo hasta la altura máxima del vallado.
- Se dispone una banda de tierra vegetal de 2m de anchura en las zonas del perímetro del sector que requieren establecer una separación o amortiguación de las manzanas industriales y viario asfaltado, con el medio agrícola.

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL



MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 67 de 71





FIRMADO POR

Salvador Esteban Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

68



TÈCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

- El tratamiento del perímetro colindante a suelo agrícola y al suelo forestal será de manera que no suponga un contraste con la misma, más bien un elemento de transición. Los límites del sector se adaptarán a las huellas y estructura propia del territorio respetando sus trazas como el Camí Roseta y líneas de parcelario agrícola.

- El vial central se compone de una calle arbolada con suficiente espacio peatonal y con la posibilidad de albergar mobiliario y zonas de relación y descanso.

- El principal recurso paisajístico dentro del sector: la acequia del Terç, se inscribe en la zona verde SVJ-1 constituyendo esta un área de protección y de puesta en valor de la acequia. Cualquier modificación de la ordenación pormenorizada garantizará el mantenimiento de la zona verde central propuesta, así como la puesta en valor de la acequia del Terç, siendo esta prioritaria para la integración del sector. La SVJ-1 alberga simismo parte del trazado del carril bici que comunica con el Camí Roseta que adapta su carácter al de ciclocarril. El ramal de la acequia Tordera al sur, también queda exento y no afectado por la ordenación del sector.

- La zona verde debe cumplir asimismo los siguientes requisitos:

1. Pavimentación mínima y con carácter permeable que no suponga el sellado de la cubierta terrestre. Se definen en el plano unas zonas donde ubicar pavimento drenante, coincidente con las áreas de aparcamiento.
2. Revegetación con especies vegetales de la zona e hidropónicas, que no necesitan riego permanente.
3. La colocación de luminarias será mínima y orientada hacia el suelo a fin de minimizar la contaminación lumínica.

- Se extremará la precaución en la ejecución de las juntas de las redes saneamiento a fin de asegurar su impermeabilidad.

- Se reutilizarán las tierras de excavaciones para su uso en las zonas a terraplenar o aislar. Y las tierras que se extraigan de buena calidad se reutilizarán en las zonas verdes.

- Se procurará la revegetación de las cuestas y laderas a fin de dar continuidad a las masas vegetales y no interrumpir el sistema de espacios abiertos. Estas se realizarán con vegetación natural de la zona y se evitará el empleo de especies invasoras.

- La iluminación de caminos y edificaciones se colocará proyectada hacia abajo y de manera que no destaque más allá de la mera iluminación de acceso. En ningún caso se colocará iluminación proyectada hacia el cielo.

- En relación con el alumbrado urbano, se elegirán lámparas de vapor de sodio de baja presión, con objeto de reducir la contaminación lumínica.

- Queda prohibida la colocación de cartelera y paneles publicitario por encima de altura máxima.

- Respecto al borde con la carretera CV-562, en la zona de afección de la carretera se dispone un Espacio Libre, que, aunque no computa como zona verde contendrá obras de ajardinamiento para la introducción de alineaciones de arbolado autóctono de porte grande y copa frondosa, de minoración de la afección visual y como medida de impacto acústico.

Conexión ciclopeatonal

- El sector queda comunicado por una red ciclopeatonal, interna al sector y externa que lo conecta con el núcleo urbano de Manuel. La conexión interna se produce mediante un carril bici segregado de anchura 2,5 integrado parte de su trazado en la ZV SVJ-1. La conexión con el núcleo se produce por la vía rural del Camí Roseta, que cambia su carácter para ser una vía tipo ciclocarril de preferencia ciclista que comparte uso con el tráfico rodado motorizado. La conexión entre el final del Camí Roseta y el paso de peatones de la rotonda en la intersección de la cv41 y la cv562 se lleva a cabo por un carril bici segregado en la superficie de dominio público de la cv41, que corre a cargo del sector. Este tramo de carril bici tiene una anchura de 2,5m y cubre una superficie de 389,91 m2.

Condiciones sobre Contaminación Acústica

- Se tendrán que llevar a cabo las medidas correctoras propuestas en el estudio acústico y si estas no fueran suficientes, tomar medidas adicionales. Se recuerda que las medidas correctoras son de cumplimiento obligatorio, y que tienen que incluir un plan de mantenimiento de los mismos en que se especifique el responsable de su aplicación.

- Si el ruido generado por los viales superara en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad establecidos en el artículo 53 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica, la administración pública competente en la ordenación del sector tendrá que adoptar un plan de mejora de la calidad acústica (art.28 del Decreto 104/2006).

- Cualquier actividad que se implante, diferente al uso residencial, tendrá que contar con el estudio acústico específico y la posterior auditoría acústica que garantice que se mantienen los objetivos de calidad, de acuerdo con el que establece la Ley 7/2002.

CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL DE MANUEL
GESTIÓN	INDIRECTA
Secuencia lógica de desarrollo: Para su programación no se requiere el desarrollo previo o simultaneo de otra Unidad de Ejecución.	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
- La red de evacuación de aguas será de tipo separativo.	
- Se atenderá de manera especial el dimensionamiento de la red de aguas residuales, la justificación de la suficiencia de su punto de conexión y en su caso se asumirá la ejecución de un colector específico que conduzca las aguas a su punto de vertido con dimensión adecuada	
- Se garantizará la ejecución de la rotonda de conexión al sector, con cargo en la actuación, de nomenclatura PRV4-A de	

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL

MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 68 de 71





FIRMADO POR

Salvador Estebar Gil Sanchis
Urbanismo
20/02/2024



NIF: P4616200D

69



TÉCNICOS URBANISMO

Expediente 1040982J

conformidad con las prescripciones técnicas que sean de aplicación según determine el informe del Servicio de Carreteras de Diputación de Valencia, titular de la vía CV-562.

- Se garantizará la ejecución del tramo de carril bici segregado de conexión al sector paralelo a la CV-41, desde el paso de peatones de la rotonda de intersección de la CV-562 y la CV-41, y el Camí Roseta y la con cargo en la actuación, de conformidad con las prescripciones técnicas que sean de aplicación según determine el informe del Servicio de Carreteras de Diputación de Valencia. El carril bici se desarrollará en la zona de dominio público de la carretera CV-41.

- Correrá a cargo del desarrollo del Sector el enterramiento, en los puntos donde sea preciso, del brazal de la acequia de Tordera.

- La rasante de implantación de la unidad de ejecución se establecerá conforme a la plataforma existente, situada a 2m sobre la rasante natural del suelo colindante. Será necesario definir las medidas correctoras de ejecución de la obra de urbanización respecto de la posible peligrosidad de inundación, debiendo contar tal estudio con informe favorable del Servicio correspondiente en materia de peligrosidad de inundaciones.

- Con respecto a las obras a incluir en el PU, se tendrá en cuenta el desarrollo de una red dependiente de la ST Valle de Cárcer, integrándola con la red de media tensión del entorno.

- Se requiere el seguimiento arqueológico de las obras de urbanización sujeto al procedimiento regulado por la legislación sectorial de patrimonio cultural.

- Será obligatorio que las aguas residuales industriales y asimilables a domésticas reciban un adecuado tratamiento, en una EDAR propia del sector o en la EDAR que sirve al municipio (directamente o mediante conexión a la red de saneamiento municipal).

Condiciones para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables.

- Será obligatorio la instalación de paneles solares fotovoltaicos en las cubiertas de las naves industriales en los términos del art. 14.2 del Decreto Ley 14/2020 y del art. 55 de la Ley 6/2022, o en su defecto la normativa sectorial de aplicación.

EPSAR.

- Para la aprobación del Proyecto de urbanización será necesario obtener informe favorable de la EPSAR en relación a la capacidad de la EDAR de Rafelguaraf. En el caso de que se haya sobrepasado su capacidad será necesario que simultáneamente se contemple la construcción de una nueva EDAR, bien en el propio sector o bien en el término de Manuel.

Otros condicionantes.

- Se deberán instalar pavimentos drenantes en las zonas de aparcamiento tal y como queda reflejado en el plano P-03 de Ordenación Pormenorizada.

CV-562

- El diseño definitivo de la zona ajardinada del proyecto de urbanización, en la zona de protección de la carretera, requerirá de aprobación por parte de la Diputación de Valencia – Área de Carreteras.

- Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación pormenorizada no afectan al diseño de la glorieta de conexión con la CV-562 ni al vial de conexión del sector con la carretera en el tramo del mismo situado dentro de la zona de protección de la carretera

P.F. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE MANUEL

MANUEL

Código Seguro de Verificación: VYAA AAFP KPJA LMRF J7R4

MODIFICACION PUNTUAL 12 - SEFYCU 4863891

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://manuel.sede.dival.es/>

Pág. 69 de 71

