

AJUNTAMENT DE RAFOL DE SALEM



PLAN ESPECIAL
DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

PARA LA

ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
DE RAFOL DE SALEM



mayo 2017

redactores:

HAC-90 ARQUITECTES, SLP

Juan Vte. Maravilla Moreno

Jose Vte. Pascual Almazán

colaboradores:

Luis Fernández Tienda

Rafael Rubio Galán

INDICE DEL DOCUMENTO

- Memoria Informativa (sin eficacia normativa)	2
Objeto y alcance del Plan Especial Condiciones físicas del terreno afectado Condiciones institucionales del terreno afectado	
- Memoria Descriptiva y Justificativa (sin eficacia normativa)	7
Justificación de la propuesta Alternativas de emplazamiento Justificación legal Ordenación	
- Estudios Complementarios necesarios (sin eficacia normativa)	12
Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Estudio de Integración Paisajística Estudio Acústico Estudio Arqueológico	
- Memoria de sostenibilidad económica (sin eficacia normativa)	13
- Normas Urbanísticas (con eficacia normativa)	18
Ficha de planeamiento y gestión Régimen urbanístico y condiciones generales de la edificación Condiciones de protección ambiental y del paisaje	
- Planos de Información (sin eficacia normativa)	25
Emplazamiento Clasificación del Suelo en el Plan Vigente	
- Planos de Ordenación (con eficacia normativa)	
Ordenación Situación en cartografía catastral	

MEMORIA INFORMATIVA

Objeto y Alcance del Plan Especial

El objeto de este Plan Especial es realizar una reserva de suelo para posibilitar la ubicación de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en el término municipal de Ràfol de Salem (Valencia).

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio son una Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en fecha 30/10/1984 (BOP 10/12/1984). En dicho planeamiento no se contempla la previsión para la ubicación de ninguna depuradora.

Actualmente la población no cuenta con instalación de depuración de sus aguas residuales, produciéndose los vertidos en dos puntos del término, ambos confluentes al río Micena.

La construcción de una estación depuradora para el tratamiento de las aguas residuales del municipio es un objetivo prioritario del Ayuntamiento, y además, la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR) ha redactado ya el proyecto de obra de dicha instalación que está incluida en su Plan Anual de obras, por lo que es necesario tramitar y aprobar previamente el presente Plan Especial para posibilitar su ubicación.

El marco legal urbanístico aplicable en este caso es:

- a) El artículo 43 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), que define los Planes Especiales como complementarios y modificativos de los demás planes, que se formulan para establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios y actividades que sean de interés general, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

- b) El artículo 2 del Decreto 201/2008 por el que se regula la intervención ambiental en las instalaciones públicas de saneamiento de aguas residuales, en el que prescribe que este tipo de obras e infraestructuras se tramitarán como un Plan Especial, incluyendo la correspondiente evaluación ambiental.

- c) El Título III del Libro I de la Ley 5/2014 de la LOTUP que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica.

Por resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de fecha 08-05-2017, el presente Plan Especial, por carecer de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, se tramitará por el procedimiento simplificado de la ley urbanística valenciana.

Condiciones Físicas del terreno afectado

La situación de la reserva para la nueva EDAR se localizará sobre las parcelas siguientes:

POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
3	55	46212A00300055	1920 m2
3	54	46212A00300054	794 m2
3	58	46212A00300058	470 m2

La superficie reservada para suelo dotacional es de 2.450 m2.

Estos terrenos se encuentran en el noreste del término municipal, junto al río Micena (Barranc del Ràfol), en la partida denominada Horta del Ràfol.

En ellos existen actualmente los restos de una antigua instalación de depuración abandonada.

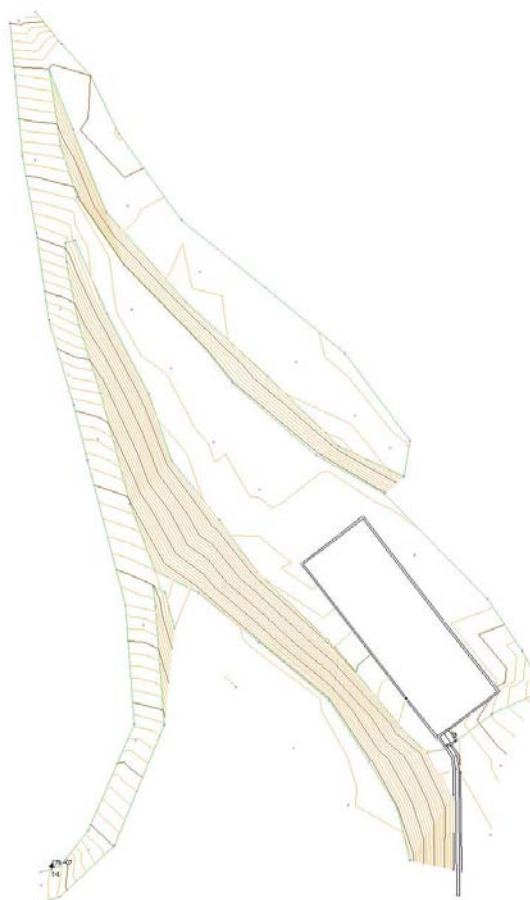
La accesibilidad se produce desde un camino rural público con buena accesibilidad que parte desde la zona norte del pueblo, junto al cementerio.



La cota altimétrica es de unos 268 m. sobre el nivel del mar, quedando fuera de la afección de las posibles inundaciones, como ha demostrado el estudio de inundabilidad realizado.

El terreno presenta dos plataformas horizontales con diferencia de cota vertical de unos 2 m.

Presentan escasa vegetación, de tipo matorral bajo y algún árbol frutal abandonado.



Levantamiento topográfico

Condiciones Institucionales del terreno afectado

Los terrenos afectados por la reserva de suelo de este Plan Especial, están sujetos a las siguientes determinaciones urbanísticas y legales:

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE RAFOL DE SALEM

Clasificación del suelo:	SUELO NO URBANIZABLE
Calificación:	ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA
Usos Permitidos:	Art. 50 NNUU. Disposiciones comunes en la regulación del suelo no urbanizable Están permitidas las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretimiento y servicios de las obras públicas

LEGISLACIÓN SECTORIAL

- INFRAESTRUCTURAS: los terrenos no están afectados por ninguna infraestructura ni están comprendidos en sus ámbitos de protección o servidumbre

- PATRICOVA: Los terrenos objeto de este Plan están inicialmente afectados en la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, con el nivel de peligrosidad geomorfológica.

En este nivel de peligrosidad se han identificado diferentes procesos geomorfológicos que por sus características actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos, y en su caso, los efectos susceptibles de generarse.

No ostante al tratarse el PATRICOVA de un estudio regional realizado en origen a escala 1:25.000, es susceptible de ser concretado, ampliado y modificado mediante estudios de inundabilidad más precisos, realizados de acuerdo con dicha normativa.

Según el art. 11.3 del propio plan de acción territorial, en las zonas afectadas por este tipo de peligrosidad se podrá formular consulta a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio sobre la necesidad de realizar un estudio de inundabilidad.

No obstante el art. 18.2, que describe las limitaciones en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación, no incluye entre los usos prohibidos el de una estación depuradora de aguas residuales.

Y además el art. 18.4 permite eximir en suelo afectados por peligrosidad geomorfológica, de la prohibición de los usos regulados, mediante un estudio específico que justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.

En el trámite de inicio del proceso de evaluación ambiental territorial estratégica se aportó estudio de inundabilidad de la parcela afectada, realizado con motivo del proyecto de obra de la EDAR.

En dicho estudio se justifica la no afección por peligrosidad de inundación de las instalaciones para periodos de retorno de 500 años.

Este estudio fue aprobado, con fecha 19-01-2017, por resolución del Director General de Ordenación del Territorio.

-PATRIMONIO HISTÓRICO: No existe documentado ningún yacimiento arqueológico en los terrenos afectados, ni tampoco en un ámbito próximo a ellos.

No obstante junto con este Plan Especial se tramita la correspondiente Memoria de Impacto Patrimonial

-VÍAS PECUARIAS: no discurre ninguna vía pecuaria por los terrenos afectados.

CARTOGRAFIA TEMATICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

-Cartografía de Riesgos:

Riesgo de erosión potencial	Moderada 15-40 Tm/ha/año
Riesgo de erosión actual:	Muy Baja 0-7 Tm/ha/año
Riesgo de deslizamiento y desprendimientos	Sin riesgo
Vulnerabilidad de acuíferos	Baja

-Cartografía de Recursos:

Aprovechamientos industriales	No existen
Capacidad de uso del suelo	Elevada Clase B
Accesibilidad de acuíferos	Media
Fisiografía	Ondulado
Litología	Arenas, Gravas y Cantos SI/3-2

INVERSIONES PUBLICAS

El ayuntamiento tiene conocimiento de que la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR) ha redactado ya un proyecto de obra para dicha instalación, que está incluida en su Plan Anual de obras.

MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA

Justificación de la Propuesta

Según el estudio de soluciones realizado para la determinación de la propia estación depuradora, la tipología y la localización elegidas presentan las siguientes ventajas, en función de los diferentes criterios elegidos:

- Criterios Técnicos: calidad requerida del efluente, tamaño de la población, naturaleza del agua residual, superficie disponible, flexibilidad y adaptación de la capacidad de tratamiento y complejidad en la explotación y mantenimiento
- Criterios Económicos: Costes de implantación y costes de mantenimiento y explotación.
- Criterios Ambientales: Producción de olores, generación de ruidos, inundabilidad de la parcela e integración paisajística.

La instalación prevista estaría constituida por colectores enterrados que discurrirían por viales públicos y también aprovechando el trazado de colectores actuales, que recogerían el efluente desde los puntos bajos de la red municipal. La disposición de estaciones de bombeo permitirá superar los desniveles existentes y el rozamiento propio hasta alcanzar la conexión con la depuradora.

La depuradora por su parte se compondrá de:

- Pretratamiento
- Tanque Imhof
- Biodisco
- Decantador
- Canal de cloración
- Eras de secado
- Edificio de control

Precisa disponer acometidas de energía eléctrica y agua potable.
La superficie mínima necesaria es de unos 1.800 m².

En concordancia con la descripción de la instalación propuesta, la idoneidad de la localización se basa en los siguientes criterios:

- Por situarse en un lugar adecuado por su proximidad al barranco que sirve de receptor de los efluentes depurados.
- Por su accesibilidad, bien comunicada y cercana a un camino público.

- Porque la existencia de la antigua instalación depuradora, hacia la que va dirigido el colector principal de la actual red de alcantarillado, facilita la disposición del trazado de los nuevos colectores hasta ese mismo lugar.
- Por encontrarse suficientemente alejada del casco consolidado del municipio y a resguardo de los vientos desfavorables.
- Por estar situada en una zona del término ajena a previsiones de crecimiento urbano o nueva planificación urbana.
- Por estar exenta de servidumbres o afecciones de cualquier tipo. Y libre de riesgos territoriales significativos.
- Por disponer de tendidos eléctricos muy próximos, que permitirán su fácil conexión a la red.
- Por ser adecuada para Estación Depuradora prevista, atendiendo a la tipología elegida para el tratamiento biológico (intensivo) y de los fangos (eras de secado)

Alternativas al emplazamiento

Como se justificó en el borrador del presenta Plan Especial, previamente a la elección de la presente ubicación, se analizó un emplazamiento alternativo, situado al noroeste del casco urbano junto al barranco del Fondo.

Sobre dicha localización la EPSAR redactó en 2011 un anteproyecto de depuradora, pero ha quedado finalmente descartada frente a la ahora propuesta, por su mayor complejidad técnica y coste económico.

Justificación Legal

El marco legal urbanístico aplicable es el definido en el artículo 43 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), que define los Planes Especiales:

“Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican.

Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de

interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.”

En el propio artículo se regula la documentación que deberá conformar dichos planes.

Además, el Decreto 201/2008 por el que se regula la intervención ambiental en las instalaciones públicas de saneamiento de aguas residuales, en su artículo 2º, prescribe que este tipo de obras e infraestructuras se tramitará como un Plan Especial, incluyendo la correspondiente evaluación ambiental.

Como se ve el Plan Especial es la figura de planeamiento urbanístico que resulta idónea para el objetivo que se pretende.

En cuanto a su tramitación, debido a que este es un plan que no está sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, el procedimiento a seguir es el definido en el artículo 57 de la LOTUP, que prescribe los siguientes trámites:

- a) Información pública durante un periodo mínimo de 45 días
- b) Durante el mismo plazo, consulta a los organismos afectados con petición de informes.
- c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se introducen cambios sustanciales en la propuesta, se comunicará a los interesados y se someterán a información pública por 20 días.
- d) Sometimiento del plan a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento y publicación para su entrada en vigor en el BOP

Ordenación

La Ordenación delimita los terrenos incluidos en la reserva dotacional para la estación depuradora municipal, que se denomina con las siglas PQI - Infraestructura Servicio urbano (según la normalización del anexo IV de la LOTUP).

La reserva de suelo tiene una extensión de 2.450 m², y su configuración se concreta en el plano de ordenación correspondiente de este Plan Especial.

Esta dotación pertenecerá a la red primaria de dotaciones y equipamientos.

Se delimitan además 2 zonas perimetrales alrededor de la reserva propiamente dicha:

- Una área de reserva contigua a la instalación prevista destinada a posibles ampliaciones o mejoras.
- Una zona de servidumbre de protección en la que se excluye la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

El trazado de los colectores está previsto se realice por viales y suelo públicos.

La ubicación de estaciones de bombeo, arquetas y demás elementos auxiliares de la red de alcantarillado se ubicarán igualmente en viales o suelo público sea cual sea su calificación urbanística.

La regulación de los usos y edificaciones permitidas, así como las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente necesarias, se prescriben en las Normas Urbanísticas que acompañan este Plan Especial

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

El presente Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional Público, va acompañado, para su completa tramitación, de los siguientes estudios complementarios:

a) Evaluación ambiental y territorial estratégica

Según el procedimiento de aprobación de los planes recogido en la legislación urbanística valenciana, en atención a la emisión por parte del Órgano Ambiental y Territorial de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, que considera que el presente Plan Especial, según los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, debiéndose resolver la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

Por tanto se seguirá su tramitación por el procedimiento del art. 57 de la LOTUP.

b) Estudio de integración paisajística

Según prescribe el art. 43.2 de la LOTUP, la documentación del Plan Especial incluye un Estudio de Integración Paisajística, que deberá disponer del contenido mínimo regulado en el Anexo II de la referida ley de ordenación del territorio y urbanismo valencianos.

c) Estudio acústico

Según especifica la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana de Protección contra la Contaminación Acústica, este Plan se acompaña complementariamente a su documentación propia, de un estudio acústico que analiza el ámbito de su implantación.

Posteriormente, en el proyecto de obra de la estación depuradora, se adjuntará la correspondiente evaluación y justificación de las medidas correctoras que correspondan en cumplimiento de la legislación sectorial.

d) Estudio arqueológico

El presente Plan Especial se acompaña de la Memoria de Impacto sobre el Patrimonio Cultural a que se refieren los artículos 3, 4, 6 y 8 del Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se establece el contenido mínimo de la documentación necesaria para la elaboración de los informes a los estudios de impacto ambiental a los que se refiere la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Antecedentes – legislación aplicable

La legislación aplicable en este caso es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En su artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano" en su apartado 4º prescribe:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

El artículo 7 define lo que se entiende por actuaciones de transformación urbanística, incluyendo en ellas las actuaciones de urbanización y las actuaciones de dotación, definiendo estas últimas como sigue:

"Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

En este caso el Plan Especial delimita la reserva de un suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE (suelo rural, según las situaciones básicas del art. 21 de esta misma ley), que mantiene su clasificación aun pasando a calificarse como suelo dotacional.

El propio título del referido art. 22 es también elocuente en este sentido al referirse a "actuaciones sobre el medio urbano"

En consecuencia, podría interpretarse que este Plan Especial no precisa ir acompañado de un estudio o memoria de sostenibilidad económica por no afectar a suelo urbanizado, sino, por el contrario, situarse completamente en suelo rural.

Por otra parte, el mismo epígrafe reproducido del artículo 7 especifica que el objeto de las actuaciones de dotación es “reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad”, puesto que, lógicamente, para conseguir el equilibrio económico de una transformación urbanística es necesaria la existencia de una cierta rentabilidad económica para compensar la inversión pública.

En este caso el objeto único del Plan Especial es reservar los terrenos para la futura construcción de la depuradora, por lo que se trata de una inversión de iniciativa pública pura, sin equilibrio financiero directo.

El retorno de este tipo de inversiones es de carácter social y de economía general, que se concreta en la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y en la ampliación de las posibilidades de crecimiento del municipio, por tratarse de una importante medida de mejora ambiental a nivel territorial.

Sin perjuicio de lo explicado y de las dudas sobre la aplicación a este documento de la obligatoriedad de la justificación de su sostenibilidad económica; por prudencia y para mayor transparencia en la redacción del Plan Especial, se justificará su sostenibilidad económica; puesto que, en todo caso, sí se trata de una actuación que tendrá un impacto en las haciendas públicas, derivado de la implantación y posterior mantenimiento de la infraestructura y del servicio prestado.

Sostenibilidad económica de la actuación

El presente Plan Especial de reserva de suelo tiene por único objetivo adecuar las condiciones urbanísticas de unos terrenos para posibilitar la futura construcción de una estación depuradora de aguas residuales que dé servicio al municipio de Ràfol de Salem.

Esta actuación consiste por tanto en la implantación de una dotación pública obligatoria, sin contrapartida económica más allá de las que podrían derivarse de los beneficios para la población y el medio ambiente.

El análisis de la sostenibilidad de esta intervención se basará en el mayor o menor cumplimiento de los siguientes criterios:

- Capacidad de poder prestar y financiar el coste del servicio
- Equilibrio presupuestario
- Generación de recursos que permitan asumir los gastos

COSTES DE LA ACTUACIÓN

a) Valoración de los terrenos.

En el presente caso los terrenos correspondientes a la reserva dotacional son en su totalidad de propiedad municipal.

El origen de los terrenos es el siguiente: La parcela de mayor superficie, en la cual se encuentran los restos de una antigua depuradora abandonada, proviene del patrimonio municipal desde tiempos remotos; las otras dos parcelas colindantes, se han adquirido por compraventa en el presente año.

El Ayuntamiento realizará su cesión gratuita a la administración titular de la instalación, que en este caso es la autonómica.

a los presentes efectos se estima que el valor de los terrenos, atendiendo a la situación actual del mercado local de los suelos agrícolas de secano, es de 1'00 €/m².

De lo que resultará un valor total aproximado de:

$$1'00 \text{ €/m}^2 \times 2.450 \text{ m}^2 = 2.450'00 \text{ €}$$

La presente estimación no contempla costes de servidumbres para la disposición de conductos, por suponerse que estos se realizarán a través de caminos públicos. Tampoco se consideran posibles servidumbres temporales.

b) Coste de construcción de la depuradora

La construcción de la estación depuradora de aguas residuales se realiza a cargo de los presupuestos de la Generalitat, a través de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas (EPSAR) adscrita a la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

El coste de construcción de una depuradora depende, además de su ubicación y la distancia al núcleo urbano, de su diseño. Debe establecerse el sistema de depuración y de tratamiento de las aguas residuales, a partir del conocimiento de los caudales proyectados, sus cargas contaminantes y las características del vertido.

Por ello este dato económico se obtendrá necesariamente tras la realización, al menos, del anteproyecto de construcción y explotación, que realizará en su caso la EPSAR.

A partir de la información existente, basada en el anteproyecto realizado, en el que se propone una estación depuradora compacta basada en biodiscos, el coste estimado de la ejecución completa de esta infraestructura es de:

Coste de construcción = 930.000,00 €

c) Coste de mantenimiento

El mantenimiento y la gestión de la estación depuradora los lleva a cabo la propia EPSAR. Su coste se repercute a los ciudadanos, habitualmente a través del recibo del abastecimiento de agua potable.

Este resulta por tanto un coste neutro para las arcas públicas, puesto que se sufraga directamente por los usuarios.

CONCLUSIÓN

Como se aprecia, atendiendo a las proporciones económicas estimadas, la participación municipal en esta actuación es proporcionalmente ínfima: el valor de los terrenos supone aproximadamente el 0,30 % de la inversión total.

La capacidad del Ayuntamiento para financiar el coste de esta intervención, así como su equilibrio presupuestario, se justifica por su escasa importancia económica y además por la existencia de capacidad presupuestaria disponible para financiar el coste de adquisición de los terrenos.

La sostenibilidad económica del Pla Especial está plenamente justificada, puesto que si partimos del hecho de que esta es una infraestructura obligatoria para todos los municipios, su repercusión en la hacienda local es perfectamente asumible, frente a las importantes ventajas para los habitantes y su entorno natural que supondrá su instalación.

AJUNTAMENT DE RAFOL DE SALEM



PLAN ESPECIAL
DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

PARA LA

ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
DE RÀFOL DE SALEM



NORMAS URBANÍSTICAS

Ficha de Planeamiento y Gestión

DENOMINACION	
PQI - DEPURADORA SUELO DOTACIONAL PUBLICO PARA LA ESTACIÓN DEPURADORA	
CLASE DE SUELO	SUELO NO URBANIZABLE
TIPO DE DOTACIÓN	RED PRIMARIA
CATEGORIA	INFRAESTRUCTURA – SERVICIO URBANO
USOS	
USO DOMINANTE	Infraestructura de depuración de aguas residuales y sus elementos auxiliares
USOS INCOMPATIBLES	Cualquier otro
EDIFICABILIDAD	
INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO	0,20 m ² t/m ² s
GESTIÓN	
SISTEMA GESTIÓN	Expropiación
CONDICIONES DE CONEXIÓN	<p>Acondicionamiento del camino de acceso desde la población.</p> <p>Conexión con la red eléctrica</p> <p>Las conducciones de saneamiento, así como las estaciones de bombeo, arquetas y demás elementos propios de la red de alcantarillado se situarán en suelo público con cualquier clasificación urbanística.</p> <p>Las estaciones de bombeo deberán cumplir las condiciones reglamentarias de protección frente al ruido en virtud de su situación próxima a usos residenciales.</p>
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN	Según las Normas de protección de las NNUU

Normas Urbanísticas

CAPITULO I – REGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 01.- Clasificación urbanística de los terrenos

La clasificación urbanística de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial, es la de Suelo No Urbanizable

Artículo 02.- Calificación urbanística del suelo y zona de ordenanza

La calificación urbanística de los terrenos afectados es la de Suelo Dotacional Público de la Red Primaria, clase Infraestructura Servicio Urbano – PQI.

Artículo 03.- Régimen general de usos

- Uso Dominante: Uso de infraestructura de depuración de aguas residuales y sus elementos auxiliares
- Uso Compatible: cualquiera, auxiliar del uso dominante y directamente vinculado con su uso.
- Usos Prohibidos: cualquier otro.

Artículo 04.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable es la propia delimitada en el plano de ordenación

Artículo 05.- Parámetros de la edificación

- a) La ocupación máxima de la parcela por edificaciones será del 50% de su superficie total. El resto del espacio quedará libre para la ubicación de viales interiores, aparcamientos y ajardinamiento.
- b) El máximo coeficiente de edificabilidad se establece en 0,20 m²t/m²s
- c) A los efectos del cómputo de la edificabilidad se considerará cualquier construcción cuya altura sea superior a 1,0 m. medida en su punto medio sobre la rasante del terreno final.

- c) El máximo número de plantas construible es 1 (P^aB^a) y la altura máxima de 3'5 metros
- d) La dotación mínima de aparcamientos a ubicar en el interior de la parcela de la EDAR será de 2 plazas, y otra por cada 100 m² o fracción de techo edificado.

Artículo 06.- Condiciones de urbanización

Las obras de urbanización que hayan de realizarse para la ejecución de la estación depuradora de aguas residuales, tanto las de adecuación del terreno y su vallado, así como las correspondientes a las infraestructuras de servicios, serán las mínimas necesarias para el normal funcionamiento de la estación depuradora.

En su diseño se deberán tener en cuenta las condiciones de integración paisajística y medioambiental contempladas en estas Normas, respetando en todo caso las características propias del ambiente rural en el que se instauran.

Artículo 07.- Zonas de reserva y protección

En este Plan Especial se establecen, 2 límites de protección colindantes con el suelo de reserva. Estos límites se grafían en el plano de ordenación y son:

- Límite del área de reserva, situado a 20 metros de los lindes del suelo reservado: delimita una zona destinada a permitir las posibles ampliaciones o mejoras de la depuradora. En ella se limitan los usos permitidos a los propios de su carácter natural o agrícola, prohibiéndose la construcción de cualquier edificación no dotacional.
- Límite de protección delimitado por un círculo de radio 200 metros aproximadamente desde centro del suelo reservado: delimita una zona en la que se permiten los usos compatibles para este tipo de suelo por el

Planeamiento General, pero prohibiéndose el establecimiento de usos residenciales, sanitarios, culturales o recreativos.

CAPITULO II – CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DEL PAISAJE

Artículo 08.- Medidas correctoras ambientales

1.- El proyecto de construcción de esta estación depuradora de aguas residuales no precisa ser objeto de evaluación de su impacto ambiental, por no alcanzar su diseño la capacidad de 10.000 habitantes equivalentes, ni afectar a espacios naturales protegidos, según lo establecido en el marco legislativo vigente en esta materia; actualmente la ley básica estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, de desarrollo de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana, modificado por el Decreto 32/2006, de 10 de marzo, del Consell.

2.- En la ejecución de la estación depuradora se justificará el cumplimiento del pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales. Se recogerán, concretarán y valorarán en el proyecto las medidas contraincendios.

3.- En cuanto a la prevención de la contaminación acústica, se estará al cumplimiento de las medidas correctoras descritas en el Estudio Acústico que acompaña este Plan Especial.

Estas medidas abarcan las fases de ejecución de las obras de urbanización y la fase de funcionamiento de la depuradora.

Especialmente se describirán las características de los sistemas de minimización de las afecciones acústicas y odoríferas de la instalación.

Artículo 09.- Medidas correctoras paisajísticas

Según se desprende del Estudio de Integración Paisajística deberán llevarse a cabo las siguientes medidas correctoras:

- a) Enmascaramiento del muro de contención y ocultamiento en lo posible de los edificios en el talud.
- b) Tratamiento de las diferentes plataformas con muros de piedra
- c) Formación de pantalla vegetal y taludes empleando especies del tipo Baladre, Mirto o Taray, o similares.
- d) Para las agrupaciones arbóreas se recomienda el Olivo o el Álamo, o especies autóctonas similares.
- e) Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias
- f) El alumbrado de la depuradora se orientará de forma que no produzca iluminación fuera de su perímetro, y no provoque contaminación lumínica cenital.

Artículo 10.- Protección del patrimonio cultural

Aquellas actuaciones que al amparo de este Plan Especial, supongan la remoción o alteración del subsuelo, estén sujetas o no a licencia municipal, tomarán las cautelas establecidas en materia de patrimonio arqueológico por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, o descritas en la Memoria de Impacto sobre el Patrimonial Cultural de este Plan y en el correspondiente informe de aprobación de la Dirección General competente en esta materia.

Artículo 11.- Actuaciones junto a cauces públicos. Inundabilidad

1.- Las actuaciones que hayan de llevarse a término, al amparo de este Plan Especial, en el entorno de los cauces públicos (que afecten al dominio hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes) se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Aguas.

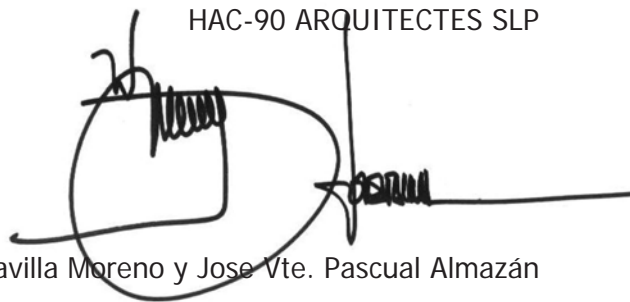
2.- Asimismo los proyectos que se redacten para estas actuaciones irán acompañados del pertinente estudio del riesgo de inundación, que reunirá las condiciones y características recogidas en la normativa vigente.

El Ayuntamiento condicionarà la aprobaci3n de la obra al correcto dise1o y ejecuci3n de las obras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al àmbito de la actuaci3n, debiendo resarcir de los da1os que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberan obtener del Organismo de Cuenca.

3.- Se deberà obtener autorizaci3n previa para el vertido de las aguas pluviales, asì como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterrànea.

Ràfol de Salem, mayo de 2017

EL EQUIPO REDACTOR
HAC-90 ARQUITECTES SLP

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more complex and circular, while the one on the right is a long, horizontal stroke with a small loop at the end. Both are positioned over a vertical line that serves as a baseline for the text below.

Juan Vte. Maravilla Moreno y Jose Vte. Pascual Almazán

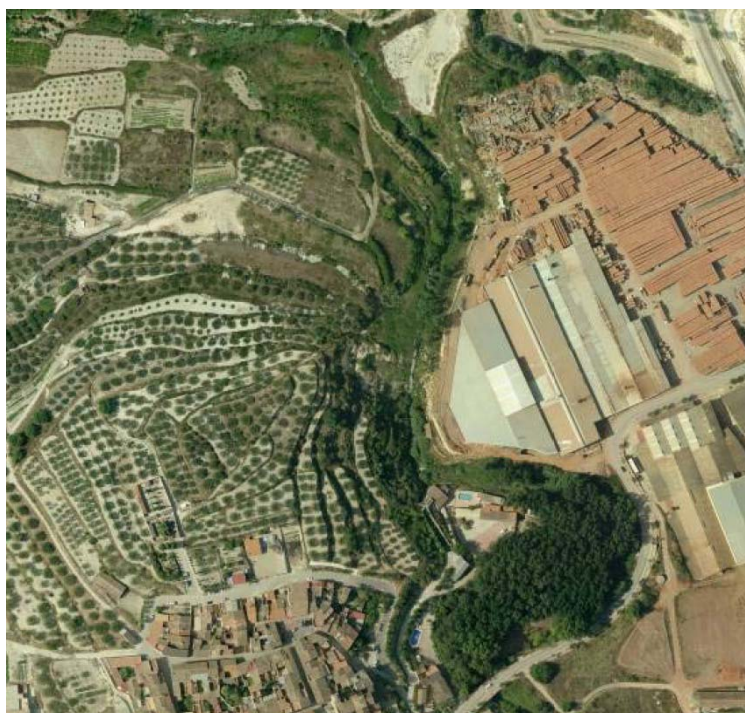
AJUNTAMENT DE RAFOL DE SALEM



PLAN ESPECIAL
DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

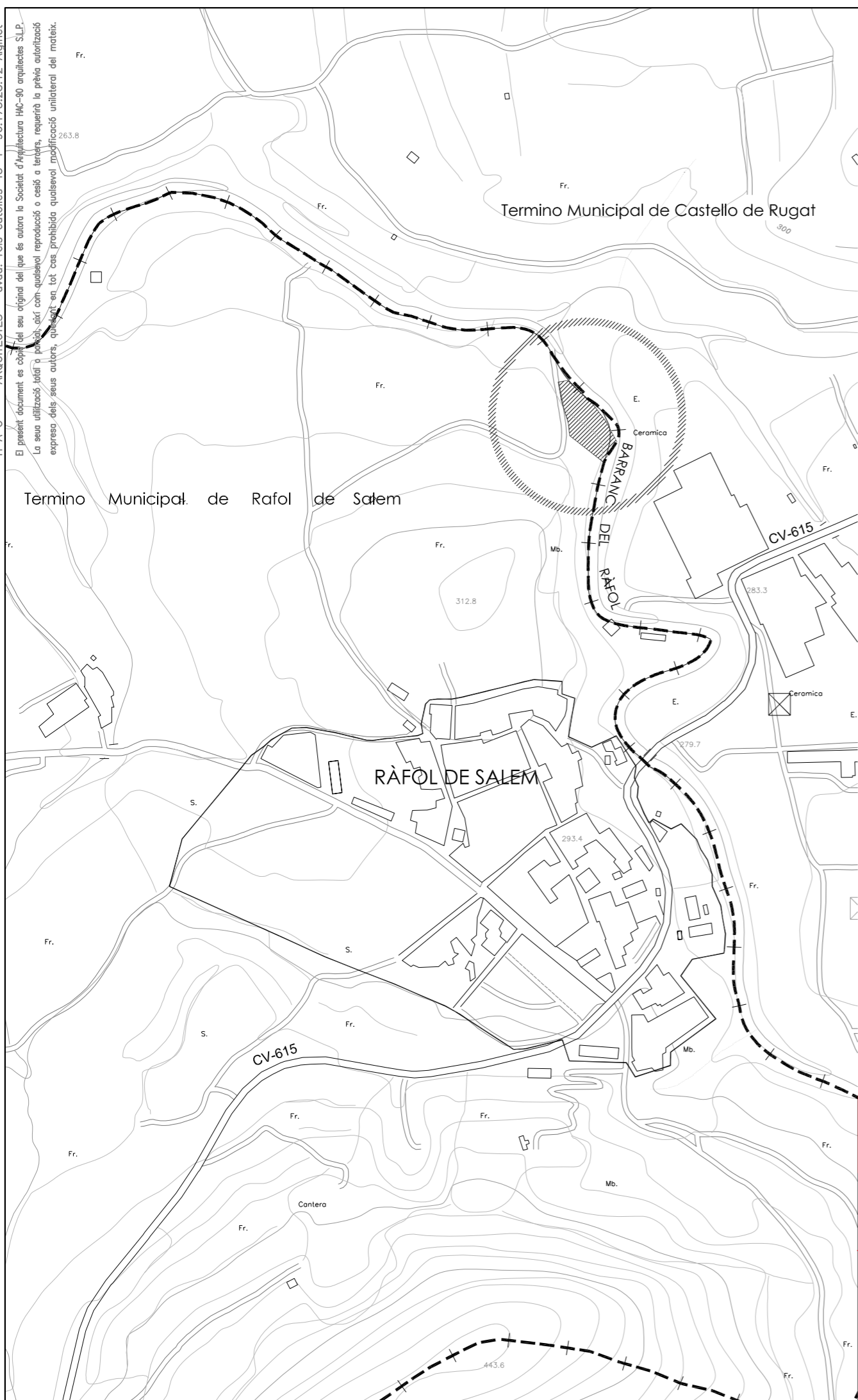
PARA LA

ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
DE RÀFOL DE SALEM



PLANOS

El present document es còpia del seu original del que és autora la Societat d'arquitectura HAC-90 arquitectes S.L.P.
La seua utilització, total o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, requerirà la prèvia autorització expressa dels seus autors, que s'efectuarà en tot cas, prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.



 RESERVA DE SUELO DOTACIONAL



hac 90 arquitectes S.L.P.
AV Reis Catòlics 43 - entl - Alginet
Tel: 96 175 28 12 - Fax: 96 175 36 12
e-mail: hacarquitectes@lav.es

PLA ESPECIAL DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL PER A L'ESTACIÓ DEPURADORA D'AIGÜES RESIDUALS DE RÀFOL DE SALEM

PROMOTOR :
AJUNTAMENT DE RÀFOL DE SALEM



ARQUITECTES :



juan vte. maravilla moreno - josé vte. pascual almazán

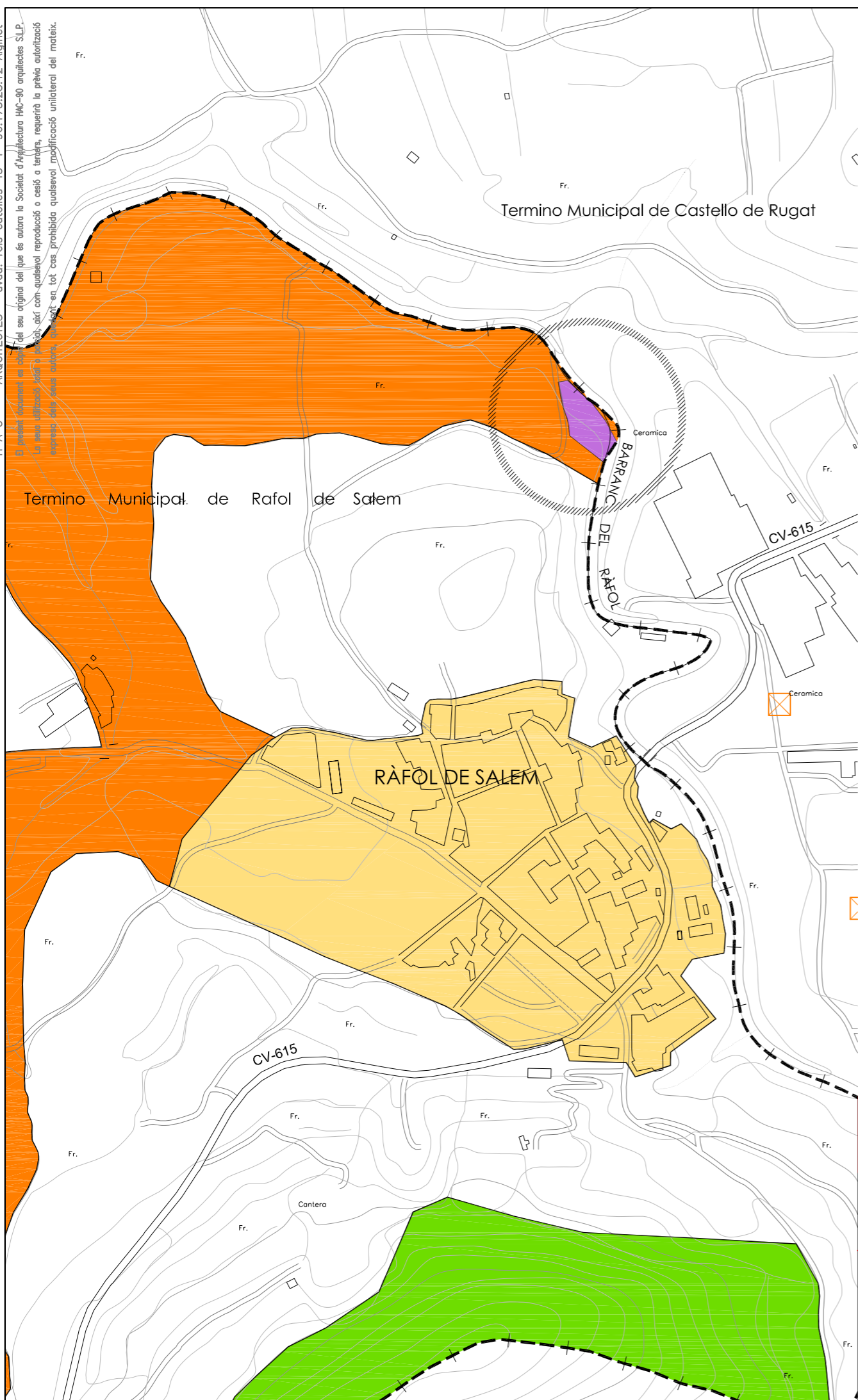
SITUACIÓ

1

50 m 250 m
ESCALA 1/5.000
ESBORNANY SETEMBRE 2015
PROPOSTA MAIG 2017

15/46

El present document es considera el seu original del que és autòria la Societat d'arquitectura HAC-90 arquitectes S.L.P. La seva utilització, tot i poder-se fer amb qualsevol reproducció o cèpia o terçers, requereix la prèvia autorització expressa dels autors, i en tot cas, prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.



---+--- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO

CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

SUELO NO URBANIZABLE ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

SUELO NO URBANIZABLE ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL, PAISAJÍSTICA Y ECOLÓGICA

RESERVA SÒL DOTACIONAL PQI - EDAR

hac 90 arquitectes S.L.P.
 Av Reis Catòlics 43 - entl - Alginet
 Tel: 96 175 28 12 - Fax: 96 175 36 12
 e-mail: hacarquitectes@av.es

PLA ESPECIAL DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL PER A L'ESTACIÓ DEPURADORA D'AIGÜES RESIDUALS DE RÀFOL DE SALEM

PROMOTOR :
AJUNTAMENT DE RÀFOL DE SALEM



ARQUITECTES :

juan vte. maravilla moreno - josé vte. pascual almazán

PLANEJAMENT VIGENT

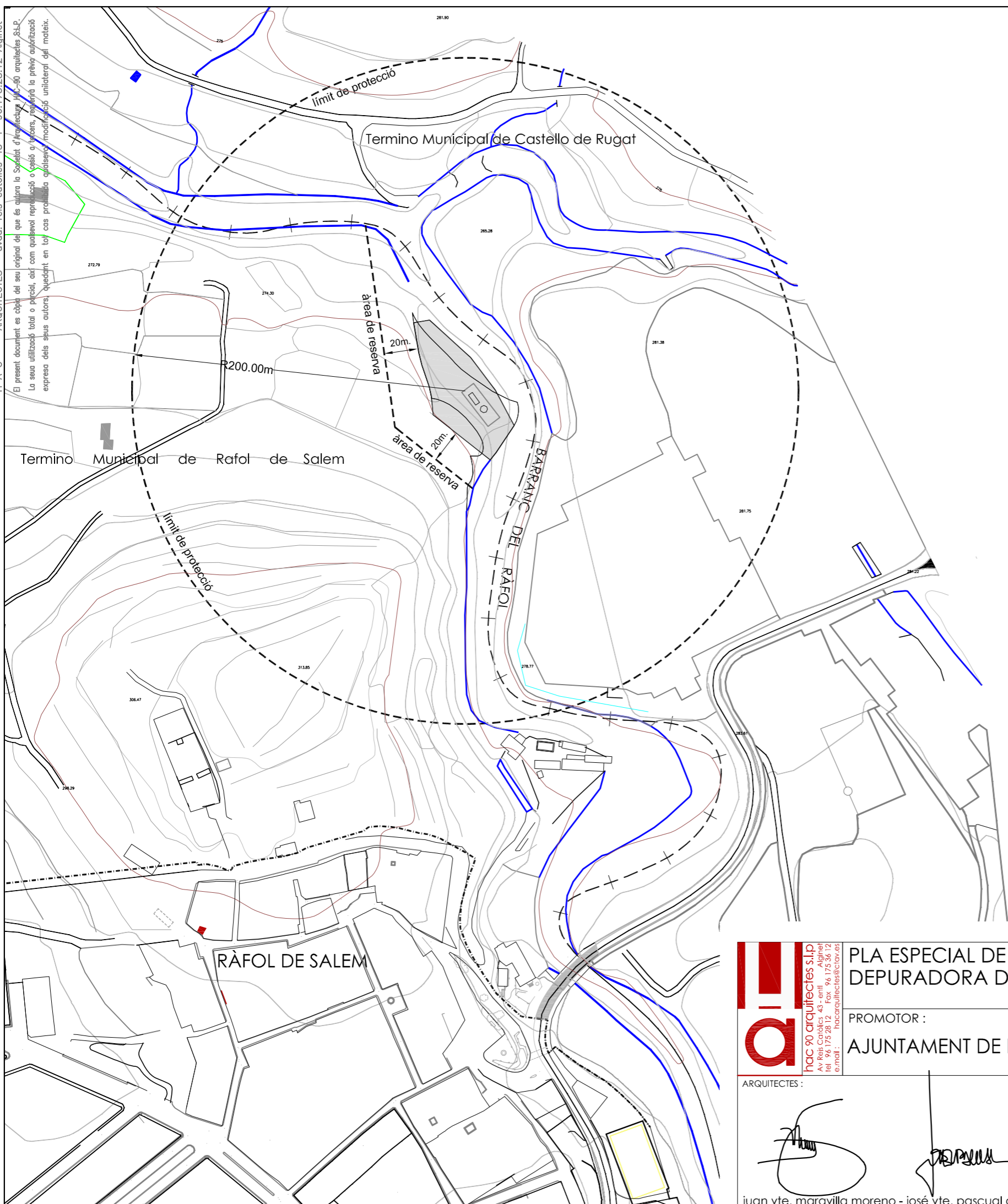
ESCALA 1/5.000

ESBORNANY SETEMBRE 2015
 PROPOSTA MAIG 2017

2

15/46

El present document es còpia del seu original de que és quita la Societat d'arquitectura HAC-90 arquitectes S.L.P. La seua utilització total o parcial, així com qualsevol replicació o còpia o versió, requereix la prèvia autorització expresa dels seus autors, quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.



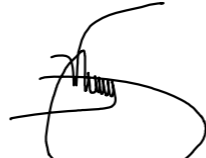
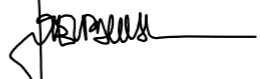
HAC 90 arquitectes S.L.P.
AV Reis Catòlics 43 - entll - Alginet
Tel: 96 175 28 12 - Fax: 96 175 36 12
e-mail: hacarquitectes@ciav.es

PLA ESPECIAL DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL PER A L'ESTACIÓ DEPURADORA D'AIGÜES RESIDUALS DE RÀFOL DE SALEM


PROMOTOR :
AJUNTAMENT DE RÀFOL DE SALEM



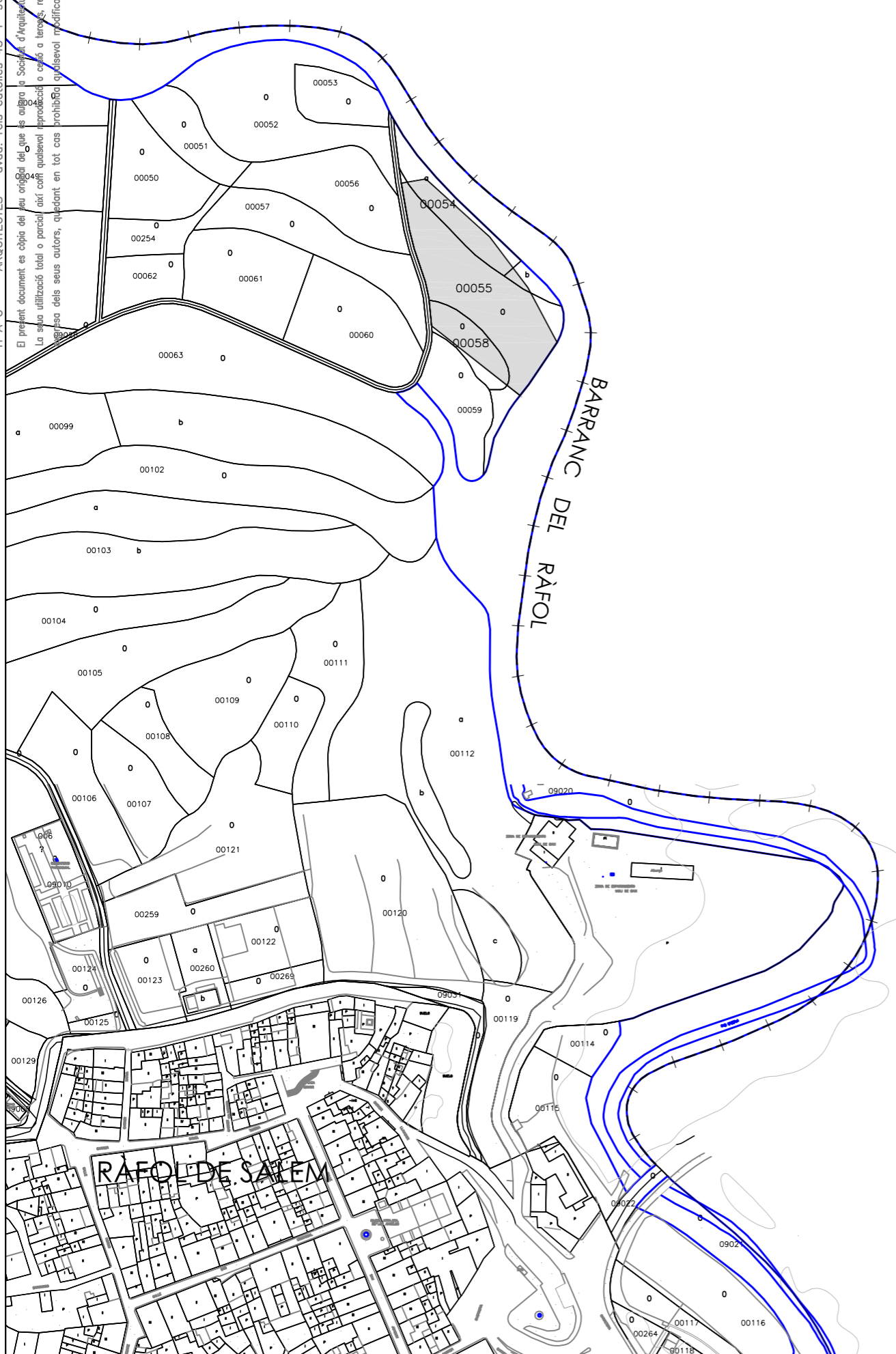
ARQUITECTES :



juan vte. maravilla moreno - josé vte. pascual almazán

ORDENACIÓ

3	 ESCALA 1/2.000	15/46
	ESBORRANY SETEMBRE 2015 PROPOSTA MAIG 2017	

El present document es còpia del seu original del que es autografa la Societat d'Arquitectes HAC-90 arquitectes S.L.P. La seva utilització total o parcial d'altre qualsevol reproducció o canvi a terrenys, requereix la prèvia autorització i signatura dels seus autors, quedant en tot cas prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.



 RESERVA DE SUELO DOTACIONAL



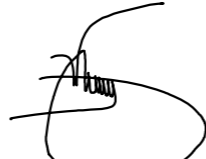
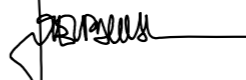
hac 90 arquitectes s.l.p.
AV Reis Catòlics 43 - entl - Alginet
tel. 96 175 28 12 - Fax 96 175 36 12
e-mail: hacarquitectes@lav.es

PLA ESPECIAL DE RESERVA DE SÒL DOTACIONAL PER A L'ESTACIÓ DEPURADORA D'AIGÜES RESIDUALS DE RAÏOL DE SALEM

PROMOTOR :
AJUNTAMENT DE RAÏOL DE SALEM



ARQUITECTES :



juan vte. maravilla moreno - josé vte. pascual almazán

SITUACIÓ EN CARTOGRAFIA CADASTRAL

ESCALA 1/2.000

ESBORNANY SETEMBRE 2015
PROPOSTA MAIG 2017

4

15/46