

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XERESA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ÍNDICE

O.- INTRODUCCIÓN.....	3
0.1.- Antecedentes.....	3
0.2.- Fines y objetivos.....	3
0.3.- Vigencia y alteraciones del Plan General.....	5
0.4.- Documentación del Plan General de Ordenación Urbana.....	6
0.5.- Resultado de la información urbanística.....	7
1.- DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.....	8
1.1.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. OBJETIVOS GENERALES.....	8
1.2.- SUELO URBANO.....	9
1.2.1.- Delimitación de sectores de suelo urbano.....	9
1.2.2.- Núcleo histórico: Ordenación.....	10
1.3.- SUELO URBANIZABLE.....	11
1.3.1.- Delimitación de sectores en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.....	11
1.3.2.- Delimitación de sectores en el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.....	12
1.3.3.- Condiciones de desarrollo de las Actuación Integradas en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.....	13
1.3.4.- Objetivos de los instrumentos de desarrollo en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.....	16
1.4.- SUELO NO URBANIZABLE.....	21
1.4.1.- Determinaciones de carácter general.....	21
1.4.2.- Delimitación de sectores de suelo no urbanizable sin especial protección.....	22
1.4.3.- Delimitación de sectores de suelo no urbanizable	

especialmente protegido.....	22
1.5.- ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES.....	23
2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO.....	25
2.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.....	25
2.2.- Clasificación del suelo.....	26
2.3.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.....	27
2.4.- Ordenación del suelo no urbanizable.....	28
2.5.- Delimitación de sectores.....	29
2.6.- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.....	30
2.7.- Red primaria de dotaciones públicas.....	30
2.7.1.- Parques públicos.....	31
2.7.2.- Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.....	32
2.7.3.- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones.....	34
2.7.4.- Red unitaria de vías públicas e infraestructuras de comunicación.....	35
3.- TRAZADO DE LAS REDES FUNDAMENTALES.....	36

ANEXO A LA MEMORIA.

A.- ADAPTACIÓN A LA LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	38
B.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDOS.....	39
C.- FICHAS URBANÍSTICAS.....	40
D.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	48

0.- INTRODUCCIÓN.

0.1.- Antecedentes.

El planeamiento vigente en Xeresa, está constituido por la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana en fecha 31 de octubre de 1989. Desde su aprobación se han completado tres modificaciones del mismo, y la aprobación de dos planes parciales en desarrollo de las mismas, el Plan Parcial del Sector 1 Industrial aprobado definitivamente el 30 de marzo de 1992 y el Plan Parcial Residencial de la Finca Caudeli aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1993.

El citado planeamiento precisa de una revisión, debido principalmente a tres factores:

- a. El tiempo transcurrido desde su aprobación.
- b. La entrada en vigor el día 25 de noviembre de 1994 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
- c. La inadecuación producida por la realidad del desarrollo urbano y demográfico de Xeresa, que conlleva una carencia de suelo necesario para la delimitación de Actuaciones integradas, que permitan un desarrollo del suelo siguiendo los criterios de gestión establecidos en la LRAU, y que hagan realidad el principio de justa distribución de beneficios y cargas.

0.2- Fines y objetivos.

El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana es la ordenación urbanística integral de todo el término municipal de Xeresa por medio de la clasificación del suelo en las tres categorías que contempla la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística,(en adelante LRAU) en su artículo 8: urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los objetivos del Plan de Ordenación Urbana se recogen en la LRAU, y son los siguientes:

1. Establecer, para todo el territorio municipal, su ordenación urbanística estructural, estableciendo, al efecto, las siguientes determinaciones:
 - Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
 - Clasificación del suelo.
 - División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.
 - Ordenación del suelo no urbanizable.
 - Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
 - Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
 - Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo correspondiente.
 - Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
 - Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

1. Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones

que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

2. Además los Planes Generales ordenarán pormenorizadamente los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estime prioritario.

0.3.- Vigencia y alteraciones del Plan General.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo, entrando en vigor a los quince días de la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva con transcripción de sus Normas Urbanísticas, tal y como establece el artículo 59.2 de la LRAU.

Su vigencia es indefinida. Su contenido podrá alterarse a través de su revisión o de la modificación del mismo con los requisitos establecidos en el artículo 55 de la LRAU.

En todo caso, es aconsejable la revisión del Plan General, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable.
- La aparición de usos no previstos al aprobar el Plan General que sean de tal importancia para la vida económica o social del municipio que supongan la alteración del uso de cualquier tipo de suelo en, al menos, una quinta parte del total del término municipal.
- El advenimiento o la constatación de circunstancias excepcionales que supusieran la imposibilidad de desarrollar el Plan General.
- La constatación de la existencia de desviaciones de los presupuesto demográficos, económicos o sociológicos que inspiraron la redacción del presente Plan General y que determinen la inviabilidad del modelo territorial elegido.

0.4.- Documentación del Plan General.

El artículo 27 de la LRAU establece la documentación que deben contener los Planes, el presente Plan General, en cumplimiento del citado artículo, está formado por la siguiente documentación:

a.- Memoria justificativa. Contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida y la justificación del modelo territorial, explicando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan de Ordenación Urbana. Informe de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan General en suelo urbano. Constituye la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que puedan plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaron insuficientes para ello las disposiciones de las Normas Urbanísticas.

b.- Planos Serie 0. Planos de información. Recogen los antecedentes y demás elementos informativos de la situación del término municipal, y que sirven de base al presente POU

c.- Planos Serie I. Planos de Ordenación urbanística. Recogen las clases de suelo, sistemas generales, y todos los necesarios para contemplar la ordenación de todo el término municipal. Se complementa con las Ordenanzas de edificación aprobadas por el Ayuntamiento en Pleno y con las Normas urbanísticas contenidas en el Plan General.

d.- Planos Serie II. Planos de Ordenación pormenorizada. Recogen las determinaciones de cada uno de los sectores de suelo, detallando las condiciones y la ordenación de los mismos.

e.- Fichas de Planeamiento de Desarrollo y de características de los sectores en el suelo urbanizable . Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan de Ordenación Urbana. Forman parte de esta Memoria Justificativa como Anexo C

f.- Catálogo de elementos de interés. Documento complementario que contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus características

son objeto de una específica protección para garantizar su defensa y preservación física.

g.- Normas Urbanísticas. Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta para el municipio de Xeresa, junto con las ordenanzas particulares de uso del suelo y edificación.

0.5.- Resultado de la información urbanística.

El presente Plan de Ordenación Urbana ha sido expuesto al público, en su fase de avance, sin que se presentaran alegaciones, y posteriormente fue remitido a la Comisión Territorial de Urbanismo para que informase sobre el mismo. El resultado del citado informe ha sido favorable, y por parte de la Comisión informativa de fecha 19 de junio de 1997, se consideró superada la fase de concierto, que se regula en el artículo 38.1 de la LRAU.

1.- DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

1.1.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. OBJETIVOS GENERALES.

Como ya se ha señalado anteriormente los objetivos fundamentales de la redacción del presente Plan de Ordenación Urbana son los siguientes:

1.- Desarrollar el suelo urbano mediante la correspondiente sectorización, señalando la ordenación pormenorizada de los distintos sectores de suelo urbano, y poder lograr un desarrollo homogéneo del crecimiento del casco urbano de Xeresa.

Para ello se va a prever un orden de desarrollo de las Unidades a ejecutar para conseguir un desarrollo armónico dentro del crecimiento del casco urbano de Xeresa.

2.- Prever el desarrollo futuro de Xeresa, mediante la adecuada previsión de sectores de suelo urbanizable, a los que se les dotará de una ordenación pormenorizada o no, en función de las posibilidades de actuación en ellos a corto o medio plazo, teniendo en cuenta la evolución del crecimiento económico y demográfico de Xeresa.

3.- Señalar y distinguir aquellos sectores del suelo no urbanizable que sea necesario proteger por razones de importancia ecológica, paisajística, etc., de aquellos sectores que van a tener un uso eminentemente agrícola y que por su situación o características no necesiten de una especial protección.

4.- Definir, señalar y coordinar todo el entramado de dotaciones públicas existentes en el término municipal, haciendo especial referencia a las vías de comunicaciones y a la red de sistemas generales de carácter local.

5.- Señalar y desarrollar en una normativa específica las características de cada zona regulando los aspectos urbanísticos más importantes y las condiciones y tipos de uso previsto, permitidos y prohibidos en cada una de ellas.

6.- Adecuar y regular la infraestructura de la red viaria municipal para comunicar el actual casco urbano con las zonas de crecimiento, teniendo en cuenta el importantes crecimiento del tráfico en los últimos años y su influencia sobre la calidad de vida de

los ciudadanos.

1.2.- SUELO URBANO.

1.2.1.- Delimitación de sectores de suelo urbano.

Se delimitan cinco sectores en el suelo urbano de Xeresa con las siguientes características:

SU1.- Comprende el núcleo histórico delimitado dentro del suelo urbano residencial, y dentro del mismo se distinguen dos subsectores, el SU1A con una superficie de 4.391 m², que corresponde al núcleo histórico al que se le concede un mayor nivel de protección y que lo forma la C/ Raval. Y el SU1B, con una superficie de 46.387 m²., que comprende la zona a las que se les otorga un menor nivel de protección, centrándose la misma en el respeto a las alineaciones y alturas existentes en las calles de la zona.

SU2.- Comprende el resto del casco urbano de edificación residencial, con una superficie de 176.965 m², incluyendo en el mismo el suelo urbano, que deberá ser desarrollado por medio de Actuaciones Aisladas.

SU3.- Comprende una manzana de suelo de uso de almacenes y servicios, sita en el norte del casco urbano, y que ocupa una superficie de 3.906 m².

SU4.- Comprende una manzana de suelo de uso de almacenes y servicios, sita junto al SU3, con una superficie de 13.173 m².

SU5.- Comprende la zona de suelo de uso de almacenes y servicios, sita en el antiguo almacén de HORTIL, y que hoy está ocupado por diversas empresas y ya urbanizado completamente, ocupa una superficie de 54.000 m².

Dentro de la delimitación de sectores del suelo urbano, se aprecia la existencia de dos sectores de suelo urbano de uso de almacenes y servicios, con superficies muy pequeñas y limítrofes una de otra, el motivo de la distinción de dos sectores de suelo viene dado por la existencia de normativas distintas que regulan las actuaciones en ambos sectores, y por ser zonas existentes y con claras

diferencias desde el origen de ambas.

1.2.2.- Núcleo histórico: Ordenación.

En suelo urbano, y como protección del núcleo primitivo, se establece una normativa específica en las Normas Urbanísticas para el subsector SU1A, en que se limitan las alturas máximas edificables a las existentes -lo que por vía indirecta incrementa la protección al no incentivar la sustitución-, y se regulan normativas especiales de balcones, cubiertas, etc. que permitirán mantener las condiciones ambientales de la zona.

Además se establece otra zona como núcleo histórico, el subsector SU1B, con un nivel menor de protección, debido a su localización y a los elementos integrantes del mismo, que lleva a que se considera necesario proteger las alineaciones y trazados de los viales, así como la estructura de los mismos, en los aspectos relativos a pavimentación, y elementos de mobiliario urbano.

Así mismo se protegen los siguientes edificios localizados y conjuntos como más representativos en la memoria colectiva de Xeresa:

- Font de la Pila.
- Carrer Raval.
- Iglesia.
- Vivienda unifamiliar en C/ Les Danses.
- Ermita C/ Raval.

La normativa específica de aplicación así como las Normas de protección figurarán definidas para cada elemento, dentro del Catálogo de Elementos de Interés, que constituye asimismo un documento del presente Plan de Ordenación Urbana.

1.3.- SUELO URBANIZABLE.

1.3.1.- Delimitación de sectores en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Existen tres sectores de suelo urbanizable pormenorizado, con diferentes usos cada uno de ellos, que se pormenorizan debido a que se considera que son los que tienen más posibilidades de desarrollarse a corto plazo, en los diferentes tipos de suelo.

El SUP1 recoge el suelo residencial entre medianeras, tiene una superficie de 139.020 m², se pormenoriza debido a una previsión de desarrollo a corto plazo, que se plantea como la ampliación natural del casco urbano, y le confiere un aspecto más homogéneo al mismo porque permite la conclusión de las rondas perimetrales, solucionando el problema de la concentración de tráfico por el interior del municipio. Tiene como característica fundamental el hecho de que se configura como un sector discontinuo, dividido en dos unidades de ejecución cuya justificación se basa en la necesidad de agrupar las dotaciones. Debido a la forma que tiene, cierra el casco urbano por la zona este y por la zona oeste.

El SUP2 recoge la zona de almacenes y servicios que, con una superficie de 42.243 m², se programa para ampliar las zonas existentes, y ya completas, de las SU3 y SU4, y finalizar de un modo más lógico y coherente la parte norte del casco urbano, terminando las manzanas donde se encuentran los citados sectores de suelo urbano, utilizando como límite natural del sector el camí Xeraco.

El SUP3 recoge una zona de edificación de baja densidad, con una superficie 156.040 m², sita en la parte sur del término municipal, conocida como Finca Caudeli, y que figuraba como urbanizable en las Normas Subsidiarias de 1989, tramitándose un Plan parcial para la citada zona aprobado por resolución de la Comisión Territorial de urbanismo de 22 de diciembre de 1993, y que está pendiente de desarrollar. Por

ello, y tomando las determinaciones contenidas en el citado Plan parcial, se pormenoriza el sector dentro del presente Plan General.

1.3.2.- Delimitación de sectores en el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Se distinguen dentro de este tipo de suelo tres sectores distintos:

El SUNP-1 se delimita como un sector de uso industrial sito junto al casco urbano y entre éste y la CN-332, con una superficie de 210.959 m², situándose a ambos lados del Camí Casals, que actualmente es uno de los accesos más importantes al casco urbano de Xeresa, y previsto para actividades industriales y calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

SUNP2- Se delimita como un sector de suelo residencial de vivienda familiar aislada, con una superficie de 43.926 m², se configura como suelo urbanizable no pormenorizado porque es necesaria la realización de un estudio de conexiones con el resto de servicios del casco urbano, ya que el presente sector será el que dará continuidad a las zonas ya consolidadas de suelo urbano solucionando toda una serie de problemas de conexiones entre distintos servicios generales y viales de los sectores SU1B y SU2, el límite natural del mismo nos lo da la orografía del terreno puesto que se sitúa en una zona de montaña que se incrusta dentro del tejido urbano de Xeresa.

SUNP3- Se trata de un sector residencial de baja densidad de montaña, con una superficie de 189.135 m² ya existente como suelo urbanizable no programado en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de 1989, y que no se ha desarrollado hasta la fecha y que linda, por una lado, con el Barranco de Calafat, y por otro, con el Barranco y la Vereda de la Peña Negra.

1.3.3.- Condiciones de desarrollo de las Actuaciones Integradas en el suelo urbanizable pormenorizado.

Se indican a continuación las características y condiciones de programación de las Actuaciones Integradas previstas en el Plan. Son las siguientes:

SECTOR: SUP1.

UA1:

- Usos: Residencial entre medianeras (EDC).
- Superficie total: 70.629,64 m².
- Superficie con aprovechamiento lucrativo: 25.542,19 m².
- Superficie dotaciones públicas: 45.087,45 m².
 - Zonas verdes: 16.801,79 m².
 - Equipamientos públicos y docentes: 12.616,26 m².
 - Aparcamientos: 3.149 m².
 - Red Viaria: 20.080,95 m².
 - Dotaciones públicas a realizar por la U.A.2: -7.560,55 m².
- Nº máximo de viviendas: 237 viviendas.
- Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 0,88 m²t/m²s.
- Condiciones de programación:

La Unidad de ejecución, o en su caso, las Unidades de ejecución que se redelimiten, deberán conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir, cuando aún no se hubiesen ejecutado el suelo urbano colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.

Dentro del ámbito de esta Unidad de Actuación figuran 7.560,55 m². de dotaciones públicas que deberán ser asumidos y realizados por la U.A.2, al concretarse su programación, para permitir que se iguales los aprovechamientos objetivos de ambas Unidades dentro del Sector SUP1.

Unidad de Actuación 2:

- Usos: Residencial entre medianeras (EDC).
- Superficie total: 68.390,36 m².
- Superficie con aprovechamiento lucrativo: 28.385,30 m².
- Superficie dotaciones públicas: 40.005,06 m².
 - Zonas verdes: 9.035,61 m².
 - Equipamientos: 1.660,76 m².
 - Aparcamientos: 2.698 m².
 - Red Viaria: 19.050,14 m².
 - Dotaciones Públicas a realizar en la U.A.1: 7.560,55 m²
- Dotaciones Públicas a realizar en Zona deportiva, fuera del SUP-1: 6.475,49 m²
 - Nº máximo de viviendas: 263 viviendas.
 - Edificabilidad: 71.385,53 m²t.
 - Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 1 m²t/m²s.
 - Condiciones de programación:

La Unidad de ejecución, o en su caso, las Unidades de ejecución que se redelimiten, deberán conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir, cuando aún no se hubiesen ejecutado el suelo urbano colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.

Esta Unidad de Actuación se configura como Unidad discontinua, debido a la concentración de dotaciones públicas en una zona, que produce un aprovechamiento tipo completamente desequilibrado entre las dos unidades de actuación y que debe ser compensado, por medio del instrumento de transferencia de aprovechamiento entre ambas, para mantener el equilibrio del Sector. Las citadas transferencias de aprovechamientos se deben concretar en una superficie de 14.036,04 m² de dotaciones públicas de las que, 7.560,55 m² están incluidas en el ámbito territorial de la U.A.1, y deberán ser ejecutadas por la U.A.2, y 6.475,49 m², corresponden al Sistema General deportivo, que deberán realizarse por parte de la U.A. 2 a fin de cumplir con el estándar señalado en el artículo 22.1.B de la LRAU, y en relación con lo establecido en artículo 22.2 de la LRAU.

Este aspecto se ve favorecido por el carácter municipal de una extensión de

aproximadamente 4.000 m² de suelo correspondiente a equipamientos y situadas en el llamado Parque de les Oliveres, y de la propiedad municipal del suelo del sistema general deportivo, lo cual favorece la gestión urbanística de las unidades de actuación, restando importancia al carácter discontinuo de la U.A.2.

SECTOR: SUP2

- Usos: Almacenes y servicios.
- Superficie total: 42.243 m²
- Superficie con aprovechamiento lucrativo: 22.746,32 m².
- Superficie dotaciones públicas: 19.496,68 m².
 - Zonas verdes: 4.200,27 m².
 - Equipamientos: 2.363,59 m².
 - Red Viaria: 12.932,82 m².
- Edificabilidad bruta: 0,7498 m²/m².
- Edificabilidad total: 31.674 m²t.
- Edificabilidad sobre parcela privada: 1,29 m²t/m²s.
- Edificabilidad máxima privada: 29.310 m².
- Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 0,69 m²t/m²s.
- Condiciones de programación:

La Unidad de ejecución, o en su caso, las Unidades de ejecución que se redelimiten, deberán conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir, cuando aún no se hubiese ejecutado el suelo urbano colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.

SECTOR: SUP3.

- Usos: Residencial baja densidad.
- Superficie total: 156.040 m².
- Superficie con aprovechamiento lucrativo: 52.667 m².
- Superficie dotaciones públicas:
 - Zonas verdes: 70.651 m².

- Equipamientos: 14.222 m².
 - Red Viaria: 18.500 m².
- Densidad: 25 viviendas por hectárea.
- Nº máximo de viviendas: 390.
- Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 0,24 m²/m².
- Edificabilidad por manzanas:
- Manzana 11: 0,76 m²/m²
 - Manzana 6, 9 y 13: 0,60 m²/m²
 - Manzana 5 y 8: 0,50 m²/m².
- Condiciones de programación:

El presente sector se desarrollará por medio de una única Unidad de Actuación, y deberá cumplir las condiciones establecidas en el Plan Parcial aprobado el 22 de diciembre de 1993, tales como:

- Deberá sufragar este sector la totalidad del Sistema General Parque Público de 17.049 m², lindante con el mismo.
- Incluirá entre sus costes las obras de acceso de la carretera de Xeresa a la C.N. 332 por el Sur.
- El Proyecto de urbanización que desarrolle el sector convertirá en fondo de saco el vial que actualmente conecta con la C.N. 332 al efecto de imposibilitar el acceso desde la C.N. 332 al sector.

El Programa que desarrolle el presente sector deberá dar respuesta a los problemas en materia de accesos, depuración de aguas residuales, suministro autónomo de agua mediante captación y red propia, y suministro de energía eléctrica.

1.3.4.- Objetivos de los instrumentos de desarrollo en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Se definen los objetivos y características básicas de uso y aprovechamiento, que serán tenidas en cuenta para la formulación de los Planes parciales que desarrollen en Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada. Son los siguientes:

SECTOR SNUP1

Ámbito:

Se trata del sector SUNP1, y comprende los terrenos incluidos en el mismo tal y como se refleja en el Plano nº 03 de la serie I, “Zonificación y sectorización del suelo”.

Usos:

Usos permitidos: por ser zona industrial se permiten todas las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, prohibiéndose los depósitos de residuos, vertederos, almacenes de productos tóxicos o contaminantes, cementerios, y cualquiera otra análoga a las anteriores.

Además se permitirán los comercios relacionados directamente con las industrias; cafeterías, restaurantes, bancos, librerías, despachos de prensa y otros de características análogas.

Respecto a las viviendas, sólo se permitirá excepcionalmente las de encargados, guardas y conservadores al servicio de la empresa, con ocupación máxima del 5% de la parcela y superficie construida comprendida entre 60 m² y 200 m², con un máximo de II plantas.

Condiciones de aprovechamiento:

1.- El sector SUNP1 deberá desarrollarse por medio de un único Plan Parcial que podrá delimitar varias Unidades de Ejecución.

2.- La ordenación del sector se ajustará a los siguientes condicionantes:

- Superficie del sector: 210.959 m².
- Uso característico: Uso industrial (IND).
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1.
- Coeficiente de ponderación de los restantes usos: 1.
- Coeficiente de edificabilidad global: 1 m²/m².

- Aprovechamiento lucrativo máximo: 210.959 m².

Objetivos y condiciones de la ordenación:

El desarrollo del sector por medio de varias Unidades de ejecución, está supeditado a que las mismas se programarán siguiendo un diseño perpendicular a la Ronda.

El desarrollo y la ejecución de cada una de ellas, queda condicionado a la previa realización de la parte proporcional del cinturón verde que linda con el suelo de uso residencial, y las redes básicas de servicios que integren dicho sector, siendo imprescindible, en la primera actuación que se realice, la construcción de la Estación depuradora de aguas residuales del sector.

SECTOR SNUP2

Ámbito:

Se trata del sector SUNP2, y comprende los terrenos incluidos en el mismo tal y como se refleja en el Plano nº 03 de la serie I, "Zonificación y sectorización del suelo".

Usos:

Usos permitidos: el uso previsto es esencialmente el residencial, permitiéndose comercios, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias y de esparcimiento, deportivo, cultural y religioso, siempre que sean compatibles con el carácter residencial de la zona.

Condiciones de aprovechamiento:

- 1.- El sector SUNP2 deberá desarrollarse por medio de un único Plan Parcial y una única Unidad de Ejecución.
- 2.- La ordenación del sector se ajustará a los siguientes condicionantes:

- Superficie del sector: 43.926 m².
- Uso característico: Uso residencial de baja densidad (EUA).
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1.
- Coeficiente de ponderación de los restantes usos: 1.
- Densidad máxima: 12 vi/Ha.
- N^o máximo de viviendas: 51 viviendas.
- Coeficiente de edificabilidad global: 0,40 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 17.570 m²t.

Objetivos y condiciones de la ordenación:

Además del 10% de zona verde, deberán sufragar la parte proporcional de parque público municipal con un mínimo de 5 m²/habitante, y la parte proporcional del resto de equipamiento necesario.

SECTOR SNUP3

Ámbito:

Se trata del sector SUNP3, y comprende los terrenos incluidos en el mismo tal y como se refleja en el Plano nº 02 de la serie I, "Zonificación y sectorización del suelo".

Usos:

Usos permitidos: el uso previsto es esencialmente el residencial, permitiéndose comercios, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias y de esparcimiento, deportivo, cultural y religioso, siempre que sean compatibles con el carácter residencial de la zona.

Condiciones de aprovechamiento:

- 1.- El sector SUNP3 deberá desarrollarse por medio de un único Plan Parcial

y una única Unidad de Ejecución.

2.- La ordenación del sector se ajustará a los siguientes condicionantes:

- Superficie del sector: 189.135 m².
- Uso característico: Uso residencial de baja densidad (EUA).
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1.
- Coeficiente de ponderación de los restantes usos: 1.
- Densidad máxima: 12 vi/Ha.
- Nº máximo de viviendas: 226 viviendas.
- Coeficiente de edificabilidad global: 0,40 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 75.654 m²t.

Objetivos y condiciones de la ordenación:

Además del 10% de zona verde, deberán sufragar la parte proporcional de parque público municipal con un mínimo de 5 m²/habitante y la parte proporcional del resto de equipamiento necesario.

El desarrollo y la ejecución del presente sector queda condicionado a la previa solución de los accesos, depuración de aguas residuales, suministro autónomo de agua mediante captación y red propia, y suministro de energía eléctrica.

Deberá sufragar este sector la totalidad del Sistema General Parque Público de 38.802 m², lindante con el mismo.

1.4.- SUELO NO URBANIZABLE.

1.4.1.- Determinaciones de carácter general.

El suelo no urbanizable está constituido por todas aquellas zonas del término municipal que, por su especial importancia agrícola, forestal, ecológica, paisajística o en función del modelo territorial elegido, se clasifican de este modo para que queden al margen del proceso de urbanización, y preserven sus características naturales.

El régimen básico de este suelo queda regulado en la Ley del Suelo no urbanizable, 4/92, de la Generalitat Valenciana.

Las zonas que se clasifican en el presente Plan General, dentro de las categorías del suelo no urbanizable, son las siguientes:

- Suelo no urbanizable sin especial protección.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido.
- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Para ello dentro de la ordenación del suelo no urbanizable, se ha previsto la configuración de una zona como suelo no urbanizable protegido debido al carácter no agrícola del mismo, ya que se trata de una zona eminentemente forestal, a su vez, y según la declaración de impacto ambiental dictado por la Consellería de medio ambiente, se considera los suelos anteriormente calificados como marjalería A y B, como suelo especialmente protegido según la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana.

Además se incluye dentro del suelo no urbanizable especialmente protegido un sector correspondiente a una antigua cantera, debido al interés del Ayuntamiento de intentar la recuperación ecológica de la misma.

El resto del suelo no urbanizable se configura como un suelo sin especial protección debido al carácter agrícola del mismo ya que se considera que no es necesaria una protección añadida al mismo distinta de la que se regula en la normativa autonómica de aplicación.

1.4.2.- Delimitación de sectores de suelo no urbanizable sin especial protección.

Se distinguen un sector de suelo no urbanizable de carácter común:

SNU1- Con una superficie de 5.982.094 m², es el mayor de todos los sectores del término municipal, y se encuentra situado entre el SNU5 de protección forestal y la CN-332 que cruza el término municipal de norte a sur. Es una zona de cultivos de cítricos y que se considera que no necesita de una mayor protección que la que le otorga la LSNU de la GV.

1.4.3.- Delimitación de sectores de suelo no urbanizable especialmente protegido.

Dentro del suelo no urbanizable especialmente protegidos se distinguen cuatro sectores:

SNU2 y SNU3 Según Declaración de Impacto Ambiental de la Consellería de Medio Ambiente de fecha 23 de Junio de 1998. Considerando que la ley 4/1992, establece la clasificación como suelo no urbanizable en su categoría de especial protección los terrenos que presenten características de alto valor ambiental.

SNU2- Con una superficie total de 2.240.000 m², se trata de la zona sita entre el SNU3, y el término municipal de Gandía, al Este del término municipal, es una zona de cultivos hortofrutícolas y de arroz que han sido abandonados progresivamente. La existencia de un sistema general de comunicaciones que une el casco urbano con la carretera Nazaret-Oliva, y subsana la deficiencia de un paso a nivel sobre la vía férrea Gandía-Silla, apuntada por Dirección General de Obras Públicas de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, marca el linde del sector en su zona norte.

Se divide en dos sectores, el sector A es el mayor con 1.790.000 m² se encuentra lindando con el SNU3, y más cerca del casco urbano, y el sector B, con 450.000 m², tiene como característica especial el hecho de que linda al Este con el término municipal de Gandía, que tiene calificado dicho suelo como urbanizable, con lo que se produce una diferencia en el tratamiento de ambos de tipos de suelo en función del término municipal en que se encuentran ubicados, viéndose afectado este sector por el impacto que le podría ocasionar la urbanización del suelo en el término municipal de Gandía.

SNU3- Se trata de la zona de suelo no urbanizable sito entre la CN-332 y el SNU2, y tiene como característica fundamental que se configura alrededor del nudo de enlace de la A-7 y la CN-332, siendo una zona de cultivos hortofrutícolas y de cítricos, con una superficie de 1.957.080 m².

SNU4- Se trata de un sector con una superficie de 4.850.838 m², sito en la zona oeste del término municipal, se incluyen en el sector los terrenos que se encuentran por encima de la cota 200, y se le otorga una protección especial debido al hecho de ser una zona de montaña con un uso forestal, sito en la Serra del Mondúver, y que debe ser protegida por su elevado valor ecológico,

SNU5- Se trata de un sector de suelo especialmente protegido con una superficie de 132.500 m², sito en la zona sur del término municipal, que tiene su origen en una antigua cantera actualmente abandonada y que se protege para evitar un mayor deterioro, e intentar su restauración y aprovechamiento ecológico.

Además nos encontramos con el sector SNUPI, que está formado por el suelo correspondiente al sistema general viario y sus zonas de protección, además del sistema de vías pecuarias, delimitadas en 1967 y que, por imperativo legal, debe figurar como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

1.5.- ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.6 de la LRAU, el plan en sus documentos gráficos refleja la relación entre la ordenación propuesta para el término municipal, y la existente en los municipios colindantes en el plano I-6.

Las cuestiones más interesantes en este aspecto son las siguientes:

Existe en el término municipal de Xeresa en la zona este una franja de suelo no urbanizable especialmente protegida, según Declaración de Impacto Ambiental de 23 de junio de 1998, de la Consellería de Medio Ambiente, y que linda por el norte con el término de Xeraco, que lo califica como suelo no urbanizable protegido zona húmeda, y por el este y sur, con el término municipal de Gandía que lo califica, en la zona este, como suelo urbanizable, y en la zona sur, como suelo no urbanizable protegido marjales.

Por otro lado, en la zona lindante al norte con el término municipal de Xeraco,

se distingue la zona de “El Racó” y “La Pedrera” que en el término municipal de Xeraco se califica como suelo no urbanizable protegido forestal, y en la ordenación propuesta se califica como suelo no urbanizable común.

El resto de zonas del término municipal tienen la misma calificación en los términos colindantes, con la salvedad de las diferencias en las denominaciones de los tipos de suelo aunque en los contenidos coinciden.

2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO.

2.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Una de las cuestiones básicas para entender el modelo territorial del término municipal de Xeresa, es la confluencia y la existencia de los nudos de enlace de la CN 332 con la A-7. Este hecho tiene una influencia fundamental en el modelo territorial elegido, debido a que determina las posibilidades de crecimiento del suelo urbano.

Las directrices que justifican el modelo urbanístico propuesto son las siguientes:

- a) Mejora de la calidad de vida en el municipio, por medio de un equilibrio en las dotaciones públicas completando el desarrollo del casco urbano, y agrupando las mismas en las zonas de crecimiento, así como protegiendo la zona del caso histórico.
- b) Mayor dinamismo demográfico y productivo, apoyado en la posición estratégica del municipio como consecuencia de las condiciones de accesibilidad y de sus riquezas naturales. Ello puede traducirse en una amplia oferta y variada de suelo capaz de albergar, por un lado, suelo para la implantación de actividades industriales y de almacenes y servicios; por otro lado, suelo residencial para albergar actividades turísticas y de segunda residencia acorde con la demanda actual y a corto y medio plazo.
- c) Mejora de las condiciones medioambientales del municipio mediante la protección de la zona forestal, uno de los principales valores medioambientales del municipio.

2.2.- Clasificación del suelo.

La clasificación de suelo, regulada en los artículos 8 y 9 de la LRAU, es uno de los aspectos en los que la citada Ley modifica los criterios que existían en la Ley del Suelo para definir que requisitos necesita el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para ser clasificado como tal. Haber suprimido la posibilidad de incluir dentro del suelo urbano aquel que estaba comprendido en áreas consolidadas por la edificación en sus dos terceras partes, ha supuesto que la cantidad de suelo urbano sea únicamente aquel ya consolidado o pequeños espacios dentro del suelo urbano consolidado que estén pendientes de consolidación.

Es por ello, que la superficie de suelo urbano que se define en el presente Plan General es muy pequeña, en comparación con el suelo urbanizable, en el que se incluyen todos aquellos terrenos que pueden desarrollarse en un futuro inmediato para procurar el crecimiento del casco urbano. Esto se produce, porque la distinción entre los sectores incluidos dentro del suelo urbano, o del suelo urbanizable, a partir de la aprobación de la LRAU, se realiza apoyándose en un criterio cuyo elemento determinante es la posibilidad de su ejecución por medio de uno de estos dos regímenes: Actuaciones integradas o Actuaciones aisladas. Por tanto, es la posibilidad de la actividad urbanística de convertir ese suelo en solares, con las condiciones que establece el artículo 6 de la LRAU, la que determinará que suelo se clasifica como urbano, y que suelo se clasifica como urbanizable.

Por ello, el suelo que se define en el presente Plan General como suelo urbano, es únicamente aquel que puede ser desarrollado por medio de Actuaciones Aisladas, desarrolladas con los requisitos que se establecen en el artículo 63 de la LRAU.

Por otro lado, se aprecia que la mayor parte del suelo del término municipal, se califica como suelo no urbanizable, tal y como se observa en el cuadro de superficies que se recoge a continuación.

SUELO URBANO	298.706 m2.
Residencial	227.743 m2.
Almacenes y servicios	71.079 m2.
SUELO URBANIZABLE	781.323 m2.
Residencial	528.121 m2.
Almacenes y servicios	42.243 m2.
Industrial	210.959 m2.
SUELO NO URBANIZABLE	16.986.855 m2.
TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	18.067.000 m2.

Del anterior cuadro se deduce que la mayor parte del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable, siendo el suelo calificado como urbano y urbanizable solamente el 5,98 % del término municipal.

2.3.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

El presente Plan distingue zonas de ordenación urbanística, por medio de la diferenciación en las ordenanzas reguladoras de cada una de ellas, las zonas son las siguientes:

SUELO URBANO:

- Zona Núcleo Histórico (His).SU1.
- Zona Casco Urbano (Cas). SU2.
- Zona Almacenes SU3.
- Zona Almacenes SU4.
- Zona Almacenes SU5.

SUELO URBANIZABLE:

Con ordenación pormenorizada:

- Zona Residencial. SUP1.
- Zona Almacenes. SUP2.
- Zona Caudeli. SUP3.

Sin ordenación pormenorizada:

- Zona industrial. SUNP1.
- Zona Residencial SUNP2.
- Zona Residencial SUNP3.

Cada una de las zonas tiene un tratamiento normativo particular, sin perjuicio del régimen aplicable a cada uno de los elementos incluidos en el Catálogo de elementos de interés, con unas normas de protección individualizadas para cada elemento.

Se aprecia claramente que, las zonas de ordenación urbanística coinciden con los sectores definidos en las distintas clases de suelo, por lo que el estudio más detallado de las características de los mismos se ha realizado al ver las fichas urbanísticas de los mismos.

2.4.- Ordenación del suelo no urbanizable.

Se aprecia en la ordenación del suelo no urbanizable la existencia de cuatros sectores de suelo especialmente protegido, uno de ellos correspondiente al suelo sito por encima de cota 200, y que recoge toda la masa forestal del término municipal de Xeresa, alrededor del Mondúver como elemento predominante que, debido a su importancia física y ecológica, se le da un tratamiento de suelo

especialmente protegido a la citada masa forestal.

La otra zona protegida dentro del término municipal, se trata del terreno que ocupaba una cantera, hoy abandonada, y que se protege buscando su futura regeneración y aprovechamiento ecológico.

SNU2 y SNU3 Según Declaración de Impacto Ambiental de la Consellería de Medio Ambiente de fecha 23 de Junio de 1998. Considerando que la ley 4/1992, establece la clasificación como suelo no urbanizable en su categoría de especial protección los terrenos que presenten características de alto valor ambiental.

SNU-2 y SNU-3, es de destacar la existencia, en el linde con el término de Gandía, de la existencia de una zona húmeda, que deberá ser gestionada de acuerdo con las determinaciones de la Consellería de Medio Ambiente, si la cataloga como zona húmeda protegida.

2.5.- Delimitación de sectores.

El sector aparece definido en el artículo 20 de la LRAU como el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior, por ello el Plan General debe recoger los criterios de sectorización necesarios para delimitar todos los sectores existentes en el planeamiento municipal, y que puedan ser desarrollados posteriormente, bien por Planes parciales en el caso del suelo urbanizable, o bien mediante la aprobación de los correspondientes programas urbanísticos en el caso de sectores incluidos dentro del suelo urbano, y que sean objeto de actuaciones sistemáticas en función del desarrollo posterior del Plan General.

Los criterios y las reglas sobre la base de los que se ha realizado la definición de los sectores en este Plan General son los definidos en el artículo 20 de la LRAU. Es decir, en la delimitación de los sectores en el presente Plan general se ha buscado la coincidencia de los lindes de los sectores, bien con los elementos incluidos dentro de la red primaria de infraestructuras y dotaciones, bien con las curvas de nivel o elementos geográficos, de cultivos, etc. que permitiesen la configuración de sectores claramente identificables y definibles evitando los problemas de señalar lindes difíciles de definir e identificar sobre el terreno.

2.6.- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

El Plan regula el tratamiento de las zonas de servidumbre de los bienes de dominio público no municipal sitos en el término municipal de Xeresa. De este modo, se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Viarias (SNUPI) los terrenos que sirven de soporte a la red primaria de comunicaciones incluyendo las zonas de afección.

El Plan recoge los elementos pertenecientes a la red de comunicaciones:

- A-7 (incluyendo el peaje y nudo de acceso).
- C.N.-332 entre Gandía y Valencia.
- Sistema de vías pecuarias, según se recoge en la Declaración de Impacto Ambiental de la Consellería de Media Ambiente de 23 de junio de 1998.

Estos elementos se encuentran reflejados en los planos de ordenación estructural como elementos integrantes de la red primaria de infraestructuras.

2.7.- Red primaria de dotaciones públicas.

El artículo 17 de la LRAU establece que el Plan General debe incluir entre sus determinaciones la delimitación de una red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La citada red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá las reservas precisas para todas las siguientes:

A) Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes.

B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado.

2.7.1.- Parques públicos.

Se reserva una superficie de 449.229 m² como sistema general de espacios libres-parques públicos, capaces de acoger todos los habitantes actuales previstos como capacidad máxima del suelo urbano y urbanizable.

Para la población prevista máxima permanente y de segunda residencia o temporada de 4.700 habitantes, el estándar de parque público es de 95 m²/habitantes, valor superior al fijado por imperativo legal de 5 m²/habitante.

Para el establecimiento de esta dotación, se tiene en cuenta las características socioeconómicas de la población y el costo de los terrenos a destinar a Parque, con carácter de Parque Natural de montaña, a fin de que dicha dotación no suponga una excesiva carga para las posibilidades económicas de sus habitantes.

El parque público se ubica en la zona oeste de la población, con grandes dimensiones que permiten el esparcimiento y el uso por la población, fuera del contexto del casco urbano. Esta reserva es independiente de las zonas verdes de recreo establecidas en el casco urbano que constituyen la dotación de tales zonas del núcleo urbano.

Asimismo, se han previsto unos espacios de parque público colindante a los sectores SUP3, SUNP2 y SNUP3, que sean de obligada cesión por parte de los sectores correspondientes.

2.7.2.- Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.

B.1- Red viaria.

El municipio es atravesado de norte a sur por la carretera nacional 332 y por la autopista A-7, y limita por el este con la carretera Nazaret - Oliva. Asimismo, la A-7 dispone de un nudo de enlace dentro del término municipal. El casco urbano queda situado en el espacio sito entre la CN 332 y la A-7.

La conexión en el sentido oeste-este, que se realiza por el denominado Camí de Casals que comunica el casco urbano con la C.N. 332 y con Nazaret- Oliva, quedará sustituido por un vial de nueva construcción que se prevé paralelo al término municipal de Xeraco, y soluciona el paso a distinto nivel sobre la vía férrea.

El casco urbano, además del referido Camí Casals, se comunica con la C.N. 332 a través de otro acceso más al sur denominado Camí de Gandía. Hacia el interior montañoso del municipio el sistema general de comunicaciones básicas lo forma el Camí Molí hasta la SNUP5.

El sistema de vías pecuarias que forma parte de este sistema general de comunicaciones lo forman las siguientes:

Vereda de Viñader con una anchura de 20,89 m.

Vereda de Peña Negra con una anchura de 20,89 m.

Vereda de Monduber con una anchura de 20,89 m.

En resumen, el sistema general de comunicaciones lo constituyen las siguientes vías:

- Autopista A-7 y su nudo de enlace.
- C.N. 332.
- Vial de enlace con la Carretera Nazaret-Oliva.

- Camí de Gandía.
- Camí Molí.
- Camí Xeraco.

Dicho sistema general viario articula y comunica la totalidad de áreas y sistemas del municipio y sirve como columna vertebral articuladora del municipio.

El Sistema General Red Viaria y sus zonas de protección según la ley de Carreteras, abarcan una superficie de 1.220.200 m² distribuidos en los siguientes:

Autopista y área de protección:	743.100 m ²	
Carretera N-332 y sus nudos:	433.600 m ²	
Camino de Gandía		
“ Molí		
“ Xeraco		
Vial de enlace con la Nazaret-Oliva	43.500 m ²	
TOTAL.....	1.220.200 m ²	6,75% del T.M.

B.2. Red Ferroviaria.

Comprende los terrenos del ferrocarril de Gandía a Valencia, de traza paralela a la C.N. 332.

Ocupa una superficie de 83.100 m² incluidas sus zonas de protección.

2.7.3.- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones públicas.

Dentro del suelo urbano se configuran la totalidad de las dotaciones existentes, y que cumplen servicios fundamentales para los vecinos del municipio.

En el suelo urbanizable se diseñan terrenos de reserva para dotaciones, sin especificar el uso concreto, debido a que actualmente se aprecia que están cubiertas

las necesidades de la población, y el uso de los citados suelo de reserva deberá determinarse en el momento de la ejecución de las Unidades que los albergan.

No obstante, el suelo destinado a zonas verdes, se encuentra identificado y recogido como tales en los planos de ordenación pormenorizada de la serie II del presente Plan.

El equipamiento existente en suelo urbano es el siguiente:

1. Zonas Verdes (GEL): Jardines y áreas de recreo: 2.319,2 m².
 - Paseo c/ Mondúver: 1.800 m².
 - Parque infantil: 519,20 m².
2. Equipamiento cultural y docente (GEC):
 - Colegio Público de E.G.B.: 2.930,63 m².
 - Casa de Cultura: 1.154,78 m².
 - Iglesia Parroquial: 69.,83 m².
3. Equipamiento servicio público (GSP):
 - Ayuntamiento: 320,29 m².
 - Cuartel Guardia Civil: 940 m².
 - Estación revisora de frutos: 8.800 m².
4. Equipamiento de interés social: (GECR)
 - Cementerio: 25.226,41 m².
5. Equipamiento deportivo (SGD):
 - Polideportivo: 22.820,93 m².
6. Equipamiento infraestructuras de servicios (GIS):
 - Depósito de agua potable: 467,35 m².
 - Depuradora de aguas residuales: 7.377,82 m².

Los equipamientos integrados en la trama urbana, se incluyen dentro de la medición de dotaciones dentro de los sectores correspondientes.

La regulación normativa de los sistemas generales queda regulada en el Título V de las Normas Urbanísticas.

2.7.4.- Red unitaria de vías públicas e infraestructuras de comunicación.

La casi totalidad de los viales del casco urbano se encuentran abiertos y pavimentados, por lo que todas las superficies edificadas del suelo urbano cuentan con accesos rodados.

El trazado y características de la red viaria, con sus alineaciones y rasantes, queda grafiado en los planos de este Plan. Siguiendo los criterios de las Normas que se revisan, se ha respetado el trazado del viario existente en la actualidad, previéndose únicamente su ampliación en ciertos tramos para completar manzanas. Las edificaciones "fuera de ordenación" por estar afectadas por las alineaciones previstas son mínimas, y únicamente para conseguir la coherencia de alineaciones y completar la red viaria definida.

3.- TRAZADO DE LAS REDES FUNDAMENTALES.

Los servicios urbanos con que cuenta Xeresa son satisfactorios por tratarse de servicios de reciente implantación.

a) Agua potable.

El suministro se realiza desde el pozo denominado Casablanca II propiedad del Ayuntamiento de Xeresa, situado en término municipal de Gandía a escasa distancia del de Xeresa. Queda situado junto a la CN-332 al oeste de la misma y dentro de la zona montañosa.

El volumen anual de consumo es de 380.000 m³. La extracción se realiza mediante una bomba sumergida de 80 CV con capacidad para 3.000 litros/minuto, instalada a una profundidad de 68 metros y con un diámetro de 500 mm.

Desde el pozo el agua potable se canaliza al depósito regulador de 675 m³ mediante conducción de 200 mm., depósito situado junto a la población y desde allí se distribuye. Este depósito tiene una capacidad para entre uno y dos días de servicio a la población.

La red de distribución parte del depósito con un diámetro de 150 mm. y presenta una estructura ramificada desde la que salen diferentes ramales que cierran anillos en manzanas colindantes. Los diámetros oscilan entre los 150 mm y 60 mm. La conducción principal discurre por C/ Pintor Sorolla, C/ Ramón y Cajal, C/ Mondúver, C/ Alcodar y C/ Dr. Miguel Vivó.

b) Energía eléctrica.

La dotación de energía es satisfactoria en todo el suelo urbano y la ejecución del planeamiento requerirá únicamente completar la red de distribución en los tramos de nueva apertura.

c) Alumbrado público.

La red se encuentra en buen estado. La nueva urbanización de viales únicamente implica la implantación de este servicio en las nuevas áreas.

Los puntos de luz en las zonas de más reciente construcción son a base de luminarias de 125 W de vapor de mercurio color corregido, y de luminarias de 30 W en las zonas más antiguas.

En los planos correspondientes figuran los esquemas de este servicio.

d) Saneamiento.

La instalación de la red de alcantarillado es reciente y esta en perfectas condiciones de funcionamiento.

La red presenta dos colectores principales que discurren por las siguientes calles:

- Colector I. C/ Luís Aparisi, C/ Llavador, C/ Espanya, C/ Major, y C/ Biblia.
- Colector II. Avda. del Mar, C/ Alcodar, C/ Mondúver.

Los dos colectores se unen en la Plaça de les Oliveres, para desde allí y por el camino rural paralelo al barranco, ir a buscar la Estación Depuradora de aguas residuales. El vertido totalmente depurado se realiza al barranco.

Gandía, enero de 1998
EL ARQUITECTO REDACTOR

Fdo: José Sala Cebolla

ANEXO A LA MEMORIA.

A.- ADAPTACIÓN A LA LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Se redacta el presente Anexo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 6/1991, de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana que exige que los planes urbanísticos que afecten al sistema viario, la redacción de un informe expreso y justificativo de adaptación a las normas establecidas en dicha Ley y a los planes que se deriven de la misma.

En cumplimiento de lo establecido anteriormente, los terrenos destinados a carreteras de cualquier tipo tienen la condición de elementos de la red primaria o estructuras de dotaciones públicas.

La calificación de los terrenos incluidos en la zona de afección y dominio público es la de Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNUPI).

No existen en el término municipal, viarios que sean competencia de la Generalitat Valenciana, ni de la Excm. Diputación Provincial de Valencia, por lo que el presente Plan se debe adaptar a la legislación estatal en materia de carreteras .

B.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDOS.

ÁMBITO TERRITORIAL: SUP3.

PLAN PARCIAL FINCA CAUDELI. XERESA.

Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1993.

C.- FICHAS URBANÍSTICAS.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUP)

SECTOR SUP1.

1.- ÁMBITO TERRITORIAL: U.A.1 Y U.A.2

2.- SUPERFICIE TOTAL: 139.020 M2

3.- SUPERFICIE NETA: 53.927,49 M2

4. SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS: 85.092,51M2

Zonas verdes: 19.530,27 M2

- Jardines (JL) 15.733,53 m2:

- Áreas de recreo (AL) 3.796,74 m2:

Equipamientos públicos y docentes: 14.277,02 M2

Red Viaria: 51.285,22 M2

- Viarios peatonales (RV): 6.275,13 m2

- Viario de tránsito (RV): 39.163,09 m2

- Aparcamientos (AV): 5.847 m2

5.- Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 500.

6.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 132.345,94 M2T

7.- SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO: 53.927,49 M2

8.- APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s): 0,95 m2t/m2s.

9.- USO PREVISTO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

10.- PARCELA MÍNIMA: 100 M2.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUP)

SECTOR SUP1.

1.- ÁMBITO TERRITORIAL: U.A.1

2.- SUPERFICIE TOTAL: 63.877,34 M2

3.- SUPERFICIE NETA: 25.542,19 M2

4., SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS: 38.335,15 M2

Zonas verdes: 12.686,74 M2

- Jardines (JL) 10.460,82 m2:

- Áreas de recreo (AL) 2.225,92 m2:

Equipamientos públicos y docentes: 12.616,26 M2

Red Viaria: 27.345,00 M2

- Viarios peatonales (RV): 4.115,05 m2

- Viario de tránsito (RV): 20.080,95 m2

- Aparcamientos (AV): 3.149 m2

Dotaciones a ejecutar por la U.A.2: -14.312,85 m2.

5.- Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 237

6.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 60.960,41 M2T

7.- SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO: 25.542,19M2

8.- APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s): 0,95 m2t/m2s.

9.- USO PREVISTO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

10.- PARCELA MÍNIMA: 100 M2.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUP)

SECTOR SUP1.

1.- ÁMBITO TERRITORIAL: U.A. 2

2.- SUPERFICIE TOTAL: 75.142,66M2

3.- SUPERFICIE NETA: 28.385,30M2

4., SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS: 32.444,51 M2

Zonas verdes: 6.843,53 M2

- Jardines (JL) 5.272,71 m2:

- Áreas de recreo (AL) 1.570,82 m2:

Equipamientos públicos y docentes: 1.660,76 M2

Red Viaria: 23.940,22 M2

- Viarios peatonales (RV): 2.160,08 m2

- Viario de tránsito (RV): 19.082,14 m2

- Aparcamientos (AV): 2.698 m2

Dotaciones a ejecutar en la U.A.1: 14.312,85 m2.

5.- Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 263

6.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 71.385,53 M2T

7.- SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO: 28.385,30 M2

8.- APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s): 0,95 m2t/m2s.

9.- USO PREVISTO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

10.- PARCELA MÍNIMA: 100 M2.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUP)

SECTOR SUP2.

1.- ÁMBITO TERRITORIAL: SECTOR SUP2.

2.- SUPERFICIE TOTAL: 42.243 M2

3.- SUPERFICIE NETA: 22.746,32 M2

4., SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS: 19.496,68 M2

Zonas verdes: 4.200,27 M2

Equipamientos públicos y docentes: 2.363,59 M2

Red Viaria: 12.932,82 M2

5.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 31.674 M2T

6.- APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s): 0,69 m2t /m2s.

7.- EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7498 m2/m2.

8.- EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA PRIVADA: 1,29 m2/m2.

9.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PRIVADA: 29.310 M2T.

10.- USO PREVISTO: ALMACENES Y SERVICIOS.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUP)

SECTOR SUP3.

1.- ÁMBITO TERRITORIAL: SECTOR SUP3. CAUDELI.

2.- SUPERFICIE TOTAL: 156.404 M2.

3.- SUPERFICIE NETA: 52.667 M2

4., SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS: 103.373 M2

Zonas verdes: 70.651 M2

Equipamientos públicos y docentes: 14.222 M2

Red Viaria: 18.500 M2

5.- DENSIDAD: 25 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

6.- Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 390.

7.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 37.450 M2T

8.- APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/m2s): 0,24 m2t /m2s.

9.- EDIFICABILIDAD POR MANZANAS DE USO PRIVADO:

- MANZANA 11: 0,76 m2/m2.
- MANZANAS 6, 9 Y 13: 0,60 m2/m2.
- MANZANAS 5 Y 8: 0,50 m2/m2.

10.- USO PREVISTO: RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUNP).

SECTOR SNUP1:

- 1.- ÁMBITO TERRITORIAL: SECTOR SNUP1.
- 2.- SUPERFICIE (M2): 210.959 M2.
- 3.- EDIFICABILIDAD BRUTA (m2/m2): 210.959 M2.
- 4.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 M2/M2.
- 5.- USO DOMINANTE: INDUSTRIAL.
- 6.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

Se recogen en la Memoria en el apartado 1.3.3.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUNP).

SECTOR SUNP2:

- 1.- ÁMBITO TERRITORIAL: SECTOR SUNP2.
- 2.- SUPERFICIE: 43.926 M2.
- 3.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2/m2): 0,40 m2/m2.
- 4.- DENSIDAD MÁXIMA (viv./Ha): 12.
- 5.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO: 17.570 M2T.
- 6.- Nº VIVIENDAS MÁXIMO: 51.
- 7.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.
- 8.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

Se recogen en la Memoria en el apartado 1.3.3.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA. (SUNP).

SECTOR SUNP3:

- 1.- ÁMBITO TERRITORIAL: SECTOR SUNP3.
- 2.- SUPERFICIE: 189.135 M2.
- 3.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2/m2): 0,40 m2/m2.
- 4.- DENSIDAD MÁXIMA (viv./Ha): 12.
- 5.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO: 75.654 M2T.
- 6.- Nº VIVIENDAS MÁXIMO: 226.
- 7.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.
- 8.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

Se recogen en la Memoria en el apartado 1.3.3.

D.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

0.- INTRODUCCIÓN.

De acuerdo con la legislación vigente, el proyecto que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Xeresa está sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, con el fin de evitar o reducir los impactos que se puedan producir sobre el Medio natural y socioeconómico, con la incorporación de la nueva ordenación urbanística del término municipal de Xeresa y de la sustitución de las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal vigente.

El Ayuntamiento de Xeresa en convenio con la Diputación de Valencia, realiza la redacción del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Xeresa.

El presente estudio comprende la estimación de los efectos que el Plan General de Ordenación Urbana de Xeresa producen sobre el medio ambiente, en su término más amplio (biótico, abiótico, paisajístico, etc.), tomando como referencia la situación actual del planeamiento urbanístico.

En sesión de 31 de Octubre de 1989 de la Comisión Provincial de Urbanismo, fueron aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Xeresa.

Posteriormente, el 30 de Marzo de 1992 se aprueba la 1ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Xeresa que contiene la subsanación de errores y la concreción de la redacción de los artículos de las Normas Urbanísticas 12.A. (PUNTO 1) y 44 (PUNTO 2).

El Estudio de Impacto Ambiental, se redacta de acuerdo con el Real Decreto Legislativo del MOPU 1302/86 del 28 de Junio de 1986 sobre Evaluación de Impacto Ambiental y el Reglamento aprobado por el RD 1131/88 de 30 de Septiembre; y la Ley 2/1989 del 3 de Marzo de la Generalitat Valenciana y su reglamento publicado en el Decreto 162/1990 de 15 de Octubre.

En la aludida Ley 2/1989 de la Generalitat Valenciana se especifican los apartados que deben contener los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, apartados que condensaremos en:

- 1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PGOU Y SUS ACCIONES.
- 2.- INVENTARIO AMBIENTAL.
- 3.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.
- 4.- MEDIDAS CORRECTORAS
- 5.- MATRIZ DE IMPACTOS DESPUES DE MEDIDAS CORRECTORAS
- 6.- PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL.

Por tanto, el estudio de Evaluación de Impacto Ambiental tiene como objetivos la descripción de los elementos medioambientales susceptibles de ser impactados por el desarrollo del PGOU, así como su interacción con los factores ambientales, para lograr la integración del planeamiento municipal en el entorno medioambiental y conseguir una correcta ordenación de los usos del suelo previstos.

Mediante el análisis y estudio del PGOU se estudiarán las medidas correctoras que se deberán adoptar para reducir o eliminar los efectos negativos que puedan producirse al medio ambiente y el programa de vigilancia ambiental a implantar.

1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PGOU Y SUS ACCIONES.

Las circunstancias que justifican el presente Plan General de Ordenación Urbana de Xeresa se resumen en:

1.- La necesidad de revisar la actual delimitación del suelo urbano y permitir una ampliación del mismo para atender la creciente demanda de este tipo de suelo. La dinámica demográfica de Xeresa junto con las buenas expectativas económicas, ha hecho aumentar en los últimos años un interés de inversión en el sector industrial y de servicios en Xeresa, así como se ha incrementado la demanda de equipamiento público especialmente en el área deportiva y recreativa

2.- Completar las infraestructuras existentes mejorando la calidad de la urbanización.

3.- La modificación de la actual clasificación que se hace del suelo no urbanizable en la zona de la Marjal. De esta forma las zonas de Marjalería A y B pasan a ser un SUELO NO URBANIZABLE COMÚN formado, tal como se indica en el plano correspondiente, por los sectores SNU-2A, SNU-2B y SNU-3 con una superficie de 1.790.000 m², 450.000 m² y 1.957.080 m² respectivamente.

4.- La pretensión de la anterior modificación, viene originado por la necesidad que tiene la población de Xeresa de poder desarrollar en dicho suelo además de la actividad agraria, determinados usos de carácter recreativo, educativo y deportivo como es el golf u otros deportes similares que por su naturaleza son compatibles con el entorno paisajístico de la marjal.

5.- Disminuir el ámbito territorial de protección que las actuales Normas Subsidiarias recogen para la totalidad de la zona montañosa. Este tipo de suelo queda grafiado en el plano correspondiente y está formado por el sector SNU-4 denominado Zona Forestal con una superficie de 4.850.838 m², dando una nueva delimitación de su protección que incluiría el paraje montañoso a partir de los 200 m. de altitud, encontrándose la zona del Mondúber en su cota superior.

6.- La reducción del carácter de protección de la zona montañosa se basa en la necesidad de utilizar la zona para actuaciones urbanísticas ya que la mayor superficie del término municipal de Xeresa se concentra en suelo montañoso y por tanto con una escasez de suelo llano que a corto plazo se agotará por la ampliación del suelo urbano y de las dotaciones que se proyectan en el futuro Plan General de Ordenación Urbana.

7.- Ordenar de nuevo el territorio de uso agrícola de modo que se ajuste a la actual realidad socioeconómica de Xeresa, que ha hecho posible la

realización de nuevas transformaciones agrarias para el cultivo de cítricos, tanto en la zona montañosa como en el suelo correspondiente a la zona de la marjal y que en las actuales Normas Subsidiarias la clasifican de suelo no urbanizable protegido e indicado en el planeamiento urbanístico como Marjalería B.

8.- Las transformaciones agrarias en la zona montañosa llevará implícito la obligación de cumplir las medidas correctoras y de conservación que se establezcan y que hagan compatible las construcciones de transformación del suelo montañoso con el respeto por la naturaleza y su riqueza medioambiental, consiguiendo una integración de dichas transformaciones con el paisaje montañoso.

9.- Los movimientos de tierra realizados en la Marjalería B, mediante desmontes y terraplenes que tienen la finalidad de elevar la cota del terreno original, han transformado de forma intensa su orografía con la implantación final del cultivo de cítricos. En la actualidad sólo queda un reducido porcentaje de sus 1.957.080 m² de superficie por transformar y como consecuencia de esta intensa acción del hombre en este tipo de suelo, protegido en las actuales Normas Subsidiarias pero consolidada en el uso agrícola durante el paso del tiempo, el PGOU permite la actual situación e intenta mediante las medidas correctoras oportunas para tal efecto, garantizar la compatibilidad de la actividad agraria con la diferenciación de estas zonas de marjal, mediante la creación de una red de canalizaciones que sirvan de desagüe de los excesos de agua y al mismo tiempo controle y regule el nivel freático del agua.

Las delimitaciones de esta zona, correspondiente al SNU-3 en el PGOU, quedan grafiadas en los planos correspondientes.

10.- Por sus especiales valores paisajísticos, la zona forestal que comprende el macizo del Mondúber presentará una mayor protección de su ecosistema, reduciendo los impactos ambientales que origina la concentración de instalaciones de comunicación que en la actualidad existen ubicadas en su cota superior del monte. Se aplicarán las medidas correctoras que permitan regular y controlar las mencionadas instalaciones eléctricas para conseguir su integración en el mencionado paisaje forestal.

La consecución de esta integración, lleva implícito la realización de un estudio concreto de la actual situación en que se encuentra la zona del Mondúber para así poder enumerar las medidas correctoras necesarias y urgentes que toda intervención del hombre sobre este suelo estará obligado a cumplir para anular los impactos ambientales.

11.- Por tanto el suelo clasificado como no urbanizable protegido, ante el incumplimiento de las actuales Normas Subsidiarias tal y como se pone de manifiesto, la única alternativa posible ha sido la de recoger el límite de este suelo en su verdadera dimensión, y marcar un límite reconocible mediante la

curva de nivel 200 en la zona montañosa y que está formado por el sector SNU-4, denominado Zona Forestal en el PGOU de Xeresa.

12.- El resto de suelo no urbanizable común lo forma el sector SNU-1 con una superficie de 5.982.094 m², constituido por los terrenos de huerta, terrenos en abanalamiento y monte bajo del término municipal de Xeresa. Tiene una regulación deficiente en las actuales Normas Subsidiarias. En el PGOU se contempla la necesidad de regular este tipo de suelo, cota < 200, ya que está integrado por el núcleo tradicional de suelo cultivado de naranjos que encierra un valor de paraje antropológico, cultural y económico muy ligado al municipio de Xeresa.

En el suelo no urbanizable común se acogerán las actuales actuaciones agrícolas y las posteriores transformaciones y abanalamientos, así como se podrán desarrollar determinados usos no agrícolas cumpliendo las determinaciones establecidas tanto en las normas urbanísticas de este Plan como en la normativa de la Ley del Suelo no urbanizable, 4/1992 de la Generalitat Valenciana. Se evita así la falsa delimitación actual y se marca un límite reconocible con la citada curva de nivel que puede ser defendido frente a expansiones transformadoras agrícolas y urbanísticas.

13.- Por último la zona extractiva de la cantera de 132.500 m² de extensión lo forma el sector SNU-5. En el PGOU no mantiene la actual clasificación de suelo no urbanizable protegido, reclasificándose en suelo no urbanizable común. Se aplicarán las medidas correctoras pertinentes, encaminadas a regenerar esta cantera abandonada dedicada a la extracción de áridos y de esta forma además de reducir la erosión de la superficie, disminuir el grave impacto ambiental que se observa en la actualidad.

2.- INVENTARIO AMBIENTAL

A continuación se realiza un análisis de una serie de elementos del medio considerados importantes y que han sido los siguientes:

2.1.- CLIMA

Para el estudio del clima de la zona se han consultado datos del Servicio Meteorológico Nacional, con series de 15 a 20 años. Estos datos se refieren a temperaturas y precipitaciones.

Se han tomado como estaciones representativas del término municipal de Xeresa las de Gandía, Alcira y Játiva.

En general se trata de un clima Mediterráneo árido de estíos muy secos, con humedad relativa media-alta que oscila entre 60 y 95%, iluminación intensa, temperaturas elevadas, heladas poco frecuentes y precipitaciones de tipo torrencial que dan lugar a un proceso de erosión elevado.

Las características climáticas de Xeresa vienen definidas por la interacción de una serie de elementos:

* Los vientos del NE y E (Levante) ponen en contacto masas de aire húmedo marino con masas más frías procedentes del NW influyendo decisivamente en las oscilaciones pluviométricas que en ocasiones producen precipitaciones de gran intensidad, llegando a darse fenómenos de gota fría.

* La proximidad del mediterráneo que ejerce un efecto amortiguador sobre la temperatura.

* Las elevaciones orográficas se disponen transversalmente al sentido de desplazamiento de los vientos.

2.1.1.-Temperaturas

La temperatura media anual para altitudes comprendidas entre 0 y 100 metros es de 17,5°C. La media de las máximas es de 23°C y la media de las mínimas está entre 11 y 13°C. Las temperaturas máximas absolutas superan los 40 grados y las mínimas absolutas oscilan entre 8 y -3°C estando el periodo de heladas comprendido entre Noviembre y Marzo.

2.1.2.- Precipitaciones

La precipitación media anual oscila entre 500 y 700 mm. El número de días de precipitación al año es de 40-45 de los cuales el 30% supera

precipitaciones superiores a 10 mm.

Las lluvias máximas en periodos de tiempo reducido tienen gran importancia en el término municipal de Xeresa pues son frecuentes las tormentas, especialmente a principios del otoño, en las que se llegan a recoger más de 100 mm. en periodos de 24 horas.

Estas tormentas tienen una intervención destacada en los procesos de acumulación de agua en los acuíferos existentes en la zona.

Las características fisiográficas facilitan la circulación de vientos cargados de humedad que provienen del Mediterráneo y que al encontrarse con las primeras alturas que impiden su marcha, provocan el ascenso de las nubes y desencadenan unos altos valores de torrencialidad, siendo Septiembre-Octubre cuando se dan estos valores tan altos.

2.1.3.- Vientos

Los vientos dominantes son del SE con velocidades generalmente débiles; también soplan con frecuencia vientos del SW y NE con velocidades más elevadas, especialmente los del SW. El valor medio de velocidad de las rachas máximas anuales es de 87 km/h.

Las mayores frecuencias corresponden a los vientos del SE destacando claramente sobre las demás direcciones. También en casi todos los meses figura el SE como dirección predominante, sólo en los meses de invierno y Noviembre dominan los vientos del SW.

Las mayores velocidades medias corresponde a los vientos de componente Sur que junto con los del SE dan lugar al mayor flujo de aire. La media mensual de velocidad más elevada corresponde al SW con 26 km/h en el mes de Febrero y la menor a los meses de Septiembre y Julio con 5 km/h.

2.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

En este apartado consideraremos aquellos elementos que puedan verse influidos con la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Xeresa, así como aportar una información válida para la posterior interpretación de otros componentes del medio ambiente como la vegetación, la fauna, el paisaje, la hidrología, etc.

2.2.1.- Geología

El área de estudio se encuentra situada en la Hoja geológica de Alzira

(770, Escala 1:50.000). Constituye la unión de las estribaciones de la Rama Sur de la Cordillera Ibérica con el Sistema Prebético.

Esta formada por materiales de edad comprendida entre el Jurásico y el Cuaternario, siendo estos últimos los más representativos ya que ocupan prácticamente el 80% de la totalidad del mapa geológico que se presenta.

De más antigua a más moderna se encuentran los siguientes materiales:

* Materiales Jurásicos

- alternancia de calizas y margas.
- margas con braquiópodos, calizas y dolomías.

Se caracterizan por presentar diversidad de fauna. La primera unidad puede alcanzar un espesor de hasta 250 m. y la segunda del orden de 170 m.

Estos materiales representan un tanto por ciento muy pequeño dentro del área de interés.

* Materiales Cretácicos

Formados por calizas y dolomías de distintas características. Afloran principalmente dolomías y en algunas ocasiones dolomías arcillosas. Están situadas en la parte W del mapa, normalmente tienen presencia de fauna (gasterópodos, bivalvos) y el espesor que pueden llegar a alcanzar en la zona de Xeresa es de 50-75 m.

* Depósitos Cuaternarios

Se distinguen dos tipos de depósitos, continentales y mixtos. Dentro de los primeros se encuentran principalmente arcillas y limos dando lugar a glaciares de acumulación (Pleistoceno) y a limos de derrame de glaciares y conos de deyección (Holoceno) e incluidos en el grupo de los depósitos mixtos se encuentran limos orgánicos.

Los glaciares de acumulación son formas de escasa pendiente longitudinal (que no supera los 5 grados) y sin pendiente lateral que proceden de relieves montañosos, en este caso mesozoicos. Están constituidos principalmente por niveles de arcilla y cantos con costras discontinuas. Sobre estos materiales se localiza el núcleo de población de Xeresa.

2.2.2.- Geomorfología

El del término municipal de Xeresa está dominada mayoritariamente por un Cuaternario en cuyo período las rocas sedimentadas ocuparon considerables extensiones en la llanura costera de la Safor, lugar donde se ha producido la deposición de los materiales erosionados de las zonas montañosas circundantes.

La génesis de los depósitos es muy variada, pudiendo ser tanto de origen marino como continental o mixto y, según la forma de transporte del sedimento, puede haber muy distintos tipos: fluviales, eólicos, deltaicos, albuferas, lacustres, etc.

En un sentido amplio podemos decir que en la llanura costera existen sedimentos de tipo albufera, constituidos por limos pardos grises y turbas, correspondientes al producto de la sedimentación en dicho medio en épocas pasadas.

Actualmente es notable el caso de las anteriores zonas arroceras parte de las cuales se han convertido en zonas aptas para el cultivo de cítricos, mientras la otra parte restante aún posee su morfología intacta.

Otro tipo de sedimentos de importancia en el Cuaternario son los fluviales, tales como las terrazas, abanicos fluviales y deltáicos, conos de deyección, limos de inundación, etc.

2.3.- EDAFOLOGÍA

2.3.1.-Descripción de unidades.

En la zona de Xeresa aparecen dos clases de suelos: Cambisoles y Fluvisoles (normas de la F.A.O.). Cada uno de ellos está constituido por el tipo de sustrato sobre el que se encuentra.

* Los Cambisoles en este caso se desarrollan sobre materiales carbonáticos. Se caracterizan por la presencia de un horizonte B cámbico que se forma por alteración "in situ" de los materiales sobre los que se ubica, lo que le da un color pardo.

Los Cambisoles que aparecen en la zona son de tipo Cálxico que poseen un horizonte A con bajo contenido de materia orgánica pero bien humificado. Los niveles superiores de estos suelos son muy permeables.

La correspondencia de estos suelos con la terminología española es de Tierras pardas meridionales y suelos pardos.

* Los Fluvisoles son suelos poco evolucionados edáficamente, jóvenes y con escaso desarrollo de horizontes. Se desarrollan sobre depósitos aluviales y

coluviales recientes y transformados por el riego. Sólo se puede apreciar un horizonte A superficial y oscuro con mayor contenido en materia orgánica y mejor estructurado que el resto del suelo.

Constituyen los valles de inundación de los barrancos y zonas transformadas en regadíos, se desarrollan en áreas de fisiografía plana.

En esta zona se encuentran muy transformados por el hombre y la actividad agrícola, además ciertos cultivos como es el caso del arroz que existió en la marjal de Xeresa, provocan en el suelo unas condiciones artificiales como consecuencia de las inundaciones y se crea una falta de aireación que ocasiona una serie de fenómenos que afectan a los microorganismos, potencial redox, estructura, etc.

Parte de estos suelos están en la actualidad dedicados fundamentalmente al cultivo intensivo de cítricos.

También denominados según la nomenclatura española como suelos aluviales y coluviales. También se les conoce, sobre todo en el mediterráneo, como suelos de Vega.

2.4.- HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

El presente apartado tiene por objeto dar una visión global del área de estudio donde se ubica el término municipal de Xeresa, desde el punto de vista hidrológico, que permita evaluar a posteriori los impactos producidos por la actuación prevista a largo plazo del Plan General de Ordenación Urbana que se quiere aprobar.

2.4.1.- Hidrología superficial

La zona de estudio se encuentra ubicada en la cuenca baja del río Júcar y próximo al mar Mediterráneo. Se trata de una cuenca excedentaria en recursos hidráulicos, con unos recursos mínimos disponibles de 4.300 Hm³/año.

No existe en Xeresa ningún río de importancia relevante siendo los elementos hidrológicos más característicos los siguientes:

- * Barrancos que presentan sus cabeceras en los relieves más cercanos.
- * Sistema de acequias que atraviesan el término municipal de Xeresa con dirección NO-E. También existen abundantes acequias de menor tamaño principalmente en los alrededores del núcleo urbano de Xeresa.
- * Zona de marjal al NE, parte de la cual está aprovechada por el cultivo de cítricos de distintas variedades, tanto primerizas como de maduración

tardía; mientras que la parte restante, correspondiente a la zona de Marjalería A en las actuales Normas Subsidiarias, permanece en el estado original sin haber sufrido ninguna actuación transformadora por parte del hombre desde hace muchos años, cuando abandonaron la explotación del cultivo del arroz.

El río Júcar pasa por el Norte del término municipal de Xeresa, es el río de cierta entidad más cercano. El volumen de agua de este río está regulado en los embalses de superficie que presenta, en total se han construido 9 presas con una capacidad de embalse de 2.509 Hm³.

En general dentro de esta cuenca hidrográfica existen una serie de ríos cortos (a veces con morfología de barrancos) de régimen irregular típicamente mediterráneo (a este tipo pertenece los que existen en Xeresa) y los ríos largos con caudales estabilizados por los aportes subterráneos (como el Júcar). Estos últimos son los más importantes por el volumen de sus aportaciones.

Los ríos que recogen la escorrentía del extremo oriental de la sierra de Corbera y derrames septentrionales del Mondúber, desaguan directamente al Mediterráneo: destaca el río Jaca o de Jaraco.

2.4.1.1.- Calidad de las aguas superficiales

En la cuenca del Júcar la calidad química de las aguas, cuyo total en sólidos disueltos tiene un valor medio entre 400 y 800 mg/l, es en general apta para todos los usos.

Debido al fuerte desarrollo económico de la población, con la amenaza de contaminación que ello conlleva, será imprescindible planificar aspectos de control y defensa de la calidad de las aguas.

El principal uso que reciben las aguas superficiales es para el riego de plantaciones de cítricos y de cultivos hortícolas que se encuentran en la zona de la marjal de Xeresa.

Se riega con agua superficial aproximadamente el 30% de los citados cultivos.

Este agua está desaprovechada ya que la gran cantidad de agua no usada para regar discurre por las acequias durante todo el año y se pierde al mar a través de las numerosas canalizaciones existentes en la marjal de Xeresa.

Desde hace más de 20 años estas canalizaciones han perdido su funcionalidad ya que han dejado de ser gestionadas tanto en el aspecto de continuar mejorando este sistema de drenaje como en el mantenimiento de las

mismas y por tanto han perdido su finalidad principal que es la de regular durante todo el año los caudales de agua superficiales necesarios para mantener constante el nivel de la capa freática.

Con la implantación en la zona de la marjal de un campo de golf cuya actividad deportiva está en armonía con su entorno más inmediato, se consigue que los diferentes canales interconectados que rodean este campo se encuentren en todo momento llenos de agua y por tanto los acuíferos sufrirán de forma continua una recarga importante por infiltración del agua superficial.

Mediante los trabajos de mantenimiento, conservación y regulación de los niveles de agua que requiere toda instalación deportiva de estas características se garantiza un buen uso de este tipo de suelo y al mismo tiempo un control de las aguas superficiales.

2.4.2.- Hidrología subterránea

El término municipal de Xeresa se encuentra ubicada dentro de la cuenca baja del río Júcar, al Norte del acuífero número 50, muy cerca del límite con el acuífero 51.

2.4.2.1.- Descripción del acuífero

Este acuífero se encuentra localizado en la zona de llanura costera de la provincia de Valencia presentando cotas inferiores a 100 metros explotándose mediante pozos y sondeos que dan caudales importantes.

El acuífero está compuesto por una serie de niveles detríticos, arenosos y calcáreos intercalados en niveles más arcillosos formando un conjunto complejo. Los diferentes niveles se agrupan en dos conjuntos principales: el superior, integrado por materiales detríticos cuaternarios y calizas, y el inferior constituido por materiales de naturaleza calcarenítica entre los que se intercalan paquetes de margas de potencia reducida.

El agua subterránea se encuentra prácticamente bajo toda la superficie, la circulación del agua se realiza hacia el mar, y se encuentra a profundidades variables, siendo más someras hacia el Este.

La cota de la superficie piezométrica asciende en general desde valores de 40-70 metros, en la parte más occidental del acuífero, hasta 0 metros en la costa.

La forma de esta superficie y sus fluctuaciones anuales son muy heterogéneas pudiendo llegar a ser fluctuaciones de 10 metros.

La recarga del acuífero es importante, del orden de 770 Hm³/año de los

cuales 400 Hm³/año corresponden a la infiltración del agua superficial empleada para regar. El resto de la recarga proviene de sistemas acuíferos colindantes (200 Hm³/año) y de infiltración de la lluvia (170 Hm³/año).

La descarga es difícilmente cuantificable por medición directa, por lo que se establece a partir de modelos matemáticos en 110 Hm³/año medio. Las salidas de agua se deben a:

- * La alimentación del Júcar por el acuífero (siendo la relación acuífero/río compleja y variable).
- * Bombeos para uso urbano, industrial y agrícola.
- * Vertido subterráneo al mar.

Por lo que se refiere a la calidad de las aguas subterráneas a de señalarse que en su mayor parte presentan facies bicarbonatadas o sulfatada calcico-magnésica. La calidad empeora hacia el Este, en sentido de flujo subterráneo, en un proceso de degradación que sólo es interrumpido en las zonas de recarga por retorno de aguas de riego.

En esta zona la agricultura es la actividad que más influye en la calidad de las aguas subterráneas, condicionando la presencia de nitratos en cantidades elevadas.

La actividad industrial también incide en la calidad de las aguas subterráneas motivando la existencia de un fondo de metales pesados.

2.5.- VEGETACIÓN

Se describen aquellos factores que inciden y condicionan de forma más intensa la existencia de la vegetación actual.

Los materiales de la zona llana de Xeresa están constituidos por arena, arcillas y limos y cantos rodados calizos. La montaña es de naturaleza caliza.

La zona se caracteriza por un clima Mediterráneo subtropical o marítimo y un régimen de humedad Mediterráneo seco.

Desde el punto de vista bioclimático, la zona se sitúa en el piso Termomediterráneo, horizonte superior y ombroclima seco.

2.5.1.- Vegetación potencial

Atendiendo a las características físicas propias del piso Termomediterráneo, la vegetación potencial correspondería a las formaciones de carrascal o coscojar.

* Carrascal

Los carrascales termófilos valencianos constituyen la serie de vegetación, de óptimo termomediterráneo ibérico-levantino, basófila de Quercus ilex ssp rotundifolia, que pone de manifiesto la potencialidad arbolada sobre suelos pardo calizos y "terras rosa" bien desarrolladas.

En condiciones óptimas se trata de un bosque bien estructurado, con estrato arbóreo dominado por la carrasca (Quercus rotundifolia), y un estrato arbustivo formando un sotobosque bastante denso en el que dominan nanofanerofitos y lianas.

La degradación del carrascal conduce a la aparición de coscojares con lentisco (Quercus lentiscetum) y romerales (Rosmarino ericion), a los que hay que unir extensas zonas ocupadas por repoblaciones de Pinus halepensis.

* Coscojar

Estas formaciones arbustivas, también llamadas garrigas o maquias (Quercus-lentiscetum), están dominadas por la coscoja (Quercus coccifera), acompañado de otras especies como el lentisco (Pistacia lentiscus) o el espino negro (Rhamnus lycoides).

Constituye la vegetación dominante de los pisos Termomediterráneo y Mesomediterráneo inferior, representando tanto una etapa serial del carrascal, como una comunidad permanente en suelos poco profundos, laderas abruptas, crestas, suelos de costra caliza, etc., donde no se puede desarrollar un suelo profundo que permita la entrada de árboles.

En condiciones óptimas se presenta como una formación cerrada, prácticamente impenetrable, en la que aparte de la coscoja y el lentisco aparecen el palmito (Chamaerops humilis) en las zonas más térmicas y el algarrobo (Ceratonia siliqua), que en estado natural es un arbusto.

Otras plantas frecuentes son Rhamnus oleoides ssp. angustifolia, Rhamnus alaternus, torvisco (Daphne gnidium), y los espárragos silvestre (Asparagus acutifolius) y marino (A. stipularis).

* Matorrales

Los matorrales basófilos mediterráneos (Clase Ononido Rosmarinetea)

representan la vegetación de las zonas más abruptas, con poco suelo, aunque hoy en día se han visto favorecidas por la degradación de las formaciones arbóreas y arbustivas; cuanto más desfavorables son las condiciones ecológicas para el desarrollo del bosque, más importancia adquieren los matorrales.

Aquí se encuentra un grupo de comunidades de matorral, típicos de este piso (Rosmarino-Ericion), entre los que destacan los elementos endémicos como la pebrella, el brezo, etc., a las que acompañan otras más amplias como la aliaga, etc.

* Vegetación en ramblas

Las ramblas o barrancos poseen cauces sometidos a un régimen torrencial muy puntual, por lo que habitualmente se encuentran secos. La mayor humedad edáfica de estos cauces, respecto a la xericidad exterior, permite la existencia de un tipo de vegetación edafófila, condicionada a la humedad, al estado del suelo, a inundaciones ocasionales y a una fuerte escorrentía superficial.

Estas características se dan en el Barranco Peña Negra y Barranco Calafat.

La comunidad más característica son los adelfares (Rubio longifoliae-Nerietum oleandri), en los que aparte de la adelfa (Nerium oleander) aparecen las grandes cañas Arundo donax y Erianthus ravennae, mirto (Myrtus communis), Foeniculum vulgare y Clematis flammula.

2.5.2.- Vegetación actual

La vegetación potencial ha sido profundamente transformada desde tiempos remotos.

Las características fisiográficas de la zona han sido aprovechadas para la instalación de una agricultura intensiva y por otra parte la presencia de núcleos urbanizados han propiciado la aparición de infraestructuras que suponen la destrucción del suelo.

Ambos factores contribuyen a la imposibilidad de desarrollo de formaciones vegetales naturales con un grado de conservación destacable.

Hecha esta consideración, a continuación se describen las unidades de vegetación que actualmente pueden distinguirse en la zona:

* Cultivos de cítricos.

Formación de cultivo dominante en el término municipal de Xeresa, ocupando más del 90% de la superficie cultivada. Los cultivos de agrrios se reparten por las zonas llanas y regables, extendiéndose por el noreste hasta la zona de la marjal, parte de la cual se encuentra inculto desde que se dejó de explotar en agricultura.

Proporcionalmente la especie más cultivada es el mandarino (Citrus deliciosa) que ocupa el 70% de la superficie cultivada, mientras que el resto de la superficie (30%) está dedicada exclusivamente al naranjo (Citrus sinensis).

Los cultivos de cítricos de regadío son invadidos por plantas caracterizadas por la necesidad, más o menos regular, de aporte de agua en la que se encuentran disueltos elementos nitrogenados, aparecen así las comunidades vegetales caracterizadas por la presencia de hierbas nitrófilas.

La más extendida, sobre todo en naranjales es Citro-Oxalidetum pes-caprae, en la que la acederilla (Oxalis pes-caprae) forma poblaciones monoespecíficas.

Otra asociación vegetal propia de los campos regados con menor frecuencia, y que sustituye a la anterior, es Diploxietum eruroidis, caracterizada por la presencia de Diplotaxis eruroides.

En la mayor parte de los casos, el uso generalizado de herbicidas y el laboreo continuado hace que los campos de cultivo aparezcan desnudos de vegetación herbácea o de matorrales.

* Huerta y cultivo forzado.

Existen pequeñas parcelas aisladas dedicadas a esta actividad situadas en zonas llanas y regables, al Este de Xeresa, en mosaico con los cultivos de cítricos.

Las especies de mayor abundancia son alcachofa, pimiento, tomate, berenjena, etc. El continuado y excesivo laboreo y el uso generalizado de herbicidas impiden el desarrollo de cualquier tipo de vegetación espontánea.

* Pinar de repoblación y matorral.

En altitudes superiores a los 200 metros, en los denominados "Els Flarets", "El Picayo", "Cerro del Mondúber", al Oeste de la población de Xeresa, aparecen formaciones de matorral asociadas a repoblaciones de pino carrasco (Pinus halepensis).

El porcentaje medio de cubierta de las repoblaciones es del 5% y el turno de corte de 80 años. Lo que nos indica que la parte alta (cota > 200 m.) de la zona montañosa del término municipal de Xeresa requiere de una concentración de esfuerzos para llevar a cabo una repoblación forestal racional y así compensar la pérdida de suelo forestal necesario, según el PGOU destinado a la ampliación de la zona urbana y a infraestructuras urbanísticas.

El objetivo final de las actuaciones urbanísticas en suelo forestal será el de aplicar las medidas correctoras necesarias para disminuir los impactos ambientales y conseguir hacer compatible la naturaleza existente en el medio con la actividad del hombre, integrándolo en dicho ecosistema mediterráneo.

El matorral está constituido fundamentalmente por una formación subarborescente dominada por romero (Rosmarinus officinalis), tomillos (Thymus vulgaris y T. piperella), espino negro (Rhamnus lycioides), y diversas cistáceas.

* Vegetación de las acequias.

Las acequias que suministran agua a los cultivos constituyen zonas con elevada humedad edáfica que hace posible la aparición en sus orillas de cañas (Arundo donax), junciales (Scirpus holoscheonus), céspedes húmedos con tréboles (Trifolium sp.) y grama (Cynodon dactylon).

En la parte central de las grandes acequias aparecen plantas con la base sumergida, son (Nasturtium officinali) y (Phragmites australis).

También existen pequeñas manchas arboladas de chopos (Populus x canadiensis) en las proximidades de las acequias.

2.5.3.- Valoración de las unidades de vegetación

Las unidades de vegetación descritas anteriormente se han valorado en función de la calidad intrínseca y la fragilidad que presentan ante las actuaciones relacionadas con la aplicación del PGOU de Xeresa.

Para estimar la calidad de la vegetación se han utilizado los siguientes criterios:

- Existencia de especies vegetales amenazadas.
- Representatividad.
- Singularidad.
- Integridad.

- Complejidad.
- Variedad de formaciones vegetales de interés.
- Grado de interés científico-educativo.
- Interés a nivel local, regional y nacional.

Para la estimación de la fragilidad se han considerado los siguientes criterios:

- Estabilidad de la comunidad: frente a acciones de gran y pequeña envergadura, dependiendo de los mecanismos de defensa que poseen las formaciones vegetales frente a dichas acciones y su capacidad de regeneración.

- Abundancia: evalúa la mayor o menor presencia de comunidades vegetales en el contexto geográfico próximo.

- Rareza: considera la frecuencia de comunidades similares en el ámbito geográfico nacional.

La única unidad que posee cierto interés, de las existentes en el área de estudio, es el pinar-matorral situado a una cota superior a los 200 metros de altitud, según curva de nivel, si bien se le ha asignado una calidad media/baja.

Los cítricos y la vegetación de las acequias poseen una calidad baja, desde el punto de vista botánico, y muy baja en el caso de la huerta y cultivos forzados.

En cuanto a la estabilidad, frente a acciones de gran envergadura (como tala y desbroce), la vegetación no tiene capacidad de resistencia, suponiendo la destrucción de la misma.

Frente a acciones de pequeña envergadura (polvo y otros contaminantes, pisoteo, etc., que suponen una merma parcial de la vitalidad de las plantas), es alta en el caso del pinar-matorral y de los cultivos de cítricos, por tratarse de formaciones más resistentes, mientras que la unidad de huerta y cultivos forzados resultan más frágiles a la acción del pisoteo y emisión de contaminantes, especialmente polvo, por lo que se considera una estabilidad media.

La abundancia de las unidades de vegetación consideradas en el contexto geográfico próximo es alta y la rareza, en el ámbito geográfico nacional, es baja.

Según lo expuesto, la fragilidad de todas las unidades de vegetación definidas es baja.

2.6.- FAUNA

Dadas las particularidades de este aspecto del medio el ámbito del estudio no se ciñe a un área determinada sino que se refiere a la fauna propia de los ecosistemas presentes tanto en el término municipal de Xeresa como en las áreas limítrofes.

La riqueza y composición de la fauna se ha visto profundamente alterada a lo largo de los años debido a las transformaciones que el hombre ha ido introduciendo en el medio. Los ecosistemas creados, así como los cambios en los ya existentes, condicionan la presencia de especies faunísticas.

Existen tres ecosistemas diferenciados en Xeresa, siendo la zona montañosa, la zona urbana y de cultivo y la zona de marjal, en la cual se encuentra acotada una pequeña zona destinada a la cría del samaruc.

La fauna existente en los mencionados ecosistemas es mínimamente relevante y además la zona del samaruc sufre un fuerte deterioro que hace inviable un éxito en cuanto a la obtención de los resultados científicos oportunos, que son necesarios para concluir los estudios de los responsables de la iniciativa medioambiental.

Se ha elaborado una lista basada en la documentación sobre la fauna existente en estas zonas y en las observaciones directas durante las visitas de campo que se han realizado. Dicha lista de especies está basada fundamentalmente en el entorno del término municipal de Xeresa.

Reptiles:

Lacerta lipida	Lagarto
Podarcis hispánica	Lagartija
Malpolon monspessulanus	Culebra bastarda
Natrix natrix	Culebra de collar
Rana perezi	Rana común
Bufo bufo	Sapo común
Bufo calamita	Sapo corredor

Mamíferos:

Oryctolagus cuniculus	Conejo
Rattus norvegicus	Rata común

Rattus rattus	Rata de campo
Apodemus sylvaticus	Ratón
Talpa europaea	Topo
Crocidura rusula	Musaraña común

Aves:

Carduelis carduelis	jilguero
Carduelis chloris	Verderón
Turdus merula	Mirlo común
Passer domesticus	Gorrión
Passer montanus	Gorrión molinero
Sturnus unicolor	Estornino
Fulica atra	Focha común
Gallinula chloropus	Polla de agua
Tyto alba	Lechuza común

Además de esta fauna superior existe la pequeña fauna constituida por insectos, ácaros etc., que en algunos casos se convierten en verdaderas plagas que hay que controlar mediante la lucha integrada.

2.6.1.- Valoración de las unidades faunísticas

La unidad correspondiente a las zonas de pinar-matorral presentan la calidad más elevada, con un valor medio-bajo, debido fundamentalmente a la existencia de una interesante comunidad de passeriformes insectívoros. Su fragilidad se puede estimar como baja, por la abundancia de este hábitat, tanto a nivel regional como nacional.

Los cultivos de cítricos poseen una calidad baja, debido a la falta de especies amenazadas o de interés y de naturalidad, y una fragilidad también baja, al ser un biotopo ampliamente representado a nivel local y regional al poseer una comunidad estable.

El valor natural de la fauna ligada a las zonas de marjal ha sido considerado bajo al no estar amenazada la presencia de las especies existentes en dicho hábitat. Y por tanto la fragilidad de esta unidad ha sido estimada baja debido a la alta abundancia y a la estabilidad que presenta.

Finalmente, la zona urbana posee un valor natural muy escaso, con calidad y fragilidad calificadas muy bajas.

2.7.- PAISAJE

El área de estudio se ubica en la comarca de la Safor, entre los términos municipales de Xeraco y Gandía. En conjunto se trata por una parte de un paisaje montañoso y por otra parte de un tipo de paisaje agrario, pero de fuerte influencia antrópica debido a la actividad agrícola intensiva y a la existencia de un creciente desarrollo de elementos de carácter urbano e infraestructura viaria.

La topografía es poco accidentada al Este del núcleo poblacional donde predomina el relieve llano de la zona de la marjal.

Al Oeste del casco urbano de Xeresa se encuentra la zona montañosa, formada por las suaves pendientes de la montaña de Xeresa en sentido Noreste-Suroeste que queda rota en las primeras rampas de la Sierra de Barsella y de las partes más altas de la montaña de Xeresa donde se encuentra el Monduber.

Las condiciones de visibilidad son muy favorables desde las rampas de la Sierra y sobre todo desde los primeros puntos de altitud más elevada (El Picayo, 300 m.; La Peña Negra, 581 m. y El Monduber, 842,6 m.).

Desde estos puntos la cuenca visual es muy extensa en dirección Noreste, dominando toda la planicie del término municipal de Xeresa y el mar mediterráneo.

Excluyendo el paisaje montañoso, la componente vegetal originaria del paisaje agrario ha sido profundamente transformada por el hombre, debido a lo cual la textura viene determinada por los tipos de cultivos existentes: por un lado los monocultivos arbóreos de cítricos condicionan una textura semigruesa, por otro, los cultivos hortícolas, en la zona de la marjal, poseen una textura fina.

Mención especial merece la cantera abandonada que existe en la parte alta del Barranco de Calafat. Genera importante impacto visual, de erosión, desprendimientos que exigen su pronta recuperación y restauración mediante el acondicionamiento del terreno roturado.

Hay que resaltar el acusado interés paisajístico del cerro del Monduber por ser foco emisor y receptor de vistas. Su alteración repercutiría negativamente sobre la calidad paisajística y ambiental no sólo del término municipal de Xeresa sino del entorno físico.

Entre los elementos artificiales fuertemente discordantes destaca la Autopista del Mediterráneo, que discurre en sentido Noroeste-Sureste, rompiendo la uniformidad de los campos de cultivo de cítricos y también el paisaje montañoso debido a la existencia de túneles en esta autopista así como

a roturaciones de zonas montañosas producidas en la realización de su trazado.

2.7.1.- Valoración de las unidades paisajísticas

La valoración se ha realizado en función de las dos cualidades fundamentales del paisaje: Calidad y Fragilidad.

La Calidad se define como el atractivo que deriva de las características propias del territorio. Se ha considerado la calidad intrínseca, que se refiere a la que posee un punto o unidad y su entorno inmediato.

La Fragilidad o Vulnerabilidad del paisaje se define como la susceptibilidad del mismo al cambio en sus características paisajísticas. Está relacionado con los aspectos de la visibilidad de un punto o unidad, siendo un concepto contrario al de capacidad de absorción.

La zona montañosa presenta una visibilidad adquirida alta al ser observada de forma permanente por los habitantes de Xeresa. La calidad paisajística de esta unidad se ha considerado media y la fragilidad visual, tanto intrínseca como adquirida, alta.

La unidad correspondiente a la zona dedicada al cultivo de cítricos, se considera de una calidad paisajística baja, fragilidad visual intrínseca baja y una fragilidad adquirida media.

En cuanto a la zona de la marjal no transformada, se considera una calidad paisajística baja.

2.8.- FACTORES SOCIOECONÓMICOS

El municipio de Xeresa, que pertenece a la comarca de la Safor, cuenta con una población de aproximadamente de 2.000 habitantes, según los datos contenidos en las Normas Subsidiarias de 1989.

La superficie de su término es de 18.067.000 m² ó 1.806,7 Has.

La evolución de la población desde la década de los 40 hasta los 80 ha sido claramente estacionaria pero con signos de crecimiento positivo a finales de los 80:

1.940	2.047 habitantes
1.950	2.028 "
1.960	2.060 "

1.970	2.089	"
1975	2.033	"
1.978	2.057	"
1.987	2.088	"

Las previsiones para los años siguientes es de un crecimiento constante, motivado por las favorables perspectivas en el empleo en las empresas ubicadas en Xeresa, así como por la aparición y consolidación del sector servicio como una nueva alternativa económica en una población que no quiere quedarse anclada en el pasado.

Además, se aprecia desde hace muchos años un incremento importante de la población estacional estival, plasmada en el aumento de rehabilitaciones de edificios como segunda residencia. Esta circunstancia se corrobora con el auge en el sector de la construcción.

Si comparamos la superficie del término y su densidad de población con el resto de municipios de la comarca de la Safor podemos encuadrarlo como medio en cuanto a superficie y media en cuanto a densidad.

Tradicionalmente ha sido un municipio de economía basada en la agricultura, pero desde hace algunos años se observa un gran impulso en el desarrollo industrial de diferentes sectores económicos que se quieren implantar en Xeresa, lo que ha motivado que el PGOU tenga en cuenta un aumento de la superficie con destino industrial.

La superficie agraria útil ronda las 650 Has. de las que aproximadamente 500 Has. están cultivadas.

La estructura agraria es de pequeñas explotaciones de regadío muy parceladas, el tamaño medio de explotación es de 1,5 Has. y cada explotación se subdivide en 4 parcelas, lo que en una agricultura moderna implica un indudable límite a la rentabilidad. Existen algunas explotaciones agrarias de más de 3 Has.

La estructura sectorial de la población ocupada se distribuye en:

* Agricultura	10%
* Industria	55%
* Construcción	20%
* Servicios	15%

A la vista de los datos anteriores conviene resaltar la fluctuación de la población hacia el sector industrial y de construcción, provenientes en su totalidad del sector agrícola, en claro descenso, entre otras causas, por su

propia dinámica interna.

Hay que puntualizar que la población activa industrial y de construcción no está ocupada en su totalidad en el municipio de Xeresa; existe una proporción importante que trabaja en industrias y construcciones ubicadas en los municipios colindantes, tales como Xeraco y Gandía, siendo ésta la población más grande e importante de la comarca de la Safor.

El sector servicios lo forman la rama de alimentación y bebida.

El equipamiento comercial de la población se resuelve aún en su mayoría, a través de desplazamientos principalmente a Gandía por su proximidad.

3.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

3.1.- FACTORES DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS AMBIENTALES

3.1.1.- AIRE

Al no producirse grandes variaciones topográficas, ni el clima ni el microclima van a sufrir alteraciones de consideración.

La calidad del aire puede verse afectada en los alrededores de los espacios donde se realicen actuaciones urbanísticas, como consecuencia de las obras en ejecución, debido al desprendimiento no habitual de polvo, a las emisiones de gases de los vehículos y maquinaria de obras y a las emisiones de ruidos emitido por el tránsito de vehículos por los viales urbanizados.

3.1.2.- GEOLOGÍA

El impacto ambiental sobre este factor será despreciable debido a la inexistencia de afloramientos geológicos de interés.

3.1.3.- EDAFOLOGÍA

La incidencia del impacto en los suelos va a ser muy importante, pues va a suponer la pérdida edafológica de superficie, conforme se vaya aplicando el PGOU, a excepción de unos miles de metros cuadrados de jardines en el suelo urbanizable.

Hay que decir que la magnitud del impacto será reducida, pues supone un pequeño porcentaje del suelo no urbanizable y además la intervención en dicho suelo será a largo plazo, según las necesidades urbanísticas de la población.

Por tanto el impacto final será leve.

3.1.4.- HIDROGEOLOGÍA

Dada la riqueza de su acuífero, el caudal necesario para el abastecimiento de las actuales viviendas como para las futuras necesidades urbanísticas está garantizada y por tanto además las aguas subterráneas se verán poco afectadas con la implantación de riegos con sistemas localizados en los cultivos de cítricos, con lo cual se consigue un leve impacto.

3.1.5.- HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El impacto sobre las aguas superficiales se puede producir por arrastre de elementos sólidos durante la construcción de zanjas, viales, explanaciones, etc., lo que generará cierta turbiedad de las aguas.

Así mismo en la fase de funcionamiento va a aumentar el caudal de los colectores de desagüe de aguas negras. La infraestructura diseñada permite evacuar sólo aguas residuales urbanas o industriales asimilables a estas, que nos va a producir un impacto leve.

3.1.6.- VEGETACIÓN Y FAUNA

Sobre estos dos factores ambientales, los efectos no van a tener relevancia, puesto que los terrenos afectados constituyen ecosistemas totalmente degradados debido a la fuerte presión antrópica que soportan.

3.1.7.- PAISAJE

A pesar de que la construcción de infraestructuras y edificaciones provoca acciones de por sí perturbadoras del paisaje, hay que matizar en este caso concreto lo siguiente:

a) En el nuevo suelo urbano, debido a las características de las edificaciones: nº reducido, pocas alturas, etc. y su ubicación que conforma una continuidad con el actual casco urbano, no se producirá ninguna alteración resaltable.

b) En el suelo no urbanizable, las naves y almacenes si que afectarán tanto a la cuenca visual intrínseca como extrínseca. Esta incidencia visual negativa genera un impacto moderado.

3.1.8.- FACTORES SOCIOECONÓMICOS

El comportamiento socioeconómico se verá afectado positivamente por este PGOU, ya que se potenciará el desarrollo urbanístico y económico del término municipal de Xeresa.

La previsión de suelo para usos residencial e industrial provocará una mayor facilidad para el desarrollo de la actividad industrial, localizando las actividades industriales en una zona idónea.

En la fase de construcción se ocasionarán molestias, que dado el carácter reducido solo causarán impactos leves.

En la fase de funcionamiento no se producirán más inconvenientes que los propios causados por los servicios de limpieza de viales, recogida de basuras, tráfico, etc. que ocasionarán impactos leves, y se lograrán disminuir con la aplicación de medidas correctoras.

Los factores sociales se van a ver afectados de manera positiva por la creación de puestos de trabajo, tanto durante la fase de construcción como en al fase de funcionamiento. También es importante destacar los servicios inducidos, comercios, empresas subsidiarias, proveedores, etc.

Se incrementará así el sector servicios, para sostener el aumento de la demanda generado por el incremento de la población, y también el sector turístico.

En consecuencia se potenciará el aumento de la renta per capita de la población y el nivel de vida de la población.

3.2.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

La identificación, predicción y valoración de los efectos producidos por las actuaciones derivadas de la puesta en funcionamiento del PGOU de Xeresa y su desarrollo a lo largo del tiempo, sin tener en cuenta las medidas correctoras a aplicar como resultado del presente Estudio de Impacto Ambiental.

Para el estudio de las acciones y su posterior valoración he optado por elegir el método matricial.

En cada una de las matrices colocaré de forma ordenada por filas las acciones previstas por el desarrollo del PGOU, y por columnas los factores del medio susceptibles de recibir impactos.

La intersección de filas y columnas constituirán las correspondientes casillas de la matriz, que representarán la valoración de los efectos de las acciones sobre los factores ambientales.

Los parámetros que vamos a emplear para la materialización de las matrices son los siguientes:

Impacto positivo	+
Impacto negativo	-
Impacto muy leve	1-2
Impacto leve	3-4
Impacto moderado	5-6
Impacto severo	7-8
Impacto critico	9-10

En cada casilla de la matriz con un signo + o - indicaremos la naturaleza de cada uno de los impactos sobre los factores, seguido de un número comprendido entre el 1 y el 10 que representa la importancia, intensidad o magnitud del impacto correspondiente.

En el caso de considerar el impacto nulo, inapreciable o de difícil estimación, o si no se aprecia relación entre las acciones y los factores del medio, se dejará la casilla en blanco.

Se ha considerado oportuno realizar matrices de impacto independientes para cada uno de los tipos de suelo que son objeto del PGOU: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

ACCIONES PREVISTAS

Durante la fase de construcción:

- * Viales: apertura, desmontes, terraplenes, explanaciones, firmes, compactación y pavimento.
- * Zanjas: apertura y relleno de zanjas para la instalación de redes de agua potable, de saneamiento, de electricidad, de teléfonos, etc.
- * Explanaciones y movimientos de tierra durante la construcción de edificios y naves industriales.
- * Construcción de edificaciones.
- * Construcciones de infraestructuras.
- * Ajardinamientos en zonas verdes.
- * Residuos generados por las obras de construcción de edificios, viales, naves, etc.
- * Tráfico de vehículos de transporte durante la ejecución de las obras.
- * Acopios de materiales de obras.
- * Movimiento y trabajos de la maquinaria durante las obras.
- * Pérdida de suelo agrícola.

Las acciones y elementos susceptibles de producir impacto ambiental sobre el medio ambiente, durante la fase de funcionamiento son las siguientes:

- * Uso y mantenimiento de urbanizaciones, edificios, infraestructuras, industrias en el suelo urbano y en el suelo no urbanizable.
- * Tráfico de vehículos en casco urbano, zona industrial y urbanizaciones.
- * Residuos sólidos urbanos e industriales generados en las zonas urbana e industrial.
- * Aguas residuales procedentes de viviendas, naves industriales, urbanizaciones, etc.
- * Abastecimiento de agua para los distintos tipos de suelo.
- * Mantenimiento de zonas verdes y jardines.
- * Efectos producidos por los cultivos agrícolas en suelo no urbanizable.

Cada uno de los factores del medio analizados anteriormente han sido objeto de ponderación con un coeficiente. A continuación se relacionan los factores considerados con el correspondiente coeficiente de ponderación:

° Geología	6
° Hidrogeología	6
° Hidrología superficial	14
° Edafología	10
° Vegetación	5
° Paisaje	16
° Fauna	5
° Atmósfera	15
° Patrimonio Arquitectónico	9
° Factores sociales	14

3.3.- MATRIZ DE IMPACTOS ANTES DE MEDIDAS CORRECTORAS

SUELO URBANO Y URBANIZABLE SIN MEDIDAS CORRECTORAS

SUELO NO URBANIZABLE SIN MEDIDAS CORRECTORAS

Considerando las dos matrices de suelo urbano y suelo no urbanizable, puedo apreciar que los impactos producidos, tanto en la fase de construcción como durante su funcionamiento, son en su mayoría muy leves y leves, tan solo puntualmente aparecen algunos moderados.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS

4.1.- GENERALIDADES

Las medidas correctoras se van a exponer en dos grupos diferentes que se corresponden con las clases de suelo objeto de este PGOU, además de otra que trata de unas medidas comunes para todo el término municipal.

Después de realizar la identificación y evaluación de los impactos principales que pueden derivarse del desarrollo del PGOU previsto en el proyecto, corresponde ahora introducir una serie de medidas correctoras para prevenir, aminorar y evitar en lo posible las alteraciones ambientales no deseadas y asimismo dar cumplimiento a la legislación vigente.

En la mayoría de los casos, las medidas correctoras sólo van a lograr reducir en parte los impactos, siendo muy importante considerar las escalas espacial y temporal de su aplicación.

Respecto a la escala espacial es necesario definir adecuadamente el área de influencia de los impactos, para extender a todo el ámbito, la aplicación de las medidas correctoras idóneas. En cuanto a la escala temporal, se debe precisar que la eficacia de gran parte de estas medidas depende de su aplicación simultánea con la ejecución de las obras, o inmediatamente después de la terminación de las mismas, evitándose así en muchos casos la aparición de otros impactos colaterales que podrían producirse.

4.2.- MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE EL SUELO URBANO

Durante el periodo de la construcción y ejecución de las obras se tomarán las medidas necesarias de seguridad para los habitantes, produciendo las mínimas molestias e incomodidades a la población.

En los trabajos de edificación y de construcción de infraestructuras se utilizará en lo posible maquinaria eléctrica o provista de silenciadores cuando tenga motor de combustión, para evitar al máximo los ruidos molestos.

Se procurará disminuir o evitar el desprendimiento de polvo durante los trabajos de excavación, explanación, apertura y cierre de zanjas y desescombro utilizando la maquinaria adecuada y realizando riegos diarios.

Se disminuirá al máximo la emisión de gases contaminantes procedentes de la maquinaria de construcción y de los vehículos de transporte de materiales y acopios de tierra utilizando unidades en buen estado de mantenimiento, siendo obligatorio su revisión y reglaje oportuno. Será necesario el cumplimiento de las normas de uso de los fabricantes y de las especificaciones

técnicas exigidas por la Consellería de Industria.

Los suelos y la tierra vegetal de buena calidad (30 cms. superficiales) procedentes de excavaciones y otros trabajos de las obras que se vayan ejecutando, se acopiarán en barras de no más de 2 metros de altura y se aprovecharán para ajardinamiento y zonas verdes previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Xeresa.

Los residuos sólidos procedentes de las obras y los residuos inertes generados en la construcción serán colocados en los vertederos controlados municipales, o en los lugares controlados previstos por el Ayuntamiento de Xeresa.

Durante el uso y funcionamiento deberá prestarse una atención especial al mantenimiento periódico de las zonas ajardinadas. En el primer año se deben acometer los riegos de implantación necesarios para su correcto crecimiento. En años posteriores se recomiendan riegos periódicos, sobre todo en los meses estivales. Además, durante los dos primeros años se repondrán la totalidad de las marras. Se deberán llevar a cabo las labores de conservación y mantenimiento de los jardines, como podas, abonado, etc.

Los residuos sólidos urbanos se recogerán en contenedores, que mediante un camión compactador serán transportados y depositados en vertedero controlado o planta de tratamiento de R.S.U. autorizados.

4.3.- MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

Serán de aplicación todas las medidas correctoras descritas en el apartado anterior para el suelo no urbanizable.

Las instalaciones industriales serán objeto de calificación de actividades y de evaluación de Impacto Ambiental.

Deberá redactarse un catálogo de actividades clasificadas toleradas en este tipo de suelo.

Redacción y puesta en práctica de un plan de prevención y extinción de incendios forestales e industriales.

Deberá llevarse a cabo la corrección sobre el impacto paisajístico. Será necesario tener en cuenta el diseño de las naves y almacenes en cuanto a alturas, tipo de materiales, colores y alturas permitidas, para lograr una integración con las edificaciones colindantes ubicadas en el suelo urbano. Además será conveniente colocar zonas ajardinadas perimetrales a las instalaciones para que logren disminuir su impacto.

Quedará prohibido los vertidos al suelo o al alcantarillado de la población de las aguas residuales industriales tóxicas, cuya composición química o bacteriológica pueda alterar las aguas. Solamente podrán evacuarse las aguas negras asimilables a las urbanas.

En las naves de almacenamiento de materias primas o productos acabados de carácter industrial tóxico, para evitar la contaminación de los suelos, se recomienda la impermeabilización de las soleras y la conducción de aguas contaminadas a balsas estancas, desde donde se transportan a plantas de tratamiento de estos líquidos.

Los residuos industriales asimilables a urbanos se colocarán en los contenedores para su traslado al vertedero controlado o planta de reciclaje.

Los residuos industriales de carácter tóxico serán enviados a planta de tratamiento o vertedero controlado adecuado.

En cuanto a la realización de actividades terciarias en la zona de la marjal, se ejecutará una vez realizada la previa declaración de interés comunitario y la aprobación de los proyectos correspondientes por parte de los órganos competentes de la Generalitat Valenciana, tal y como se regula en la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable.

Estas iniciativas favorecen el desarrollo económico del T.M. de Xeresa y de las poblaciones colindantes, además de poder preservar esta zona de la marjal de la constante degradación que hasta ahora existe por la erosión.

4.4.- MEDIDAS CORRECTORAS DE ÁMBITO MUNICIPAL

Planificación, proyecto y ejecución de un vertedero controlado de residuos urbanos e inertes que cumpla los requisitos legales.

Estudio de un plan de saneamiento y vertido de las aguas residuales urbana e industriales de la población existente y de su ampliación con la entrada en vigor del PGOU.

Estudio de riesgos hidrológicos y de posibles obras correctoras y de defensa de inundaciones que sean necesarias.

Restauración y repoblación vegetal de taludes y terraplenes de viales, explanaciones.

Favorecer el acondicionamiento de la cantera abandonada.

Ejecución subterráneas de las nuevas líneas eléctricas y telefónicas en futuras urbanizaciones en suelo urbano y no urbanizable.

Redacción de Estudios de Impacto Ambiental de las nuevas infraestructuras, viales y extracciones de áridos en terreno no urbanizable.

5.- MATRIZ DE IMPACTOS DESPUÉS DE MEDIDAS CORRECTORAS
SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON MEDIDAS CORRECTORAS

SUELO NO URBANIZABLE CON MEDIDAS CORRECTORAS

Como se deduce de las matrices las medidas correctoras disminuyen sensiblemente los impactos, actuando con mayor intensidad precisamente en aquellos factores ambientales: edafología, paisaje, hidrología de superficie y aire, que resultaban más afectados en la valoración de impactos. No determinándose ningún impacto crítico ni severo, ni tan siquiera moderado.

Como rasgo significativo puedo destacar, al aplicar las medidas correctoras la potenciación de los impactos positivos sobre los agentes sociales.

Tras el análisis comparativo de los impactos con medidas correctoras y sin ellas, se deduce que su aplicación aminora apreciablemente, sobre todo en el suelo no urbanizable, los impactos producidos por el PGOU. Así, atendiendo a la globalidad de los impactos las reducciones con la aplicación de las medidas correctoras son el 71% y 66% respectivamente en el suelo urbano y suelo no urbanizable, subrayando además que los impactos son en su totalidad de carácter leve y muy leve.

Como conclusión final remarcar que los impactos generados por la aplicación del PGOU de Xeresa son ampliamente compatibles y admisibles con la protección del medio ambiente. Así pues las afecciones no van a ser significativas hacia el medio físico y si muy apreciables en el medio social.

6.- PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL

Los objetivos del programa de Vigilancia Ambiental son detectar las desviaciones ocurridas sobre las previsiones establecidas en el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental que puedan generar efectos negativos sobre el medio ambiente y sean objeto de las correcciones pertinentes.

Para ello se deben hacer un conjunto de controles, observaciones, mediciones y análisis de los parámetros que permitan conocer los impactos ambientales, así como un seguimiento de las previsiones.

Una vez que se han identificado y valorado los principales impactos generados por la aplicación del PGOU y cuando ya se han establecido las medidas protectoras y correctoras para reducirlos o eliminarlos, se debe establecer un programa de vigilancia ambiental cuyo objetivo fundamental es garantizar su cumplimiento.

6.1.- CONTROLES DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

Durante el proceso de construcción de las obras incluidas en el desarrollo del PGOU se deberán programar los siguientes controles municipales:

- * Cumplimiento de la legislación sobre Seguridad e Higiene del Trabajo.
- * Cumplimiento de la legislación aplicable sobre ruidos y contaminación por emisión de gases procedentes de la maquinaria y vehículos.
- * Cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas vigentes.
- * Control periódico del polvo en los alrededores de las obras.
- * Control de los acopios y vertidos de residuos procedentes de las obras.
- * Control de la ejecución correcta de tendidos eléctrico y telefónico.
- * Vigilancia de la ejecución de ajardinamiento y plantaciones vegetales en zonas industrial y de infraestructuras.

6.2.- CONTROLES DURANTE EL FUNCIONAMIENTO Y USO

Durante el periodo de funcionamiento y utilización de urbanizaciones, edificaciones e instalaciones industriales se realizarán los siguiente controles:

- * Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos y de elementos inertes.
- * Vigilancia de los vertidos de aguas residuales urbanas e industriales.
- * Control y prohibición de los vertidos tóxicos a suelos y colectores.
- * Vigilancia de los niveles sonoros en las naves industriales y de las emisiones de gases nocivos.
- * Control de las incineraciones de residuos agrícolas y de jardinería en las zonas próximas a las masas forestales (aplicando el Plan Local de Quema vigente) y en las urbanizaciones.
- * Vigilancia en el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- * Vigilancia en el uso y mantenimiento de zonas verdes y jardines.
- * Control, limpieza y restauración de vertederos incontrolados.
- * Control periódico de la calidad de las aguas potables.
- * Vigilancia de la calidad de las aguas superficiales de barrancos y acequias.

Se procederá mensualmente a la confección de los correspondientes informes técnicos de los controles efectuados, para evaluar el cumplimiento del programa de vigilancia medioambiental, a cargo del Ayuntamiento de Xeresa.

Gandía, enero de 1.998

Fdo.: Fco. Javier Brines Sala
Ingeniero Técnico Agrícola