

**Anejo nº2**

## Planeamiento urbanístico

---

Proyecto básico de nuevos amarres en el puerto de Cullera (Valencia)



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>2. TIPOLOGÍA DEL SUELO AFECTADO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....</b>	<b>6</b>
3.1. MORFOLOGÍA URBANA .....	6
<b>4. CONCLUSIONES .....</b>	<b>8</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente anejo tiene por objeto el estudio y análisis del planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Cullera, así como de la gestión urbanística de los terrenos próximos a la zona de actuación.

Para desarrollar tal estudio se describe en el primer apartado el tipo de suelo de las proximidades a la zona de actuación mediante la consulta del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) y el visor cartográfico de la Generalitat Valenciana (en adelante visor de cartografía de la gva).

A continuación, se estudia detalladamente la clasificación del suelo del entorno de actuación, así como sus características.

Finalmente, se presentan las conclusiones extraídas del estudio del PGOU de Cullera.

## 2. TIPOLOGÍA DEL SUELO AFECTADO

En la siguiente imagen se puede apreciar que a lo largo del transcurso del río la mayoría del suelo es urbano o urbanizable, a excepción del tramo final en la desembocadura, margen derecha.

El suelo afectado en el tramo correspondiente a actuación es suelo urbanizable y en el propio cauce y márgenes del río suelo no urbanizable.

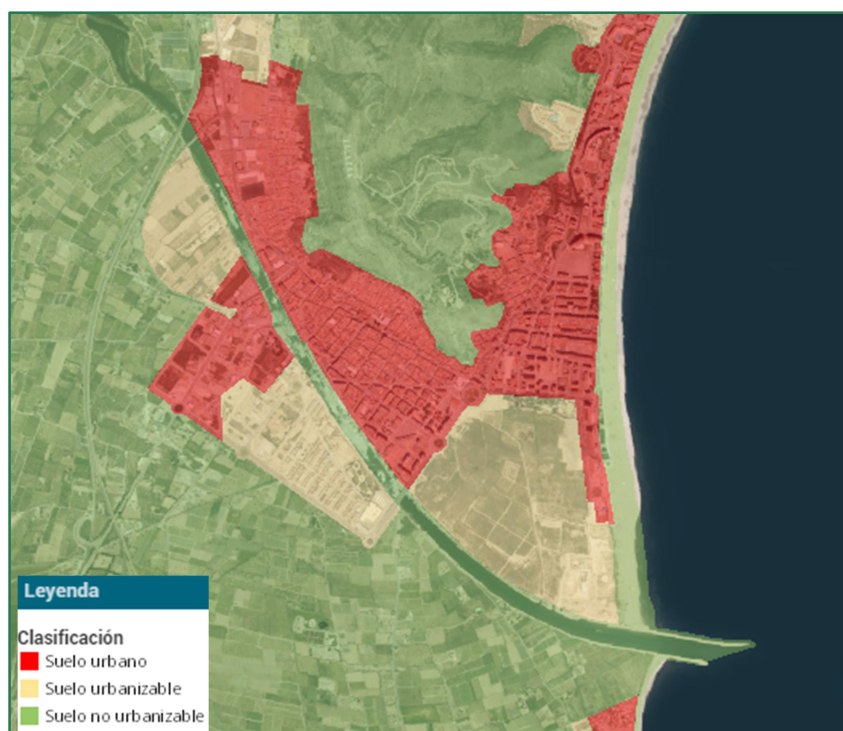


Figura 2.1. Planeamiento urbanístico de Cullera. Clasificación. (Fuente: Visor de cartografía de la gva, 2019)

Como se ha comentado en el anejo nº1 la zona de afección, el tramo final del río después de la puente de la Vega, se clasifica, con la finalidad de construir un nuevo puerto, en suelo urbanizable no programado. Según lo recogido en el PGOU de Cullera estos suelos deben desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanística.

Además, de la siguiente imagen se puede extraer que el terreno es, principalmente rural, industrial o residencial, con ciertas dotaciones y de dominio público en el cauce y márgenes del río.

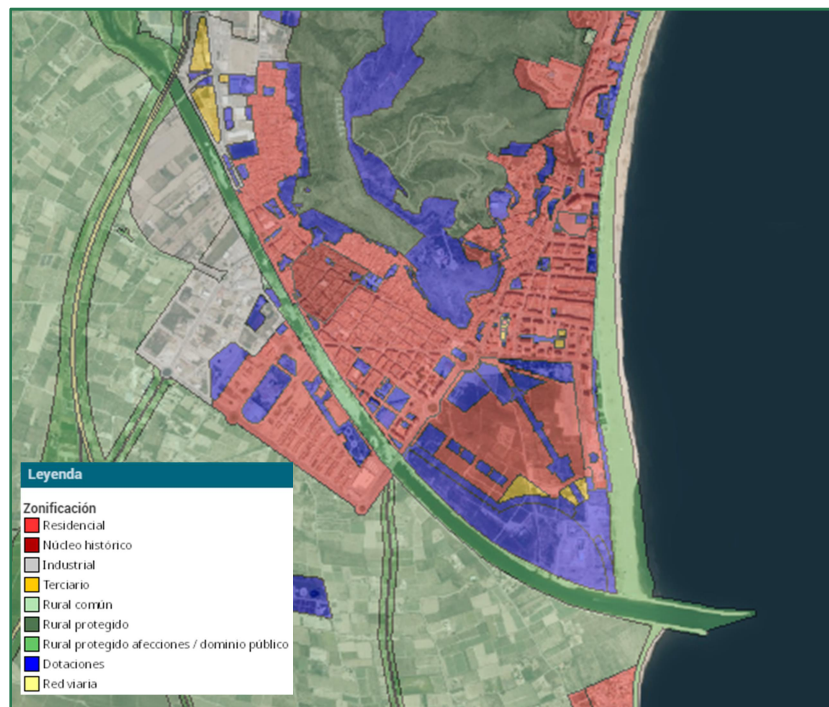


Figura 2.2. Planeamiento urbanístico de Cullera. Zonificación. (Fuente: Visor de cartografía de la gva, 2019)

El PGOU de Cullera recoge las zonas de calificación urbanística, en concreto en la zona de actuación los usos globales dominantes son el residencial (NPR) y área portuaria (GPR). La delimitación gráfica se muestra en el siguiente recorte del plano general serie D de dicho plan.

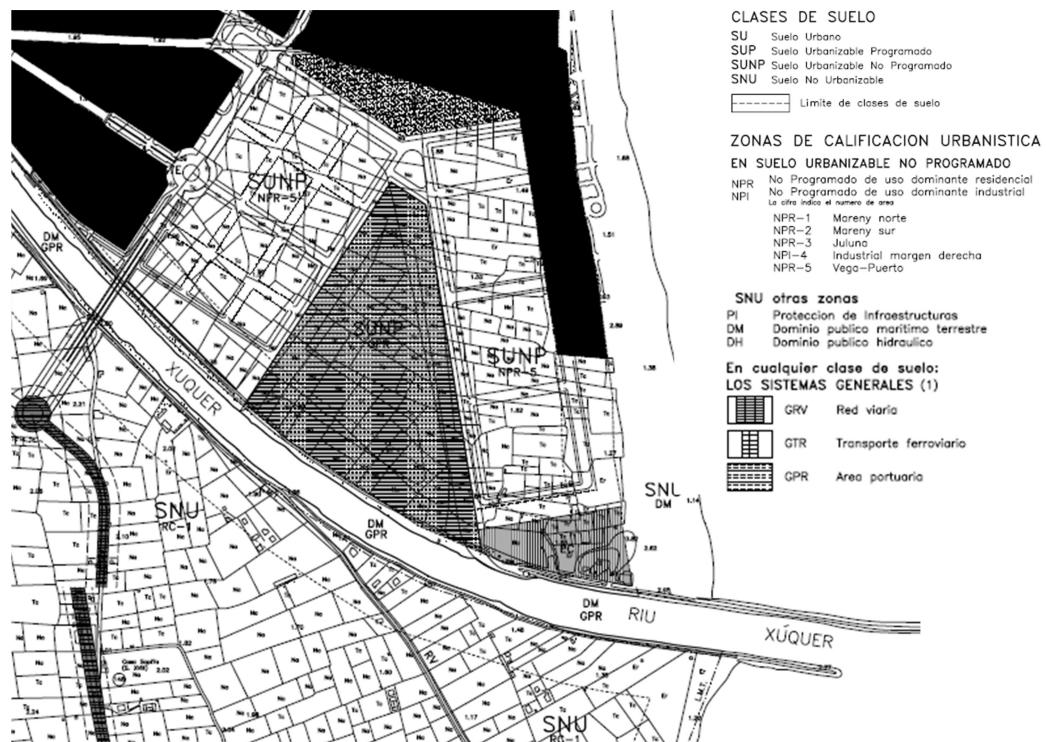


Figura 2.3. Planeamiento urbanístico de Cullera. Clasificación. (Fuente: PGOU)

### 3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El municipio de Cullera, en materia urbanística, se rige actualmente por el Plan General de Ordenación Urbana de 1995 con sus posteriores modificaciones. Este Plan General contiene las Normas Urbanísticas contenidas en el texto refundido publicadas en el BOP de 17/07/1998.

A continuación, se muestra en la Tabla 2.1, un resumen de las modificaciones del PGOU con relación al puerto hasta la actualidad.

Año	Denominación
1995	Plan General de Ordenación Urbanística
2005	Homologación Sectorial Modificada y el Plan Parcial de Mejora del Sector NPR-5 "Vega – Puerto"
2007	Plan Parcial de Mejora del Sector NPR-5 "Vega – Puerto"

Tabla 2.1. Planeamiento Urbanístico de Cullera y sus modificaciones

#### 3.1. MORFOLOGÍA URBANA

Según las normas urbanísticas del PGOU de Cullera, el territorio de la zona de afección viene caracterizado en las siguientes zonas diferenciadas, atendiendo a los criterios de la capacidad para contener o no determinados usos:

Zona	División y usos permitidos/prohibidos	
<b>Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)</b>		Existen dos tipos de área según el uso dominante fijado por el PGOU correspondientes a las calificaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NPR: No Programado de uso dominante Residencial.</li> <li>• NPI: No Programado de uso dominante Industrial.</li> </ul>
	Los sistemas generales	<p>El PGOU diferencia, en función del régimen de usos que le asigna, el siguiente tipo y categoría de sistema general:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GPR Sistema general del área portuaria.</li> </ul> <p>Los usos globales de este sistema son uso de comunicaciones (Dcm) y deportivo (Dep).</p> <p>Se prohíben expresamente los siguiente usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.</li> <li>• Terciarios</li> <li>• Edificios y locales comerciales</li> <li>• Hotelero</li> <li>• Recreativos</li> <li>• Edificios industriales</li> <li>• Almacenes</li> <li>• Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: abastecimiento, cementerio, infraestructuras excepto estaciones depuradoras de aguas residuales, servicios centrales de telecomunicaciones y estaciones de servicio de suministro de carburantes.</li> </ul>

Zona	División y usos permitidos/prohibidos
<b>Suelo No Urbanizable (SNU)</b>	<p>El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.</p> <p>Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.</p>
<b>Dominio público marítimo - terrestre (DM)</b>	<p>Comprende los terrenos de dominio público marítimo – terrestre.</p> <p>Le son de aplicación la reglamentación específica contenida en la vigente Ley de Costas y Reglamento de desarrollo, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven.</p> <p>El régimen urbanístico de esta zona será el definido en el Título III de la Ley de Costas.</p>
<b>Dominio público hidráulico (DH)</b>	<p>Comprende los terrenos de dominio público de cauces, en particular el cauce del río Júcar.</p> <p>Le será de aplicación la reglamentación específica contenida en la vigente Ley de Aguas y normativa de desarrollo, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven, no admitiéndose más que los usos y aprovechamientos en ella contemplados.</p>
<b>Riberas del Júcar (PE-4)</b>	<p>Comprende las riberas del río Júcar, en el tramo que no atraviesa suelo urbano o urbanizable, a fin de proteger sus márgenes de modo específico.</p> <p>Uso dominante: Protección del medio natural.</p> <p>Usos prohibidos: todos los restantes, salvo el de esparcimiento en el medio natural.</p> <p>Actuaciones autorizadas: todas aquellas instalaciones y obras que facilitan la mejor conservación de estas áreas. Podrán ejecutarse accesos que faciliten el uso público de ciertas zonas, como carriles bici, sendas peatonales, etc. y podrán habilitarse áreas de esparcimiento sin edificación cerrada.</p>

*Tabla 2.2. Normas urbanísticas del PGOU de Cullera*

Esta caracterización detalla los principales usos a los que se destina el suelo del municipio, pudiendo afirmarse que en Cullera existen cuatro franjas de uso del suelo, tal como se puede apreciar en la figura 2.2, mostrando como tendencia de crecimiento y expansión del casco urbano entorno a las masas de agua que rodean al término municipal.

Las franjas se caracterizan por las principales actividades relacionadas con la economía del municipio, zona industrial, dotaciones del puerto, zona agrícola y zona residencial.

Esta tendencia de crecimiento ha venido marcada por la existencia de los elementos hidrológico, marítimo y geomorfológico que históricamente han venido ejerciendo factores limitantes en la expansión en las siguientes direcciones:

- Hacia el norte: Montaña de Cullera o Sierra de los zorros
- Hacia el sur: la desembocadura del río Júcar
- Hacia el este: mar mediterráneo

Por otra parte los condicionantes que suponen los terrenos del área portuaria y dominio público son los siguientes:



- Autorizaciones: como dominio público, el terreno delimitado en el deslinde realizado no puede ser ocupado sin autorización. La ocupación solo se permite para aquellos elementos de interés público que por su naturaleza no puedan tener otra ocupación, como es el caso de los puertos.

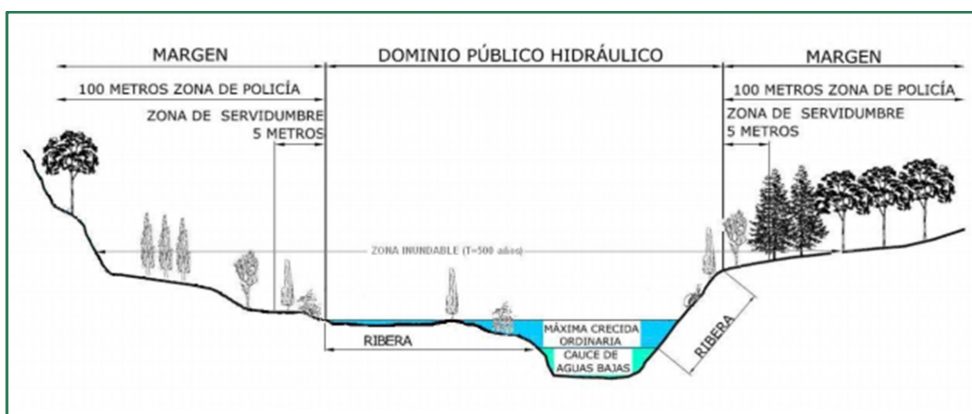


Figura 2.4. Delimitación de las zonas de aplicación de la Ley de Aguas. (Fuente: Confederación Hidrográfica del Júcar)

- Condiciones específicas: el art.6.52 del PGOU establece que las edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial vigente y al régimen de usos establecido en el presente plan. El proyecto de obras del recinto portuario se redactará previendo calidades y acabados homogéneos con los del viario urbano colindante. La ordenación de usos dentro del recinto portuario podrá ser realizada por un Plan Especial o por un Estudio de Detalle, en función del contenido y de las determinaciones.

#### 4. CONCLUSIONES

Una vez estudiadas las disposiciones del PGOU de Cullera de 1995, así como las de sus posteriores modificaciones, se concluye que el terreno de afección se clasifica como suelo no urbanizable y de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico.

Para el que será necesario, según lo establecido en las distintas leyes de aplicación, una solicitud de autorización administrativa previa a las obras, por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.