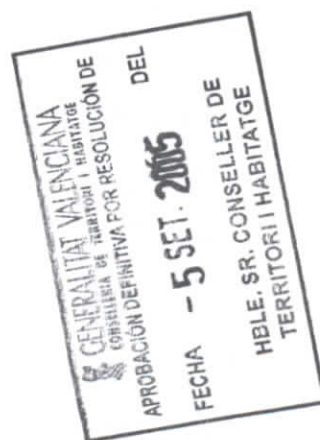


VISTO
7 JUNIO
2011

I. MEMORIA INFORMATIVA



1. INTRODUCCIÓN

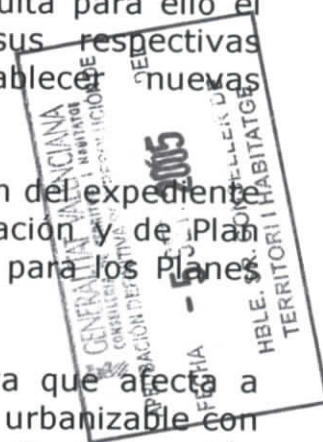
Para la intervención urbanística en materia de vivienda en régimen de protección en el ámbito sectorial de La Torre (Valencia) se incluyen cuatro documentos integrantes de un único expediente administrativo: Homologación Sectorial Modificativa, Plan Especial de Vinculación a Régimen de Protección Pública (artículo 86.2 E del reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana-RPCV), Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Paisaje.

Respecto de la Homologación Sectorial Modificativa cabe señalar que se trata de un supuesto de planeamiento especial de los regulados en el Artículo 42 de la ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), es decir, un plan de ejecución directa a cargo de las administraciones no municipales; y más concretamente de los promovidos a través de sus agentes, en este caso el IVVSA, tal y como faculta para ello el artículo 37 de la LRAU para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, cuando precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente.

De este modo, los trámites a seguir para la conclusión del expediente que engloba los referidos documentos de Homologación y de Plan Especial se han de sujetar a las reglas establecidas para los Planes Especiales.

Se trata de una homologación sectorial modificativa que afecta a suelo no urbanizable que pretende reclasificar a suelo urbanizable con destino residencial en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), Plan éste que no está adecuado a la LRAU. De ahí que en lo concerniente al documento de homologación se hayan incorporado las determinaciones que adquieren carácter estructural en los términos establecidos en el artículo 17 de la LRAU y en el artículo 5 del RPCV, como consecuencia de la introducción de nuevos parámetros sobre los inicialmente previstos en el PGOU de Valencia, así como los elementos integrantes de la ordenación estructural contenidos en el artículo 56 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre (DOGV nº 4654 de 19-12-2003), que traslada el contenido de la letra E) introduciendo una nueva letra F) al citado artículo 17.2 de la LRAU y dota de nuevo contenido a la letra E) estableciendo que:

"Se considera dotación pública, equipamiento asistencial, el suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, personas discapacitadas o menores de 35 años. El régimen de titularidad del suelo y construcción, se ajustará a lo establecido en el artículo 27.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana."

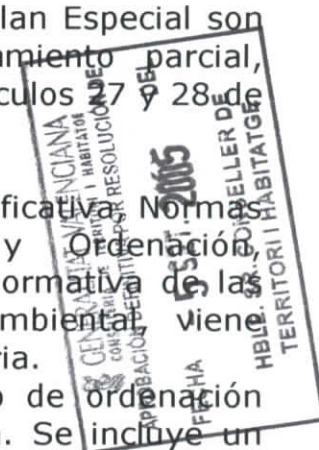


En lo concerniente a la propuesta de ordenación pormenorizada del sector La Torre, al no estar ésta establecida en ningún instrumento de planeamiento urbanístico aprobado hasta la fecha, la homologación debería ir acompañada de un Plan Parcial. Así, la homologación conllevaría la definición de la ordenación estructural contenida en el artículo 17 de la LRAU, pudiendo ésta complementarse con la ordenación pormenorizada recogida en un plan parcial, por tratarse de suelo urbanizable.

Pues bien, la ordenación pormenorizada se resuelve en el propio Plan Especial que acompaña a la Homologación Sectorial Modificativa del sector La Torre, que se tramitan conjuntamente con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, al afectarse a suelo no urbanizable. De hecho, las determinaciones del Plan Especial son asimilables al contenido característico del planeamiento parcial, conteniendo la documentación relacionada en los artículos 17 y 28 de la LRAU y 91 del RPCV. Así, el Plan Especial aporta:

- A) Una Memoria Informativa, una Memoria Justificativa, Normas urbanísticas y Planos de Información y Ordenación, distinguiendo las partes que poseen eficacia normativa de las que no la tienen. El estudio de impacto ambiental viene desarrollado como parte específica de su Memoria.
- B) Los planos referidos a los terrenos objeto de ordenación pormenorizada tienen mayor detalle y escala. Se incluye un plano específico de la red estructural o primaria de dotaciones.
- C) La documentación del Plan Especial se ajusta a la de los Planes Parciales y su parte justificativa incluye planos de información expresivos de todos los factores, físicos o jurídicos, que condicionen o afecten la ordenación establecida y expresión gráfica suficiente de su resultado final, describiendo los espacios públicos que integran la estructura urbana prevista, con justificación expresa de la aptitud de servicio de las reservas de suelo dotacional diseñadas.
- D) Los planos de ordenación expresan la ordenación pormenorizada, tanto en lo referente al diseño urbano como a la regulación del volumen de la edificación (exterior o subterráneo), completados para su mejor definición con fichas y textos normativos.
- E) Un Catálogo de vivienda rural a proteger.

De este modo, las modificaciones introducidas respecto al vigente PGOU de Valencia, por la vía de la homologación sectorial modificativa y del plan especial que la acompaña fundamentado en el artículo 12 E) de la LRAU, tienen plena capacidad de afección, sin



limitación alguna, a las vigentes determinaciones del Plan General respecto al sector La Torre, en base a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, punto 3 de la LRAU:

“La aprobación de Planes ... Especiales ... que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.”

Por otra parte, en base a lo establecido en el artículo 86 del RGCV

“1. Podrán formularse Planes Especiales como complemento de desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial.

2. Los Planes especiales podrán ser de:

A. Conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

B. Protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

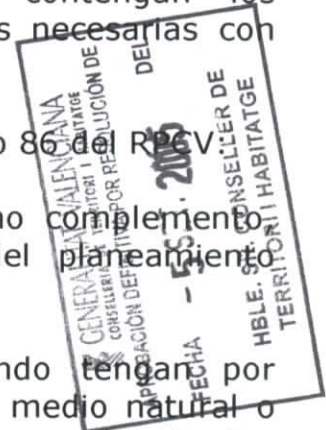
C. Reserva de suelo: cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.

D. Ordenación de usos: cuando tengan por objeto la ordenación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos incluidos en los Planes Especiales de reserva de suelo.

E. Vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

3. Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.”

El Plan Especial del sector La Torre modifica el planeamiento general, lo desarrolla mediante determinaciones de plan parcial referidas a los apartados C, D y E, incorporando además un Catálogo de Bienes de Arquitectura Rural a proteger.



Estos extremos llevan además a la aplicación del artículo 54 de la LRAU respecto a las facultades de aprobación directa por la Generalitat Valenciana de determinados planes y programas.

El presente documento sintetiza los trabajos de ordenación urbanística pormenorizada de un nuevo sector de planeamiento que se incorpora al tejido residencial de Valencia, en su especialización de vivienda vinculada a regímenes de protección pública y equipamientos, en respuesta a la demanda acuciante existente sobre este tipo de vivienda en la ciudad.

La ordenación detallada y la justificación y explicación del diseño urbano que se propone vienen exhaustivamente explicados en el presente documento de Plan Especial.

2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

2.1. Características naturales

El sector objeto de estudio tiene una extensión de 348.643 m² y se ubica en el municipio de Valencia, en la pedanía de La Torre, en el límite occidental del casco urbano.

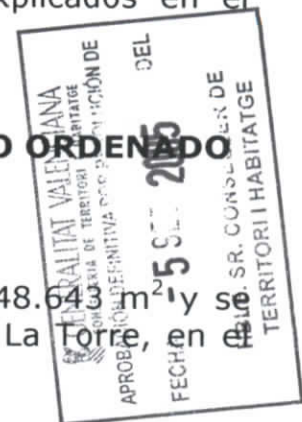
Se trata de un área de topografía llana, localizada junto al nuevo cauce del río Turia, en su margen derecha, entre la pedanía de La Torre y la red viaria de la V-30 marginal del nuevo cauce y la variante de La Torre.

Desde el punto de vista fisiográfico, forma parte de la llanura de la Plana de Valencia, con una pendiente inferior al 3 por cien, por lo que no presenta limitaciones fisiográficas para la edificación, que aparecen para pendientes entre el 20 y 30 por ciento.

Geomorfológicamente el sector se encuadra en la llanura de inundación del río Turia, sobre limos pardos de albufera.

Los usos agrícolas y urbanísticos del sector han supuesto una transformación de la vegetación natural originaria, de la que no se observa vestigio alguno.

En síntesis, se trata de un sector de huerta residual entre un borde urbano e infraestructuras viarias, en el que empiezan a advertirse los signos de degradación propios de este tipo de ambientes de transición de lo urbano a lo rural, como es el caso de desguaces de



vehículos o parcelas incultas en estado de abandono que devienen en vertederos incontrolados.

2.2. Usos, vegetación y edificaciones existentes

El ámbito del sector objeto de intervención está ocupado en la actualidad mayoritariamente por usos agrícolas herbáceos en cultivos típicos de huerta. Se observan igualmente cinco parcelas transformadas en naranjos entre la V-30 y la carretera de Alba, una de ellas con plantones jóvenes. Además se localizan dos desguaces de coches y algunas parcelas incultas.



El borde oriental con el barrio de la Torre en su mitad meridional está representado por usos industriales de almacenamiento y garaje de vehículos de transporte. Destacan por su interés arquitectónico rural dos alquerías, que se encuentran catalogadas.

En la actualidad puede considerarse el sector como un borde urbano en transición a la huerta, encerrado por infraestructuras viarias en el que la transformación de usos agrícolas originales de huerta hacia usos de degradación urbana se pone de manifiesto a través de los citados desguaces de vehículos.

2.3. Aprovechamientos potenciales

El aprovechamiento potencial tradicional del entorno es el agrícola de huerta, si bien al tratarse de un borde urbano comienza a observarse la transformación de usos característica de los espacios marginales, que acaban convirtiéndose en zonas de alta degradación previa a su reclasificación como suelo urbanizable.

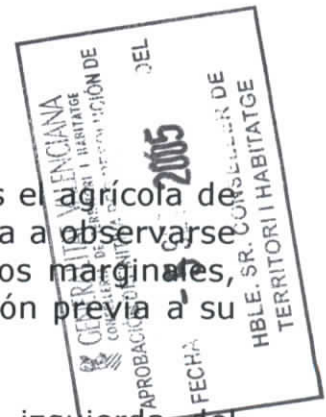
En efecto, la colmatación urbanística de la margen izquierda del nuevo cauce, el cierre del sector por el suelo urbano de La Torre y por viales de alta capacidad y la proximidad del puerto presionan sobre este espacio e inciden en la transformación de los usos hortícolas tradicionales por espacios de abandono y degradación creciente.

Las expectativas de urbanización son claramente percibidas por los propietarios, de suerte que los usos urbanísticos residenciales y terciarios son los de potencial más claro para el sector por su localización respecto a la ciudad de Valencia y en desarrollo del suelo urbano de La Torre.

Aunque el potencial industrial y logístico del ámbito podría resultar en primera aproximación apropiado por su proximidad al puerto y por la situación infraestructural privilegiada que lo envuelve, la reducida superficie disponible, en relación con la demandada por los nuevos parques logísticos emergentes, y el necesario alejamiento de los usos urbanos de La Torre respecto de las actividades clasificadas que pudieran implantarse en el sector lo invalida para estos usos potenciales.

Por consiguiente, el uso potencial más factible es el residencial compacto, que genere dotaciones y equipamientos públicos significativos en magnitud.

Pero esta no será una operación especulativa, en tanto todas las viviendas que se realicen en el sector se vincularán a regímenes de protección pública. Esto limita el precio potencial del suelo dado que



el precio máximo de venta y de alquiler de las viviendas estará limitado.

3. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

3.1. Relación con el planeamiento de rango superior

El sector objeto de estudio se ubica en el municipio de Valencia, la pedanía de La Torre, en el límite occidental del casco urbano.

Por lo demás, el sector se encuentra limitado por infraestructuras viarias al Norte, Oeste y Sur.

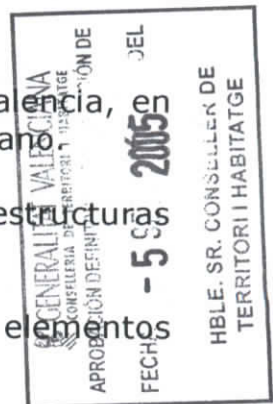
Incorpora las Alquerías de Pastor y Saboner como elementos destacados a proteger y conservar.

Valencia cuenta con Plan General, con aprobación definitiva en 1989, pero no está homologado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU), por lo que la modificación de este Plan para dar acogida al proyecto Sector La Torre requiere una Homologación modificativa y Plan Especial, con propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional que mejoren su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

Esta modificación de Plan General supone la reclasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable por lo que requiere Declaración de Impacto Ambiental previa a la aprobación del mismo por parte de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

Así mismo, esta modificación supone un crecimiento urbano, por lo que se incorporará un Estudio de paisaje, requerido según el art.11 de la Ley de la Comunidad Autónoma de Valencia 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Los terrenos afectados por el sector están clasificados como suelo no urbanizable de protección agrícola especial para la huerta (SNUPE-PA1). El único uso permitido es el agrícola. No obstante, al tratarse de un Plan General no adaptado a la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, la protección especial de



huerta no tendría una equivalencia directa con el régimen de protección especial de la referida Ley. El viario de borde del sector lindante con el barrio de La Torre está clasificado como suelo urbano que se incorpora al sector dado que las previsiones de planeamiento no han sido ejecutadas y es necesario, por otra parte, resolver esta condición de borde.

Al Norte, Oeste y Sur el sector viene delimitado por el sistema viario calificado como Sistema General Viario de carácter metropolitano GRV-2, representado, respectivamente por la V-30 (N-335), la CV-400 y la variante de La Torre. Por el Este limita con el suelo urbano de la pedanía de la Torre.

El sector es atravesado próximo a su límite meridional por una línea eléctrica de alta tensión de 220 KV incluida en un Sistema General de Infraestructura Básica y Servicio de Suministro de Energía GIS 2/PI que atraviesa de Este a Oeste con tres apoyos separados 200 m.

3.2. Política de inversiones públicas

En este sector no hay prevista ninguna gran infraestructura que requiera la programación y financiación de algún organismo público.

En cuanto a las obras de urbanización propias del sector, las ejecutará el IVVSA.

3.3. Afecciones impuestas por la legislación sectorial

Respecto a las afecciones, el sector está atravesado próximo a su límite meridional por una línea eléctrica de alta tensión de 220 KV incluida en un Sistema General de Infraestructura Básica y Servicio de Suministro de Energía GIS 2/PI que lo cruza de Este a Oeste con tres apoyos separados 200 m. La edificación debe separarse 10,5 m en proyección horizontal desde el conductor más próximo por aplicación del art. 35 del vigente Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el reglamento de líneas aéreas de alta tensión.

La red viaria periférica delimitativa del sector por el Norte, Oeste y Sur tiene afecto el régimen de servidumbres y policía que establece la vigente legislación en materia de carreteras, que se concreta en la separación de la línea de edificación 50 m para la V-30 desde la arista exterior de la vía, 50 m en la CV 400 que limita al oeste el sector, y 18 en las variante La Torre, que limita al sur el sector.



El Plan de Acción Territorial para la Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana, aprobado en enero de 2003 no señala zonas de riesgo que afecten al sector, por lo que no se derivan limitaciones de su régimen normativo de prevención y protección.

Dentro del sector se encuentran se ubican edificaciones sujetas a afecciones de patrimonio.

Actualmente, vigente, hay un Catálogo de Bienes protegidos en suelo no urbanizable del Plan General de Valencia, vigente desde 1989, referido al ámbito del sector "La Torre", en relación a los bienes y espacios protegidos de arquitectura rural.

En el año 2002 el Ayuntamiento presentó a exposición pública un Catálogo más extenso, actualizado y revisado de bienes y espacios protegidos que incluía una serie de alquerías y elementos de arquitectura rural, con espacios de huerta vinculados a ella. Este catálogo ha sido redactado por la Universidad Politécnica de Valencia, en un trabajo dirigido por el arquitecto Miguel del Rey.

Dicho catálogo no ha sido aprobado definitivamente por lo que aún no es vigente.

Con el fin de actualizar el catálogo según estado actual de las edificaciones y según aplicación de otras afecciones del Sector, se presenta un anexo de Patrimonio junto con el documento de Homologación Modificativa, dado que la Homologación reconoce el carácter de urbano a la Alquería del Saboner, y a las viviendas de la calle Ruiz, y que por lo tanto han quedado excluidas del documento del Plan Especial, todos los documentos referidos a la normativa de protección de los edificios históricos y al catálogo de protección de edificios incluido en el sector, se encuentran recogidos en el documento de Homologación, que acompaña al presente Plan.

El documento reseña se encuentra en el Anexo 1.





APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR LA TORRE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
BARCELONA
FECHA - 5 JUNIO 2005
HEBIL. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ: ... IÓN DE ...
FECHA - 5^ª 2005
H.B.L.E. DE ...
TERRITORI I H.