

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana ●

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS

**AUMSA**  
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA  
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

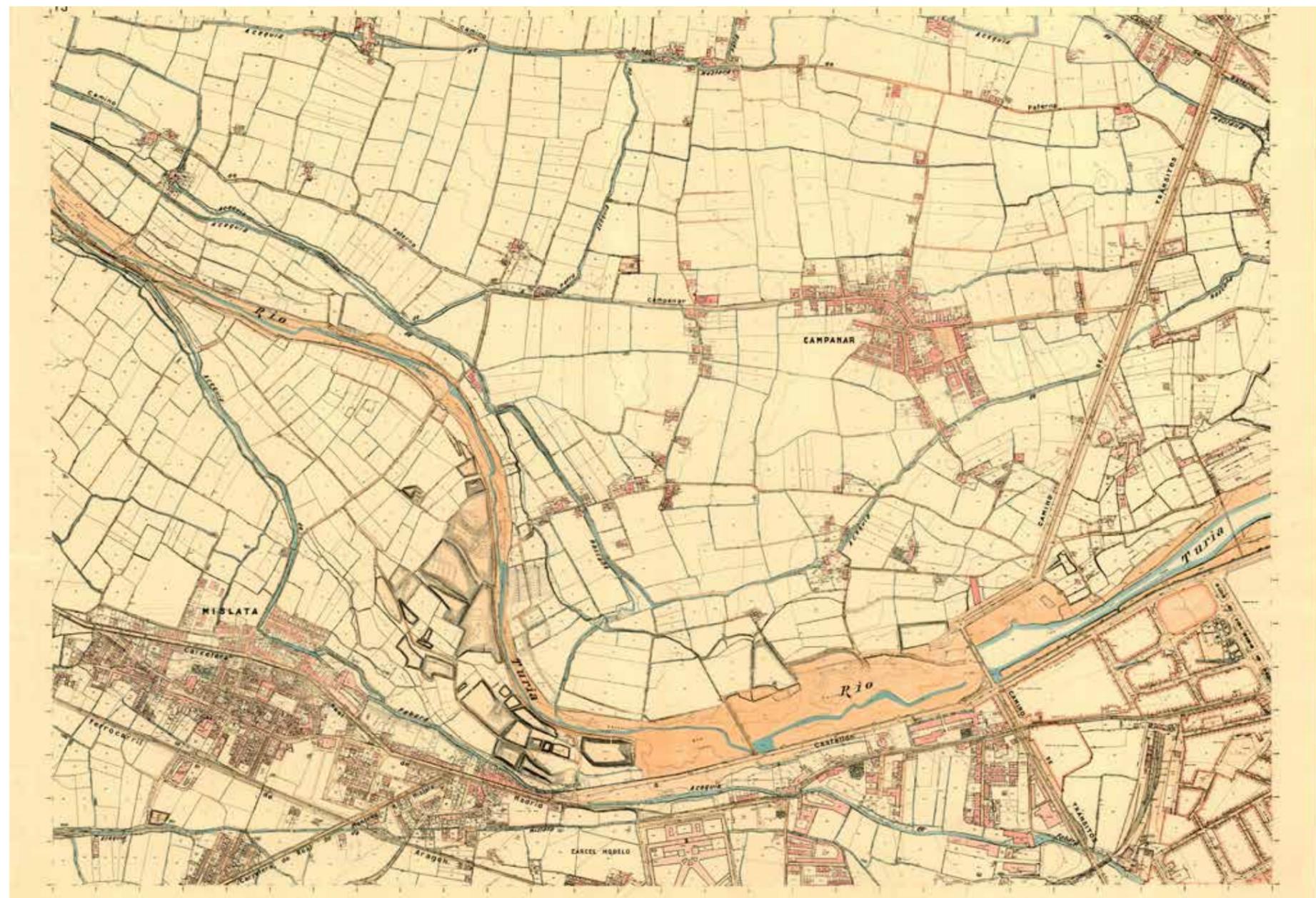
EATE\_PE\_AF04\_V03

### Morfología urbana

La morfología urbana del área funcional 04 es producto, tal y como se aprecia en la cartografía histórica, resultado de la planificación de crecimiento de València que va incorporando a su núcleo urbano emplazamientos de huerta mediante ensanches alrededor del centro histórico y mediante planes de desarrollo en esos entornos de huerta.

Así en la morfología urbana del área funcional 04 se diferencian claramente los dos núcleos tradicionales de Campanar y Beniferri y los nuevos crecimientos originados en planes parciales que van colonizando el suelo rural intercalando en su ordenación edificaciones preexistentes encajándolas en las infraestructuras de movilidad de los diferentes planes generales, sobre todo el de 1966 que establece las bases y el de 1988 que consolida el modelo de infraestructura viaria del planeamiento anterior.

Así se diferencian claramente las dos zona de ordenación correspondientes a las tipologías residenciales tradicionales y las tipologías de edificación abierta resultado de la ordenación del plan general de 1988 y de los diferentes planes parciales y de reforma interior que se implantan en el ámbito del área funcional 04.



CATASTRO 1929

VUELO 1956



BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

[Cartografía Histórica](#)
[Planeamiento Vigente](#)
[Análisis Demográfico](#)
 [Morfología Urbana](#)
[Estado Edificación](#)
[Usos y ocupación](#)
[Equip. y Espacio Público](#)
[Paisaje Urbano](#)
[Patrimonio](#)

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana ●

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

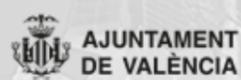
Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

ORTOFOTO 1980



ORTOFOTO 1992



BORRADOR DEL PLAN

ÀMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

[Cartografía Histórica](#)[Planeamiento Vigente](#)[Análisis Demográfico](#) [Morfología Urbana](#)[Estado Edificación](#)[Usos y ocupación](#)[Equip. y Espacio Público](#)[Paisaje Urbano](#)[Patrimonio](#)

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

ORTOFOTO 2001



BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana ●

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

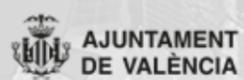
Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

ORTOFOTO 2002



BORRADOR DEL PLAN

ÀMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

[Cartografía Histórica](#)
[Planeamiento Vigente](#)
[Análisis Demográfico](#)
 [Morfología Urbana](#)
[Estado Edificación](#)
[Usos y ocupación](#)
[Equip. y Espacio Público](#)
[Paisaje Urbano](#)
[Patrimonio](#)

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana ●

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

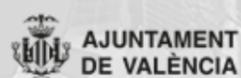
Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

ORTOFOTO 2008



ORTOFOTO 2012



BORRADOR DEL PLAN

ÀMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

[Cartografía Histórica](#)
[Planeamiento Vigente](#)
[Análisis Demográfico](#)
 [Morfología Urbana](#)
[Estado Edificación](#)
[Usos y ocupación](#)
[Equip. y Espacio Público](#)
[Paisaje Urbano](#)
[Patrimonio](#)

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

ORTOFOTO 2020



BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana ●

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

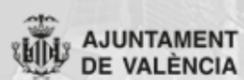
Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

## VOLUMETRÍA ACTUAL



BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

[Cartografía Histórica](#)[Planeamiento Vigente](#)[Análisis Demográfico](#) [Morfología Urbana](#)[Estado Edificación](#)[Usos y ocupación](#)[Equip. y Espacio Público](#)[Paisaje Urbano](#)[Patrimonio](#)

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana ●

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

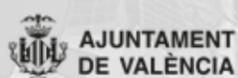
Paisaje Urbano

Patrimonio

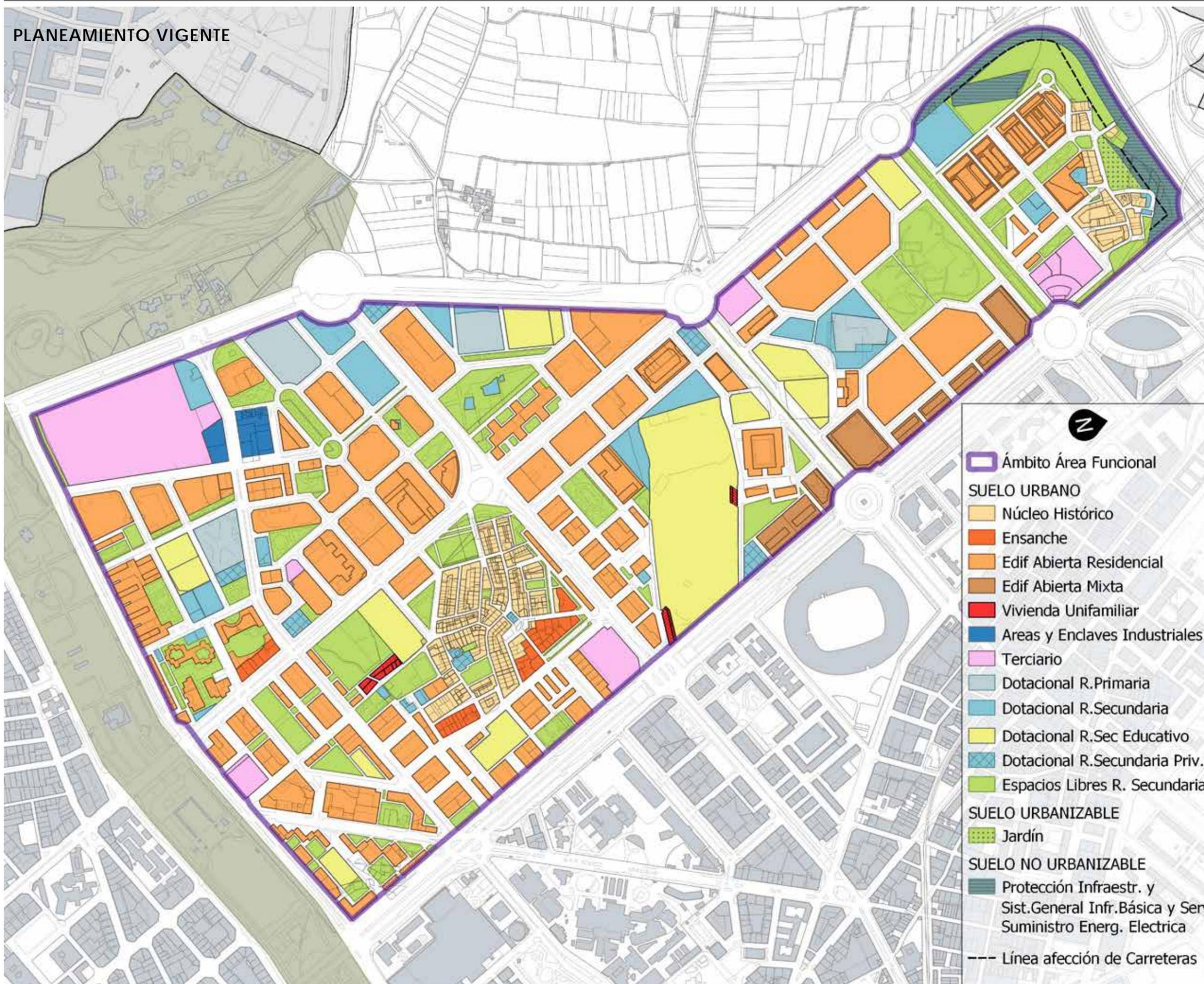
PROPUESTA

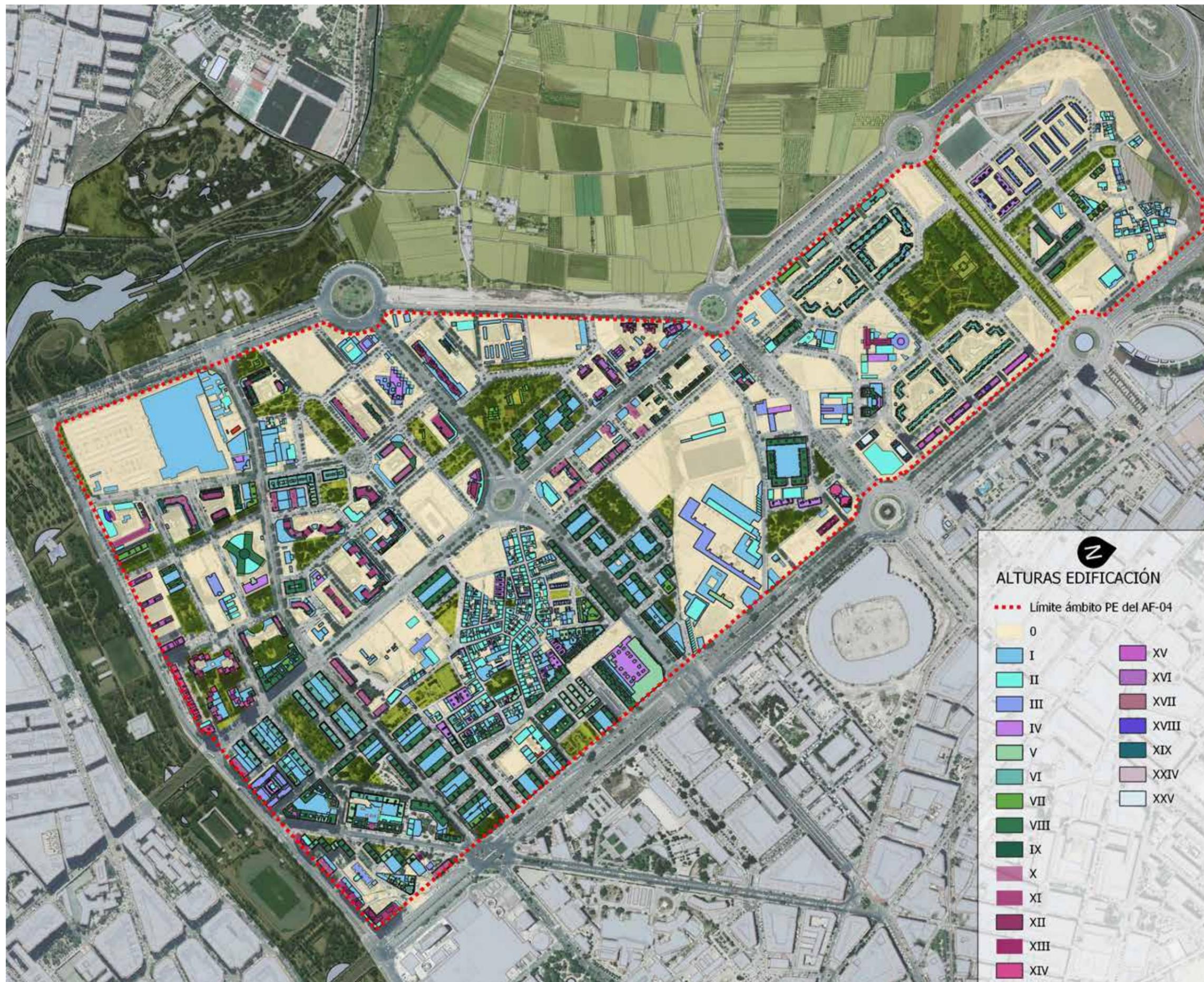
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03





BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

● Morfología Urbana

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana ●

Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

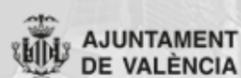
Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

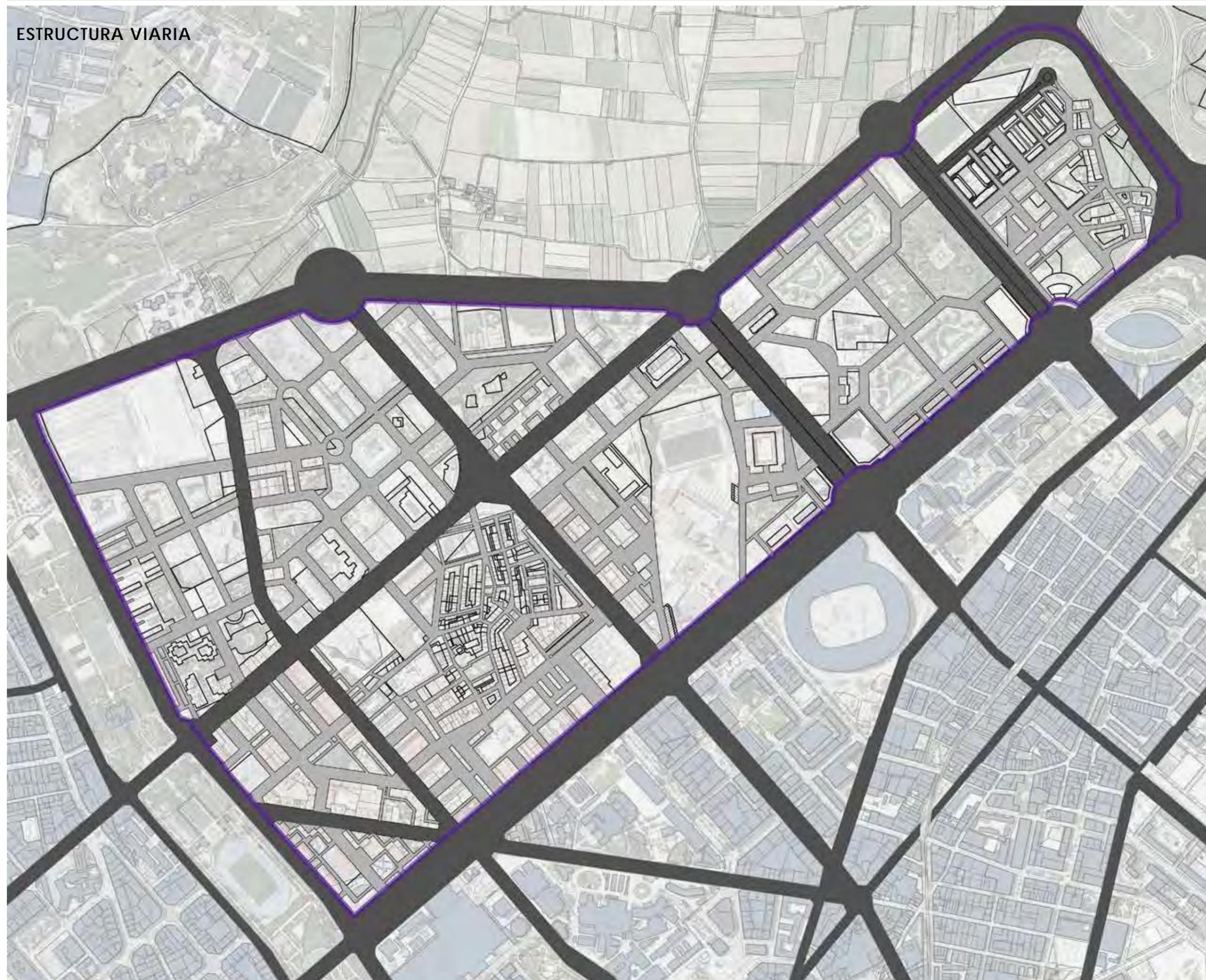
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS

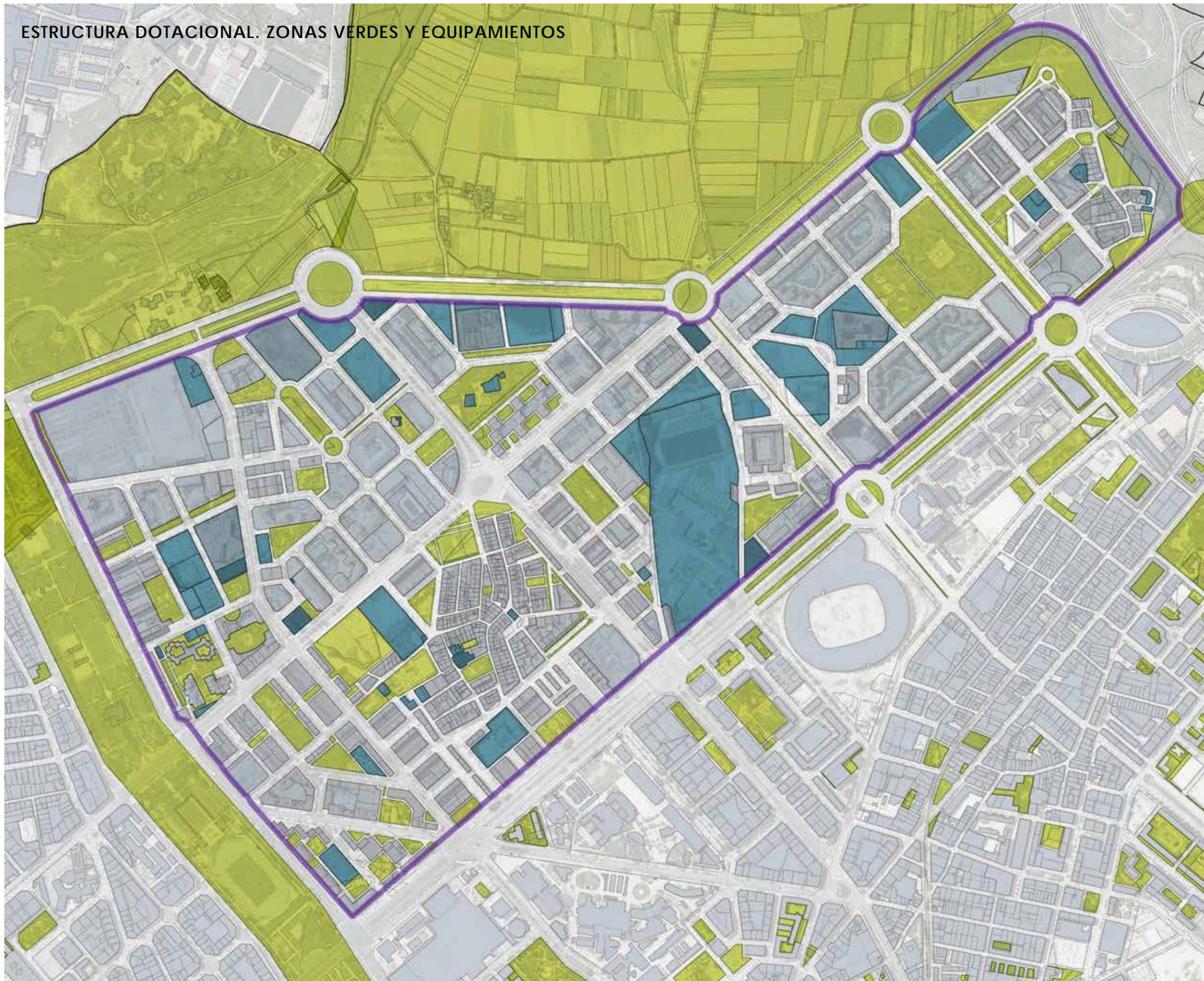


EATE\_PE\_AF04\_V03

ESTRUCTURA VIARIA



ESTRUCTURA DOTACIONAL. ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS



BORRADOR DEL PLAN

ÀMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

- [Cartografía Histórica](#)
- [Planeamiento Vigente](#)
- [Análisis Demográfico](#)
- [Morfología Urbana](#)
- [Estado Edificación](#)
- [Usos y ocupación](#)
- [Equip. y Espacio Público](#)
- [Paisaje Urbano](#)
- [Patrimonio](#)

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

Estado Edificación ●

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

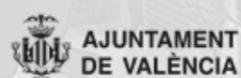
Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

### Estado de la edificación

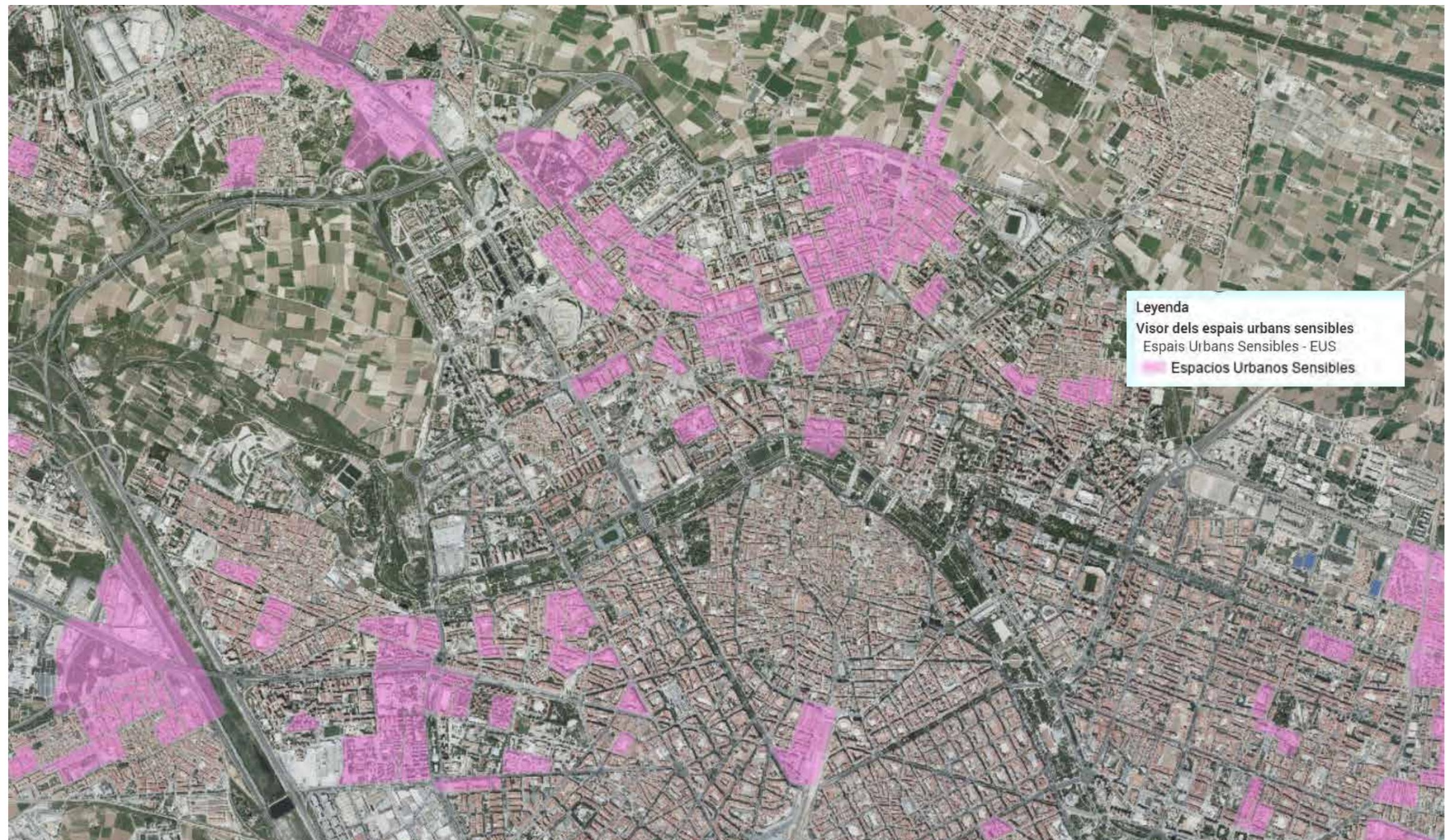
Se han elaborado mapas informativos que reflejan el estado actual del barrio respecto de unos parámetros, que aunque ya con carácter básico han sido reflejados en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana, se elaboran en el presente borrador con un mayor detalle.

Por un lado se muestra el mapa de vulnerabilidad obtenido del visor de espacios urbanos sostenibles (VEUS) elaborado por la Generalitat Valenciana.

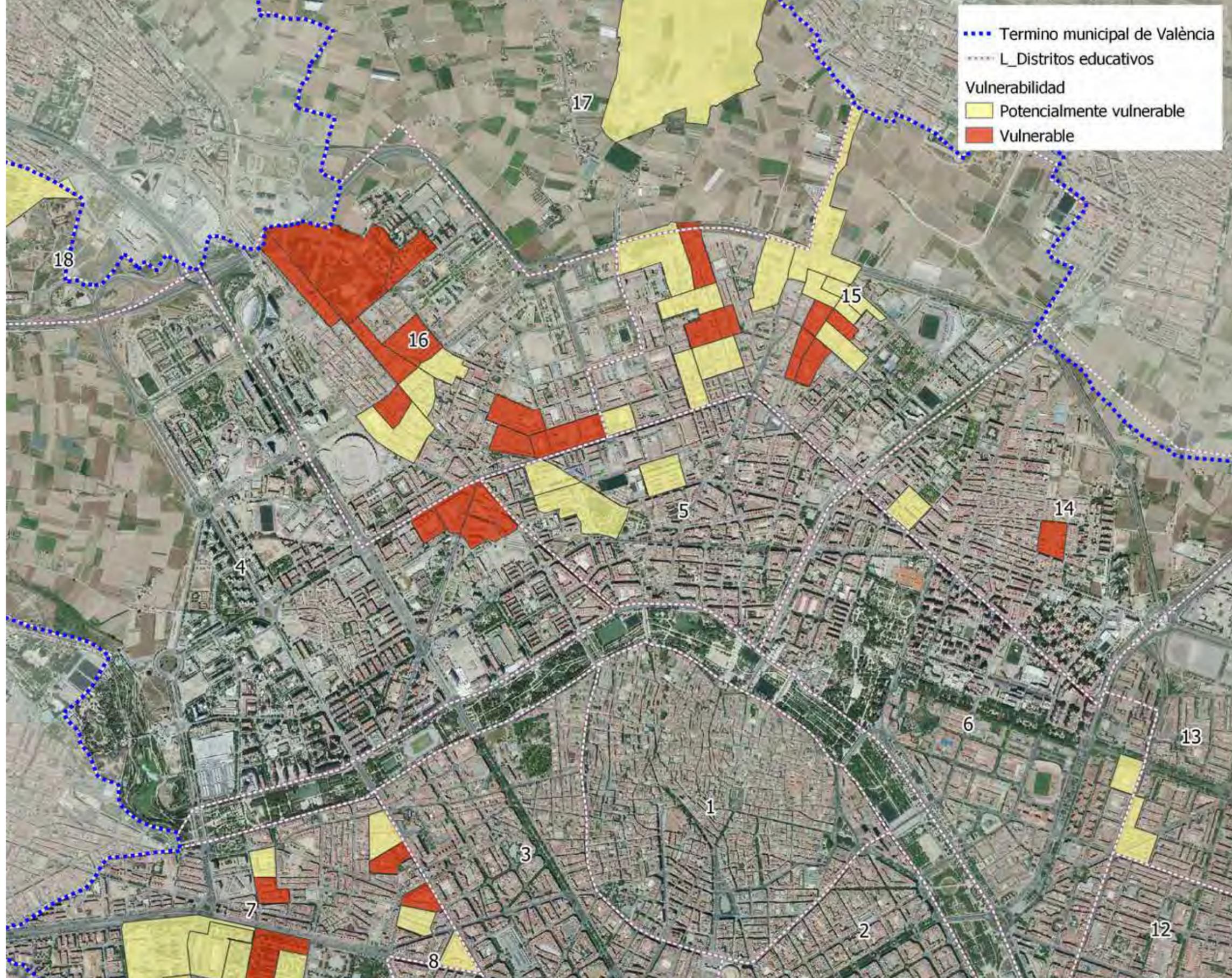
Por otro lado, la oficina de estadística del Ayuntamiento de València con la colaboración de la Universidad de València, ha publicado el documento "Àrees Vulnerables a la Ciutat de València", versión 2019.

Según el documento: "las zonas vulnerables son aquellas en las que las variables y los indicadores utilizados presentan valores extremos negativos, respecto al resto de áreas de la ciudad. Según las características de cada variable consideraremos que son los valores más altos o los más bajos aquellos que más aportan a la vulnerabilidad de un área."

Tal y como se muestra en el plano de la pagina siguiente, en el área funcional 4 no existen vulnerabilidades.



ÀREAS VULNERABLES DE LA CIUDAD DE VALÈNCIA 2019. OFICINA DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA



BORRADOR DEL PLAN

ÀMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

● Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

Estado Edificación ●

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

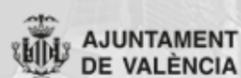
Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

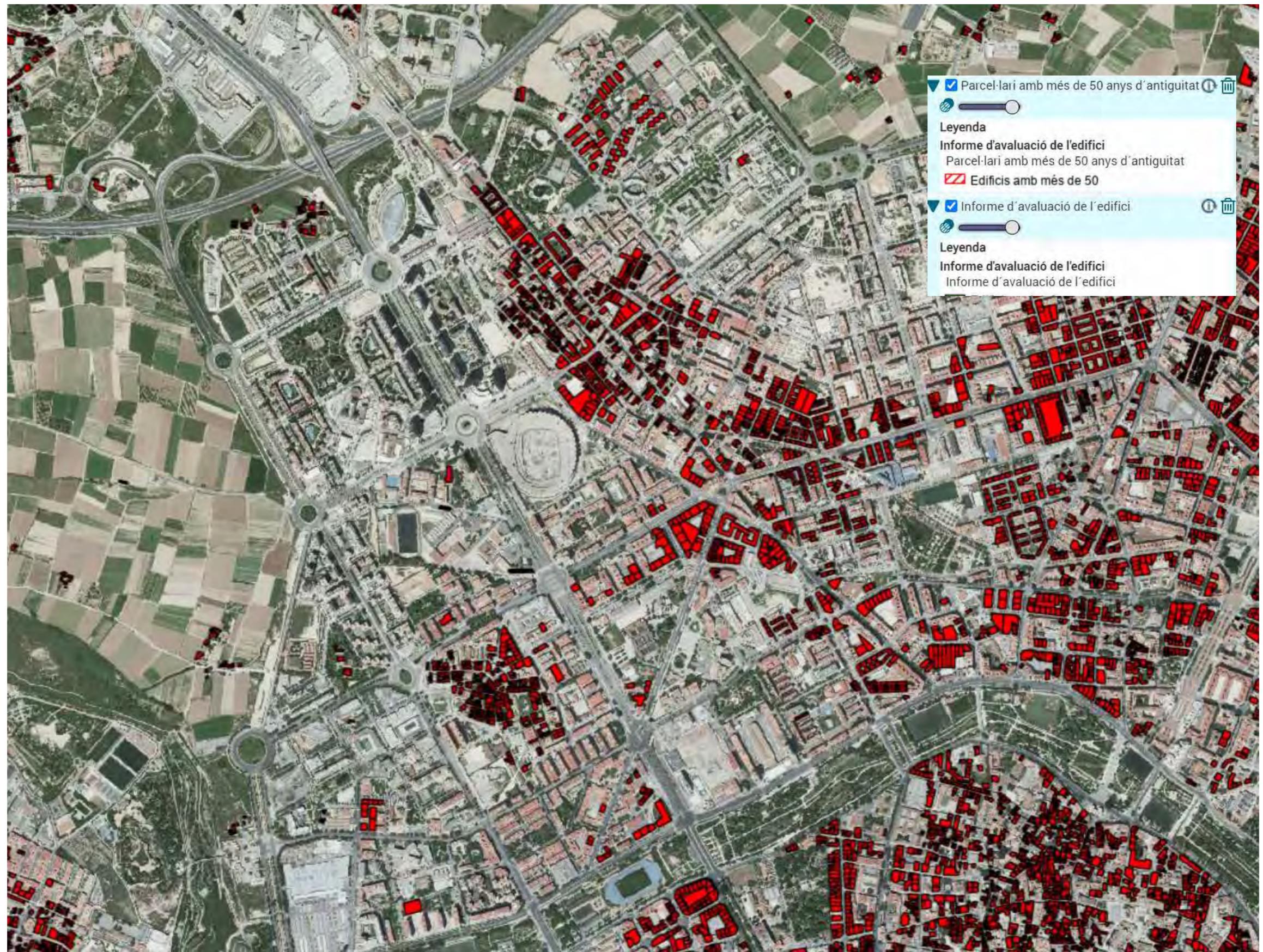
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

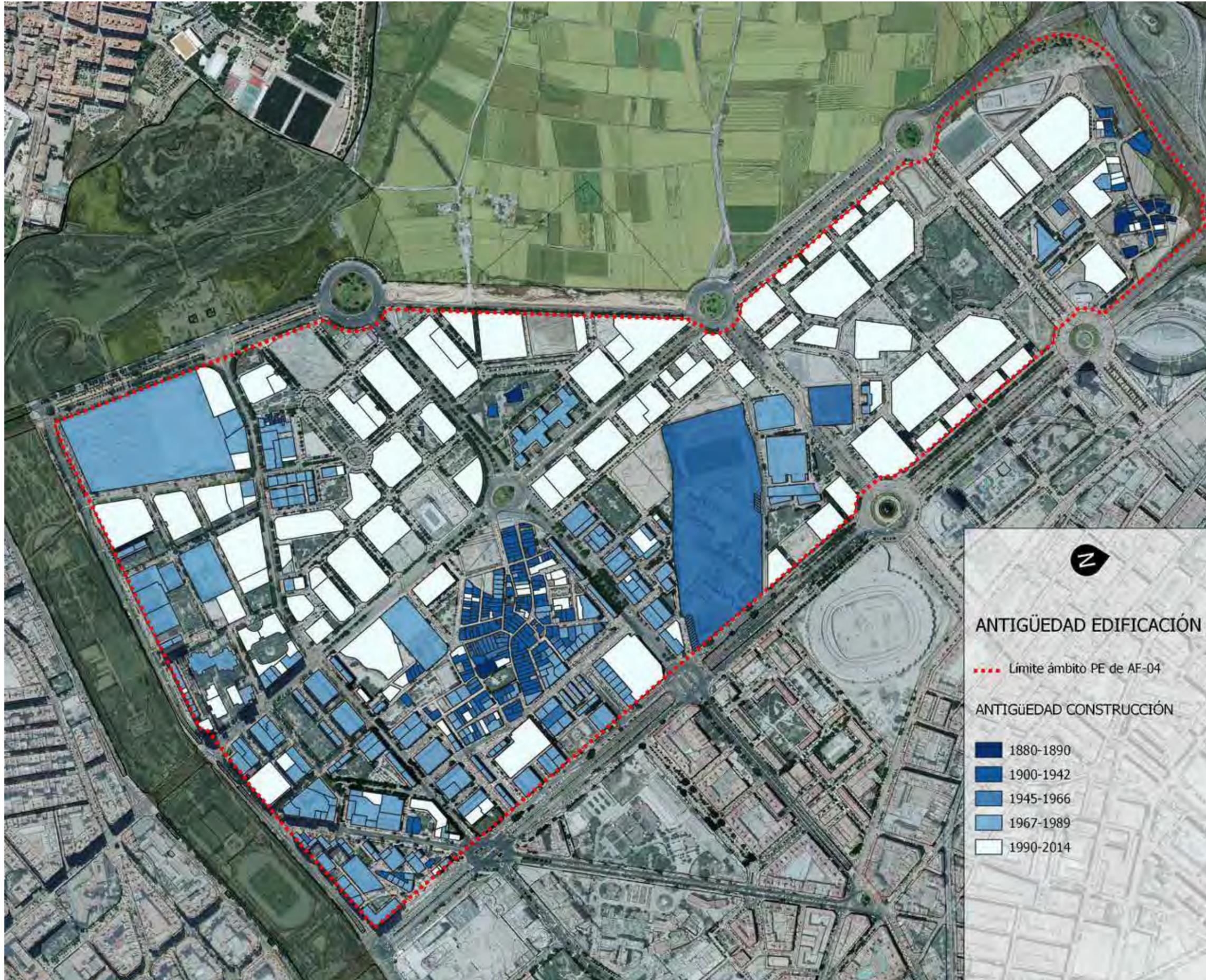
ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

El siguiente plano muestra los edificios de uso residencial con más de 50 años de antigüedad (rojo) y cuales de ellos cuentan con Informe de Evaluación del Edificio (verde), todo ello extraído del visor cartográfico de la Generalitat Valenciana.





BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

● Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

Estado Edificación

Usos y ocupación ●

Equip. y Espacio Público

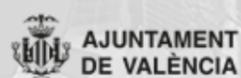
Paisaje Urbano

Patrimonio

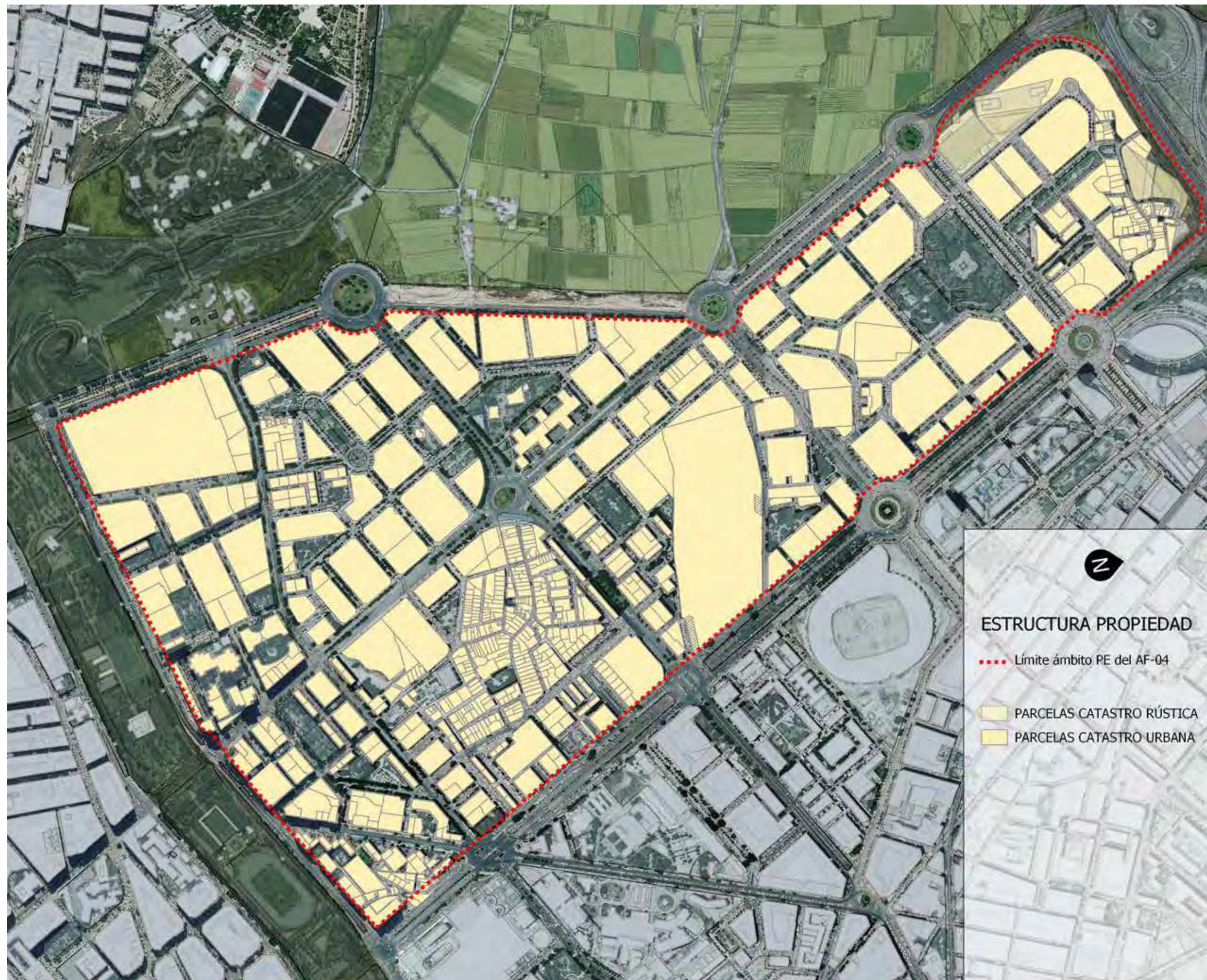
PROPUESTA

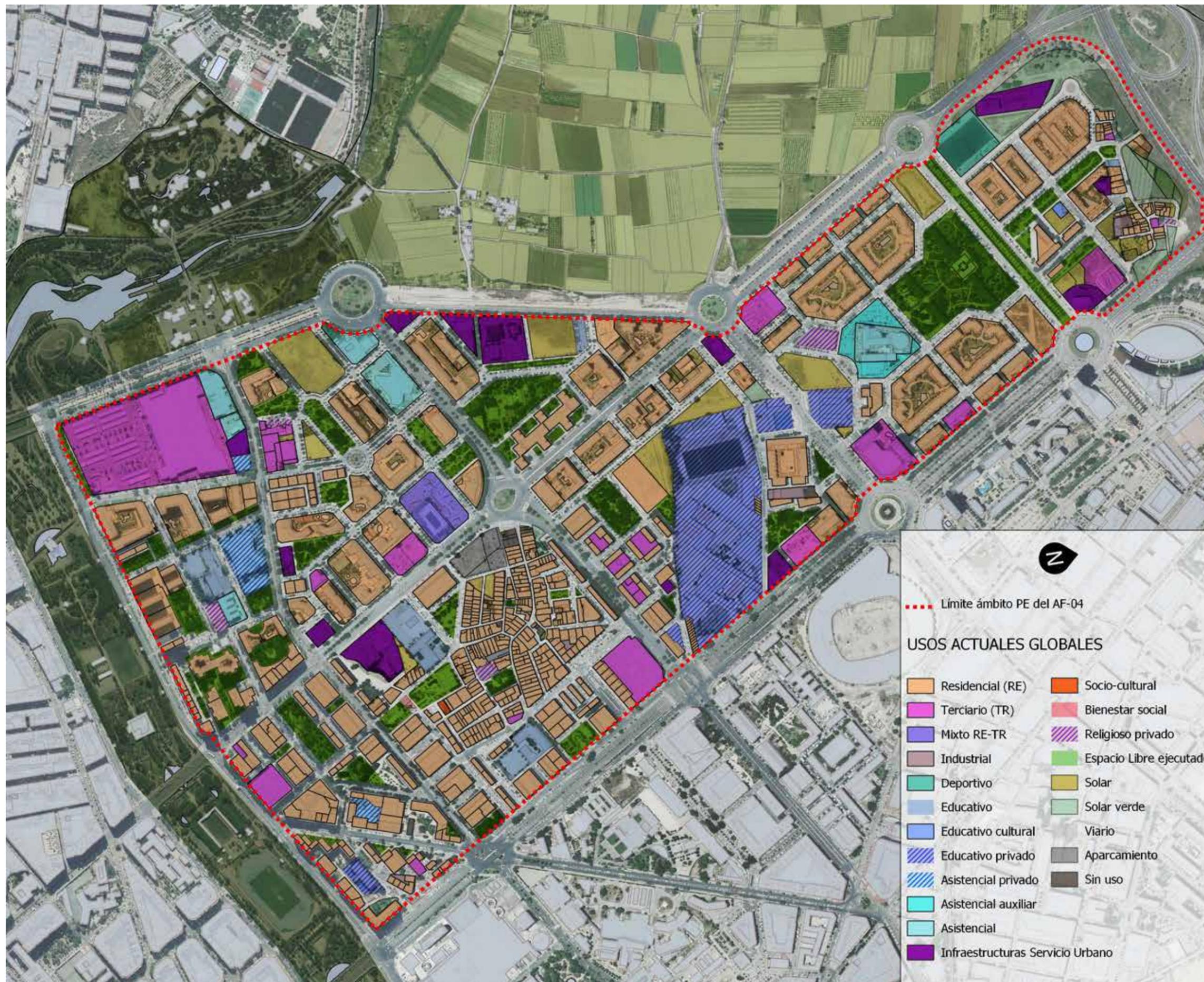
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03





BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

Estado Edificación

● Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público

Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

INFORMACIÓN

**Equipamientos y Espacio Público**

En el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana existen dos objetivos estratégicos que hacen referencia a los equipamientos y al espacio público que forman el núcleo del proceso de revisión del plan para la mejora de la calidad urbana.

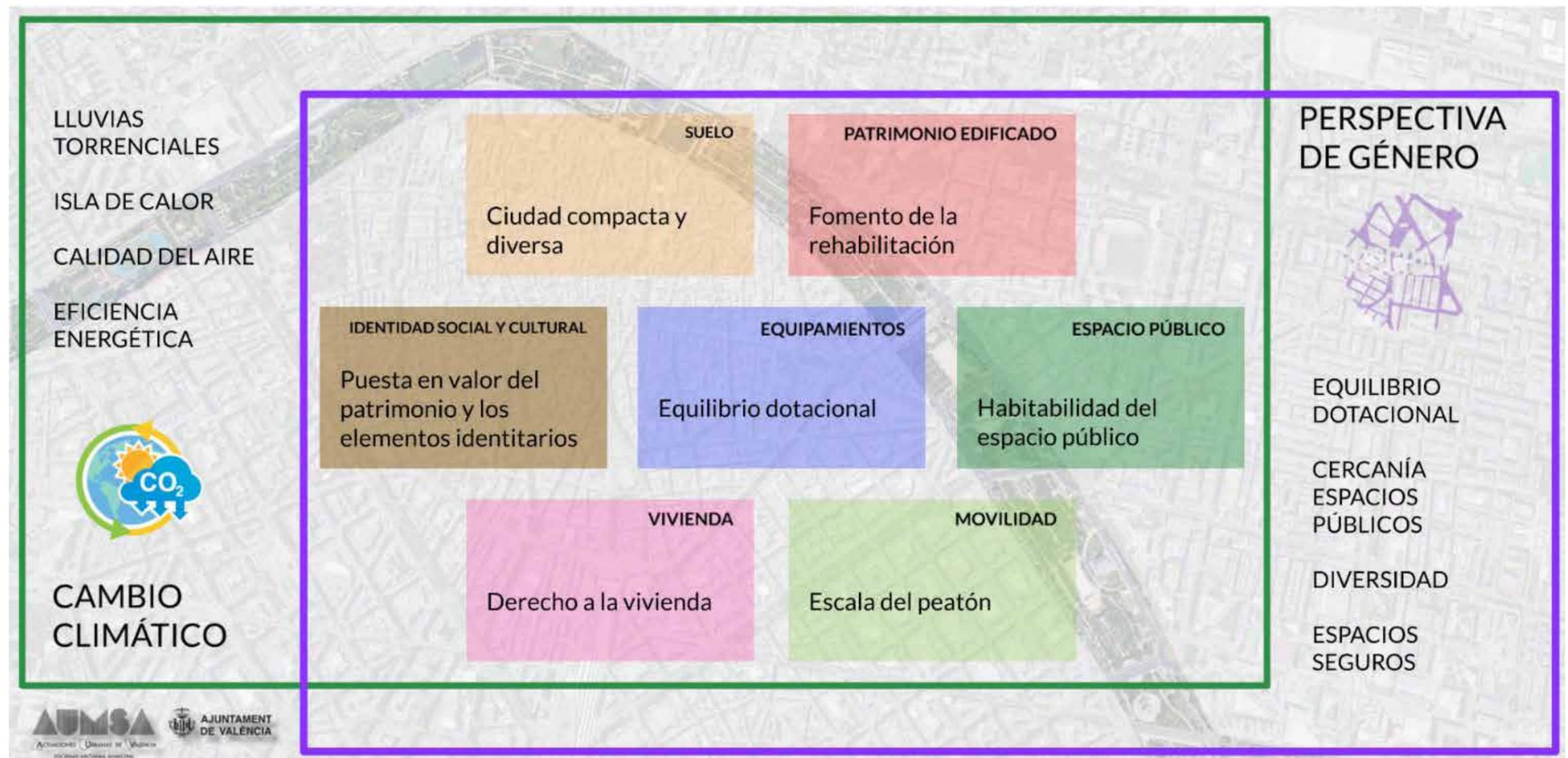
**Equipamientos**

Conseguir el equilibrio dotacional en toda la ciudad, de forma que no existan diferencias entre los barrios, incrementando la accesibilidad a los equipamientos como método de mejora de su eficiencia con la garantía de su sostenibilidad económica.

**Espacio Público**

Conseguir la habitabilidad del sistema de espacios libres garantizando la accesibilidad y su integración en la infraestructura verde, de forma que dispongan de la calidad ambiental, confort y seguridad que permita la convivencia y relación de las personas.

Para cuantificar el nivel de implantación de estos objetivos el PED dispone de una serie de indicadores de calidad



CAMPO	INDICADORES GENERALES			FÓRMULA	OBJETIVO MÍNIMO	OBJETIVO DESEABLE
SUELO	S-01	Edificabilidad		SUP. EDIFICADA / SUP. AF sin RED PRIM.	>1,50 m2f/m2s	
	S-02	Eficiencia de la trama		VOLUM. EDIF. / SUP. AF sin EL RED PRIM.	>5m3/m2s	
	S-03	Densidad Viviendas		Nº VIV. / SUP. AF	>100 viv/ha	140 viv/ha
	S-04	Equilibrio entre Actividad y Residencia		SUP. CONSTR. TERCARIO / SUP. CONSTR. TOTAL	>10% sup. Constr.	20% sup. Constr.
PATRIMONIO EDIFICADO	Pe-01	Viviendas vacías		VIV. VACÍAS / VIV. TOTALES	<20 % total viv	<10% total viv
IDENTIDAD SOCIAL Y CULTURAL	Id-01	Integración de Barrios		HAB. BARRIO COMPLETO/ TOTAL HAB. AF	>85% de hab barrio	100% de hab barrio
	Id-02	Patrimonio Cultural		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	>50 % de hab AF	100% de hab AF
	Id-03	Nivel Asociacionismo		Nº ASOCIACIONES/ 10.000 HAB	>0,80 asoc/10000hab	
EQUIPAMIENTOS	Eq-01	Ratio Equipamiento Educativo		SUP. EQUIPAM. EDU/HAB	>1,79 m2s/hab	<2,38m2s/hab
	Eq-02	Accesibilidad Centros Infantil y Primaria		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 300 m	100% hab < 300 m
	Eq-03	Accesibilidad Centros Secundaria		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 600 m	100% hab < 600 m
	Eq-04	Accesibilidad Centros Sanitarios		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 600 m	100% hab < 600 m
	Eq-05	Accesibilidad Centros Servicios Sociales		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 900 m	100% hab < 900 m
	Eq-06	Accesibilidad Centros Personas Mayores		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 600 m	100% hab < 600 m
	Eq-07	Accesibilidad Centros Día y Especialidades		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 900 m	100% hab < 900 m
	Eq-08	Accesibilidad Centros Municipales Juventud		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 900 m	100% hab < 900 m
	Eq-09	Accesibilidad Eq. Universidad Popular		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 900 m	100% hab < 900 m
	Eq-10	Accesibilidad Eq. Culturales. Bibliotecas		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 900 m	100% hab < 900 m
	Eq-11	Accesibilidad Eq. Deportivos Proximidad		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 750/1000 m	100% hab < 750/1000 m
	Eq-12	Accesibilidad Eq. Deportivos Ciudad		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	75% hab < 2000 m	100% hab < 2000 m
	Eq-13	Ratio Eq. Públicos Proximidad		SUP PARCELA EQ./HAB	>1,74 m2s/hab	>3,21 m2s/hab
	Eq-14	Ratio Eq. Públicos Globales		SUP PARCELA EQ./HAB	>3,04 m2s/hab	>4,72 m2s/hab
ESPACIO PÚBLICO	Ep-01	Ratio Espacios Libres Públicos Proximidad		SUP. ESPACIOS LIBRES/HAB	>2,50 m2s/hab	4,0 m2s/hab
	Ep-02	Ratio Espacios Libres Públicos Global		SUP. ESPACIOS LIBRES/HAB	5,50 m2s/hab	8,0 m2s/hab
	Ep-03	Accesibilidad Simultánea Espacios Libres		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	tipos EL	3 tipos EL
	Ep-04	Conexión con la Huerta		% SUELO CON INFLUENCIA PTAS E ITINER I.V. en AF	40% de m2s AF	60% de m2s AF
	Ep-05	Densidad de arbolado en Vial		Nº ÁRBOLES/20 M2 VIAL	>0,11 árbol/20m2	
VIVIENDA	V-01	Oferta Vivienda Protegida		Nº Viv. Protegida / Nº Viv. Total	20%	
	V-02	Oferta Vivienda Renta Libre		Nº Viv. Libre / Nº Viv. Total	7%	
MOVILIDAD	M-01	Ratio Carril Bici		ML CARRIL BICI/ML VIARIO	12% de la sup. Viaria	16% de la sup. Viaria
	M-02	Accesibilidad a la Red Ciclista		CÍRCULOS COBERTURA RADIO DISTANCIA	90% de hab	100% de hab
	M-03	Accesibilidad Simultánea Redes Movilidad Sost.		HAB COBERTURA SIMULTÁNEA 3 REDES/HAB TOTAL	80% de hab	% de hab
	M-04	Aparcamiento en Vial		(DEMANDA-OFERTA PLAZAS)/DEMANDA PLAZAS	<25%	%

El PED realiza un cálculo de estos indicadores para el área funcional 4 con los siguientes resultados.

CAMPO	SUELO				PATRI-MO-NIO	IDENTIDAD			EQUIPAMIENTOS														ESPACIO PÚBLICO					VIVIENDA		MOVILIDAD				
	S-01	S-02	S-03	S-04		Id-01	Id-02	Id-03	Eq-01	Eq-02	Eq-03	Eq-04	Eq-05	Eq-06	Eq-07	Eq-08	Eq-09	Eq-10	Eq-11	Eq-12	Eq-13	Eq-14	Ep-01	Ep-02	Ep-03	Ep-04	Ep-05	V-01	V-02	M-01	M-02	M-03	M-04	
AF-04	E0																																	
	E1																																	

Los indicadores de los equipamientos públicos se consideran adecuados, con las excepciones del ratio educativo Eq-01, en la actualidad ya por encima de la demanda real y como contrapartida la necesidad de instalaciones destinadas a centros de día y de especialidades de atención a mayores, indicador Eq-07, y Universidad popular, indicador Eq-09, ambas con nula presencia en el AF04; tampoco las exigencias impuestas para los centros municipales de juventud Eq-08, se satisfacen plenamente Los indicadores de los espacios públicos Ep-01, Ep-02, Ep-03 y Ep-04 muestran una presencia por encima del umbral de espacios libres, tanto de proximidad, como globales, incluso su presencia simultánea y su adecuada conexión a las denominadas "puertas a la huerta" .avorecida por la condición periférica.

BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

Estado Edificación

Usos y ocupación

● Equip. y Espacio Público

Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

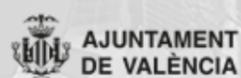
Estado Edificación

Usos y ocupación

Equip. y Espacio Público ●

Paisaje Urbano

Patrimonio



INFORMACIÓN

Para el análisis de la calidad urbana, particularizamos el cálculo de los indicadores de equipamientos y zonas verdes de proximidad (red secundaria del PG88. EL y SP):

- Eq-13. Ratio de equipamientos públicos de proximidad
- Ep-01. Ratio de espacios libres de proximidad

Siendo según el Plan Especial de Directrices los objetivos mínimo y deseable los siguientes:

Indicador	Objetivo mínimo	Objetivo deseable
Ratio equipamientos públicos de proximidad	1,74 m2/hab	3,21 m2/hab
Ratio de espacios libres de proximidad	2,50 m2/hab	4,00 m2/hab

Siendo los valores de equipamientos públicos y espacios libres los siguientes:

Dotación	Valor
Espacios libres calificados (E1)	259.761,36 m2s
Espacios libres ejecutados (E0)	508.530,60 m2s
Espacios libres no ejecutados	51.230,76 m2s
Equipamientos calificados (E1)	224.770,72 m2s
Equipamientos ejecutados (E0)	174.151,81 m2
SP no ejecutados	50.648,91 m2

Con estos valores y aplicando la metodología del Plan de Directrices, para cada escenario obtenemos los siguientes valores:

Indicador	E0	E1
Ratio equipamientos públicos de proximidad	5,87 m2/hab	7,58 m2/hab
Ratio de espacios libres de proximidad	7,03 m2/hab	8,757 m2/hab

Correspondiendo el color con el rango de valores del indicador:

Valor	Color
Valor inferior al objetivo mínimos	
Valor en el umbral de calidad	
Valor superior al umbral de calidad	

A los efectos de la elaboración del Plan Especial del Área Funcional 04 hemos de reseñar que tanto el ratio como la proximidad están por encima del valor de objetivo deseable del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana.



BORRADOR DEL PLAN

ÁMBITO, ALCANCE Y CONTEXTO

INFORMACIÓN

Cartografía Histórica

Planeamiento Vigente

Análisis Demográfico

Morfología Urbana

Estado Edificación

Usos y ocupación

● Equip. y Espacio Público

Paisaje Urbano

Patrimonio

PROPUESTA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ANEXOS



EATE\_PE\_AF04\_V03