

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *Provisionalmente*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *3 de Noviembre* de *1983*
Valencia, *22 NOV. 1988*



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

MEMORIA INFORMATIVA II

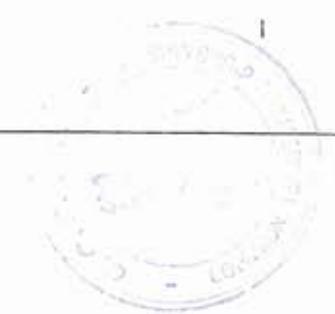
Valencia, Octubre de 1.988

DILIGENCIA:

Aprobado por Resolución del Hble. Sr. Conseller de
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha de 28 de
Diciembre de 1.988 y ratificado por acuerdo del Consell de la
Generalitat Valenciana de 30 de Diciembre de 1.988.

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA



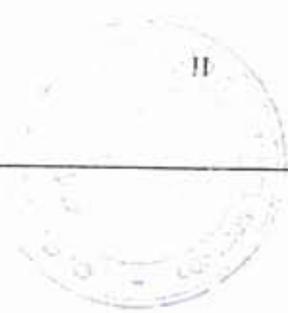


MEMORIA INFORMATIVA

TOMO I

INDICE GENERAL

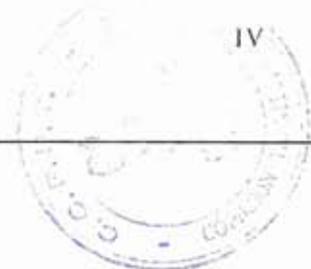
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACION DEL PLAN GENERAL. ANTECEDENTES TECNICAS Y LEGALES.	Pág. 1
1.1. REVISION Y ADAPTACION A LA LEY DEL SUELO DE 1.975. EL REAL DE- CRETO LEY 16/81 Y LA DELIMITACION DE SUELO URBANO.	Pág. 1
1.2. LA OFICINA MUNICIPAL EL PLAN.	Pág. 4
1.3. EL DOCUMENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL.	Pág. 7
2. PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD A LA REVISION DEL PLAN GENERAL.	Pág. 9
2.1. DESARROLLO HISTORICO.	Pág. 9
2.2. ENCUADRE COMARCAL. ESTRUCTURAS ADMINISTRATIVAS. LA CORPO- RACION GRAN VALENCIA.	Pág.23
2.3. EL PLAN GENERAL DE 1.946 Y SU DESARROLLO.	Pág.27
2.4. EL PLAN GENERAL DE 1.966. SUS PREVISIONES, CONTENIDO Y MODIFI- CACIONES.	Pág.29
2.5. EL PROGRAMA DE ACTUACION MUNICIPAL 1.979-1.980.	Pág.36
2.6. EL PLANEAMIENTO PARCIAL. DESARROLLO Y REFORMA. LOS P.E.R.Is..	Pág.38



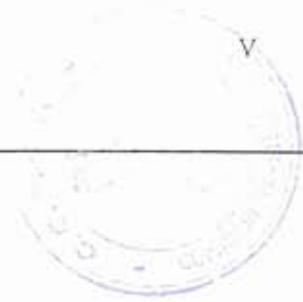
2.7. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y SECTORIAL. MODIFICACIONES Y AFECCIONES.	Pág.42
3. EL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA Y SUS RESULTADOS EN LA ELABORACION DEL PLAN.	Pág.47
3.1. EL PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA DEL AVANCE DE PLAN GENERAL.	Pág.47
3.2. RESUMEN DE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS DURANTE EL TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA DEL AVANCE.	Pág.49
3.3. LAS ASOCIACIONES Y LA COMISION DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL: SU PARTICIPACION EN LA COLABORACION DEL PLAN.	Pág.51
3.4. RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA DEL PLAN INICIALMENTE APROBADO EN 9 DE ABRIL DE 1.987 Y SU INCIDENCIA EN LA ELABORACION DEL PLAN.	Pág.53
3.5. NUEVA APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA. EL ACUERDO PLENARIO DE 26 DE ABRIL DE 1.988. RESULTADO DE LA NUEVA INFORMACION PUBLICA Y SU INCIDENCIA EN EL PLAN.	Pág.66
4. CARACTERIZACION BASICA DEL TERRITORIO.	Pág.72
4.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.	Pág.72
4.1.1. ENCUADRE GEOGRAFICO Y TOPOGRAFICO.	Pág.72
4.1.2. CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS.	Pág.73
4.1.3. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS Y EDAFOLOGICAS.	Pág.74
4.1.4. CARACTERISTICAS HIDROGEOLOGICAS.	Pág.76
4.1.5. VEGETACION Y CULTIVOS.	Pág.81



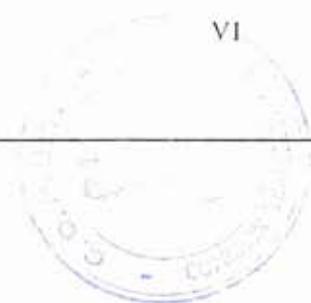
4.2. APROVECHAMIENTO POTENCIAL DEL TERRITORIO.	Pág. 95
4.2.1. LA ALBUFERA.	Pág. 95
4.2.2. LA DEHESA.	Pág. 97
4.2.3. LA MARJAL.	Pág. 98
4.2.4. EL ARROZAL.....	Pág. 100
4.2.5. LA HUERTA.	Pág. 101
4.2.6. LOS CULTIVOS ARBOREOS.	Pág. 102
4.2.7. DESCRIPCION CINEGETICA DEL TERRITORIO.	Pág. 103
4.2.8. DESCRIPCION VIAS PECUARIAS DEL TERRITORIO.	Pág. 112
4.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL TERRITORIO.	Pág. 113
4.3.1. USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION EXISTENTES. DENSIDADES DE POBLACION EN DISTRITOS.	Pág. 113
4.3.2. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Pág. 135
4.3.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. REDES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. RED VIARIA. TRANSPORTE PUBLICO. RED FERROVIARIA. PUERTO. AEROPUERTO.	Pág. 154
4.3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA. SANEAMIENTO Y DEPURACION. ENERGIA ELECTRICA. GAS.	Pág. 201
<u>TOMO II</u>	
4.4. APTITUD DEL TERRITORIO PARA SU UTILIZACION URBANA.	Pág. 219
4.5. AREAS OBJETO DE PROTECCION.	Pág. 246
4.6. INCIDENCIA DE LA LEGISLACION SECTORIAL EN EL TERRITORIO OBJETO DEL PLAN.	Pág. 248



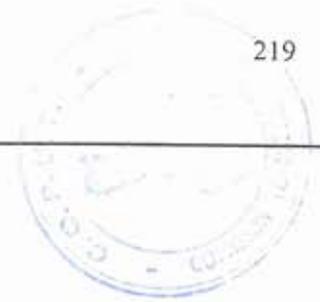
5. LA POBLACION Y SU RELACION CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA. EVOLUCION Y TENDENCIAS.	Pág.287
5.1. EVOLUCION DE LA POBLACION.	Pág.287
5.1.1. LA ESTRUCTURA CONVIVENCIAL.	Pág.289
FAMILIAS. NUMERO DE FAMILIAS. TAMAÑO FAMILIAR.	
5.2. TIPOS DE ASENTAMIENTO.	Pág.290
POBLACION CONCENTRADA. POBLACION DISPERSA.	
5.3. ORIGEN DE LA POBLACION SEGUN LUGAR DE NACIMIENTO.	Pág.291
5.4. COMPOSICION NATURAL DE LA EDAD.	Pág.291
5.4.1. EDAD.	Pág.291
5.4.2. SEXO.	Pág.292
5.4.3. TASAS DE NATALIDAD, SU INVOLUCION ACTUAL.....	Pág.292
5.4.4. TASAS DE MORTALIDAD.	Pág.294
5.5. ESTRUCTURA SOCIAL DE LA POBLACION.	Pág.295
5.5.1. NIVEL DE ESTUDIOS.	Pág.295
5.5.2. POBLACION OCUPADA.	Pág.295
5.6. LA POBLACION Y SU OCUPACION DEL ESPACIO.	Pág.296
5.6.1. DISTRIBUCION POR DISTRITOS.	Pág.296
5.6.2. CARACTERISTICAS DE LA POBLACION.	Pág.297
5.7. DINAMICA DE LA POBLACION Y EXPECTATIVAS PARA 1.991.	Pág.300



5.8. NECESIDADES PREVISIBLES DE SUELO URBANO.	Pág. 301
6. ESPACIO Y ACTIVIDAD ECONOMICA.	Pág. 306
6.1. INTRODUCCION.	Pág. 306
6.2. VALENCIA Y SU AREA DE INFLUENCIA ECONOMICA.	Pág. 307
6.2.1. EL ESPACIO ECONOMICO QUE LA CIUDAD DEFINE.	Pág. 307
6.2.2. DEMOGRAFIA ECONOMICA DEL AREA.	Pág. 309
6.3. LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA. SU DINAMICA ESPACIAL.	Pág. 324
6.3.1. EL DESARROLLO ECONOMICO DEL AREA.	Pág. 324
6.3.2. EL SECTOR AGRARIO.	Pág. 326
6.3.3. LA ACTIVIDAD TERCIARIA.	Pág. 333
6.3.4. LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL.	Pág. 340
6.3.5. FACTORES DE LOCALIZACION.	Pág. 350
6.4. LA CIUDAD Y EL PGOU EN ESTE MARCO DE REFERENCIA.	Pág. 353
6.4.1. LA ESPECIALIZACION FUNCIONAL DE LA CIUDAD.	Pág. 353
6.4.2. CAMBIOS EN EL MODELO DE DESARROLLO URBANO Y DEMAN- DAS DE SUELO GENERADAS. LA RESPUESTA DEL PLANEAMIENTO. ..	Pág. 355
7. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.	Pág. 362
7.1. ANALISIS DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE LA CIUDAD DE VALENCIA Y SU AREA DE INFLUENCIA.	Pág. 362
7.2. INVENTARIO DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES. ZONA NORTE Y ZONA SUR.	Pág. 367

MEMORIA INFORMATIVA

7.3. ANALISIS DEL MEDIO FISICO Y CONTAMINACION AMBIENTAL.	Pág.371
7.4. LOCALIZACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.	Pág.376
7.5. INVENTARIO DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO.	Pág.379
7.6. TECHO DE EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO.	Pág.383



4.4.- APTITUD DEL TERRITORIO PARA SU UTILIZACION URBANA.

Descripción y características de las unidades ambientales.

Para proceder a un análisis y evaluación del término municipal, se considera oportuna una previa delimitación de cada una de las áreas a considerar fuera del suelo que rodea el perímetro de la ciudad.

Siguiendo un orden cronológico se procede a enumerarlas de Norte a Sur. Se aplicará la numeración alfabética correlativa en mayúsculas a cada unidad ó área delimitada, caso de considerar que dentro de un área existe la posibilidad de que ésta tenga distintas finalidades.

Las áreas con características más homogéneas se han considerado tratando de agrupar aquellos parámetros ó elementos que le sean más comunes, fundamentalmente desde el enfoque de medio físico.

A lo largo del estudio se ha observado que dentro del término municipal de Valencia, existen escasos espacios que denominamos "naturales", excepción del área correspondiente a la Devesa-Albufera y su entorno, que presenta valores ecológicos excepcionales, que le han hecho ser merecedora de ser calificada como Parque Natural a través de la Ley de Espacios Protegidos.

AREA A

Descripción: Ubicada en la parte más al Norte del Término Municipal de Valencia, linda con los términos de Puebla de Farnals y Masalfasar, y con el Mar Mediterráneo. Los accesos son buenos, es atravesada por la Autopista A-7 y el ferrocarril de Valencia-Barcelona. Se trata de una zona eminentemente agrídola con cultivos de huerta y parte dedicada a agríos. En general dispone de una buena red de riegos. El valor agrícola es medio en su parte más alta y muy bajo en la sub-área A-1.

**Características físicas:**

- Suelo: Limos pardos y negros, posibles salinizaciones, nivel freático alto (0'5).
- Clima: Afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: Le pueden afectar los temporales del N-Este y Levante. Dominancia E-W.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- C. Portante: Baja y Baja-Media.
- Edificaciones: No existen consolidadas.
- Acceso: Bueno mediante A-7 y ferrocarril.
- Servicios: ausencia.
- Entorno: Se encuentra delimitado un polígono industrial ubicado al Sur de ésta zona y una zona residencial al Norte. Le afectan las servidumbres.

Características intrínsecas de las Sub-Areas:**Sub-Area A-1:**

Zona de posible salinización por nivel freático alto (0'5) Zona deprimida, con mal drenaje, receptiva de escorrentías. En definitiva zona inundable. Su valor agrícola actual es bajo.

Sub-Area A-2:

Zona apta para cultivos de huerta y agrios.

AREA B

Descripción: Esta aislada área limita con los términos municipales de Albuixech, Emperador, Albalat dels Sorells y con la Carretera Nacional 340. Antiguamente estaba atravesada por el F.C. Valencia-Barcelona. Dadas sus peculiares características geográficas es un área propicia para el cultivo agrícola, tanto de huerta como de agrios. Estos cultivos se dan actualmente en la partida de Mahuella.

Características físicas:

- Suelo: limos pardos y negros. Nivel freático medio.
- Clima: afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: dominancia vientos del Este y del Oeste sin valores destacables.
- Acuíferos: terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: no presenta graves problemas.
- C. portante: media.
- Valor agrícola: acepta cultivos de huerta y agrios, buena red de riego.
- Edificaciones: existen asentamientos y caseríos, tipo agrícola.
- Accesos: aceptable, linda con N-340.
- Servicios: zona muy irregular, con servicios mínimos.
- Entorno: próxima a núcleos urbanos de otros términos municipales, enclavada en zona agrícola.

AREA C

Descripción: Linda con los términos de Meliana, Foyos, Vinalesa, Bonrepós, Mirambell y Almacera. Atravesada por la Nacional 340 con elevado número de edificaciones a lo largo de la misma. El cultivo predominante es el agrícola básicamente mediante explotaciones familiares de huerta. Dispone de una buena red de riegos.



Características físicas:

- Suelo: Limos pardos y negros. Nivel freático medio.
- Clima: Afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: Le pueden afectar los temporales del N-Este y Levante. Dominancia E-W.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: No presenta graves problemas.
- C. Portante: Baja-Media.
- Valor agrícola: Acepta cultivos de huerta y agrios, buena red de riego.
- Edificaciones: A lo largo de la N-340 existen edificaciones consolidadas, siendo en el resto de tipo agrícola.
- Accesos: Bueno mediante N-340.
- Servicios: Medios.
- Entorno: Próxima a núcleos urbanos de otros términos municipales, enclavada en zona agrícola.

AREA D

Descripción: Zona alta del término municipal, situada al Noroeste del casco urbano, linda con los términos municipales de Tabernes Blanques, Bonrepós y Mirambell, Vinalesa, Alfara del Patriarca, Moncada y Betera por el Norte y Este; con los términos de Paterna, Rocafort, Godella y Burjasot por el Oeste.

La característica más relevante de esta área es la de acoger en su delimitación zonas urbanas como son: Benifaraig, Borbotó, Carpesa, Massarrotjos, Pueblo Nuevo y urbanizaciones.



Los accesos son aceptables al ser atravesada por la carretera de Moncada a Valencia, la de Moncada a Rocafort y en un extremo la de Betera-Valencia, asimismo como accesos secundarios está la CN-340, la Autopista de Ademuz que aumenta las posibilidades como red secundaria.

Se trata de una zona eminentemente agrícola, con diferencias consideradas en función de sus posibilidades, riego, abancalamiento y clima.

Así, la parte situada en llanura aluvial regada por aguas de acequia es dedicada a un cultivo mayormente hortícola y la parte más alta y más abancalada al cultivo del agrío salvo una sub-área (D-1) que prácticamente son secanos.

En general, a excepción del secano, es una zona buena para el cultivo del agrío y se puede considerar media-alta para el cultivo hortícola.

Se divide en 4 sub-áreas:

D-1 -Zona de secano.

D-2 -Zona de cultivo exclusivo de los agríos.

D-3 -Zona de cultivo intercalado dominando agríos.

D-4 -Zona de cultivo intercalado dominando la huerta.

Características físicas:

- Suelo: Zona con pendientes que pueden ser superiores al 5% y formada por calizas con margas en la parte alta y limos arenosos en la llanura con pediente uniforme.
- Clima: De tipo mediterráneo, existe riesgo de heladas de poca influencia. Recibe los vientos del Levante termorregulados por el mar. En la parte secano las heladas pueden ser más importantes por su menor humedad relativa.
- Vientos: Dominantes Este-Oeste.

- Acuíferos: Permeables por fisuración. Muy desfavorables.
- Drenajes: Buenos.
- C. Portante: Media.
- Edificaciones: En general zona con un alto índice de habitabilidad, existen 5 municipios pedanías y numerosas viviendas residenciales y rurales.
- Accesos: Buenos, dispone además de una red de caminos y carreteras de segundo orden.
- Servicios: Los propios de los pueblos ubicado en su perímetro.
- Entorno: Eminentemente agrícola.

Características intrínsecas de las Sub-áreas:**Sub-Area D-1**

- Zona de pendientes superiores al 5%.
- Posibilidad de heladas.
- Poco valor agrícola actual, riego de pozo, admite el abancalamiento.

Sub-Area D-2

- Zona con pendiente igual o mayores del 5%.
- Valor agrícola alto en cultivo de agrios.
- Zona con numerosos enclaves residenciales, ésta sub-área engloba a Massarrotjos.

Sub-Area D-3

- Zona agrícola, pendiente uniforme, conocida antiguamente como la "Marchal".

- Valor agrícola alto.

Sub-Area D-4

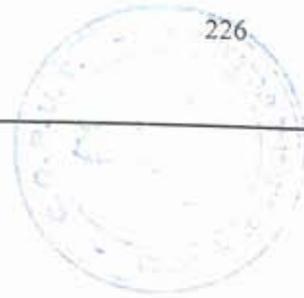
- Predomina el cultivo de huerta, poca pendiente.
- Engloba los municipios de Benifaraig, Borbotó, Carpesa, Pueblo Nuevo, Alquerias y edificaciones rurales.

AREA E

Descripción: Esta situada en la parte N-O de la ciudad, es muy heterogénea. Linda los Términos de Mislata, Paterna y Burjasot. Se encuentra en su perímetro Benimamet. Zona agrícola con valor medio. Accesos buenos, por la Carretera Ademuz, Carretera Paterna y red de caminos rurales. Afectada por el entorno urbano en las sub-áreas E-1, 2, 3, 7 y 8.

Características físicas:

- Suelo: Limos arenosos, pendiente uniforme. Terrazas aluviales en sub-área E-5.
- Clima: Tipo mediterráneo, algún riesgo de helada. Recibe las brisas del mar.
- Vientos: Dominantes Este-Oeste.
- Acuíferos: Permeables por fisuración en E-1 a E-4. Permeables por porosidad E-6 y E-8.
- Drenajes: Buenos-Aceptables.
- C. Portante: Media.
- Valor agrícola: Varios valores, de muy bajo a medio.
- Edificaciones: de tipo agrícola, con enclaves urbanos.
- Accesos: buenos, rodeada prácticamente de casco urbano.



- Servicios: buenos por carretera Ademuz, Carretera Paterna, y Caminos rurales.
- Entorno: afectada por entorno urbano de Benimamet.

Características intrínsecas de las Sub-Areas:

Sub-Area -1

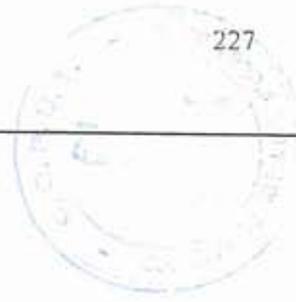
- Junto B. Endolsa y Feria Muestra.
- Zona con pendiente superior al 5%.
- No posee valor agrícola.
- No posee riesgos.
- Enclavada en casco urbano.

Sub-Area E-2 y E-3

- Zona comprendida entre ferrocarril FEVE y carretera Paterna.
- Zona agrícola de bajo valor, muy invadida.
- Enclavada en casco urbano.

Sub-Area E-4.

- De valor agrícola medio.
- Alto valor en red de riesgos.
- Afectada por el trazado del Cinturón Norte.
- Puede afectarles algo las heladas.
- Barrera red de caminos.



Sub-Area E-5

- Zona muy desfavorable por permeabilidad y rapidez circulatoria respecto a la contaminación de acuíferos.
- Abancalada, valor agrícola medio.
- Accesos medios.
- Sub-área con gravísima invasión de vertidos. Pérdida de identidad agrícola.

Sub-Area E-6

- Limitrofe al casco urbano, con algún enclave.
- Valor agrícola medio, hay un enclave de agríos sin mucho valor.
- Grave invasión de vertidos. Pérdida de identidad agrícola.

Sub-Area E-7

- Rodeada de suelo urbano.
- Afectada por el tráfico de los dos corredores carretera de Ademuz y carretera de Paterna.
- Valor agrícola bajo.
- Zona con asentamientos de depósitos, vertidos,...

Sub-Area E-8

- Rodeada de suelo urbano.
- Le afecta el trazado del Cinturón Norte.
- Zona de cultivo de valor medio, con aceptable producción agrícola.
- Buen acceso.

**AREA F****Descripción:**

- Zona denominada Rincón de San Lorenzo, que linda al este y al norte con el término de Alboraya y Tabernes Blanques, al Oeste con la N-340 y al Sur con Valencia.

Se trata de una zona agrícola afectada por las poblaciones de Alboraya, Tabernes Blanques y por suelo urbano de Valencia.

Características físicas:

- Suelo: limos arenosos. Pendiente uniforme, inferior al 5%.
- Clima: Afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: Le pueden afectar los temporales del N-Este y Levante. Dominancia E-W.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: no presenta graves problemas.
- C. Portante: Media-baja.
- Valor agrícola: zona tradicional de cultivos, riego por acequia y elevados rendimientos.
- Edificaciones: Solo agrícolas.
- Accesos: bueno por N-340
- Servicios: medios.
- En torno: Limita con cascos urbanos y zona agrícola.

**AREA G**

Descripción: Zona de huerta tradicional limitada al norte por el término municipal de Alboraya y al Este, Sur y Oeste por la ciudad de Valencia.

Existen numerosas alquerías y caseríos agrícolas. Está atravesada por el antiguo ferrocarril Valencia-Barcelona (hoy desmantelado), por la línea del ferrocarril de FEVE y la autopista A-7.

Es una zona eminentemente agrícola, con cultivos de huerta en su gran mayoría con un alto rendimiento. Dispone de una excelente red de acequias.

Características físicas:

- Suelo: Limos arenosos. Pendiente uniforme, inferior al 5%.
- Clima: Afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: Le pueden afectar los temporales del N-Este y Levante. Dominancia E-W.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: Medio, riesgo de inundación por desbordamiento del Carraixet.
- C. Portante: Media-Baja.
- Valor Agrícola: Elevado. Zona tradicional de cultivos, riego por acequia y elevados rendimientos.
- Edificaciones: Tipo agrícola tradicional.
- Accesos: Aceptables.
- Servicios: Mínimos.
- Entorno: Urbano y agrícola.

**Características Intrínsecas de las Sub-Areas:****Sub-Area G-1**

- Es una zona agrícola afectada por actuaciones de carácter de infraestructura y edificación, colindante con el suelo urbano de Valencia.
- El drenaje es medio, con posibilidades de inundaciones.
- El valor agrícola es muy alto.

Sub-Area G-2

- Zona de alto valor agrícola. Huerta.
- Zona de posibles inundaciones causadas por el desbordamiento del Barranco de Carraixet.

Sub-Area G-3

- Esta es una pequeña zona comprendida entre las vías del ferrocarril Valencia-Barcelona y el suelo urbano de Valencia, no es recomendable su uso agrícola y sí como zona verde o similar dentro del suelo urbano.

AREA H

Descripción: Pequeña zona cercana al Puerto de Valencia que limita al Sur con el Cauce Viejo del Turia, al Norte y Oeste con las calles adyacentes a la Avenida del Puerto y al Este con Barrio Marítimo y Puerto.

Area muy contaminada y de bajo valor agrícola.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA

Características físicas:

- Suelo: Limos pardos y negros.
- Clima: Mediterráneo, influenciado por efecto termorregulador del mar.
- Vientos: Dominancia Este-Oeste.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: Aceptables, susceptible de recibir aguas sobrantes de las zonas próximas urbanizadas.
- C. Portante: Media-Baja.
- Valor agrícola: Bajo, influenciado por los efectos contaminantes de la ciudad. Las acequias de riego son receptoras de los subproductos urbanos, desagües, etc.
- Accesos: Bueno.
- Servicios: Rodeado de zona urbana.
- Entorno: Zona con gran influencia de edificaciones e industriales colindantes.

AREA I

Descripción: Está ubicada al Sur de la ciudad de Valenci y cercana al Mar Mediterráneo. Limita al Norte y al Oeste con la ciudad de Valencia, al Este con el Puerto Autónomo y al Sur con el nuevo cauce del Río Turia.

Los accesos son muy buenos mediante el nuevo cauce del Turia y la pista de Silla que la atraviesa por su centro.

Se trata de una zona muy amplia dedicada principalmente al cultivo agrícola, aunque existen zonas que por estar en contacto con el suelo urbano de Valencia se debe



recomendar su uso como residencial, zona verde o de servicios. En esta zona, existe una buena red de riegos.

Características físicas:

- Suelo: Limos pardos y negros, pendiente uniforme.
- Clima: Tipo mediterráneo, algún riesgo de helada, recibe los vientos de Levante termorregulados por el mar.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: Aceptable.
- C. Portante: Media-Baja.
- Valor Agrícola: Rendimientos aceptables, invadido por suelo urbanizable. Existen zonas con asentamientos industriales.
- Edificaciones: Agrícolas con infraestructuras e industriales en las vías de tránsito (Carretera del Saler).
- Accesos: Bueno
- Servicios: Buenos
- Entorno: Está rodeada por su parte Norte y Oeste por la ciudad de Valencia, al Este por el Puerto Autónomo y al Sur por el nuevo cauce del Turia.

Características intrínsecas de las Sub-Areas**Sub-Area I-1**

- Delimitada al Norte por el ferrocarril Valencia-Barcelona, al Oeste por el ferrocarril Valencia-Albacete, al Este con la Nacional N-332, y al Sur con el nuevo cauce del Río Turia.
- Zona de huerta en su mayoría con algunos asentamientos y edificaciones.



- El drenaje es bueno en toda la zona.

Sub-Area I-2

- Delimitada al norte por la ciudad de Valencia, al oeste por el ferrocarril Valencia-Albacete, al Este con la Nacional N-332, y al Sur con la sub-Area I-1.

- Esta zona se halla prácticamente absorbida por la ciudad, con numerosos asentamientos. Su uso agrícola está muy restringido por las características anteriores.

- No existe riesgo de inundaciones pues posee un buen drenaje.

Sub-Area I-3

- Está limitada al Norte con el ferrocarril y la terminal de RENFE, al Este con la antigua carretera del saler, al Oeste con la Nacional N-332 y al Sur con el Nuevo Cauce del río Turia.

- En esta zona se halla ubicado Merca-Valencia y la depuradora.

- Existe un buen drenaje en toda su extensión.

- Prácticamente, toda su extensión se utiliza como suelo agrícola.

Sub-Area I-4

- Está situada al Norte del ferrocarril y las instalaciones de Renfe, al este limita con la Autopista del Saler y la vieja carretera del Saler y al Norte y oeste con la ciudad de Valencia (suelo urbano).

- Existen numerosas alquerías y asentamientos, está atravesada por la carretera En Corts.

- Zona de huerta tradicional, con pequeño riesgo de inundaciones.



Sub-Area I-5

- Corresponde a una zona antigua de huerta que hoy está invadida de asentamientos e industrias, partida de la punta, limita al Este con Nazaret y al Oeste con el ferrocarril Valencia-Barcelona.
- Es una zona donde la agricultura está prácticamente desapareciendo y en su lugar han aparecido gran cantidad de industrias como, cementerio de coches, secaderos de madera, etc.
- Zona con muy poco riesgo de inundaciones.

Sub-Area I-6

- Situada en la partida de "Punta" y el "Clero" limitada al Este por el Puerto Autónomo de Valencia y al Oeste por la autopista del Saler, al Sur el nuevo cauce del Río Turia.
- Esta sub-Area se encuentra actualmente invadida de industrias e instalaciones similares con una pequeña parte agrícola.
- Se encuentra afectada con la contaminación urbana y limitrofe del Puerto, por tanto el agua de riego que recibe es receptora de numerosos desagües.

Sub-Area I-7

- Corresponde a la zona situada entre los siguientes límites: al Este limita con la Autopista del Saler, al Oeste con la antigua carretera de Pinedo, al Sur el nuevo cauce y al Norte el ferrocarril Valencia-Barcelona.
- Es de forma irregular y corresponde a zona de huerta con alquerías y viviendas agrícolas. Existen pocas y pequeñas industrias.

AREA J

Descripción: Zona de huerta y agrios atravesada por el nuevo Cauce del Río Turia, que tiene al Sur el término de Paiporta, al Este La Torre y San Jorge, al Oeste el



término de Chirivella y Picaña y al Norte con la línea férrea de Villanueva de Castellón.

Destaca como zona agrícola tradicional con buen suelo, riego y condiciones de alto valor agrícola.

Características físicas.

- Suelo: Limos arenosos. Pendiente uniforme inferior al 5%
- Clima: Tipo mediterráneo, algún riesgo de helada, recibe los vientos de Levante termorregulados por el mar.
- Vientos: Dominantes de Este-Oeste.
- Drenajes: Buenos
- C. Portante: Media
- Accesos: Buenos
- Servicios: Medios
- Entorno: Zona agrícola con el Polígono Industrial Virgen de la Salud de Xirivella al Oeste y la vía férrea al Norte.

Características intrínsecas de las sub-áreas.

Sub-Area J-1

- Zona de tipo agrícola con algún enclave industrial
- De alto valor agrícola para cultivos de huerta y naranjos.

Sub-Area J-2

- Zona invadida por desguaces, rodeada por la línea férrea y el Cauce Nuevo.



Sub-Area J-3

- De bajo valor agrícola con las mismas circunstancias de la sub-área J-2

Sub-Area J-4

- Zona con una situación similar en cuanto a su valor agrícola que las J-2 y J-3

AREA K

Descripción: Se encuentra ubicada al Sur del nuevo cauce del Río Turia, que engloba Horno de Alcedo, Castellar, Oliveral y Barrio de Poblet, lindando al Sur con el término de Sedaví, al Este con el área L, al Oeste con el ferrocarril de Almansa y al Norte con el nuevo cauce.

Tiene excelente accesos mediante la Nacional 332, que la cruza de Norte a Sur y el nuevo cauce del Río Turia.

Es un área de huerta excelente, existiendo pequeñas poblaciones cuya economía se mantiene por la agricultura y pequeñas industrias. Tiene un alto valor agrícola.

Características físicas:

- Suelo: Limos pardos y negros, nivel freático medio.
- Clima: Afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: Le pueden afectar los temporales del N-Este y Levante. Dominancia E-W.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: Aceptables.
- C. Portante: Media-Baja.



- Valor agrícola: bueno.
- Edificaciones: Barrios, numerosos caseríos y asentamientos agrícolas.
- Accesos: Buenos.
- Servicios: Buenos.
- Entorno: Limitada al Norte por el nuevo cauce del Río Turia y al Sur por el suelo urbanizable de Sedaví, el resto corresponde a zona de huerta.

Características intrínsecas de las Sub-Areas:

Sub-Area K-1

- Limita al Norte con el nuevo cauce del Río Turia al Sur con el término municipal de Sedaví, al Este con la carretera nacional N-332 y al Oeste con el ferrocarril de Almansa.
- Area de alto valor agrícola, por el número de cosechas y producciones. Prácticamente toda la zona corresponde a huerta.
- Zonas sin riesgo de inundaciones.

Sub-Area K-2

- Se encuentra situada al Este de la anterior y sus límites son: por el norte limita con el nuevo cauce del Río Turia, por el Este con el área L, al Sur por el límite del término municipal de Sedaví y al Oeste por la carretera nacional N-332.
- Zona eminentemente agrícola en toda su extensión, con alto valor de huerta.

**AREA L**

Descripción: Está ubicada en la parte derecha de la desembocadura del nuevo cauce del Río Turia. Limita al norte con el nuevo cauce del Río Turia, al Sur con los arrozales del término municipal de Sedaví, al Este con el mar y al Oeste con el área K (carretera de acceso a Castellar-Oliveral).

En su gran mayoría corresponde a zona de huerta y algo de arrozal junto al barrio de Tamarits, a excepción de la parte derecha de la desembocadura del nuevo cauce (Pinedo), donde existe muy poca zona agrícola pues está prácticamente ocupada por pequeñas industrias, discotecas, zona de paeking de caravanas, secaderos de madera, etc...

Características físicas:

- Suelo: Limos pardos ynegros, nivel freático medio.
- Clima: Afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: Le pueden afectar los temporales del N-Este y Levante. Dominancia E-W.
- Acuiferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: Aceptables, la parte más cercana al mar es inundable y antigua marjal.
- C. POrtante: Media-Baja.
- Valor Agrícola: Zona de huerta tradicional con buenas producciones.
- Edificaciones: De tipo agrícola, a excepción del pueblo de Pinedo.
- Accesos: Buenos.
- Servicios: Buenos.
- Entorno: Limitada por el nuevo cauce del Río Turia, mar, arrozales del término municipal de Sedaví y carretera de acceso a Castellar-Oliveral.



Características intrínsecas de las sub-áreas:

En esta Area, existen dos sub-áreas totalmente diferenciadas por el uso que se le ha ido dando al suelo.

Sub-Area L-1

- Ocupa la mayor extensión del área, limitada al Norte por el nuevo cauce del Río Turia, al Este por la carretera del Saler, al Sur por el término municipal de Valencia y al oeste por el acceso a Castellar-Oliveral, quedando el barrio de Tamarits en el interior de ésta zona.
- Tiene buenos accesos en sus contornos y la mayor parte del territorio corresponde a uso agrícola (zona de huerta) de alto valor.

Sub-Area L-2

- Corresponde a una pequeña zona situada a la derecha de la desembocadura del nuevo cauce del Río Turia, donde se encuentra el pueblo de Pinedo. Se encuentra limitada al norte por el nuevo cauce del Río Turia, al Este por el Mar, al Oeste por la carretera del Saler y al Sur por Pinedo.
- No existe la agricultura y todo su suelo está utilizado para casco urbano y pequeñas industrias, así como grandes extensiones para parking de caravanas, secaderos de madera, etc.

AREA M

Descripción: Se encuentra localizada entre el pueblo de Pinedo y el Saler, limitada al Norte por Pinedo y Abre del Gos, por el Oeste el término municipal de Sedaví y por el Sur el Pueblo del Saler.

Está dividida en dos zonas bien distintas, una es todo arrozales y la otra es una zona con poca agricultura y muchas pequeñas industrias así como discotecas, zonas de esparcimiento, parking de caravanas, secaderos de maderas, etc" ^existe en ésta zona



cierta agricultura muy reducida pero que aparte de los problemas del entorno, sufre problemas por los vientos, de Levante cargados de lodo que no deja progresar la agricultura.

Zona con buenos drenajes y difícil de inundarse.

Características físicas:

- Suelo: Limos pardos y negros, con alto nivel freático.
- Clima: Afectado por efecto termorregulador del mar, clima mediterráneo.
- Vientos: Le pueden afectar los temporales de N-Este y Levante. Dominancia E-W.
- Acuíferos: Terrenos permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: Aceptables, a excepción de la zona de <marjal.
- C. Portante: Baja.
- Valor Agrícola: Por una parte, zona exclusiva del arrozal y por la otra poco valor agrícola con numerosos enclaves de diversa índole.
- Edificaciones: De tipo agrícola, de ocio e industriales.
- Accesos: Buenos, mediante la carretera Nazaret-Oliva.
- Servicios: Aceptables.
- Entorno: Zona expuesta a ser afectados sus cultivos por los temporales de Levante, resto arrozales.

Características intrínsecas de las sub-áreas:

**Sub-Area M-1**

En el Area M existen dos zonas totalmente distintas por la utilizacion del suelo.

- En ésta sub-área el uso del suelo es totalmente agrícola (arrozales), por tanto es una zona inundable pero sin riesgo porque así lo requiere el cultivo de la zona. Se aconseja seguir con ésta utilización del suelo y no cambiarla por ser de alto valor.
- Está limitada al Norte por el área L-1. al Este por la carretera del Saler, al Oeste por el límite del término municipal de Sedaví, al Sur por el Saler.
- No existen asentamientos de construcciones de importancia.

Sub-Area M-2

- Esta zona es totalmente distinta a la M-1. Está limitada al norte por el área L-2, al este por el mar, al Oeste por la autopista del Saler y al Sur por el Saler.
- Prácticamente todo su suelo se encuentra ocupado por establecimientos de ocio, la pequeña agricultura que existe se encuentra muy castigada por los vientos de levante cargados de Iodo.

AREA N

Descripción: Area Dehesa del Saler. Delimitada por el mar al Este y la carretera Nazaret-Oliva por el Oeste.

Es una zona estrecha y larga, de gran valor botánico y paisajístico. Sin embargo, existen dentro de esta área numerosas torres de apartamentos así como el pueblo del Saler, Camping, Polideportivo, el Hotel Sidi, el Parador Nacional y el Campo de Golf.

Los accesos son buenos ya que a lo largo de toda la zona transcurre la carretera Nazaret-Oliva.



Se trata pues de una zona de alto valor ecológico, destacando principalmente los siguientes tipos de vegetación:

- Vegetación de LAS DUNAS MOVILES
- Vegetación de LOS ARENALES ESTABILIZADOS
- Vegetación de LOS MATORRALES Y BOSQUETES
- Vegetación de LOS SALADARES
- Vegetación de LAS MALLADES (depresiones)

Hemos dividido la zona en dos sub-áreas, la N-1 y la N-2, separados por la Gola de Pujol.

Características físicas:

--Suelo: en la parte lindante con el Mar, suelo de arenas consolidadas por vegetación y en la parte lindante por la carretera limos pardos y negros. Las depresiones conocidas con el nombre de Mallades, se caracterizan por los encharcamientos, periódicos, con el consiguiente efecto sobre el suelo como: erosión por percolación, salinización, etc.

- Clima: Mediterráneo con el efecto termorregulador del Mar.
- Vientos: Le afectan los temporales de N-E y Levante.
- Acuíferos: Terrenos permeables con porosidad desfavorable.
- Drenajes: Muy insuficientes.
- C. Portante: Baja.
- Valor agrícola: No existe.
- Accesos: Buenos.
- Servicios: Bueno.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



Características intrínsecas de las sub-áreas:

Sub-Area N-1

-Zona con características ecológicas muy importantes, con problemas de invasión por urbanizaciones consolidadas y edificios y con demasiada contaminación para el alto valor ambiental de la zona. Más dañada por el hombre que la Sub-área N-2, pero con posibilidades de recuperación botánica y natural de casi toda la superficie con medidas correctoras intensas y a largo plazo a todos los niveles.

Sub-Area N-2

- Básicamente su diferencia con la N-1 estriba en que ha sido invadida menos pero que exige el mismo tratamiento que la primera.

AREA 0

Descripción: Este área recoge la parte Sur del término de Valencia.

Engloba la Albufera, arrozales limítrofes, el Palmar, la Mata de les Piules y las partidas de La Roca y el Recati.

Son terrenos marjales y lacustres, representado la mayor parte del área, el lago de la Albufera.

Este área junto la Dehesa son las de mayor valor que posee Valencia. Por este motivo ya se ha tramitado la Denominación de Parque Natural y Espacio Protegido, por lo que con estos conceptos se define su alto valor y el interés en su protección.

El Plan que debe dar lugar a una optimización de estas denominaciones escapa al ámbito de este estudio, debiendo recoger todos los arrozales que bordean a la Albufera, así como los vertidos y agresiones que procedan de otros municipios aguas



arriba. Solo cabe contemplar desde el punto de vista municipal como el área a defender a ultranza y dotada de las medidas necesarias para ello.

Este área la forman las Sub-Areas:

- 0.- 1 Lago de la Albufera.
- 0.- 2 Zona Marjal limitrofe.
- 0.- 3 Poblado del Palmar.
- 0.- 4 Arrozales de La Mata de les Piules.
- 0.- 5 Partida de la Roca.

Características físicas:

- Suelo: Limos pardos y negros. Zona lacustre, limos de Albufera.
- Clima: Mediterráneo, con efecto termorregulador del Mar.
- Vientos: Le afectan los temporales del N-E y los de Levante.
- Acuíferos: Permeables por porosidad desfavorable.
- Drenajes: Aceptables hasta una cota de + 60 cm.
- C. Portante: Baja.
- Valor Agrícola: En su mayoría nulo, salvo las sub-áreas 0-3 y 0-5 que tienen un alto valor.
- Edificaciones: En las Sub-Area 0-3 el Poblado de El Palmar y su entorno y la Sub-área 0-5 agrícolas y alguna de ocio.
- Accesos: En general malos.
- Servicios: Excepto 0-3 nulos.
- Entorno: Area de altísimo valor ambiental con influencia negativa de los municipios de los términos municipales situados aguas arriba.



Características intrínsecas de las Sub-Areas:

Sub-Area 0-1.

- Lago de la Albufera, Depresión Natural, afectada por los manantiales y la pluviometría de la zona.
- Altísimo valor ambiental.

Sub-Area 0-2.

- Arrozales y zonas de marjales limítrofes que configuran el valor dado anteriormente, se debería integrar todos los cultivos del arroz que la limitan en el término de Valencia al ecosistema con el fin de dotarle de más recursos.

Sub-Area 0-3.

- Corresponde a la zona que rodea al Palmar, transformada en cultivos de huerta con un alto valor agrícola. El asentamiento humano tiene un alto valor a conservar.

Sub-Area 0-4.

- Tierras marjales y arrozales, final de escorrentías de aguas, inundables de un valor agrícola bajo-medio.

Sub-Area 0-5.

- Zona de cultivos de primor, con grandes posibilidades agrícolas y un alto valor en cultivos.
- La forman arenas consolidadas y tiene un microclima especial, ausencia de heladas.
- Comienza a ser invadida por edificaciones y complejos de ocio.

4.5.- AREAS OBJETO DE PROTECCION.-

En atención a las características del territorio objeto del Plan, que vienen suficientemente descritas en los apartados precedentes, así como por la incidencia que en determinados espacios supone la legislación sectorial, se establece las siguientes áreas objeto de protección:

Zona de protección agrícola (PA) que coincide en líneas generales con los terrenos clasificados como no urbanizables. Se trata en ellos de proteger la huerta y defenderla del proceso urbanizador.

Dentro del área de protección agrícola se establecen dos categorías: la de protección especial para la huerta (PA-1) y la de protección normal para el secano (PA-2).

En la primera de dicha sólo se permiten construcciones ligeras específicamente destinadas a explotaciones agrarias. En la segunda se autorizarán además las dotaciones que tengan consideración de utilidad pública, tal como se especifica en la normativa. En ambos casos se prohíbe la edificación de nuevas viviendas incluso para residencia de personas vinculadas a las explotaciones agrícolas. Dichas personas habrán de utilizar las viviendas ya existentes, ya que una nueva vivienda, dada la densidad actual, se considera objetiva que dará lugar a la formación de "nucleo de población".

Otra área objeto de protección es la abarcada por el Parque Natural de la Albufera, cuyo territorio estará sujeto a las limitaciones y condiciones que determine el Plan Especial que en su ámbito se apruebe. Esta área recibe en el Plan General la denominación de área de protección ecológica y medio ambiental (PM).

Las áreas de protección historico-artística, arqueológica y paisajistas (PH) vienen justificadas y descritas en el apartado 4.3 de la Memoria Justificativa, por lo que se omite aquí su reseña para evitar duplicidades.

Y por último se incluye también como área objeto de protección aquellas que, por estar adscritas a una infraestructura territorial (PI) actual o proyectada en el Plan



les son de aplicación las normativas específicas vigentes, tanto a efectos de protección como de servidumbre que generan. Dichas áreas son las siguientes:

- PI-1.- Protección y reserva de la Red Viaria.
- PI-2.- Protección y reserva Ferroviaria.
- PI-3.- Protección de vías pecuarias.
- PI-4.- Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
- PI-5.- Protección de los centros de Transformación y tendidos eléctricos.
- PI-6.- Protección de gaseoductos y oleoductos.
- PI-7.- De protección de las áreas constitutivas del Dominio Público Hidráulico.
- PI-8.- Protección del área litoral

Todas ellas quedan identificadas en los planos correspondientes excepto la de vías pecuarias que están pendientes de clasificación por la Consellería de Agricultura de la Generalidad Valenciana: quedarán incorporados al Plan General cuando resulte aprobada su clasificación.



4.6.LEGISLACION SECTORIAL CON INCIDENCIA EN LA ELABORACION DEL PLAN GENERAL.

En la formulación del presente Plan General ha sido tomada en cuenta no sólo la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan (de Planeamiento, de Gestión y de Disciplina urbanística), sino también aquella normativa sectorial que recogida en otras disposiciones legislativas tiene que ser observadas por el planificador

Es por ello que el Reglamento de Planeamiento señala, art. 38, que la Memoria del Plan General debiera contener, en otros extremos, un "análisis de la posible incidencia de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico y de la de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses, defensa nacional y cualquiera otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan", objetivo que tratamos de cumplimentar a continuación. Con tal motivo se ha procedido al análisis de las siguientes Normas Urbanísticas particulares:

I.- LEY 15/1977, DE 2 DE MAYO, DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y REGLAMENTO PARA SU EJECUCION, APROBADO POR REAL DECRETO 2676/1977, DE 4 DE MARZO.

Es objeto de la Ley la contribución a la conservación de la naturaleza otorgando regímenes de adecuada protección especial a las áreas o espacios que lo requieran por la singularidad e interés de sus valores naturales.

La inclusión de los Espacios Naturales en algunos de los regímenes de protección especial referenciados en las citadas disposiciones legales lleva aparejada la adopción de aquellas disposiciones y medidas necesarias para asegurar su conservación, fomento o mejora según los fines que en cada caso motiven su creación. La protección de dichas áreas conducirá a su mejor utilización con finalidades educativas, culturales, científicas, recreativas, turísticas o socio-económicas.



De conformidad con dichas disposiciones legales, el Consell de la Generalitat Valenciana, mediante Decreto 89/1986 de 9 de julio, ha declarado Parque Natural al sistema conformado por el Lago de la Albufera de Valencia, su entorno humedo y la barra o cordón litoral adyacente a ambos estableciendo a tal efecto el correspondiente régimen jurídico especial, al objeto de armonizar la conservación de sus valores actuales y el aprovechamiento ordenado de sus producciones y accesos a tales efectos de la ganadería.

En este sentido y de conformidad con lo dispuesto en el citado Decreto, en la formulación del Plan General deberá tener en cuenta las siguientes prescripciones:

- a) Todo el suelo incluido en el Parque Natural clasificado en la actualidad como no urbanizable, debe mantenerse con esta clasificación, siendo objeto de protección especial.
- b) El Plan General prevea la formulación, en desarrollo de la ordenación urbanística contenida en el mismo, del Plan Especial del Parque Natural que contendrá al menos las siguientes determinaciones:
 - La ordenación del territorio, graduando la protección que se establezca, con delimitación de las zonas de especial protección, y las previsiones y normas necesarias para la infraestructura, equipamientos, construcciones y servicios del Parque Natural.
 - El desarrollo de las previsiones de protección contenidas en el Plan General, completando todos aquellos aspectos necesarios.
 - Las medidas referentes a la ordenación integral del ciclo del agua, a fin de obtener el control de las aguas residuales y compatibilizar la promoción de las poblaciones rurales con la preservación del Parque y en especial de sus zonas húmedas.
 - Las medidas tendentes a corregir gradualmente otras disfunciones que puedan afectar al Lago de la Albufera y su zona húmeda, entre las que se encuentra las siguientes: contaminación de las aguas por tratamientos agrícolas, vertidos urbanos e industriales; aterramiento progresivo del Lago y marjales; cese de aportación de aguas de los manantiales conocidos como ullals; avance

MEMORIA INFORMATIVA

de los procesos de urbanización; transformación de cultivos; alteración del sistema dunar; desaparición de especies autoctonas y en general, cualquier otra determinación que sea acorde con los objetivos de protección perseguidos.

c) La costa sera objeto de especial protección tendente a la conservación de las playas y dunas, sin perjuicio de que exclusivamente el uso pueda regularse con los instrumentos previstos en la Ley 28/1969, de 26 de abril sobre costas, y demas disposiciones concordantes.

d) Las competencias de las Administraciones Publicas se ejerceran de modo que queden preservados todos los valores naturales, ecologicos y paisajisticos del Parque Natural, evaluando con especial atención los posibles impactos ambientes producidos por actuaciones exteriores al mismo.

Las medidas de protección enunciadas se extienden, asimismo, a las aguas subterranas y superficiales que constituyen el soporte hidrico del ecosistema que trata de conservarse.

Toda la zona incluida en el Parque Natural tiene la consideración de zona humeda a los efectos previstos en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y en el Reglamento para su desarrollo, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Hasta tanto tenga lugar la formulación y aprobación del citado Plan Especial de Protección del Parque Natural, el Consejo Directivo tendrá una especial actuación en materia de control y seguimiento de aquellas actividades y construcciones que afecten al Parque Natural, así como de las repercusiones del planeamiento vigente en el ambito territorial del Parque.

La declaración de espacio natural protegido lleva aneja la declaración de utilidad pública a efectos de la expropiación de los bienes y derechos afectados. Esta facultad sólo podrá ejercitarse en el caso de que los propietarios u otros titulares de aquellos bienes y derechos no convengan con la Administración otra forma de indemnización o compensación de los daños y perjuicios derivados de la reglamentación especial que sea de aplicación. La expropiación se llevara a cabo directamente por el Ayuntamiento en tanto que Organismo a cuya instancia se ha verificado la declaración.



II.- LEY 38/1.972, DE 22 DE DICIEMBRE DE PROTECCION DE LA CONTAMINACION ATMOSFERICA.

Es objeto de la Ley " prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica, cualquiera que sea las causas que las produzcan". Se entiende por contaminación atmosférica, a los efectos de esta Ley, la presencia en el aire de materias o formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas y bienes de cualquier naturaleza.

A tales efectos y dentro de sus respectivas competencias, la Administración del Estado y el Ayuntamiento de Valencia adoptarán, con la colaboración de los Organismos y demás Entidades de derecho público o privado y de los particulares, cuantas medidas sean necesarias para mantener la calidad y pureza del aire, y en especial la conservación y creación de masas forestales y espacios verdes. Tales medidas, que serán de obligatorio cumplimiento para todas las actividades públicas o privadas, no implicarán el deterioro de los restantes elementos del medio ambiente ni la ruptura del equilibrio ecológico.

No podrán instalarse, ampliarse o modificarse actividades calificadas como potencialmente contaminadoras cuando, a juicio del Organismo competente el incremento de contaminación de la atmósfera previsto en razón de la emisión que implique su funcionamiento, rebase los niveles de inmisión establecidos. En los demás casos será aplicable el régimen general de instalación, ampliación y traslado de industrias. Las licencias y autorizaciones de Corporaciones y Organismos necesarias para la instalación, ampliación o modificación de industrias, no podrá ser denegadas por razones de protección del ambiente atmosférico cuando se respeten los niveles de inmisión establecidos y los de emisión que le sean aplicables.

Cuando por imperativos de la defensa o alto interés nacional el Gobierno acuerde la localización de una industria o actividad potencialmente contaminadora, la decisión será vinculante para el Ayuntamiento y Organismos que deban otorgar las licencias y autorizaciones correspondientes, sin perjuicio de sus competencias en ámbitos diferentes al que esta Ley se refiere.



III.- LEY 16/1.985, DE 25 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL.-

Es objeto de dicha Ley "la protección, acrecentamiento y tramisión a las generaciones futuras del patrimonio histórico español, integrado entre otros bienes por los inmuebles, yacimientos, zonas arqueológicas, sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico".

Para la efectividad de las medidas protectoras contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico es requisito necesario la declaración formal e individualizada del bien de que se trate como Monumento, Jardín, Conjunto, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, todos ellos calificados genericamente como Bienes de Interés Cultural, mediante Real Decreto del Órgano que tenga a su cargo la protección del Patrimonio Histórico-Artístico (Conselleria de Cultura en virtud de las transferencias de competencias operadas desde la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma Valenciana), previo expediente tramitado al efecto. No obstante ello, la mera incoación de expediente para la declaración de un bien de interés cultural determina, en relación con el bien afectado la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para las bienes declarados de interés cultural.

La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determina la obligación para el Municipio en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español. La aprobación de dicho plan requiera el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados sin que la obligatoriedad de dicho plan pueda excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección. Es por ello que el Plan General prevee la redacción de Planes Especiales de Protección que establezcan la normativa protectora de las Áreas declaradas en el mismo como Susceptibles de Protección.

Dicho Plan deberá establecer para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello, contemplará las posi-

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



bles areas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del area residencial y de las actividades economicas adecuadas y contendra los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del conjunto Histortico, Sitio Historico o Zona Arqueologica, precisara resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitiran nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones y agregaciones.

Aprobado definitivamente el Plan, el Ayuntamiento sera competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado siempre y cuando afecten unicamente a inmuebles que no sean Momumentos o Jardines Historicos ni esten comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de la Ley de las autorizaciones o licencias concedidas. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubira otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de los dispuesto en la legislación urbanistica sobre las responsabilidades sobre infracciones.

En la redacción de tales instrumentos de planeamiento deberán tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

Cuando el Plan afecte a conjuntos históricos-artísticos deberá contener la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanistica, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, asi como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los posibles tipos de intervención. A los elementos singulares se le dispensara una protección integral. Para el resto de los elementos se fijara, en cada caso, un nivel adecuado de protección. Excepcionalmente, podra permitirse remodelaciones urbanas, pero solo en caso de que implique una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.



La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles aunque sean parciales, y solo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrá las alineaciones urbanas existentes.

Los inmuebles declarados de Interés Cultural son inseparables de su entorno y, en consecuencia, no podrá procederse a su desplazamiento o renovación, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o de interés social.

Será necesaria autorización previa del Organismo competente para la ejecución de la Ley para la realización de obras exteriores o interiores que afecten directamente a los inmuebles declarados Monumentos de interés cultural, o en el entorno afectado por la declaración, obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, así como a cualquier obra o remoción de terreno que se proyecte realizar en un Sitio Histórico o Zona Arqueológica, el cual podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones o excavaciones arqueológicas.

No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la citada Ley, requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida. Las obras realizadas sin observar dicha determinación serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la Legislación Urbanística.

Asimismo, en ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previo firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente. Si existiera urgencia o peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación



del inmueble y requerirán en todo caso autorización del Organismo competente para la ejecución de la Ley debiendo prever la reposición de los elementos retirados.

Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de Interés Cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles o perturbe su contemplación.

Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.

La utilización de los bienes declarados de interés cultural quedará subordinada a que no se ponga en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los organismos competentes para la ejecución de la Ley.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación protectora del Patrimonio Histórico será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de Interés Cultural por la Administración competente que podrá impedir el derribo o suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural o aunque no se haya producido tal declaración, siempre que aprecie la concurrencia de valores artísticos, históricos o antropológicos. En tales supuestos la Administración resolverá en el plazo máximo de 30 días hábiles en favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de bien de interés cultural.

Asimismo será causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural el peligro de destrucción o deterioro, o un uso incompatible con sus valores.



Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o de lugar a riesgos para los mismo. El Ayuntamiento podrá acordar también la expropiación de tales bienes.

IV.- REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NO-CIVAS Y PELIGROSAS, APROBADO POR DECRETO 2414/1961, DE 30 DE NOVIEMBRE E INSTRUCCION PARA SU APLICACION APROBADO POR ORDEN MINISTERIAL DE 15 DE MARZO DE 1.963.-

En la redacción del Plan General y al objeto de evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionen daños a las riquezas o implique graves riesgos para las personas o bienes, han sido tenidas en cuenta ineludiblemente las prescripciones contenidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de conformidad con el cual:

-Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres únicamente podrán emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población agrupada existente o definida por el planeamiento. Excepcionalmente, sin embargo, podrá autorizarse, previo informe favorable de la Comisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, un emplazamiento distinto a condición de que se adopte las medidas de máxima seguridad que se requieran.

-No podrá autorizarse la instalación en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas de aquellas actividades calificadas de peligrosas por exigir para el normal y necesario desenvolvimiento de las mismas la utilización de primeras materias de naturaleza infamable o explosiva o que entrañen fundado riesgo previsible, que será determinado teniendo en cuenta la capacidad del local, los materiales de construcción y la eficacia de las medidas correctoras.

-En ningún caso se autorizara la instalación de almacenes al por mayor de la índole que se especifica en el art. 24 del Reglamento (Droguería, perfumería,



y limpieza, químicos, etc.) en los Locales que formen parte de edificios destinados a viviendas cuando entre los productos almacenados existan algunos de naturaleza infamable o explosiva.

-Quienes a la fecha de publicación del Reglamento vinieran ejerciendo actividades calificadas como molestas por el Reglamento con la debida autorización administrativa, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que les incumbe de establecer los elementos correctores necesarios que se regulan en el Reglamento. En casos de extrema gravedad o en que no sea técnicamente posible aplicar elementos correctores y, en consecuencia, fuere necesario suspender o trasladar la actividad se indemnizará al propietario de la misma con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

-No podrán concederse licencias para la ampliación o reforma ni se autorizará el transpaso de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen con la debida garantía las causas determinantes de su calificación como actividad comprendida dentro del ámbito de aplicación del Reglamento.

-Cuando se trate de talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar (bares, cafeterías, hoteles, pequeñas droguerías, perfumerías, etc..) y en general actividades de escasa entidad industrial o comercial que por precisión deban estar enclavadas en zonas urbanas o residenciales, su calificación se efectuará con criterios lo menos rigurosos posibles, limitando las medidas correctoras aplicables a las mínimas que basten para garantizar la comodidad salubridad y seguridad del vecindario. No obstante, la calificación será más exigente en aquellos supuestos en los que resulte frecuente la producción de siniestros o sea presumible el riesgo de ocasionarlos.

-Para la efectividad de las disposiciones enumeradas y de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento, el Ayuntamiento tiene elaborada una Ordenanza especial exclusivamente dedicada a regular en todos sus aspectos las actividades afectadas por el Reglamento.



Esta Ordenanza contine una clasificación de los usos y actividades adoptando las medidas correctoras que sean precisas y estableciendo aquellas actividades que deban emplazarse en zonas industriales y aquellas que sean compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio de las normas anteriormente expuestas en relación con el emplazamiento de las actividades calificadas, toda instalación, apertura y funcionamiento de actividades, esten o no incluidas en el Reglamento, requieren la licencia municipal correspondiente otorgada por el procedimiento regulado en los art. 29 al 33 del Reglamento debiendo especificar las medidas correctoras a que esté sujeto el ejercicio de la actividad.

V.- REGLAMENTO DE POLICIA DE ESPECTACULOS PUBLICOS Y DE CONSTRUCCION Y REPARACION DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A LOS MISMOS, APROBADO POR ORDEN DE 3 DE MAYO DE 1935.

- Los edificios cubiertos destinados a espectáculos y recreos públicos son clasificados por el Reglamento de Policía de Espectaculos Publicos en diversas categorías, con arreglo a su capacidad, en función de la cual las vías a las que den salida tendran una determinada dimensión sin que en ningun caso el ancho de las calles sea inferior a 7 metros, medidos normalmente en los puntos medios de ambas fachadas.

Toda construcción de cualquier edificio, establecimiento o local que haya de destinarse a espectáculos públicos requerirá autorización previa en los términos del art.110 del Reglamento. Dicha prescripción será igualmente aplicable a las obras de reforma de estos edificios o locales que en todo caso deberán tender a ponerlos en armonía con lo dispuesto en el Reglamento, quedando prohibidas las obras de reedificación que conserven el estado antiguo cuando éste sea defectuoso, con arreglo al Reglamento.



VI.- LEY 51/1.974, DE 19 DE DICIEMBRE, SOBRE CARRETERAS; REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS, APROBADO POR DECRETO 1.073/77, DE 8 DE FEBRERO Y LEY 8/1.972, DE 10 DE MAYO, DE CONSTRUCCION Y CONSERVACION DE AUTOPISTAS EN REGIMEN DE CONCESION.

A efectos de limitaciones de la propiedad, la Ley de Carreteras y su Reglamento define tres zona: de dominio público, de servidumbre y de afección:

a) Zona de dominio público: además de los terrenos ocupados por la carretera, aparecen definidos como tales los ocupados por sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En las autopistas y autovías dichas franjas son de 8 m.

Las zonas de dominio público de las carreteras de nueva construcción deberán expropiarse. Excepcionalmente sin embargo en los tuneles, viaductos o puentes que tengan por objeto pasar las carreteras sobre zona urbana o de singular valor, podrá quedar fuera del dominio público y, en consecuencia, no ser preceptiva su expropiación, los terrenos delimitados por sus bordes exteriores de la explanación correspondientes a las citadas obras. Pese a ello, deberá expropiarse, por considerarse, en todo caso, de dominio público, los terrenos ocupados por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de 1 m. como mínimo alrededor de los mismos. En las carreteras ya construidas a la entrada en vigor de la Ley se mantienen la titularidad de los bienes afectados por el dominio público pero implica genericamente la declaración de utilidad pública, previo reconocimiento en cada caso concreto por acuerdo del Consejo de Ministros e instrucción de expediente en que quede debidamente justificada la necesidad o conveniencia de la expropiación del tramo de carretera afectado.

b) Zona de servidumbre: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por las zonas de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación,



a una distancia de 8 m., medidos desde las citadas aristas, en las carreteras, y de 25 m. en las autopistas y autovías.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden ser públicos o privados, pero serán de dominio público en todo caso, los destinados a los elementos funcionales de la carretera.

c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. en las carreteras de las Redes Nacionales, 30 m. en las restantes y 100 m. en las autopistas y autovías medidas desde las citadas aristas.

Los terrenos que constituyen la zona de afección pueden ser, asimismo, de titularidad pública o privada, salvo los destinados a los elementos funcionales de la carretera que, en todo caso, serán de dominio público.

d) Zona no edificable: se establece a ambos lados de la carretera la línea de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido edificar. En las carreteras que integran las Redes Nacionales esta línea se sitúa a 25 m. de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. En las restantes carreteras esta línea se sitúa a 18 m. y en las autopistas y autovías a 50 m.. No obstante ello, en las carreteras provinciales o municipales cuando por la continuidad de las edificaciones o las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias aludidas, el organismo competente, podrá reducirlas garantizando la ordenación de los márgenes de la carretera y el adecuado control de accesos.

Las actuaciones que se pueden llevar a cabo por los particulares en cada una de las zonas definidas anteriormente son las siguientes:

El suelo incluido en la zona de dominio público será calificado en el Plan General e instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del mismo como zona verde o reserva vial con las limitaciones de uso propias de este tipo de suelo. En consecuencia no se permite la realización de obras de edificación, pero si las de meras

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



conservación No se autorizan conducciones subterráneas a excepción de las travesías de poblaciones donde prodran ir por debajo de las aceras si no hubiera otra solución ni se permite obras de cerramiento o realización de publicidad.

Cuando en las carreteras existentes antes de la promulgación de la Ley hubieran en la zona de dominio público terrenos de propiedad privada, por no haber sido expropiados, se permitira a su propietarios realizar cultivos o establecer zonas ajardinadas que no quiten la visibilidad a los vehiculos que circulan por la carretera, autopista o autovia. En ningun caso se permite la plantación de arbolado.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre deberan incluirse en los planes como suelo verde o de reserva vial.

Unicamente se autoriza los usos necesarios para el mejor servicio de la carretera (almacenamiento temporal de materiales y maquinaria destinada a obras de reparación, conservación, o construcción de la carretera, estacionamiento temporal de vehiculos, encauzamiento de aguas...) A los titulares de bienes y derechos sobre terrenos afectados por la servidumbre unicamente se permitiran aquellas actividades que sean compatibles con la seguridad vial. No podran realizarse cerramientos de ninguna clase ni erigirse obstaculos que impidan o dificulten la visibilidad. Tampoco se permite la realización de publicidad.

En los edificios ubicados en esta zona solo podran autorizarse obra de mera conservación para mantener su uso o destino actual y plantación de arbolado que no perjudique la visibilidad de la carretera ni origine inseguridad vial.

No podran realizarse obras subterráneas que perjudiquen el ulterior aprovechamiento de esta zona para los fines a que esta destinada, si bien podran autorizarse conducciones subterráneas de interes público y, excepcionalmente, conducciones particulares, cuando no exista posibilidad de llevarlas mas lejos de la carretera.

Con caracter excepcional podra preverse en ésta zona pavimentada para viales o aparcamientos en las areas e instalaciones particulares al servicio de la carretera o de estaciones de carburantes.



En la construcción de pasos elevados se procurara dejar libre esta zona si bien deberan respetarse los posibles servicios existentes en la misma.

Respecto a la calificación del suelo en la zona de afección, y, en consecuencia, actividades permitidas, hay que distinguir según que los terrenos se encuentren delante de la línea de edificación o detras de ella:

1.- En el area comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación, el suelo debera ser calificado como zona verde o de reserva vial con las limitaciones de uso propias de este tipó de suelo. En consecuencia, quedan prohibido las actuaciones que dificulten o encarezcan sus posterior utilización y la realización de publicidad. Podran autorizarse excepcionalmente y a precario, instalaciones ligeras que sean facilmente desmontables. Asimismo se autorizan las obras imprescindibles para conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes y los cerramientos mientras sean diáfanos.

2. El suelo comprendido entre la línea de edificación y el limite de la zona de afección sera suelo edificable en el que podran autorizarse todas las actuaciones compatibles con su calificación de acuerdo con la Ley del Suelo y con los planes que puedan afectarlo. Se autorizan toda clase de cerramientos.

Toda obra o instalación fija o provisional que se pretenda realizar en alguna de las zonas definidas, aunque figuren entre las permitidas, requiere la previa autorización del Organismo administrativo de quien dependa la carretera.

Por último señalar que de conformidad con el art. 2 del Real Decreto 928/67, de 11 de marzo, el Ayuntamiento podra recabar la colaboración del MOPU (Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Transportes en la medida que seÇ haya operado la transferencia) para la realización de obras de primer establecimiento o transformaciones sustanciales mediante obras de mejora de vias existentes pertenecientes al sistema general de comunicaciones de la ordenación urbanística municipal y a las travesias y tramo que discuran por zona urbanas, siempre y cuando el tramo viario objeto de la actuación fuere parte integrante de la red viaria del Plan General , en los terminos y con las condiciones establecidas en la citada disposición.



VII.- LEY DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1877, DE CONSERVACION Y POLICIA DE LOS CAMINOS DE HIERRO Y REGLAMENTO PARA LA EJECUCION DE LA LEY, APROBADO POR REAL DECRETO DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1878.-

Las limitaciones de la propiedad a que se encuentran sometido los propietarios de terrenos colindantes con las vías ferreas aparecen recogidas en la Ley de 23 de noviembre de 1.977, de Conservación y Policia de los Caminos de Hierro y en el Reglamento para la ejecución de la Ley, aprobado por Real Decreto de 8 de septiembre de 1.878.

De conformidad con el art. 1 de la Ley, serán de aplicación a los ferrocarriles las leyes y disposiciones de la administración relativas a carreteras que tiene por objeto la protección de los espacios libres colindantes por las vías ferreas.

A estos efectos se delimita una zona de 3 m. a uno y otro lado del ferrocarril en la que solo podran construirse muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino, Esta disposición no es extensiva, sin embargo, a las edificaciones levantadas con anterioridad a la promulgación de la Ley o al establecimiento de un camino de hierro, las cuales podrán ser reparadas y conservadas en el estado que tuvieren, pero sin que sean reedificables.

Dentro de la citada zona no podran construirse edificios cubiertos con cañizo u otros materiales combustibles.

Se define una zona de 5 m. a cada lado de la vía en la que se prohíbe el acopio de materiales, tierras, piedras, etc... ampliable a 20 m. cuando los materiales de que se traten sean inflamables.

Tales distancias podran ser disminuidas por el Organismo competente previo expediente que acredite su necesidad o conveniencia siempre que se garantice la seguridad, conservación y libre tránsito en la vía.

Finalmente los derechos particulares existentes, con anterioridad al establecimiento de ferrocarriles o a la publicación de la Ley cuya supresión sea nece-



saria por necesidad o utilidad de los ferrocarriles seran expropiables de conformidad con la legislación general en materia de expropiación forzosa.

VIII.- LEY 28/1.969, DE 26 DE ABRIL, SOBRE COSTAS; REGLAMENTO PARA SU EJECUCION, APROBADO POR DECRETO Y LEY 7/1.980, DE 10 DE MARZO SOBRE PROTECCION DE LAS COSTAS ESPAÑOLAS.

Tres son los aspectos fundamentales regulados en la legislación relativa al dominio público marítimo: delimitación legal del dominio público marítimo, usos de los bienes del dominio marítimo y articulación de competencias en relación con el mismo.

La Ley de Costas hace una acotación legal del dominio público marítimo al establecer que son bienes integrantes del mismo las playas, la zona marítimo terrestre, el mar territorial y el lecho y el subsuelo del mar territorial y el del adyacente al mismo hasta donde sea posible la explotación de sus recursos naturales. Por su parte, el Reglamento de la Ley añade a los anteriores "las marismas".

Además de estos bienes enumerados en la Ley y Reglamento, y que son objeto de la regulaciones contenidas en ellos, constituyen también el dominio público marítimo los puertos de interés general.

Hay que señalar, sin embargo, que la Ley de Costas reconoce la existencia de terrenos de propiedad particular enclavados en las playas y en las zonas marítimo terrestres.

Según establece el art. 3 del Reglamento, el uso y aprovechamiento de los bienes de dominio público marítimo puede llevarse a cabo de dos maneras:

- Uso común, que corresponde a todos por igual, indistintamente, de modo que el uso por parte de unos no impida el de los demás.

- Uso privativo cuando se ocupa una porción del dominio público de modo que se limite o excluya la utilización por los demás.



El libre uso de las playas y zona marítimo terrestre autoriza a todos a transitar por ellas, bañarse, tender redes, pescar, varar, carenar y reparar y construir embarcaciones, bañar ganado, recoger conchas, plantas y mariscos y cualesquiera otros usos análogos.

A efectos de su ordenación, las playas se pueden dividir en tres zonas: De servicios permanentes, de reposo o de servicios de temporada y activa de baños.

En la zona de servicios permanentes podrán instalarse construcciones fijas, mediante concesión otorgada por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

En la zona de servicios de temporada unicamente se permitirán instalaciones no fijas y por tanto no requieren concesión. Su instalación es competencia del Ayuntamiento, quienes pueden hacerlo por gestión directa o mediante convenio con los particulares.

En la zona de baños se puede otorgar concesiones para actividades tales como almadradas, cria de mariscos y demás relacionadas con los fines propios de la zona.

Los terrenos de propiedad particular enclavados en las playas y zona marítimo terrestre, así como los colindantes con ésta última o con el mar están sometidos a la servidumbre de salvamento, de paso y de vigilancia litoral.

La servidumbre de salvamento se extiende a una zona de 20 metros, contados tierra adentro desde el límite interior de la zona marítimo terrestre. Esta servidumbre supone el uso público de dicha zona en caso de naufragio o peligro para varar embarcaciones, depositar restos, efectos o cargamentos y para las operaciones de salvamento.

En la zona de servidumbre de salvamento se puede sembrar y plantar libremente por los propietarios; pero para edificar se necesita tener autorización.



La servidumbre de paso implica disponer de vías permanentes de acceso a las playas y zona marítimo terrestre. Estas vías son de uso público y su implantación se realizará mediante la correspondiente indemnización.

La servidumbre de vigilancia litoral consiste en la obligación de dejar expedita una vía contigua a la línea de mayor pleamar, de una anchura de 6 metros, salvo en lugares de tránsito difícil en que podrá ampliarse.

En las zonas de dominio público marítimo, cualquier obra que se desee ejecutar o aprovechamiento especial que se quiera establecer requiere la concesión o autorización pertinente.

Finalmente destacar que de conformidad con la Ley de Costas en aquellas playas en que se produzca o se prevea gran concurrencia humana se formularán planes de ordenación de las mismas cuyo contenido incluirá, entre otros "Los estudios referentes a la zonificación, accesos generales y específicos, zonas destinadas a servicios permanentes y de temporada con expresión de los mismos, obras de mejora y regeneración de la playa en su caso y normas a que han de sujetarse la explotación de los servicios y el uso general de la playa.

IX.- LEY 8/1.975, DE 12 DE MARZO, DE ZONAS E INSTALACIONES DE INTERES PARA LA DEFENSA NACIONAL Y REGLAMENTO PARA SU EJECUCION, APROBADO POR REAL DECRETO 689/L.978, DE 10 DE FEBRERO.

Para salvaguardar los intereses de la Defensa Nacional y la seguridad y eficacia de sus organizaciones e instalaciones se dotará a las instalaciones militares y civiles declaradas de interés militar de una zona de seguridad, subdividida a su vez en zona próxima y zona lejana.

A efectos de determinar las características que deben concurrir en tales zonas, las instalaciones militares se clasificarán en algunas de las categorías siguientes:

1º.- Grupo primero: comprende las Bases terrestres, navales, aéreas y estaciones navales; acuartelamientos permanentes para unidades de las fuerzas



armadas; academias y centros de enseñanza e instrucción; puestos de mando, de observación, y, en general, todas las organizaciones e instalaciones castrenses directamente relacionadas con la ejecución de operaciones militares para la defensa terrestre, marítima o aéreas.

2º.- Grupo segundo: Incluye los centros y líneas de transmisiones de instalaciones radioeléctricas.

3º.- Grupo tercero: Se consideran como tales cuantos edificios, instalaciones y canalizaciones puedan considerarse peligrosos por las materias que en ellos se manipulen, almacenen o transporten.

4º.- Grupo cuarto: Incluye las Capitanías y Comandancias generales, Gobiernos y Comandancias Militares y cualesquiera otras que sirvan de sede a órganos de mando militares, así como todas aquellas instalaciones no incluidas en los grupos precedentes, destinadas al alojamiento, preparación o mantenimiento de las fuerzas armadas.

5º.- Grupo quinto: Se consideran incluidas en esta categoría los campos de instrucción y maniobras y los polígonos o campos de tiro o bombardeo.

Como regla general, las instalaciones militares del grupo primero, completarán su organización mediante el señalamiento de una zona de seguridad a ellas circunscrita, subdividida en dos: próxima y lejana

-La zona próxima de seguridad tendrá como norma general una anchura de 300 metros, contada desde el límite exterior o líneas principales que definen el perímetro más avanzado de la instalación.

En dicha zona no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna. No obstante será facultad de las Autoridades regionales autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, las excavaciones o movimientos de tierra o construcción de setas o cercos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica siempre que no obstaculicen las finalidades militares de la



zona. Las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas, no requerirán autorización.

-En la zona lejana de seguridad sólo será necesaria la previa autorización del Ministerio de Defensa para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie. La autorización sólo podrá denegarse cuando dichas instalaciones, edificaciones o plantaciones impliquen perjuicio para el empleo óptimo de los medios integrado en la instalación militar de que se trate o queden expuestas a sufrir, por dicho empleo, daños susceptibles de indemnización.

Las instalaciones militares comprendidas en el grupo segundo estarán dotadas de una zona próxima de seguridad que se ajustarán en sus características y determinación a lo dispuesto para las instalaciones de grupo primero.

Será de aplicación a la zona próxima de seguridad las servidumbres y limitaciones establecidas para las instalaciones del grupo primero.

No podrán establecerse líneas de transporte de energía eléctrica con trazado paralelo al de las telefónicas o telegráficas militares, aéreas o subterráneas, a distancia inferior a 25 metros, sin autorización del Ministerio de Defensa.

Las instalaciones militares del grupo tercero estarán sujetas al mismo régimen jurídico establecido en relación con los grupos anteriores.

Las instalaciones contenidas en el grupo cuarto estarán rodeadas de una zona de seguridad de 40 metros, cuando se trate de sedes de órganos de mandos militares y de 12 metros en el resto de las instalaciones de este grupo, comprendida la de los viales que la circundan.

En los casos en que las instalaciones estén ubicadas en el interior de poblaciones o zonas urbanizadas, se tendrá en cuenta especialmente si la amplitud de los viales circundantes y la separación entre estos y la instalación permiten, caso de que fuera necesario, ampliar o reducir la zona de seguridad, dichas modificaciones.



Finalmente Las instalaciones del grupo quinto no exigirán zona próxima de seguridad, debiendo en caso necesario el Ministerio de Defensa adquirir el uso o el dominio de las fajas de terrenos circundantes indispensables para evitar que la utilización de aquellas instalaciones puedan causar perjuicio a los bienes radicados en las zonas limítrofes. Tendrán, sin embargo, una zona de seguridad lejana en la queda prohibida instalación de industrias o actividades que, en los Reglamentos generales vigentes en la materia puedan calificarse de "molestas, insalubres, nócivas o peligrosas", en una franja de 2.000 metros de anchura, en torno del campo militar desde su perímetro exterior. Sin embargo el Ministerio de Defensa o por delegación suya la Autoridad militar regional correspondiente podrá autorizar el establecimiento de tales industrias a condición de adoptar los dispositivos de corrección que garanticen que no perjudicarán gravemente la salud ni impedirán la visibilidad ni demás condiciones de actuación eficaz en el campo militar de que se trate.

X.- LEY 29/1985 DE 2 DE AGOSTO, DE AGUAS Y REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, APROBADO POR REAL DECRETO 849/1.986 DE 11 DE ABRIL.

La Ley de Aguas tiene por objeto fundamental la regulación y protección del Dominio Público Hidraulico y del uso del agua .

Integran el Dominio Público Hidraulico los siguientes bienes:

- a) las aguas continentales, superficiales y subterráneas renovables.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos o lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidraulicos.

Son de dominio privado, sin embargo, los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen desde su origen, unicamente fincas de dominio particular. El dominio privado de estos cauces no autoriza a hacer en ellos



labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Los terrenos que lindan con los cauces, denominados márgenes, podrán ser de dominio privado, pero estarán sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público con las siguientes finalidades: paso para servicio del personal de vigilancia del cauce; paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial; paso para el salvamento de personas o bienes y varado y amare de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impida el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que únicamente se otorgará en casos muy justificados. Para la plantación de especies arbóreas se requerirá autorización del Organismo de Cuenca.

Por razones topográficas, hidrográficas o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre previo expediente tramitado al efecto con audiencia del propietario del terreno y, en su caso, del titular de la concesión y determinación de la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa si procediere.

b) A una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. En dicha zona, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el reglamento las siguientes actividades y usos del suelo: las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno; las extracciones de áridos; las construcciones de todo tipo y en el carácter definitivo o provisional y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisara autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento. Dicha autorización sera independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos organos de las administraciones publicas.

No obstante podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de caracter provisional en los margenes de los cauces siendo responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido. La realización de los citados trabajos debera ser puesta en conocimiento del Organismo de Cuenca al objeto de que este, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

Cuando las condiciones topograficas o hidrograficas de los cauces y margenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, por el Organismo de Cuenca podra modificarse la anchura de ambas zonas.

Seran asimismo de propiedad privada las charcas situadas en predios de titularidad privada siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios.

Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lago, lagunas, embalse, rios o arroyos conservaran la calificación juridica y la titularidad dominical que tuvieren. Ello no obstante el Gobierno podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundadas que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El Consejo de Gobierno de las Comunidades Autonomas podrá establecer, ademas, normas complementarias de dicha regulación.

El dominio público de los acuíferos o formaciones geologicas por las que circulan aguas subterranas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fundo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua ni pertube su regimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el art. 52.2 de la Ley.



Respecto de la utilización del dominio público hidráulico la Ley y el Reglamento contine las siguientes prescripciones:

a) Con caracter general los predios inferiores estan sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienda de los predios superiores, asi como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la agraven. Si las aguas fueran producto de alumbramiento, sobrantes de otros aprovechamientos o se hubiese alterado de modo artificial su calidad espontanea, el dueño del predio inferior podrá oponerse a su recepción, con derecho a exigir resarcimiento de daños y perjuicios de no existir la correspondiente servidumbre.

El beneficiario de una servidumbre forzosa debera indemnizar los daños y perjuicios ocasionados al predio siguiente de conformidad con la legislación vigente.

b) Ademas los Organismos de Cuenca podrán imponer con arreglo a lo dispuesto en el Código Civil y en el Reglamento del Dominio Público Hidraulico las siguientes servidumbres:

1ª) Servidumbres de acueducto: el propietario de una finca que quiera servirse del agua de que pueda disponer para la misma, o evacuar las sobrantes, podra hacerla pasar por los predios intermedios, con obligacion de indemnizar a sus dueños y a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

La servidumbre forzosa de acueducto podrá imponerse tanto por motivo de interes público como de interes privado, considerandose motivos suficientes, entre estos últimos, los siguientes: abastecimientos de viviendas y establecimiento o ampliación de riesgos, aprovechamientos energeticos, balnearios o industrias, así como evacuación de las aguas sobrantes o residuales; desecación de lagunas y terrenos pantanosos y evacuación de aguas procedentes de alumbramientos artificiales, de escorrentias y drenajes.



No podrá constituirse la servidumbre forzosa de acueducto por motivo de interes privado en los supuestos contemplados en el art. 559 del Codigo Civil ni por dentro de otro acueducto preexistente.

La servidumbre forzosa de acueducto se constituirá:

- Con acequia cubierta cuando lo exiga su profundidad, su contiguidad a edificios o caminos o algun otro motivo analogo, o cuando lo estimara necesario la autoridad competente.
- Con acequia abierta, si asi se solicitase y no estuviese incluida en el supuesto del apartado anterior.
- Con tuberia o conducción impermeable cuando puedan ser absorbidas otras aguas, cuando las aguas conducidas puedan contaminar a otras o absorber sustancias nocivas o causar daños a obras o edificios.

Al establecer las servidumbre forzosa de acueducto se señalara la anchura de los terrenos del predio sirviente que han de ser ocupados por la acequia o conducciones y sus zonas de servicio.

Serán de cuenta del que haya promovido u obtenido la servidumbre de acueducto todas las obras necesarias para su construcción y limpieza. A tal efecto se le autorizara para ocupar temporalmente los terrenos indispensables para el deposito de materiales, previa la indemnización. La Administración podra compelerle a ejecutar las obras y mondas necesarias para impedir estancamientos o flintraciones que originen deterioro de los bienes colindantes.

Si el acueducto atravesase vias publicas o particulares, de cualquier naturaleza, quedara obligado el titular de la servidumbre a constituir y conservar las alcantarillas y puentes necesarios, y si hubiese de atravesar otros acueductos se procedera de modo que no retarde ni acelere el curso de las aguas, ni disminuya su caudal, ni adultere su calidad.

El dueño de un acueducto podrá, en su caso, consolidar sus margenes con cespedes, estacadas, paredes o rivazos de piedra suelta, pero no con plantaciones de ninguna clase. El dueño del predio sirviente tampoco podrá



hacer plantaciones ni operación alguna de cultivo en las mismas margenes y las raíces que penetren en ellas podran ser cortadas por el dueño del acueducto.

La servidumbre de acueducto no impide que el dueño del predio sirviente pueda cerrarlo y cercarlo, así como edificar sobre el acueducto mismo de manera que este no experimente perjuicio ni se posibiliten las reparaciones ni limpieas necesarias. Asimismo y en identicas condiciones podrán construirse puentes sobre el acueducto para atravesarlo.

Se entendera implicito en la servidumbre forzosa de acueducto el derecho de paso por sus margenes para el exclusivo servicio del mismo.

Extingida la servidumbre de acueducto el dueño del predio dominante vendra obligado a reponer las cosas a su antiguo estado.

2ª). Servidumbre de saca de agua y abrevadero: solamente podra imponerse por causa de utilidad publica en favor de vivienda o nucleo de poblacion, previa la correspondiente indemnización, de acuerdo con lo establecido en el art. 555 del Codigo Civil.

Estas servidumbres llevan consigo la obligación de los predios sirvientes de dar paso a personas y ganado hasta el punto donde hayan de utilizarse aquellas.

Son aplicables a la imposición de esta clase de servidumbres las prescripciones establecidas para el otorgamiento de las de acueducto, de manera que al concederlas se fijaran, según su objeto y las circunstancias de la localidad, la anchura de la via o senda que hayan de conducir al abrevadero o punto destinado para sacar agua. Los dueños de los predios sirvientes podrán variar la dirección de la via o senda destinada al uso de estas servidumbre, pero no su anchura ni entrada y siempre que la variación no perjudique el uso de la servidumbre.

3ª). La servidumbre de paso para facilitar el acceso a la zona de dominio publico de los cauces para usos determinados cuando de otro modo resultase imposible o particularmente dificil tal acceso.

4ª). Servidumbre de estribo de presa.

5ª). Servidumbre de parada o partidor.



En relación con la utilización del dominio público hidráulico la Ley y el Reglamento contemplan tres posibilidades:

a) Con carácter general el uso de las aguas superficiales, mientras discurren por sus cauces naturales podrán ser utilizados por cualquier persona, sin necesidad de autorización administrativa para beber bañarse y otros usos domesticos, asi como para abrevar el ganado. Estos usos comunes habran de llevarse a cabo, sin embargo, de forma que no se produzca una alteración de la calidad y caudal de las aguas y tratandose de aguas que circulen por cauces artificiales tendran, ademas, las limitaciones derivadas de la protección del acueducto. En ningún caso las aguas podrán ser desviadas de sus cauces o lechos, debiendo respetarse el regimen normal de aprovechamiento.

En ningún caso se amparará el abuso del derecho en la utilización de las aguas ni el desperdicio o mal uso de las mismas, cualquiera que fuese el titulo que se alegare.

b) Requeriran autorización administrativa previa los siguientes usos comunes especiales: la navegación y flotación, el establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos y cualquier otro uso, no incluido en el apartado anterior, que no excluya la utilización del recurso por terceros.

El Organismo de Cuenca correspondiente podrá fijar, en aquellos lagos, lagunas, embalses o rios en los que los usos recreativos de navegación y baños alcancen suficiente grado de desarrollo, las zonas destinadas a navegación, fondeo y acceso a embarcaderos, que se balizaran adecuadamente, asi como aquellas en las que se prohíba la navegación por peligro para los bañistas, peligrosidad de las aguas o proximidad de tomas de abastecimiento, azudes, presas u organos de desagues de las misma.

En el supuesto de que la zona por balizar sea utilizada para la navegación por una u mas personas físicas o jurídicas que dispongan de instalaciones previstas para este uso, se podra obligar a cada una de ellas a que realice por su cuenta el balizamiento de las zonas correspondientes a sus fondeos y mangas.

Las autorizaciones de navegación se otorgaran, en todo caso, a precario, pudiendose ser revocadas o suspendidas temporalmente por la Administración,



por razones de seguridad, salubridad u otros motivos justificados, sin que el beneficiario de las mismas tenga derecho a indemnización alguna.

La utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requerira asimismo, la previa concesión o autorización adiministrativa. En el otorgamiento de concesiones o autorizaciones para aprovechamientos de aridos, pastos y vegetación arborea o arbustiba, establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños publicos se considerara la posible incidencia ecologica desfavorable, debiendo exigirse las adecuadas garantías para la restitución del medio,

Al amparo de estas autorizaciones no se podran llevar a cabo, en ningun caso, obras de movimientos de tierras que alteren las sección del cauce o su configuración.

Para realizar cualquier tipo de construcción en la zona de policia de cauce, se exigira la autorización previa al Organismo de Cuenca, a menos que, sometido el Plan General a informe del Orgasnismo de Cuenca, se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

c) El derecho al uso privativo, sea o no consuntivo, del dominio público hidráulico, se adquieren por disposición legal o por concesión administrativa, pero en ningún caso por prescripción.

El propietario de una finca puede aprovechar las aguas pluviales que discurren por ella y las estancadas dentro de sus linderos, sin mas limitaciones que las establecidas en la Ley de Aguas y las que deriven del respecto a los derechos de tercero y la prohibición del abuso del derecho. Asimismo, en las condiciones establecidas en el reglamento, podrán utilizarse las aguas procedentes de manantiales situados en el interior de los predios y aprovechar sus aguas subterranas cuando el volumen total anual no sobrepase los 7.000 m3.

Si el volumen anual a derivar fuera superior a 7.000 m3, la utilización de las aguas subterranas requerira la concesión administrativa correpondiente.

En la extracción de las aguas realizada mediante la apertura de pozos, las distancias minimas entre estos o entre pozos y manantial, seran las que señalen



el Plan Hidrológico de Cuenca y, en su defecto, para caudales inferiores a 0,15 litros /segundo, la de 10 m. en suelo urbano, de 20 m. en suelo no urbanizable, y de 100 m. en caso de caudales superiores al mencionado. Iguales distancias deberán guardarse, como mínimo, entre los pozos de un predio y los estanques o acequias no impermeabilizados de los predios vecinos.

Cuando el pozo se situase en la zona de policía de los márgenes será necesario, en todo caso, solicitar autorización del Organismo de Cuenca.

XI.- LEY 10/1.966, DE 18 DE MARZO, DE EXPROPIACION FORZOSA EN MATERIA DE INSTALACIONES ELECTRICAS Y REGLAMENTO PARA SU EJECUCION, APROBADO POR DECRETO 2.619/1.966, DE 20 DE OCTUBRE.-

La expropiación forzosa de bienes y derechos y la imposición de servidumbre de paso de energía eléctrica como consecuencia del establecimiento de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de dicha energía, cuando esta se destinen al servicio público, se regira por las citadas disposiciones legales y, para lo no previsto en ellas, por la legislación general en materia de expropiación forzosa.

De conformidad con lo dispuesto en dichas disposiciones legales, la servidumbre de paso de energía eléctrica gravará los bienes y derechos ajenos para la instalación de líneas aéreas o subterráneas para el transporte y distribución de energía eléctrica, así como para la explotación y conservación de las mismas.

En este sentido la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía.
- c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de la línea.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el apartado c) anterior.



La servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica comprenderá:

- a) La ocupación del subsuelo por los cables conductores a la profundidad y con las demás características que señalan los Reglamentos u Ordenanzas municipales.
- b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores.
- c) El derecho de paso o acceso para atender a la instalación, vigilancia, conservación y reparación de la línea.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el apartado c) anterior.

En el establecimiento y ejercicio de la servidumbre de paso aéreo o subterráneo de energía eléctrica se tendrán en cuenta las condiciones de todas clases y limitaciones que deban imponerse por razón de seguridad, conforme a lo dispuesto en los Reglamentos vigentes.

No podrá imponerse servidumbre de paso para las líneas de alta tensión sobre las siguientes edificaciones y dependencias que existan al tiempo de decretarse la servidumbre:

- a) Edificios y sus patios y corrales.
- b) Centros escolares.
- c) Campos e instalaciones deportivas cerradas.
- d) Jardines y huertos cerrados anejos a viviendas siempre que su extensión sea inferior a media hectárea.

Asimismo, no podrá imponerse la servidumbre de paso para las líneas de alta tensión sobre cualquier género de propiedad particular siempre que se cumplan conjuntamente las condiciones siguientes:



- a) Que la línea pueda instarse sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado o de la Provincia o de los Municipios o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.
- b) Que la variación del trazado no sea superior en longitud o en altura al 10 por 100 de la parte de línea afectada por la variación que según el proyecto transcurra sobre la propiedad del solicitante de la misma.
- c) Que técnicamente la variación sea posible. Se considerara no admisible la variante cuando el coste de la misma sea superior en un 10 por 100 al presupuesto de la parte de la línea afectada por la variante.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en los Reglamentos vigentes. En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

La variación del tendido de una línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración en sus distintas esferas comportará el pago del coste de dicha variación y de los perjuicios ocasionados.

En este sentido en la elaboración por la Administración de proyectos o planes que puedan variar el tendido de una línea ya existente se dará audiencia a la Entidad titular de la línea al objeto de que formule las alegaciones pertinentes en los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otro orden respecto a la variación que se proyecte.



XII.- LEY 36/1.976, DE 11 DE MARZO SOBRE EXPROPIACION FORZOSA E IMPOSICION DE SERVIDUMBRES DE PASO DE LINEAS, CABLES Y HACES HERTZIANOS PARA LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACION Y RADIODIFUSION DEL ESTADO.

Es objeto de la Ley la expropiación forzosa de bienes, derechos o intereses patrimoniales legítimos y la imposición de servidumbre de paso de líneas y cables aéreos y subterráneos y de haces hertzianos de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes del Estado, destinadas al servicio público, que se regiran por la presente Ley, por el Reglamento para su aplicación, Supletoriamente por la legislación general en materia de expropiación forzosa.

La servidumbre de paso de las líneas y cables aéreos y de haces hertzianos comprenderá, además del vuelo sobre el predio sirviente la instalación en el mismo de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de hilos, cables, elementos complementarios y accesorios, así como la superficie de terreno que, en su caso, requiera la construcción de edificaciones e instalaciones de servicios para amplificadores de línea o estaciones de enlaces hertzianos.

La servidumbre de paso subterráneo comprenderá la ocupación del subsuelo por los hilos y cables conductores o por uno de tales elementos a la profundidad y en las condiciones que determine los Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.

Las citadas servidumbre comprenderán, además, el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de aquellos bienes que sean necesarios para la vigilancia, conservación y reparación de las redes de telecomunicación y radiodifusión de sonidos e imágenes y de su infraestructura así como para practicar operaciones facultativas de corta duración necesarias para la prestación del servicio público.

En el caso de que por la servidumbre establecida resulte antieconómica la explotación del predio sirviente, el propietario de este podrá hacer uso del derecho que confiere el art. 23 de la Ley de Expropiación Forzosa.



Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el dueño del predio sirviente podrá cercarlo o edificar sobre el, dejando a salvo la servidumbre de paso de líneas, cables y haces hertzianos, así como solicitar su cambio de trazado siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente adecuado, corriendo a su costa los gastos de variación, y si para ello no hubiera dificultades técnicas.

Cuando la instalación afecte a bienes patrimoniales del Estado, Conjuntos Histórico-Artísticos, parajes pintorescos y en general a bienes sujetos a legislación protectora se actuara conforme a lo previsto en el art. 39 de la Ley del Procedimiento Administrativo.

Si fuera preciso ocupar terrenos de dominio público se procedera en la forma que resulte de la Ley del Patrimonio del Estado o de la reguladora del Regimen Local, a fin de procurar el título que permita la ocupación o constitución pretendidas, dada la naturaleza de los bienes afectados.

XIII.- DECRETO 118/1.973, DE 12 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO DE LA LEY DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO.

Principio general básico contenido en la citada disposición, recogido en el art. 1, es aquel según el cual "el suelo rustico debiera utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la Comunidad Nacional.

Con tal finalidad la división o segregación de una finca rustica solo sera valida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad minima de cultivo (extensión que debiera ser la suficiente para que las labores fundamentales, utilizando los medios normales de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características de la agricultura en la comarca).

No obstante, se permitira la división o segregación;



- a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor numero de predios inferiores a la unidad minima de cultivo.
- b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier genero de edificación o construcción permanente a fines industriales u a otros de caracter no agrario.
- c) Si los predios inferiores a la unidad minima de cultivo que resulten de la división o segregación se destina a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.

XIV.- DECRETO 584/72, DE 24 DE FEBRERO, DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

Constituyen las servidumbres de los aerodromos, las que son necesarias establecer en aquellos y sus alrededores para la seguridad de los movimientos de las aeronaves.

En este sentido el espacio sometido a servidumbres de aerodromos esta limitado por las areas y superficies de subida, aproximación y entorno que se definen en el citado Real Decreto, dentro de las cuales podrán tomarse una o mas de las siguientes medidas: restringir la creación de nuevos obstaculos, eliminar los existentes o señalarlos.

El trazado y condiciones de los caminos que se construyan en las areas sometidas a servidumbres deberan ajustarse a las normas que se especifiquen por el Ministerio del Aire en cada caso.

Ningún nuevo obstaculo podra sobrepasar en altura los limites establecidos por las superficies anteriormente definidas.

Fuera de las areas citadas, en todo el territorio nacional, deberan considerarse como obstaculos los que se eleven a una altura superior a los 100 m. sobre planicies o



partes prominentes del terreno o nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, las construcciones que sobrepasen tal altura, serán comunicadas al Ministerio del Aire para que por este se adopten las medidas oportunas, a fin de garantizar la seguridad de la navegación aérea.

Asimismo, el Ministerio del Aire podrá autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en determinados casos en que, aun vulnerando los límites establecidos por las servidumbres, puedan considerarse apantallados por otros obstáculos naturales o artificiales ya existentes.

Constituyen las servidumbres de la operación de aeronaves aquellas que son necesarias establecer para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos a un aerodromo.

Las servidumbres a establecer son específicas de la ayuda que se utilice como base del procedimiento de aproximación. Las áreas y superficies varían de acuerdo con las características técnicas de dicha ayuda y de los mínimos de aterrizaje que correspondan.

Dentro de dichas áreas de superficies se podrán tomar iguales medidas que las establecidas en el párrafo anterior.

Para velar y garantizar la seguridad aeronáutica, no podrán autorizarse construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas derivadas de las servidumbres aeronáuticas, sin previa resolución favorable del Ministerio del Aire, el cual tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de las resoluciones que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación de este Decreto.

Corresponde, asimismo, al Ministerio del Aire determinar los obstáculos o instalaciones que deberán ser eliminados o modificados por cuenta del Estado y mediante la indemnización oportuna, entre aquellos que ya existen en las zonas de servidumbres aeronáuticas, aplicando las disposiciones sobre expropiación forzosa.



La naturaleza u extensión de las servidumbres aeronauticas especificadas de cada erodromo o instalación seran establecidas, confirmadas o modificadas para cada caso concreto mediante Decreto a propuesta del Ministerio del Aire.

XV.- LEY DE 27 DE JUNIO DE 1,974, SOBRE VIAS PECUARIAS.

La creación, clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vias pecuarias se acordara por el Ministerio de Agricultura (Conselleria de Agricultura y Pesca en virtud de las transferencias de competencias operadas), que lo llevara a cabo por medios del ICONA.

Más que servidumbres, las vias pecuarias constituyen bienes de dominio público.

Las anchuras de estas servidumbres, contenidas en el art. 3 de la Ley citada, tienen caracter maximo y son las siguientes:

- a) Cañada, vias pastoriles que cruzan varias provincias, no podra exceder de la anchura de 75 m.
- b) Cordeles, vias que fluyen a las cañadas o sirven para comunicar entre si a dos provincias limitrofes, con anchura de 37 m. 50 cm..
- c) Veredas, vias que ponen en relación varias comarcas correspondientes a una misma provincia, con una anchura de 20 m..
- d) Paso de saca de agua o de abrevadero, cuya anchura no puede exceder de 10 m.
- e) Abrevadero, descansadero y majada, que debere imponerse según las normas reguladoras de la Ley de Aguas.

Respeto de la ocupación de las vias pecuarias, la Ley distingue entre:

- Ocupaciones temporales (para obras públicas, minas, obras de utilidad general o servicios publicos), correspondiendo a ICONA determinar las



medidas que hayan de adoptarse para no interrumpir el paso de ganados con normalidad.

- Permanentes, que pueden ser a su vez, autorizadas o sin autorización. Se consideraran:

a) Autorizadas, cuando las líneas ferreas, las autopistas y carreteras tienen que cruzar las vías pecuarias. En este supuesto la Entidad pública o concesionaria vendra obligada a facilitar el transito de los ganados y demas comunicaciones agrarias de interes general, con pasos al mismo o distinto nivel.

Si la linea ferrea, autopista o carretera se construyese sobre terrenos de una via pecuaria, siguiendo el eje de la misma, la Entidad titular o concesionaria estara obligada a adquirir los terrenos limítrofes necesarios para mantener la via pecuaria en las mismas condiciones que tenia antes.

b) No autorizadas, la ocupación o invasión de una via pecuaria, no autorizada y con caracter permanente sera objeto de sanción.

Cuando toda o parte de una via pecuaria deje de ser util para el transito del ganado, previa declaración de innecesariedad por el organismo correspondiente, podra enajenarse los terrenos sobrantes. Asimismo podra acordarse la cesión gratuita a favor de las Corporaciones Locales en los siguientes supuestos:

a) Cuando se precise su utilización para la construcción de puentes o cruces a distintos nivel de otras vías de transito, con objeto de facilitar las comunicaciones agrarias.

b) Cuando por sus características topograficas resulten apropiados para la construcción de depositos de agua, estaciones de bombeo y otras instalaciones destinadas al abastecimiento de aguas en poblaciones rurales.

c) Cuando se precise su utilización para la construcción de instalaciones ganaderas.

d) Para la construcción de silos, almacenes o naves para maquinarias o productos agricolas.



e) Cuando se precise para ubicar transformaciones o cualquier otro elemento conveniente para la electrificación de poblaciones rurales.

f) Cuando sean necesarios para la construcción de centros escolares, deportivos o sociales, en núcleos rurales de población.



5. LA POBLACION Y SU RELACION CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA. EVOLUCION Y TENDENCIAS.

5.1. EVOLUCION DE LA POBLACION

Desde finales del XIX y como consecuencia de su dinamismo económico Valencia se configura como una de las áreas de mayor concentración de población de la península, pero será a partir de 1950 y más aún en la década siguiente cuando esta concentración de población y producción adquiera una envergadura sin precedentes.

Este fuerte crecimiento poblacional afecta tanto a la ciudad como a su área metropolitana que comenzará a partir de los 60 a crecer a un ritmo superior al de la ciudad. A lo largo de esta década la población del área metropolitana casi se duplicará debido tanto a un elevado saldo migratorio como a la alta fecundidad característica de una inmigración joven. La Ciudad de Valencia, polo de atracción hasta los 60, irá perdiendo peso frente al entorno metropolitano.

A partir de 1975 la tendencia de las migraciones españolas, caracterizadas por el desarrollo de las áreas periféricas y la desertización del interior, se rompe. La razón es imputable a la crisis económica que cambia el sentido migratorio incidiendo así mismo en la caída de la fecundidad. Valencia, al igual que las áreas más desarrolladas del país, verá ralentizado su crecimiento poblacional.

Desde 1981 a 1986 nuestra ciudad pierde población probablemente debido al retorno de los inmigrantes a su lugar de origen y al desplazamiento de la población de la ciudad hacia otros municipios del entorno, a esto habría que añadir la caída de la natalidad que ya se habría producido en el decenio anterior. Este descenso de la población no es alarmante si se observa la evaluación seguida por otras ciudades europeas y españolas con comportamientos similares. Probablemente actualmente estamos asistiendo a una nueva etapa dentro de la evolución de la población de nuestra ciudad.



EVOLUCION DE LA POBLACION

	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970	1.975	1.981	1.986
VALENCIA CAPITAL	251258	320195	450756	509075	505066	653690	714086	751734	741688
AREA METROPOLITANA									
SIN VALENCIA	124254	150148	175021	193952	260824	402377	478802	534206	-----
PROVINCIA	926442	1042154	1256633	1347912	1438043	1753068	1902654	2086902	2081934
COMUNIDAD VALENCIANA	1785227	1914536	2197765	2299254	2498905	3049157	3336791	3706330	3757197
TOTAL NACIONAL	22012663	24026571	26386854	28172268	30776935	33752415	35400859	37552786	-----

Avance Padrón Municipal 1986. INE

EVOLUCION DEL PORCENTAJE DE POBLACION QUE REPRESENTA EL MUNICIPIO DE VALENCIA

RESPECTO A	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970	1.975	1.981	1.986
A. METROPOLITANA	66,9	68,0	72,0	72,4	66,0	61,8	59,8	58,4	---
PROVINCIA	27,5	30,7	35,8	35,4	35,0	37,3	37,5	36,0	35,0
C. VALENCIANA	14,0	16,7	20,5	22,5	20,2	21,4	21,4	20,3	19,7
TOTAL NACIONAL	5,5	5,3	5,7	1,8	1,6	1,9	2,0	2,0	---

EVOLUCION DEL PORCENTAJE DE POBLACION QUE REPRESENTA EL AREA METROPOLITANA

AREA SOBRE	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970	1.975	1.981	1.986
PROVINCIA	27,5	30,7	35,8	35,4	35,0	37,3	37,5	36,0	35,0
C. VALENCIANA	14,0	16,7	20,5	22,5	20,2	21,4	21,4	20,3	19,7
TOTAL NACIONAL	5,5	5,3	5,7	1,8	1,6	1,9	2,0	2,0	---

INCREMENTO DE LA POBLACION

	1960/70	1970/75	1975/81	1981/86
Valencia capital	2,6	1,8	0,87	-0,27
Comarca L'Horta sin				
Valencia capital	5,4	3,8	2,0	---
Comarca L'Horta con				
Valencia capital	3,8	2,6	1,3	---
Provincia Valencia	2,2	1,7	1,6	-0,04
Comunidad Valenciana	2,2	1,8	1,8	0,27
Total Nacional	0,96	0,97	1,0	---



5.1.1. La estructura convivencial.

Familias. Numero de familias. Tamaño familiar

El análisis del número de familias y del tamaño medio familiar es importante debido a que las familias constituyen las principales unidades de demanda de vivienda.

Para los países con pautas demográficas modernas (baja natalidad y mortalidad) el tamaño medio familiar se sitúa en torno a 2,9 hab/fam. En 1981 el municipio de Valencia, posee un tamaño familiar medio de 3,34 hab/fam, promedio similar al del total nacional. Debido a que las principales magnitudes demográficas tienden a aproximarse al comportamiento de los países occidentales avanzados, cabría pensar que el tamaño medio familiar continuará descendiendo durante los próximos años, aumentando así el número de familias a pesar del decrecimiento de la población.

Las causas principales de la reducción del tamaño medio familiar son: el envejecimiento de la población, la caída de la fecundidad y los cambios en la forma de vida. Posiblemente el envejecimiento de la población traiga consigo el aumento de los núcleos familiares unipersonales o bipersonales, transformándose así en tipo de demanda de vivienda.

	<u>Familias</u>	<u>Tamaño-familiar</u>
1960	141.389	3,57
1970	176.804	3,7
1981	224.882	3,34
1991 *	260.670	3,02

* Estimación sobre una población prevista para 1991 de 787.827.



5.2. TIPOS DE ASENTAMIENTO

Observando la reducción en el tiempo del porcentaje de población concentrada y dispersa del municipio de Valencia, se pone de manifiesto la tendencia a la disminución de la población dispersa a lo largo del decenio, 1960-70 y el aumento que se produce en la década siguiente. A partir de 1981 la población dispersa vuelve a reducirse como consecuencia de la paralización de las migraciones y de la tendencia de la población valenciana a crecer muy poco.

Dentro del municipio de Valencia únicamente los distritos de Pobles del Nord y Pobles del Sur presentan porcentajes importantes de población dispersa, debido probablemente a su alejamiento del núcleo principal ya que se encuentran formados por entidades singulares de población claramente diferenciables dentro del municipio. Junto a este hecho cabría resaltar el peso que tiene dentro de estos distritos, aún en la actualidad, la actividad agraria.

TIPOS DE ASENTAMIENTO

Población	1960	1970	1981
Concentrada	492.828	633.664	734.804
Dispersa	9.325	20.026	16.930
Total	505.066	653.690	751.734
<u>% Tipologías</u>	<u>1960</u>	<u>1970</u>	<u>1981</u>
Concentrada	97,6	96,9	97,7
Dispersa	1,9	3,5	2,3
Total	100,0	100,0	100,0
<u>Familias</u>	<u>1960</u>	<u>1970</u>	<u>1981</u>
Concentrada		171.473	219.838
Dispersa	5.331		5.044
Total	141.389	176.804	224.882
<u>% Tipologías</u>	<u>1960</u>	<u>1970</u>	<u>1981</u>
Concentrada		97,0	97,8
Dispersa	3,0	2,2	
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: José M. Bernabé. Apoyada en censos y registros.



5.3. ORIGEN DE LA POBLACION SEGUN LUGAR DE NACIMIENTO

El interés del análisis del origen de la población se encuentra en que es un indicador de máxima fiabilidad para conocer el proceso migratorio seguido por una población.

Como ya apuntábamos antes, las migraciones constituyen a partir de los sesenta el principal factor de crecimiento de nuestra ciudad. Esta gran incidencia de las migraciones sobre el crecimiento se pone de relieve al observar la elevada proporción de población nacida fuera del municipio que en 1981 supone el 46% respecto de la población autóctona.

El número de nacidos fuera de la provincia es superior al de los nacidos en la provincia de Valencia, proviniendo principalmente de Cuenca, Albacete y Andalucía.

La población originaria de la misma provincia supone el 12,5% de la población total, las comarcas que mayor emigración aportan a Valencia son el Altiplano de Requena-Utiel, la Serranía y la Ribera Alta.

ORIGEN DE LA POBLACION SEGUN LUGAR DE NACIMIENTO

<u>Lugar de nacimiento</u>	<u>Núm. absolutos</u>	<u>% sobre total</u>
Valencia capital	404.863	54,3
Valencia provincia	90.036	12,5
Otra provincia	235.429	31,6
Extranjero	14.273	1,9
No consta	147	0,02
Población derecho 1981	744.748	100,0

Fuente: Censo Población 1981. INE

5.4. COMPOSICION NATURAL DE LA POBLACION

5.4.1. Edad.

La estructura por edad de la población ha experimentado desde 1981 a 1986 un notable envejecimiento perdiendo más de tres puntos el grupo de menores de 15 años y aumentando el grupo de edad de 65 y más años.



La proporción de población dependiente (menores de 15 años y mayores de 65) ha disminuido debido a la incorporación al grupo de edad de 15 a 24 años de un fuerte contingente de población nacido en el periodo de alta natalidad que supuso la década de los 60-70. La tasa de dependencia se eleva debido al envejecimiento de la población más que a la existencia de población joven dependiente.

ESTRUCTURA DE EDAD

Edades	1.970	1.981	1.986
- 15 años	26,0 %	24,7 %	21,5 %
15-24	15,0 %	16,0 %	17,0 %
25-44	26,5 %	25,5 %	26,5 %
45-64	22,6 %	22,5 %	23,2 %
65 y +	9,9 %	11,3 %	12,6 %

TASA DE DEPENDENCIA

1.986	33,7%
1.981	36,0%
1.970	35,9%

Anuari: Estadístic de la Ciutat. 1986. Ajuntament de Valencia.

5.4.2. Sexo

La razón entre los sexos se sitúa en el 91 % para el total de la población (90 varones por cada 100 mujeres). La evolución de la razón de sexos según edades es bastante normal, caracterizándose por un mayor volumen de efectivos masculinos en los primeros grupos de edad y una disminución progresiva de estos en relación con los femeninos, pauta motivada por el mayor número de nacimientos masculinos pero su más elevada mortalidad a lo largo de la vida.

5.4.3. Tasas de natalidad

En el segundo quinquenio de los setenta, la natalidad que habría experimentado un enorme crecimiento durante la época de desarrollo, comienza a descender. Es difícil explicar las causas de esta caída pero sin duda el desarrollo económico y la



industrialización alcanzadas, inciden de forma sustancial sobre el comportamiento humano. Valencia experimenta desde finales de los 70 y más aún a principios de esta década las mayores reducciones de nacimientos, llegando en 1982 a ser su tasa bruta de natalidad del 11,70 % inferior a la de España y a la de la C. Valenciana. Es muy probable que este descenso de la natalidad haya continuado en los años siguientes para los que no se dispone de datos, ya que nuestra ciudad ha experimentado durante el primer quinquenio de la presente década decrecimientos poblacionales, debidos probablemente a la salida de habitantes hacia otros municipios como a la continuación del descenso de la natalidad.

La tasa bruta de natalidad, no es un indicador del todo fiable para analizar el comportamiento del fenómeno demográfico de la natalidad, puesto que no elimina el efecto de la estructura por edades.

Si observamos la estructura por edades de la población valenciana se pone de manifiesto que en los grupos en edad reproductora de 15-45 no se ha producido una transformación tan profunda capaz de provocar la caída de la natalidad, la causa de este descenso puede que se encuentre más en otras variables derivadas del proceso de desarrollo seguido por nuestra ciudad y de las que dependa en un futuro próximo la evolución de la natalidad.

Años	TASAS DE NATALIDAD (En tanto por mil)			España
	Valencia	Provincia	C.Valenciana	
1965	19,63	20,13	20,22	20,89
1966	19,58	20,12	20,36	19,58
1967	19,84	20,29	20,51	20,93
1968	19,09	19,51	19,85	19,92
1969	19,63	19,11	19,45	19,70
1970	19,34	19,12	19,38	19,43
1971	20,07	19,36	19,54	19,55
1972	19,99	19,14	19,24	19,37
1973	19,73	19,23	19,46	19,12
1974	19,60	19,98	19,98	19,46
1975	20,06	19,67	19,50	18,64
1976	20,72	19,70	19,69	18,47
1977	20,10	19,23	19,06	17,92
1978	18,01	18,60	18,26	17,23
1979	16,46	17,21	16,75	16,14
1980	16,04	16,04	15,83	15,13
1981	14,65	14,67	14,68	14,13
1982	11,70	11,90	13,58	13,44

Fuente: Anuari Estadístic. Comunitat Valenciana. 1984. Generalitat Valenciana.



5.4.4. Tasas de Mortalidad.

La tasa bruta de mortalidad es una primera aproximación de carácter global al fenómeno de la mortalidad.

El municipio de Valencia presenta unas tasas superiores a las obtenidas para la C. Valenciana y el total nacional, a lo largo del periodo observado. Esta diferencia se acentúa a partir de 1980 siendo para Valencia la TBN de 11,37 %, mientras que para el total nacional es de 7,44 %. Las causas de esta gran diferencia son difíciles de conocer a tan corto plazo, pero una de las razones puede encontrarse en el mayor envejecimiento de la población de nuestra ciudad.

Este envejecimiento tiene su importancia desde el punto de vista de una menor población económicamente activa que tendrá que mantener a este elevado volumen de población dependiente.

TASAS DE MORTALIDAD (En tanto por mil)

Años	Valencia	Provincia	C. Valenciana	España
1965	9,37	9,31	9,40	8,35
1966	9,71	9,30	9,34	8,31
1967	9,67	9,24	9,40	8,37
1968	9,48	9,14	9,36	8,36
1969	9,70	9,68	9,94	8,88
1970	9,47	9,14	9,20	8,29
1971	10,28	9,69	9,93	9,05
1972	9,81	8,89	8,93	8,17
1973	10,55	9,54	9,18	8,52
1974	9,53	9,31	9,36	8,42
1975	9,12	9,25	9,29	8,41
1976	9,17	8,92	8,98	8,13
1977	9,20	8,76	8,77	7,83
1978	9,16	8,95	8,89	7,89
1979	8,83	8,70	8,81	7,79
1980	11,37	8,66	8,45	7,70
1981	11,32	8,36	8,20	7,60
1982	11,24	8,19	8,09	7,44



5.5. ESTRUCTURA SOCIAL DE LA POBLACION

5.5.1. Nivel de estudios

La proporción de analfabetos del municipio de Valencia en 1981 es del 3,8 % siendo este índice inferior al obtenido para la provincia y C. Valenciana, a nivel nacional la proporción es también superior situándose en torno al 6,6 %. El resto de las categorías presentan también diferencias siendo superior el número de universitarios en la ciudad, pero bastante más reducido el de personas con Bachiller Elemental o Superior.

Analizando los datos sobre nivel de instrucción en el municipio según el sexo y la edad se observa que el nivel es mucho más elevado en los grupos más jóvenes, reduciéndose considerablemente la proporción de analfabetos entre 10-24 años. En cuanto a los sexos las mayores diferencias se dan en las categorías más bajas siendo del total de analfabetos el 81 % mujeres. Las diferencias entre sexos son menores en los grupos de edad más jóvenes, aunque siguen existiendo especialmente en los niveles de instrucción más elevados.

NIVEL DE ESTUDIOS

	Valencia	Provincia	C.Valenciana
Analfabetos	3,8 %	9,2 %	8,0 %
Sin Estudios	15,0 %	26,5 %	22,5%
Primer Grado (Completos)	22,0 %	38,7 %	32,6 %
Segundo Grado (Completos)	15,8 %	21,9 %	17,5 %
Tercer Grado (Completos)	8,5 %	7,5 %	5,3 %

Fuente: Censo de 1981. Sobre población de 10 y + años.

5.5.2. Población ocupada

Valencia desde tiempos antiguos ha funcionado como un centro comercial y de servicios para su área de influencia debido a su carácter de ciudad corredor en el centro de la Plana de L'Horta. Este predominio de las actividades terciarias se mantiene en nuestros días siendo el 61,8 % de la población ocupada la que se emplea en este sector.



Dentro de este sector terciario la rama de actividad principal es el comercio seguido de los servicios de carácter público y privados, consecuencia de que la ciudad es centro de decisiones políticas y de negocios, siendo estas ramas las que ocupan a un volumen mayor de la población.

La industria de la ciudad tiene también cierta importancia ocupando a un 30 % de la población se trata fundamentalmente de industrias pequeñas insertadas en el espacio urbano y especializadas en la fabricación de bienes de consumo.

Analizando la población ocupada por sexos, se observa una mayor ocupación de la población masculina, siguiendo la femenina la típica pauta caracterizada por un máximo de actividad entre los 20-30 años, un descenso posterior y una recuperación a partir de los 40 años para luego descender a los 60 años. Esto se explica por el abandono del trabajo en los primeros años del matrimonio y la posterior incorporación cuando los hijos son mayores o ante la viudedad.

POBLACION OCUPADA, 1.981

Valencia Capital	Valencia Provincia	C. Valenciana	España
213,6	608,0	1.118,4	10.936,6

Datos en miles de personas.

Fuente: Anuari Estadístic. Gneralitat Valenciana.

POBLACION OCUPADA POR SECTORES ECONOMICOS

VALENCIA CAPITAL	
AGRICULTURA	1,72%
CONSTRUCCION	5,0%
INDUSTRIA	30,0%
SERVICIOS	61,8%

Fuente: Censo de Población 1981. INE.

5.6. LA POBLACION Y SU OCUPACION DEL ESPACIO

5.6.1. Distribución por distritos

Entre 1970 y 1986 nuestra ciudad experimenta una profunda transformación en la distribución de sus habitantes dentro del espacio urbano, este gran cambio es consecuencia básicamente de los desplazamientos intraurbanos y de la inmigración.



Desde 1970 los distritos de C. Vella, L'Eixample, Extramurs y Poblat Maritims que tradicionalmente habrían albergado un importante volumen de población comienzan a experimentar fuertes pérdidas. El mayor descenso en numeros absolutos se da en C. Vella perdiendo 26.250 habitantes entre 1970-1986. El descenso de la población de los distritos centrales viene determinado por su condición de zona antigua y consolidada donde la expansión es difícil que se produzca.

Frente a estos distritos se encuentran los de Campanar, Patraix, Jesús, Algirós y Benimaclet cuyo crecimiento es muy importante desde 1970 y aún no se ha interrumpido. Se trata, en este caso, de zonas de reciente construcción en las que no se ha producido aún la total ocupación del espacio. Estos distritos actúan como focos receptores de población que se desplaza del centro y de la inmigración.

El resto de los distritos presentan hasta 1981 crecimientos algo más moderados pero también considerables, pasando en la actualidad a tener crecimientos negativos.

DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR DISTRITOS

	1970	%	1975	%	1981	%	1986	%
1. C. Vella	56.391	8,6	45.252	6,4	35.415	4,8	30.141	4,1
2. L'Eixample	72.748	11,1	63.400	8,0	55.078	7,4	49.868	6,8
3. Extramurs	70.469	10,7	64.209	9	57.701	7,7	52.717	7,2
4. Campanar	16.652	2,5	20.348	2,9	24.348	3,3	28.258	3,9
5. La Zaidía	44.882	6,8	47.893	6,7	48.931	6,6	47.494	6,5
6. El Pla del Real	22.051	3,4	31.021	4,3	29.804	4	27.933	3,8
7. L'Olivereta	47.936	7,2	55.177	7,7	55.427	7,4	51.456	7,0
8. Patraix	24.484	3,7	32.531	4,6	43.151	5,8	46.189	6,3
9. Jesús	32.724	4,9	41.147	5,8	44.854	6,0	47.153	6,5
10. Cuatre Carreres	43.573	6,6	52.389	7,4	67.406	9	67.093	9,5
11. Poblat Maritims	63.528	9,6	62.103	8,7	60.484	8,3	69.854	8,2
12. Camins al Grau	42.757	6,5	44.282	6,2	48.035	6,4	46.763	6,4
13. Algirós	15.790	2,4	25.171	3,5	34.921	4,6	36.412	5,0
14. Benimaclet	16.988	2,6	21.749	3,5	23.512	3,5	24.861	3,4
15. Rascanya	33.321	5,5	39.765	5,6	43.120	5,8	42.955	5,9
16. Benicalap	22.938	3,5	31.277	4,4	30.138	4,8	35.017	4,8
17. Pobles del Nord	5.246	0,8	5.415	0,7	6.476	0,9	6.148	0,9
18. Pobles de l'Oest	10.627	1,6	55.543	1,6	11.978	1,6	12.276	1,7
19. Pobles del Sud	14.893	2,3	15.790	2,2	17.969	2,4	17.660	2,4
Total Población Dcho.	658.062		710.062		730.256			

Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia.

5.6.2. Características de la Población por Distritos

En 1980 y por necesidades de la nueva ordenación de la ciudad se lleva a cabo una remodelación de los distritos quedando esta formada por diecinueve distritos,



dieciséis compone la ciudad propiamente dicha, los otros tres los constituyen las pedanías del norte, sur y oeste.

Esta nueva división establece unos distritos ambiguos y poco uniformes debido a que se encuentran formados por barrios con características muy diferentes, realizar un análisis de ellos es por lo tanto difícil, aunque es posible establecer una cierta comparación entre estos distritos.

En nuestra ciudad existe una segregación espacial determinada por el nivel social, cultural, profesional, etc. de sus habitantes. En los distritos centrales C. Vella, L'Eixample y Extramurs se concentran las actividades terciarias y la residencia de las clases solventes. No obstante junto a esto coexisten barrios, sobre todo en el casco antiguo, que son de residencia de clase populares las cuales debido al deterioro progresivo que estas zonas han experimentado se han ido trasladando hacia otras zonas de la periferia.

Estos distritos presentan una estructura de edades muy envejecida, (el 20 % de su población tiene más de 65 años) y con escasas posibilidades de renovación debido a que la migración es muy baja.

Debido a este envejecimiento de la población la tasa de actividad es también más baja que el resto de los distritos de la ciudad situándose en torno al 40 %. En cuanto a los sectores económicos predomina el terciario siendo el comercio, las instituciones financieras y las actividades inmobiliarias las que tienen un mayor peso. Analizando la profesión de la población ocupada se observa el predominio de profesionales y técnicos junto al personal de servicios administrativos y comerciantes.

Estos distritos presentan también un nivel cultural de sus habitantes superior al del resto, la tasa de analfabetos es menor, siendo por otra parte más elevado el número de personas con estudios universitarios.

Pla del Real presenta características similares a las de los distritos antes apuntados, aunque menos marcadas debido a que es de más reciente creación. En este distrito la inmigración ha sido mayor por lo que no se encuentra tan envejecido, por



otra parte, esta inmigración proviene de áreas desarrolladas del país. Su estructura socio-económica es similar a la de los distritos centrales aunque con menor terciarización.

Frente a estos distritos se encuentran los de más reciente creación receptores de la inmigración y con una población más joven, los mayores de 65 años representan aquí el 9 % del total. Asimismo la tasa de actividad es también más elevada situándose en torno al 50 %, como en toda la ciudad predomina también el sector servicios aunque la industria tiene en estos distritos una importancia mayor. Dentro de la población ocupada existe un mayor número de personas dedicadas a la industria extractiva y manufacturera así como a la construcción y transporte, en menor cantidad, también se dedican a los servicios administrativos.

Habría que hacer una distinción de los distritos de Poblat Maritims y de Zaidia así como de Rascanya y Benicalap. Los dos primeros presentan algunas semejanzas con los distritos centrales debido a su antigüedad y tradición dentro de la ciudad. Ambos presentan una proporción baja de inmigrantes reflejada también en un mayor envejecimiento. La tasa de actividad es también menor en estos distritos siendo como en los centrales del 40 %. En cuanto a la ocupación de la población por sectores, además de las actividades terciarias la industria tiene un peso importante, ocupándose la población fundamentalmente en las industrias extractivas y manufactureras. El nivel cultural de ambos distritos es más bajo que en el resto de la ciudad, debido quizá a que por ser residencia de clases populares las posibilidades de acceso a la cultura son menores. Rascanya y Benicalap merece ser diferenciados debido a que han sido los principales receptores de la inmigración, con lo que esto supone de mayor población joven. En cuanto a sus características socio-económicas, la industria y la población ocupada en ello tiene la proporción más elevada de la ciudad, siendo importante también la proporción de personas ocupadas en hostelería y servicio doméstico. En la actualidad estos distritos presentan también las mayores tasas de paro de la ciudad situándose estas en torno al 20 %.

Los distritos de Pobles del Nord, Sud, y Oest presentan peculiaridades derivadas del hecho de estar constituidas por pedanías. Se trata de distritos menos poblados y con bastante dispersión de sus habitantes. La población autóctona es en estas zonas bastante



superior a la que se observa para el resto de la ciudad, pero contrariamente a lo que ocurre en los distritos con menos proporción de inmigrados no se trata de zonas que presenten gran envejecimiento de su población.

En cuanto a la actividad económica por sectores se da una menor diferencia entre ellas, teniendo la agricultura cierta importancia en Pobles del Nord y del Sud así como la construcción en P. del Oest.

5.7. DINAMICA DE LA POBLACION Y ESPECTATIVAS PARA 1.991

La dinámica de las poblaciones viene determinada por dos componentes básicos y estrechamente relacionados: el movimiento natural, deducido de la diferencia entre natalidad y mortalidad, y el movimiento migratorio cuyo saldo es la diferente entre inmigración y emigración.

Desde 1.900 hasta 1.950 la población valenciana mantiene tasas de natalidad inferiores a las españolas, caracterizándose por presentar una estructura de edades envejecida. A partir de 1.960 y como consecuencia de la fuerte inmigración se produce un cambio en esta tendencia produciéndose un rejuvenecimiento de la pirámide de edades e indirectamente una elevación de la natalidad. El gran aumento de la tasa de natalidad, de estos años, es consecuencia del rejuvenecimiento de la edad al casarse y del aumento de la fecundidad ya que la composición por edades no ha experimentado aún cambio alguno.

A partir de 1.975 las tendencias se invierten, tanto a nivel nacional como en el caso valenciano, la fecundidad cae al tiempo que se produce una ruptura en la dinámica migratoria. A partir de este momento se inicia una nueva etapa en la evolución demográfica.

Teniendo en cuenta que toda previsión sobre la evolución futura de la población debe basarse en el indiscutible método de extrapolar las tendencias observadas durante los últimos años, es difícil prever cuál va a ser la evolución de la población de la ciudad. No obstante es posible aventurar que se producirá un ligero crecimiento de la población si se mantienen las tendencias acaecidas en el último decenio.



Hay que partir de la base de que las migraciones han experimentado una considerable reducción llegándose a obtener saldos negativos a lo largo del último quinquenio. Por otra parte, podría suponerse que en un futuro próximo la estructura de edades siga provocando un aumento del número de nacimientos, al incorporarse a la edad reproductiva un mayor número de efectivos de población. No obstante habría que considerar el descenso que se está produciendo en el número de matrimonios así como un aumento de la edad de la mujer al casarse, hecho que puede ser coyuntural debido a la situación económica y al paro juvenil. En cuanto a la mortalidad parece ser que las tasas continuaran constantes debido a la escasa variación que se observa en el número de fallecidos, según los últimos datos disponibles.

En base a estas tendencias se ha estimado que la población aumentará en unos 40.000 hab. para 1.991. Hay que tener siempre presente, las dificultades que presenta la elaboración de estimaciones de población a nivel municipal, debido a la ausencia de información disponible como a las dificultades de la metodología a emplear para realizarlas.

5.8. LAS NECESIDADES PREVISIBLES DE SUELO URBANO.

Tomando como punto de referencia los criterios que han orientado los trabajos previos del PGOU así como los resultados alcanzados en el estudio complementario sobre Actividad Económica, parece oportuno abordar las estimaciones de necesidades de suelo con una perspectiva prudente.

En efecto, una vez agotadas las posibilidades del modelo desarrollista de los años sesenta y dada la persistencia del estancamiento en el crecimiento global de la economía española y valenciana, cualquier tipo de planeamiento urbano debe ajustarse a estas circunstancias y, por consiguiente, explorar en primer lugar los márgenes de expansión que la actual trama urbana consolidada permite; antes de abordar la creación y aplicación de nuevo suelo urbano.

La propuesta que en este apartado se desarrolla se inspira en los siguientes argumentos relacionados con cada uno de los usos potencialmente demandantes de suelo:



- Demanda de vivienda: Para los próximos ocho años. Se estima en unas 4.500 nuevas viviendas al año, en base a una ligera corrección alza de las series observadas en los últimos años.

Las razones que justifican esta moderada estimación son las siguientes:

Aspectos más significativos de la situación de partida sobre la que se va a actuar:

- Gran número de viviendas desocupadas.
- Rigidez del mercado inmobiliario. Dificultades en el ajuste entre oferta (poco diversificada, estructuras financieras rígidas, etc.) y demanda (difícil acceso por falta de financiación, demandas no satisfechas, predominio de la venta frente al alquiler, etc.).
- Escasa participación de las Administraciones Públicas tanto en la promoción directa como en las actuaciones tendentes a flexibilizar el mercado (intervenciones en mercado de suelo, apoyo a las condiciones de demanda de los particulares e incentivación a la reestructuración del sector).
- Estancamiento en el ritmo de construcción de viviendas.
- Un crecimiento muy ralentizado de la población en los últimos años que en base al último padrón municipal deviene negativo.
- La edificabilidad potencial en suelo urbano recogida en el Plan admite un ritmo de constancia tres veces superior al estimado.
- El Plan se orienta hacia actuaciones selectivas, localizadas de forma preferente en áreas con suelo urbano consolidado.

En efecto, el Plan centra su estrategia en el "acabado" de la ciudad ya consolidada dirigiendo ésta no sólo a la propia rehabilitación de edificios y rellenos de



huecos sino a operaciones más amplias de recuperación de espacios urbanos degradados, compaginando la rehabilitación y las nuevas construcciones con obras de urbanización y dotación de servicios e infraestructuras básicas.

Las propuestas de expansión en el suelo urbanizable tienen un carácter estratégico dirigidas a la recualificación de áreas degradadas y a la reserva para actuaciones de vivienda social y equipamientos tendentes a eliminar las actuales diferencias entre el centro y la periferia en materia de equipamientos colectivos.

Respecto a los agentes implicados en esta estrategia, el Plan propone profundizar en la actual línea de cooperación con otras Administraciones y Empresas Públicas (convenios con IPPV y COPUT y actuación de la SGV) así como articular una mejor coordinación con la iniciativa privada, con especial atención hacia las cooperativas.

Todo este amplio conjunto de circunstancias y consideraciones justifican a nuestro juicio la no calificación de nuevo suelo urbano residencial por necesidades de demanda; y las estrategias definidas se atienen a criterios de orden territorial y funcional.

- Demanda de suelo industrial: En el capítulo sexto del estudio de base del Análisis de la Actividad Económica, contiene una propuesta concreta en relación a las opciones de futuro en materia económica y especialmente para los sectores secundario y terciario.

Las peculiares características de la inversión industrial "lógica y deseable" que en el futuro debe localizarse en una ciudad como Valencia deben ser compatibles con su tejido urbano, con el principio preestablecido de uso restrictivo del espacio agrícola y con la opción de potenciar su carácter de terciario avanzado.

Estas industrias, vinculadas al sector de "nuevas tecnologías", con alto valor añadido, una densidad de ocupación de suelo elevada que implica una reducida relación de m² por trabajador, con escaso tonelaje de transporte generado y poco o nada contaminantes, son las que se adaptan al esquema desarrollado.



Sin embargo, la dificultad de evaluar cuantitativamente la demanda potencial de suelo para estos usos hace aconsejable plantear la propuesta de suelo urbanizable industrial con un carácter restrictivo procurando su ubicación en zonas de suelo urbanizable mixto terciario-industrial y, sobre todo, en suelo urbano.

Evidentemente, la industria no compatible con la vivienda, contaminante, peligrosa, que genera fuertes demandas de suelo en relación a la actividad o fuertes tonelajes de mercancías, debe ubicarse en polígonos industriales externos al término municipal de Valencia, de los que a nivel metropolitano existe suficiente oferta, completada, en el caso de Valencia con la propuesta de ordenación del polígono de Horno de Alcedo.

En definitiva, la propuesta se argumenta en base a la consecución de los siguientes objetivos:

- Recuperación y mantenimiento de áreas industriales en suelo consolidado para ciertas actividades que exigen centralidad (artesanado, cuaternario,...).

- Creación de pequeños enclaves industriales en áreas consolidadas (Áreas de Intervención en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable) dirigidos a la implantación de industrias compatibles con la residencia.

- Orientación de las actividades con mayor necesidad de superficie e incompatibles con la residencia a áreas semiconsolidadas (áreas industriales) o de nueva creación (polígonos industriales).

- Asegurar la conexión entre áreas industriales existentes y nuevos polígonos con el viario principal de acceso a la ciudad. Igualmente con las líneas de Renfe y con el Puerto.

El Plan General de 1.966 se apoyó en la hipótesis de fuerte crecimiento industrial para cuyo logro se estableció una importante oferta de suelo industrial, de la cual más de las dos terceras partes se encuentran hoy día vacantes.



Esta circunstancia junto con el cambio de opciones propuesto en el estudio de Actividad Económica justifican plenamente la razonable reducción en la oferta de suelo industrial calificado que el Avance del Plan General prevé.

- Demanda de suelo terciario: La orientación de la actividad económica de carácter moderno impulsa hacia los servicios avanzados, y exige que la ciudad priorice sus estrategias urbanas en la búsqueda de un efecto redistribuidor en la ubicación de estas actividades que facilite el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Apoyar la política de recuperación urbana del centro histórico de la ciudad, limitando la ubicación de nuevos usos terciarios que sean fuertemente competitivos y discriminatorios respecto al uso residencial y que generen una pérdida de calidad de vida, grandes incrementos en los precios del suelo, etc...

- Procurar nuevas implantaciones en áreas periféricas tendentes a corregir los fuertes desequilibrios en las dotaciones de servicios hoy existentes, para generar actividad económica y comercial en los barrios, reduciendo así la obligada movilidad espacial de sus habitantes para satisfacer hoy día sus necesidades en gran número de servicios, etc.

- Especial atención debería prestarse al planteamiento e integración en la actual trama urbana de los nuevos servicios generados por el actual proceso de transformación económica, tanto en las propuestas referidas a algunas actividades específicas, como por ejemplo, las grandes superficies y centros comerciales, como a la caracterización y localización de espacios terciarios y socio-culturales de alto nivel que en la actualidad escasean en amplias áreas de la ciudad.



6. ESPACIO Y ACTIVIDAD ECONOMICA.

6.1. INTRODUCCION

El planeamiento urbano desarrolla gran parte de sus contenidos atendiendo a una constante dualidad. Por un lado su ámbito espacial de actuación es bien concreto y en nuestro caso (PGOU) aparece claramente definido por los límites del término municipal. Por otro, las determinaciones que incorpora responden a condicionantes urbanísticos cuyo análisis ha de superar, la mayoría de las veces, el estricto enfoque municipal. El transporte público, la red viaria o la infraestructura del ciclo del agua son casos bien ilustrativos, aunque es en el estudio de la actividad económica y las relaciones sociales cuando dicha dualidad adquiere especial significado, tanto por tratarse de aspectos determinantes del marco general en que habrá de desenvolverse el Plan, como por carecer de un soporte físico claro que los defina y delimite.

Si todo núcleo de población y actividad basa su funcionamiento en un complejo entramado de relaciones socio-económicas definidas, tanto a nivel interno como de cara al exterior, en forma de flujos de intercambio (personas, mercancías, información, servicios, etc.), en el caso de una gran ciudad su vertiente externa es de suficiente entidad como para desequilibrar estos flujos en el sentido de establecer una dependencia de las áreas más cercanas respecto del núcleo central que ella representa.

El crecimiento demográfico y económico de la ciudad supera con facilidad sus límites espaciales alcanzando a otros núcleos de su entorno, definiendo en el subáreas especializadas, complementarias de su estructura funcional y con una marcada interdependencia mutua. Es así como el ámbito municipal o urbano es superado por su propia dinámica de crecimiento definiendo una organización espacial más extensa y compleja, llámese area metropolitana, región funcional, etc.

Así pues, si para adecuar sus propuestas el Plan necesita del conocimiento de la estructura económico-social de la ciudad y su dinámica, ésta necesidad debe ser atendida superando el ámbito del municipio de Valencia, mero límite administrativo a estos efectos, para centrarnos en el estudio del conjunto del área que la ciudad define,



ganando así capacidad explicativa. De lo contrario, hechos como la extensión a su entorno geográfico del modelo en que la ciudad ha basado su desarrollo, y sobre todo la acentuada especialización funcional que presenta en la actualidad, serían difíciles de entender.

6.2. VALENCIA Y SU AREA DE INFLUENCIA ECONOMICA.

6.2.1. El espacio económico que la ciudad define.

La ciudad de Valencia articula a su alrededor un área de carácter supramunicipal cohesionada respecto a una misma organización funcional y espacial. En un primer nivel de análisis detectamos, en su entorno geográfico más próximo, una importante concentración de población que habita numerosos municipios ligados a la ciudad y entre sí por una densa red de comunicaciones que potencia su accesibilidad. A nuestros efectos, la comprensión del área como ámbito espacial significativo se deriva del estudio de aquellas variables de la esfera social y económica que, a niveles básicos y cotidianos, denotan fuertes relaciones de dependencia y complementariedad entre los distintos núcleos que la componen, apareciendo la ciudad como elemento central dominante que explica su origen y funcionamiento.

Los desplazamientos residencia-trabajo de la población ocupada, las características técnicas de la industria tipo ubicada en el área, con procesos productivos fraccionados y especializados dentro del mismo sector lo que implica su necesaria interconexión, la dependencia del núcleo central en la prestación de servicios básicos que se acentúa si se trata de aquellos más especializados, la existencia de zonas de segunda residencia, la difusión de la información, etc... configuran un complejo entramado de flujos de intercambio en el que subyace la coherencia del área como espacio de referencia que necesariamente debe contemplar la ciudad en cuanto a su desarrollo económico y planificación espacial.

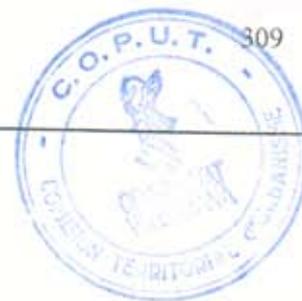
Lógicamente, la delimitación del espacio de influencia variará según el tipo de análisis y variables elegidas y la intensidad en la relación considerada. De hecho, sucesivas delimitaciones de la misma área, realizadas por necesidades administrativas,



de gestión o metodológicas para distintos estudios, en ningún caso han coincidido del todo aunque evidentemente mantienen un estrato común importante. Nosotros desarrollaremos este apartado en base a la definición y demarcación que se propone en el estudio encargado por esta Oficina al Instituto de Desarrollo Económico Valenciano (1), introduciendo el concepto de Area de influencia económica (A.I.E.) de Valencia como espacio social y económicamente significativo tanto a los efectos de la dinámica eco-demográfica de la ciudad como de la planificación de su futuro desarrollo, en el que las relaciones a nivel de flujos sociales, de demanda o de interconexión productiva revisten transcendencia y continuidad. Igualmente se destacan aquellas subáreas a las que la actividad económica dominante y el tipo de relación con la ciudad les confiere características peculiares.

Así podemos distinguir cuatro grandes subespacios, caracterizados por su especialización funcional y altamente integrados entre sí. El primero incluye la propia ciudad y los municipios que mantienen un continuo urbano con ella. Intensamente urbanizado y aunque alberga una actividad industrial de cierta importancia, constituye en lo económico el gran centro comercial-terciario del área. El segundo lo compone el cinturón industrial que rodea a Valencia, localizado aproximadamente en la zona comprendida entre los 4 y 10 km. de distancia a la ciudad. En él se concentra la mayor parte de la actividad industrial del área y mantiene con la ciudad, constituida en centro de producción de servicios a las empresas y de bienes intermedios, importantes flujos de intercambio de mercancías y de carácter laboral. También con elevados niveles de urbanización ha sido y es zona de descongestión industrial y demográfica de la ciudad, localizándose en él aquellas industrias que, como veremos, han de abandonar ésta por necesidades de suelo y otros condicionantes técnico-productivos. Más alejado del centro, en el área incluida entre los 10 y 20 km de radio, se distingue un tercer espacio al que el propio crecimiento del gran núcleo urbano ha configurado como de segunda

(1) "Análisis de la Actividad Económica de la ciudad de Valencia y su Area de Influencia Económica". Instituto de Desarrollo Económico Valenciano. Universidad de Valencia. 1986. Trabajo de Apoyo a la revisión del PGOU de Valencia.



residencia, combinando esta peculiaridad funcional con la actividad industrial y agraria, por lo que mantiene fuertes vínculos económicos y sociológicos con la ciudad. El cuarto espacio lo compone la corona exterior del área, más debilitada en su relación con el centro y de marcado carácter agrario.

Esta desagregación nos sitúa en un primer nivel de percepción del funcionamiento del área y de la necesidad del tratamiento en conjunto de su planificación territorial. A partir de ella y en base a criterios de homogeneidad en la estructura económica de los municipios, tipificación funcional, distribución espacial y situación respecto a la actual infraestructura de comunicaciones, el trabajo antes mencionado concreta una propuesta de delimitación del AIE y su división en subespacios significativos, que aparece resumida en la figura nº 1 y que utilizaremos como principal base metodológica en este capítulo. No obstante hemos de remitir al propio Estudio, que aquí sintetizamos como texto de apoyo, para el conocimiento detallado de la justificación de la propuesta, de la importante base de información socio-económica manejada y de los resultados del análisis.

6.2.2. Demografía económica del Area

Como punto de partida, y antes de centrarnos en el estudio de la relación de la población con la actividad económica, caben apuntar unos breves comentarios demográficos. Hemos de recordar que nos referimos a un espacio con densidades de población muy elevadas, habitados por casi millón y medio de personas (1.446.024 en Valencia y su AIE en 1985) y que en las tres últimas décadas ha visto prácticamente doblada su población. No obstante, este fuerte crecimiento no ha sido homogéneo en su ritmo y localización. Así mientras la ciudad de Valencia ha pasado de tener 505.066 habitantes en 1950 a 751.734 en 1981 (último censo disponible) lo que supone un incremento del 48 %, el resto de municipios que componen la comarca de L'Horta (AIE estricta) experimentan en su conjunto un crecimiento del 168 %, 274.038 en 1950 y 555.759 en 1981, con lo que el peso específico del área con respecto a su núcleo central ha aumentado considerablemente.



FIGURA Nº 1

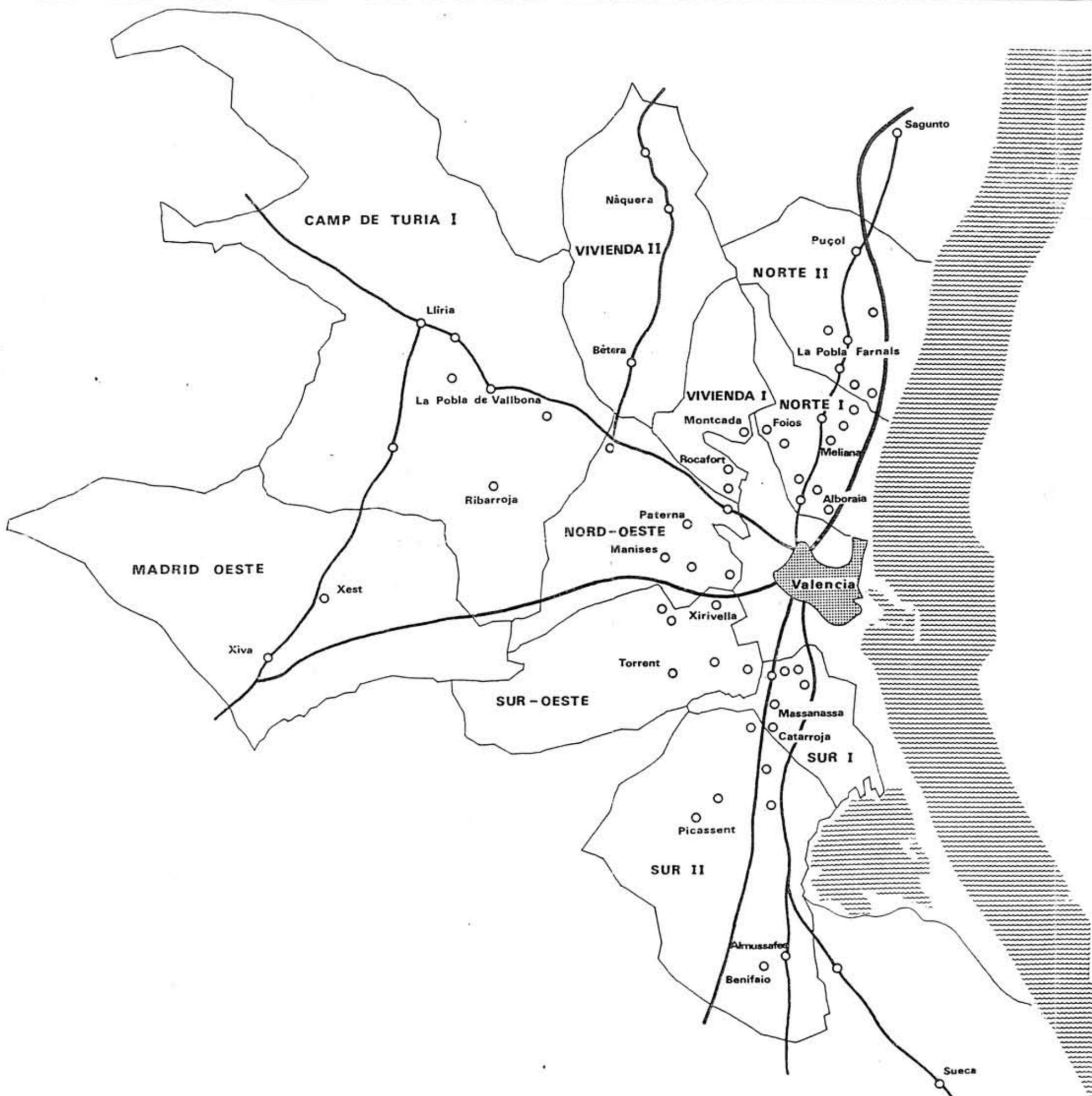
COMPOSICION MUNICIPAL DEL AREA DE INFLUENCIA ECONOMICA (A.I.E.) DE VALENCIA.

L'HORTA (A.I.E. ESTRICTA)

Norte I	Nord-Oeste	
Albalat dels Sorells	Burjassot	
Alfara del Patriarca	Manises	
Almássera	Mislata	
Alboraia	Paterna	
Bonrepós i Mirambell	Quart de Poblet	
Foios		
Meliana	Sur-Oeste	
Museros	Aldaia	
Tavernes Blanques	Alaquàs	
Vinalesa	Paiporta	
	Picanya	
<th>Norte II</th>	Norte II	Torrent
Albuixech	Xirivella	
Massalfassar		
Massamagrell	<th>Sur I</th>	Sur I
Pobla Pa... .., la	Alfagar	
Puçol	Benetússer	
Puig, el	Catarroja	
Rafelbunyol	Lloc Nou de la Corona	
	Massanassa	
<th>Vivienda I</th>	Vivienda I	Sedaví
Godella		
Montcada	<th>Sur II</th>	Sur II
Rocafort	Almussafes	
L'Elisana	Alcasser	
	Albal	
	Benifaio	
	Beniparrell	
	Picassent	
	Silla	

RESTO A.I.E.

Vivienda II	Camp de Túria I	
Bétera	Benaguasil	
Nàquera	Benissanó	
Serra	LLiria	
	Loriguilla (Nuevo)	
<th>Madrid Oeste</th>	Madrid Oeste	La Pobla de Vallbona
	Ribarrotja	
Xest	Villamarxant	
Xiva		





COMPOSICION DEL AREA SEGUN N° HABITANTES

	<u>1950</u>	<u>1981</u>
Ciudad de Valencia	66,3	54,6
L'Horta	26,9	40,4
Resto AIE	6,8	5,0
Total AIE	33,7	45,4
Total (Valencia + AIE)	100,0	100,0

A su vez, dentro del área se aprecian también comportamientos diferenciados. Partiendo de una importante concentración demográfica en el núcleo central, los incrementos de población se han ido localizando a lo largo del eje costero Norte-Sur y sobre todo en la zona Oeste que presenta claramente un mayor dinamismo. De hecho las subáreas noroeste y suroeste han crecido en el periodo considerado un 373 % pasando de representar un 10,3 % del total del Area (Valencia incluida) en 1950 a un 21,5 % en 1981, con casi trescientos mil habitantes. Por el contrario, el resto del AIE, subáreas del interior mantienen su estancamiento habiendo perdido peso específico respecto del conjunto del área.

TASAS DE INCREMENTO ANUAL ACUMULATIVO

	<u>1951-60</u>	<u>1961-70</u>	<u>1971-75</u>	<u>1976-81</u>
L'Horta	2,84	4,33	3,50	1,86
Resto AIE	0,25	1,32	1,29	1,07
Total AIE	2,36	3,90	3,23	1,77
Ciudad de Valencia	-0,08	2,61	1,78	0,86

Otro dato importante a retener es el considerable descenso de las tasas de crecimiento demográfico de los últimos años en toda el Area. A partir de unos valores máximos en la década de los 60, los ritmos de crecimiento de la población han ido descendiendo en todos los casos aún con diferencias espaciales considerables: a partir de los años 50 la comarca de L'Horta ha crecido con ritmos sensiblemente superiores a los del resto del AIE y la ciudad de Valencia, diferencia que mantiene en el último periodo 76-81 en el que destacan las subáreas Nordoeste (2,77), Sur II (2,22) y Vivienda I (2,14) como más dinámicas (Figura 2). Por su parte Valencia presenta siempre tasas de incremento inferiores a las del espacio que las rodea, acercándose al crecimiento cero o negativo, tendencia que es confirmada por los primeros avances del Padrón de 1986 que presenta ya una disminución en términos absolutos del número de habitantes de la



ciudad. En general para toda el área la actual dinámica demográfica vuelve a depender de factores endógenos a la población residente, de su propio crecimiento vegetativo, una vez agotadas las condiciones que favorecieron el crecimiento explosivo de los años 60-75 nutrido principalmente de importantes asentamientos en la zona de población inmigrada.

A efectos de análisis económico es más ilustrativa la situación de la población respecto a la actividad productiva. Como un primer indicador la tasa de actividad nos permite distinguir del total de habitantes dos grandes bloques: los activos y los económicamente dependientes en cuanto que no están ligados directamente a actividades generadoras de renta (escolares, retirados, tareas del hogar, etc). El porcentaje de población económicamente activa supone en el AIE, con datos censales de 1981, un 48,8 % (Cuadro 1) cifra similar a las que presentan en ese mismo año tanto la Comunidad Valenciana (48,7%) como la media estatal (48,3%). Dentro del AIE las subáreas de L'Horta presentan los valores más elevados, en especial las de la zona Oeste y Sur II que antes identificábamos como las más dinámicas, correspondiendo las tasas de actividad más bajas a las zonas del interior. La ciudad de Valencia presenta una tasa inferior a la del conjunto del AIE, influyendo en este caso el mayor envejecimiento de su población (11,2% de habitantes mayores de 65 años frente a un 8,7% en el AIE).

Ahora bien, hemos de considerar que en el conjunto de población económicamente activa se incluye tanto la población ocupada como los parados o demandantes de empleo. Esta puntualización importante lo es más aún en la actual situación de crisis económica, que vía desaparición o readaptación de empresas con sus consiguientes pérdidas de puesto de trabajo, incide especialmente en determinados sectores y ámbitos económicos. A partir de las cifras de paro registrado por el INEM y comparándolas con las de población total (sería más indicativo compararlas con las de población activa pero no existen datos municipalizados posteriores a 1981), vemos que el conjunto del AIE, y en concreto la comarca de L'Horta, presenta índices de desempleo sensiblemente superiores a la media provincial y regional (Cuadro 2 y Figura 3), debido al predominante carácter industrial de la zona que la hace especialmente sensible al impacto de la crisis. De hecho es fácil constatar que las mayores tasas de paro se dan en aquellas subáreas con una mayor concentración industrial, ya sea con estructuras productivas diversificadas como ocurre en la zona oeste (Noroeste

MEMORIA INFORMATIVA

10,8% de parados, y Suroeste 10,3%), ya sea en aquellas muy especializadas sectorialmente como es el caso de la madera y mueble en Sur I (8,9%). Igualmente se detecta cómo las zonas que caracterizábamos como de segunda residencia o de mayor componente agrario sufren con menor intensidad el problema del desempleo.

CUADRO 1.- POBLACION Y TASA DE ACTIVIDAD EN VALENCIA Y SU AIE.

	<u>POBLACION DE HECHO (1981)</u>	<u>TASA DE ACTIVIDAD</u>
NORTE I	53.241	48,91
NORTE II	41.945	48,31
VIVIENDA I	32.512	48,57
NOROESTE	154.776	50,13
SUROESTE	141.411	49,38
SUR I	69.195	48,01
SUR II	62.679	49,87
TOTAL L'HORTA	555.759	49,29
VIVIENDA II	11.803	45,19
CAMP DE TURIA I	43.309	45,16
MADRID OESTE	13.845	47,14
TOTAL RESTO AIE	68.957	45,57
TOTAL AIE	624.716	48,87
CIUDAD DE VALENCIA	751.734	47,54

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



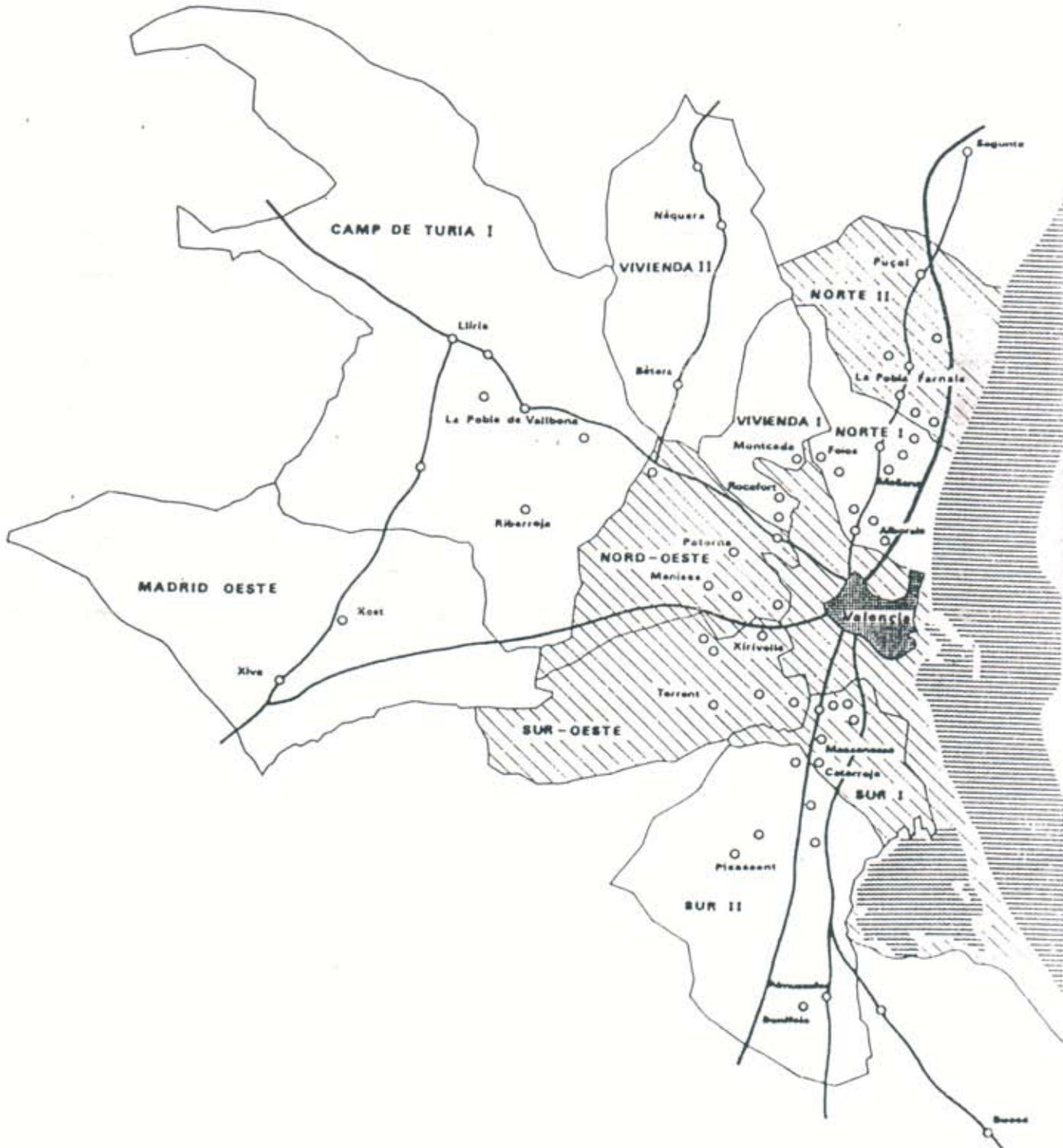
CUADRO 2.- PARO REGISTRADO EN VALENCIA Y SU AIE. AÑOS 1985-1986 (Mes de Marzo).

	<u>PARADOS REGISTRADOS</u>		<u>% PARO REGISTRADO SOBRE POBLACION DERECHO</u>	
	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>
NORTE I	3.789	3.895	6,9	6,9
NORTE II	3.612	3.922	8,2	8,8
VIVIENDA I	2.409	2.621	6,9	7,4
NOROESTE	16.773	17.518	10,4	10,8
SUROESTE	14.203	15.524	9,6	10,3
SUR I	6.692	6.396	9,4	8,9
SUR II	4.669	4.355	7,1	6,5
TOTAL L'HORTA	52.147	54.195	8,9	9,2
VIVIENDA II	1.023	756	8,5	6,2
CAMP DE TURIA I	3.000	3.162	6,3	6,9
MADRID OESTE	911	1.019	6,4	6,9
TOTAL RESTO AIE	4.934	4.937	6,7	6,7
TOTAL AIE	57.081	59.132	8,6	8,9
CIUDAD DE VALENCIA	60.456	62.182	7,7	8
PROVINCIA DE VALENCIA	167.557	173.624	7,7	8
COMUNIDAD VALENCIANA	283.982	292.938	7,4	7,6

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



FIGURA Nº 3 SUBAREAS CON MAYORES INDICES DE PARO.





Centrándonos ahora en el estudio de la población ocupada y atendiendo a su distribución según sectores de actividad, podemos conocer a niveles básicos la estructura productiva que sustenta la economía del área. Sus rasgos más característicos quedan manifiestos si tomamos como marco de referencia la de aquellos ámbitos territoriales y económicos en los que está incluida (Cuadro nº3). En primer lugar destaca el predominio de la actividad industrial en el AIE, constituida como principal sector empleador de mano de obra con porcentajes muy superiores a los que presenta tanto la economía nacional en su conjunto como la regional y provincial. Por contra, la agricultura y los servicios tienen un peso específico inferior al que poseen en estos espacios de referencia. Respecto al sector terciario, y aunque éste sea un tema que analizamos más adelante, comentar que el "vacío" que se detecta en el AIE queda compensado funcionalmente por la fuerte especialización que en este sector presenta la ciudad de Valencia.

CUADRO 3.- POBLACION OCUPADA SEGUN SECTORES DE ACTIVIDAD. 1981 (EN %)

	<u>Agricultura</u>	<u>Industria</u>	<u>Construcción</u>	<u>Servicios</u>	<u>TOTAL</u>
Municipio de Valencia	1,7	30,4	5,1	62,7	100
AIE	10,4	42,6	10,1	36,9	100
Provincia de Valencia	13,4	33,8	7,6	45,2	100
Comunidad Valenciana	13,5	33,2	7,1	46,2	100
Total estado	18,2	26,4	8,7	46,7	100

En el cuadro nº 4 se recogen los resultados del estudio desagregados a nivel de subáreas a la vez que incorpora (siempre condicionados por la ausencia de este tipo de información posterior a 1981) las variaciones porcentuales habidas en el período 1975-81. En general para el AIE se aprecian descensos importantes de la población empleada en la agricultura y la construcción, compensados por la fuerte alza del sector terciario, manteniéndose la industria como actividad hegemónica. Ahora bien, el análisis por subáreas de nuevo nos presenta claras diferencias espaciales en el propio AIE, que vienen a corroborar la significación de los cuatro grandes subespacios a la que antes nos hemos referido.

Las mayores cifras de población activa agraria se dan en las zonas más alejadas del centro (figura 4), tanto en el Resto del AIE (24,4% de media) como en Norte II



(21,5%) y Sur II (22,4%), que aunque presentan descensos considerables en los últimos años siguen teniendo porcentajes muy elevados si los comparamos con la media nacional y regional. En L'Horta las cifras aparecen más atenuadas, tanto respecto a la importancia relativa del sector como a la reducción de población en él empleada. La construcción es el sector que más disminuido ha visto su peso específico, siendo aún así importante en aquellas subáreas en las que señalábamos como significativo el fenómeno de la segunda residencia (figura 5); Vivienda II que gana 4,8 puntos (20,4%), Camp de Turia I (16,3%) y Vivienda I (14,2%).

Si antes señalábamos el marcado carácter industrial del conjunto del AIE, hemos de puntualizar ahora que éste viene determinado por la distribución sectorial que presentan las subáreas de L'Horta, sobretodo aquellas que rodean a la ciudad por el sur y el oeste (figura 6), en las que los porcentajes de empleados en la industria se sitúan en torno al 50% (recordemos que la media nacional y regional era de un 26% y 33% respectivamente). Respecto a las variaciones más importantes cabe comentar tanto el incremento en ocho puntos de Sur II, atribuible a la implantación de la Factoría Ford en Almusafes, como el hecho de que sea precisamente la ciudad de Valencia la que experimente la mayor reducción proporcional de activos empleados en la industria.

En lo que se refiere a la población ocupada en el sector de servicios, dos aspectos llaman la atención: uno, su notable incremento en toda el área regularmente distribuido, si bien alcanza mayor peso específico en las subáreas más próximas a Valencia, detectándose en líneas generales una mayor terciarización de este espacio en coexistencia con una importante actividad industrial (figura 7), Otro, y fundamental, es la fuerte concentración de empleados en el sector que se da en la ciudad (62,7%), que además presenta un incremento en los últimos años similar al del conjunto del AIE, consolidándose como gran centro de actividad terciaria.

A pesar de ser muy significativa, hemos de tener en cuenta que la distribución sectorial de la población ocupada no debe ser traducida exactamente como la representación de la estructura productiva de este espacio, debido a que los desplazamientos entre subáreas por motivos laborales pueden ser relevantes dada su proximidad geográfica y la fuerte integración existente entre ellas. La actual tendencia de la mediana y gran empresa a localizarse en determinadas subáreas limítrofes a la ciudad y el reforzamiento de ésta como gran centro de servicios vienen a incrementar estos desplazamientos.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



CUADRO N° 4.- DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LA POBLACION OCUPADA EN EL AIE SEGUN SECTORES DE ACTIVIDAD. AÑO 1981 Y VARIACION 1975-81.

	AGRICULTURA		INDUSTRIAL		CONSTRUCCION		SERVICIOS		TOTAL = 100
	1981	VAR 81/75	1981	VAR 81/75	1981	VAR 81/75	1981	VAR 81/75	
Norte I	13,1	-2,3	40,1	-0,8	6,9	-5,1	39,9	+8,2	
Norte II	21,5	-3,6	33,1	-0,5	10,4	-4	35	+6,1	
Vivienda I	8,1	-5,1	33,3	-1,5	14,2	-5,9	44,4	+12,1	
Noroeste	1,5	-1,1	45,1	-0,5	10,6	-6,9	42,8	+8,5	
Suroeste	5,5	-2	48,8	-0,6	9,6	-5,1	36,1	+7,7	
Sur I	7,1	-0,9	51,7	-1	6,2	-3	35,1	+5	
Sur II	22,4	-1	40,1	+8	8,6	-2,2	28,9	-4,8	
TOTAL L'HORTA	8,7	-1,9	44,2	+0,5	9,4	-4,9	37,7	+6,3	
Vivienda II	25,8	-7,3	18,8	-0,9	20,4	+4,8	35	+3,4	
Camp de Turia I	25,1	-4,1	29,9	+1,1	16,3	-3,4	28,7	+6,4	
Madrid Oeste	21,0	-4	36,9	-2,2	10,6	-4,2	31,5	+10,6	
TOTAL RESTO AIE	24,4	-4,5	29,3	-0,5	15,9	-2	30,4	+7	
TOTAL AIE	10,4	-2,1	42,6	+0,3	10,1	-4,6	36,9	+6,4	
CIUDAD DE VALENCIA	1,7	-0,6	30,4	-2,9	5,1	-2,9	62,7	+6,3	

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



FIGURA Nº 4 SUBAREAS CON PROPORCION DE POBLACION EMPLEADA EN EL SECTOR PRIMARIO SUPERIOR A LA MEDIA DE VALENCIA Y SU AIE.

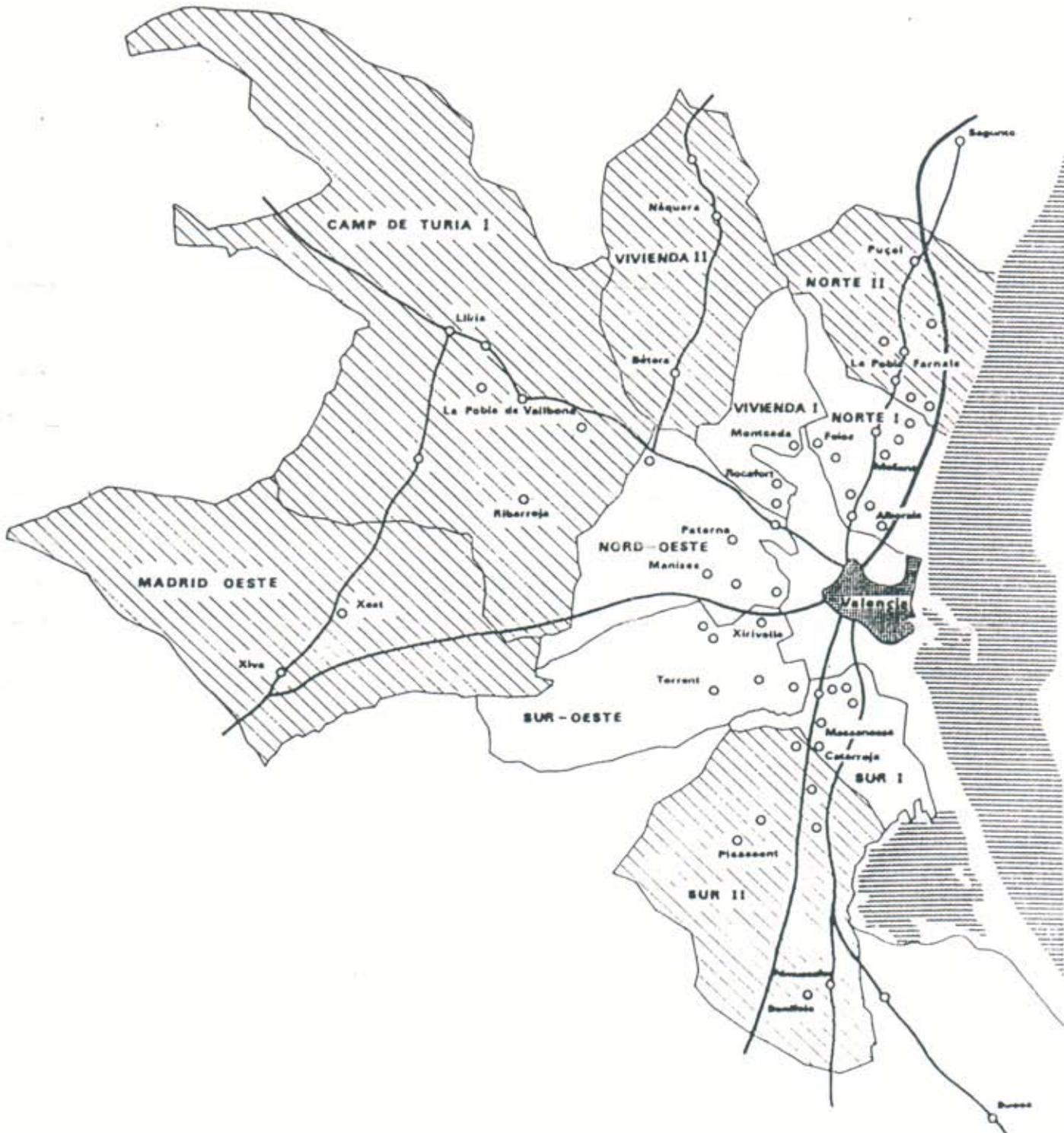
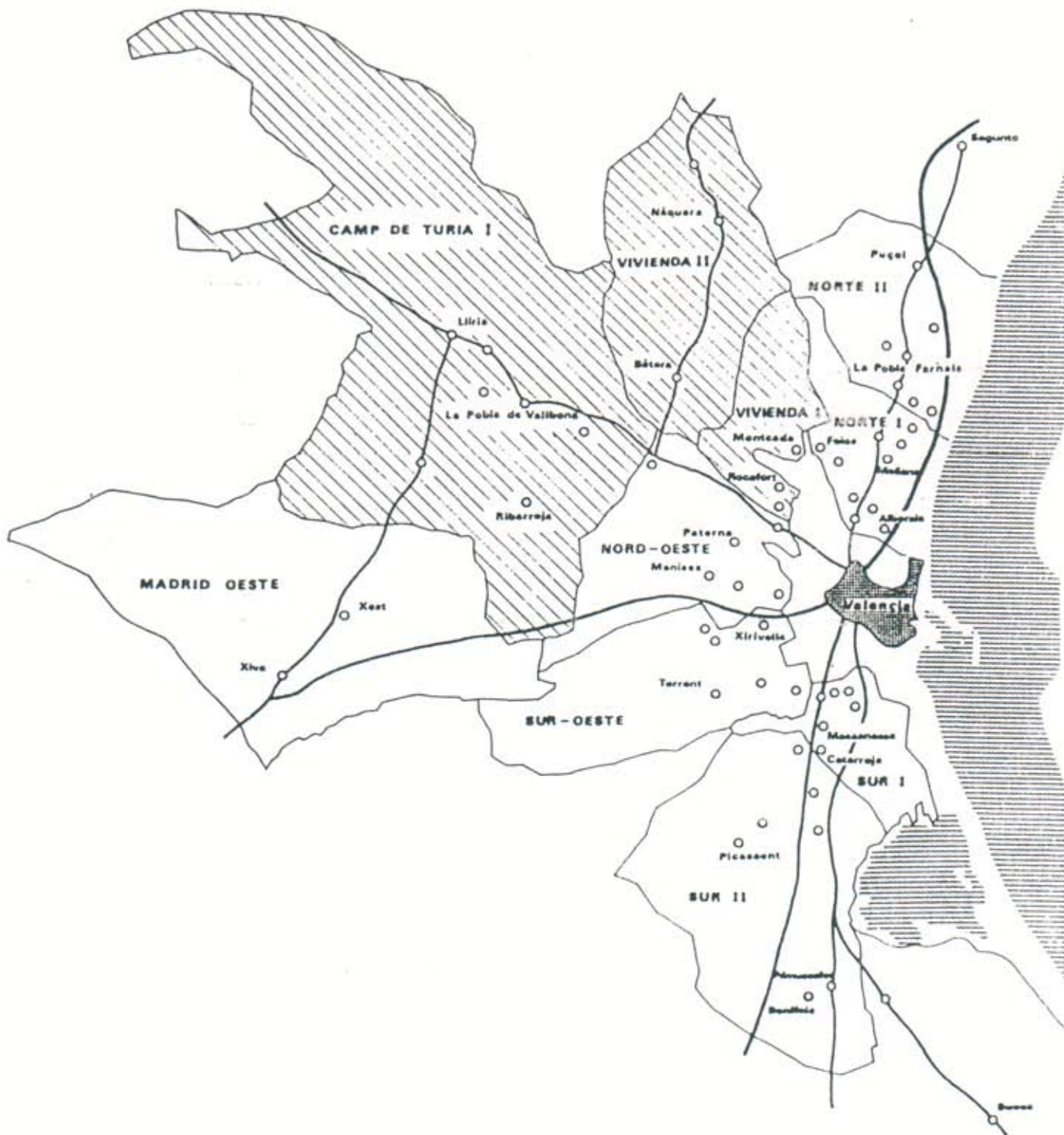




FIGURA Nº 5 SUBAREAS CON PROPORCION DE POBLACION EMPLEADA EN LA CONSTRUCCION SUPERIOR A LA MEDIA DE VALENCIA Y SU AIE.





6.3. LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA. SU DINAMICA ESPACIAL

6.3.1. El desarrollo económico del Area.

La estructura socio-económica del área, y las importantes diferencias que presenta a nivel espacial, tienen su origen y explicación en el proceso de desarrollo que tuvo lugar a partir de la segunda mitad del siglo pasado, en base a la acumulación de rentas provenientes de la agricultura y contando con la ciudad como centro potenciador y de difusión. El auge del sector agrícola propiciado por la introducción de cultivos y técnicas que permitían un aprovechamiento más intensivo de la tierra, generó un incremento de rentas que unido al crecimiento demográfico supuso una fuerte expansión de la demanda de bienes de consumo y de utensilios agrícolas y para la construcción.

Esta reactivación económica potenció la transformación de la base artesanal existente hacia un modelo de producción industrial cuyas principales características en cierta medida se han mantenido hasta nuestros días: unidades productivas de pequeña dimensión, poco intensivas en la utilización de capital, con procesos productivos poco complejos y especializadas en la fabricación de bienes de consumo final (muebles, cerámica, lámparas, azulejos, etc).

A principios de siglo este proceso se localizaba en la ciudad de Valencia, constituida como centro de actividad comercial e industrial y principal núcleo de demanda, lo que consolidó la estructura radiocéntrica de la red de comunicaciones cuando esta fué ampliada y mejorada. Coincidiendo en aquellas zonas en las que se habían dado las transformaciones antes comentadas en la agricultura, y al compás de la mejora en el sistema de transporte (ferrocarril, carretera Real de Madrid y actual N-340, principalmente), los efectos difusores de la ciudad fueron extendiendo el proceso industrializador a las zonas oeste y sur del área, permaneciendo el norte como espacio netamente agrícola, en el que el tipo y las técnicas de cultivo (elevado minifundismo, policultivo, etc), impedían la orientación comercial de las explotaciones y la acumulación de rentas.



La economía del área experimenta las definitivas transformaciones a partir de la década de los sesenta, en pleno período de crecimiento acelerado del conjunto del sistema. Son los años de fuerte expansión de la economía occidental, que vía liberación del comercio y de la movilidad de los factores productivos (capital y trabajo), transmitirá sus efectos a nivel nacional y regional. El sector industrial en auge encuentra ventajas comparativas en su localización junto a las grandes ciudades y centros de actividad ya existentes: mercado potencial creciente, mayores niveles de renta y consumo, superior en nivel en dotaciones de servicios e infraestructuras, mercados de trabajo más diversificados y cualificados, etc. El paralelo dinamismo de la construcción y del sector terciario se añade a los factores de atracción hacia estos centros de desarrollo de las inversiones, tanto públicas como privadas, y de la mano de obra, en general proveniente del sector agrícola. En definitiva se completa un panorama de crecimiento rápido y desequilibrado, que se concentra en los grandes núcleos urbanos, de difícil asimilación respecto al mantenimiento de la calidad de vida de sus habitantes, ahondándose a la vez las desigualdades territoriales en la distribución de la renta en detrimento de las zonas menos dinámicas, en general las de carácter agrario.

El caso de Valencia y su AIE es un claro ejemplo de concentración espacial de población, actividad económica y renta durante este período. Como ya hemos visto el número de habitantes se incrementa en estos años a ritmos muy elevados, condicionando la expansión de la ciudad y de los núcleos urbanos de su alrededor que, recordemos, crecían con tasas superiores a las de ésta. La industria, por condicionantes de su propio desarrollo, tiende a localizarse ya claramente en el espacio contiguo de la ciudad, buscando principalmente mayores cantidades de suelo a mejor precio y huyendo de las deseconomías que genera la aglomeración urbana. Así pues la zona oeste y sur del área pasan a fundamentar su economía en la actividad industrial, que junto a la extensión de la construcción de uso residencial ejerce una fuerte presión sobre la actividad agrícola respecto a la ocupación de recursos (suelo y mano de obra). Incluso la zona norte, que se había quedado rezagada respecto al primer proceso industrializador, presenta en este período una dinámica industrial considerable, favorecida por la mejora en las comunicaciones que supuso la construcción de la autopista A-7 y su penetración a la ciudad. Valencia clarifica su especialización funcional, disminuyendo su importancia respecto a L'Horta como centro industrial y concentrado en su término la



mayor parte de los servicios requeridos por el crecimiento económico y demográfico del conjunto del área.

Concretamos ahora el análisis en los sectores de actividad productiva ubicados en el área, a partir de un enfoque globalizante del conjunto del espacio económico en el que se incluye la ciudad de Valencia como núcleo estructurante y dinamizador de esta actividad. Ahora bien, la extensión del ámbito de análisis condiciona el volumen de información presentado en esta Memoria, por lo que hemos de restringir aquella más específica de carácter socio-económico referida a la ciudad, que queda recogida con detalle tanto en el Avance del PGOU presentado en su día como en el Estudio de apoyo al que nos venimos refiriendo.

6.3.2. El sector agrario.

Centramos este apartado en el estudio de la actividad agrícola, por ser ésta la única con suficiente entidad en el AIE de las que componen el sector primario. Como ya hemos comentado, la crisis de los cultivos tradicionales (lino, seda, cáñamo, trigo, etc.) acaecida en la segunda mitad de S XIX, incentivó su sustitución por aquellos que permitían la aplicación y aprovechamiento de las mejoras técnicas de la época, como el desarrollo de los abonos (guano), el avance en la lucha contra las plagas, etc. La mejora en la rentabilidad de estos cultivos (patata, maíz, cebolla, verduras, y algo de cítricos) y su orientación comercial produjo un proceso de acumulación de rentas en el sector que fué inductor del despegue económico del área.

A principios de este siglo, el desarrollo de las estructuras comerciales y las redes de transporte y la favorable coyuntura internacional, favoreció la salida al exterior de los productos del área, configurándose desde entonces, y hasta nuestros días, una agricultura de carácter minufundista, favorecida por la bondad de la tierra y clima que permite su aprovechamiento intensivo, y especializada en los cultivos de regadío, en concreto cítricos, hortalizas y arroz. A partir de los sesenta, el sector agrícola deja de ser base fundamental de la economía del área y empieza a sufrir una fuerte competencia por parte de las actividades emergentes por la utilización de los recursos productivos, que condicionará tanto su evolución como sus características técnico-productivas.



Un primer factor de tensión lo provoca la expansión urbanizadora que el crecimiento económico y demográfico acarrea, estableciéndose una fuerte competencia por la utilización del factor suelo que en general se salda con su ocupación por usos residenciales e industriales, ante la elevada y fácil rentabilidad que este tipo de operación comporta al propietario y la ausencia o deficiencia de control y planificación por parte de la administración pública. Así pues es apreciable una continua reducción de la superficie agraria, que en L'Horta se puede cifrar en un 32 % durante el período 1962-82 (datos del Censo Agrario), siendo éste sin duda el subespacio más afectado por la expansión urbanizadora. Datos desagregados por subáreas para el período 72-82 nos indican que mientras en el resto del AIE la reducción de las tierras labradas era de un 1'5 %, en L'Horta suponía un 26 %, siendo especialmente intensa en las subáreas más próximas de la ciudad y de desarrollo industrial y urbano más reciente: Norte I (44%), Sur I (42%), Vivienda I (33%), Norte II (28%) y Sur II (27%) (figura 8). En el propio término de Valencia las tierras labradas disminuyen en un 37 % durante este período, suponiendo la desaparición de más de mil hectáreas de regadío, resultando especialmente afectada la huerta del norte de la ciudad (Campanar, Algirós, Benimaclet, etc) y algunas áreas del sur (Malilla y Fuente de San Luis principalmente). En la zona oeste del AIE la disminución de tierras cultivadas es menos importante (Noroeste 2% y Suroeste 13%), pues el impacto urbanizador es en parte compensado por la transformación de tierras para la introducción del cultivo de regadío, cítricos principalmente.

A la ocupación de suelo agrícola hay que añadir el trasvase del resto de factores productivos básicos de la agricultura hacia el sector industrial, de la construcción y terciario. El auge de estas actividades, y dada la mayor productividad que generan, atrae capital y sobretodo mano de obra proveniente de la agricultura, que viene a nutrir junto a la población inmigrada de fuera del área, las importantes demandas de empleo generadas.

La conjunción de este proceso con el reducido tamaño medio de las explotaciones da lugar a un fenómeno muy extendido en toda el área: la agricultura a tiempo parcial. Dado que el tamaño de la explotación no es suficiente para generar las rentas necesarias a una familia, el propietario suele compaginar su explotación con un empleo en otras actividades. Según datos de 1982, referidos a la comarca de L'Horta, el

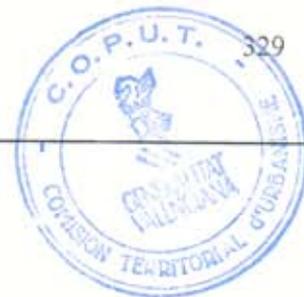


64 % de los empresarios agrícolas censados como población activa declaran tener su ocupación principal fuera de la explotación. De estos, el 70 % posee un empleo en la industria, la construcción o el sector terciario. Dos factores refuerzan esta práctica: por un lado, la posibilidad de introducir cultivos que por sus características posibilitan una menor dedicación de horas de trabajo, siendo el caso de los cítricos el más frecuente. Por otro, las expectativas de revalorización del suelo que la expansión urbanizadora genera, manteniendo el propietario su parcela más como reserva de valor que como factor de producción agrícola.

De las tierras labradas en el AIE (Cuadro nº 5), las mayores extensiones corresponden a las subáreas de la corona externa; Camp de Turia (31 %) Madrid Oeste (15'5 %) y Sur II (14,6 %), aunque es en estas zonas donde el aprovechamiento del suelo para usos agrícolas es más reducido, dada la peor calidad de la tierra y la existencia de accidentes geográficos. En cambio en los ricos terrenos de huerta que rodean la ciudad la superficie agraria está utilizada prácticamente en su totalidad, en proporciones que suponen en L'Horta un 91 %, con los casos extremos de Norte I y Sur I (99,9 % y 100 %). Para el conjunto del AIE este porcentaje es de un 73 %, que si se toma como referencia el de la Comunidad Valenciana, que no alcanzan el 43 %, da idea de la excelente aptitud física de los terrenos del área para su aprovechamiento agrícola.

Otro factor determinante de la riqueza de estas tierras es la extensión del regadío, permitida por las condiciones naturales del terreno. Mientras que en la Comunidad Valenciana los cultivos de regadío suponen un 33 % del total, en el AIE esta cifra se sitúa en el 54 %, elevándose en L'Horta al 81 %, aunque con sensibles diferencias según subáreas (Cuadro 5 y figura 9).

Son los cítricos, naranjo y en menor parte mandarino, el cultivo predominante en las zonas de regadío del área, favorecida su extensión por unas condiciones de mercado satisfactorias y por su carácter idóneo para la práctica de la agricultura a tiempo parcial. La clara excepción la presenta la subárea de Sur I, donde los arrozales ocupan la mayor parte de su extensión, cultivo ahora estabilizado pero con problemas técnico-productivos (estructura de las explotaciones, elección de variedades, etc) y de mercado (entrada en la CEE) que le confieren un futuro incierto. El cultivo de hortalizas tiende a concentrarse en las subáreas del norte donde ha sido desplazado,



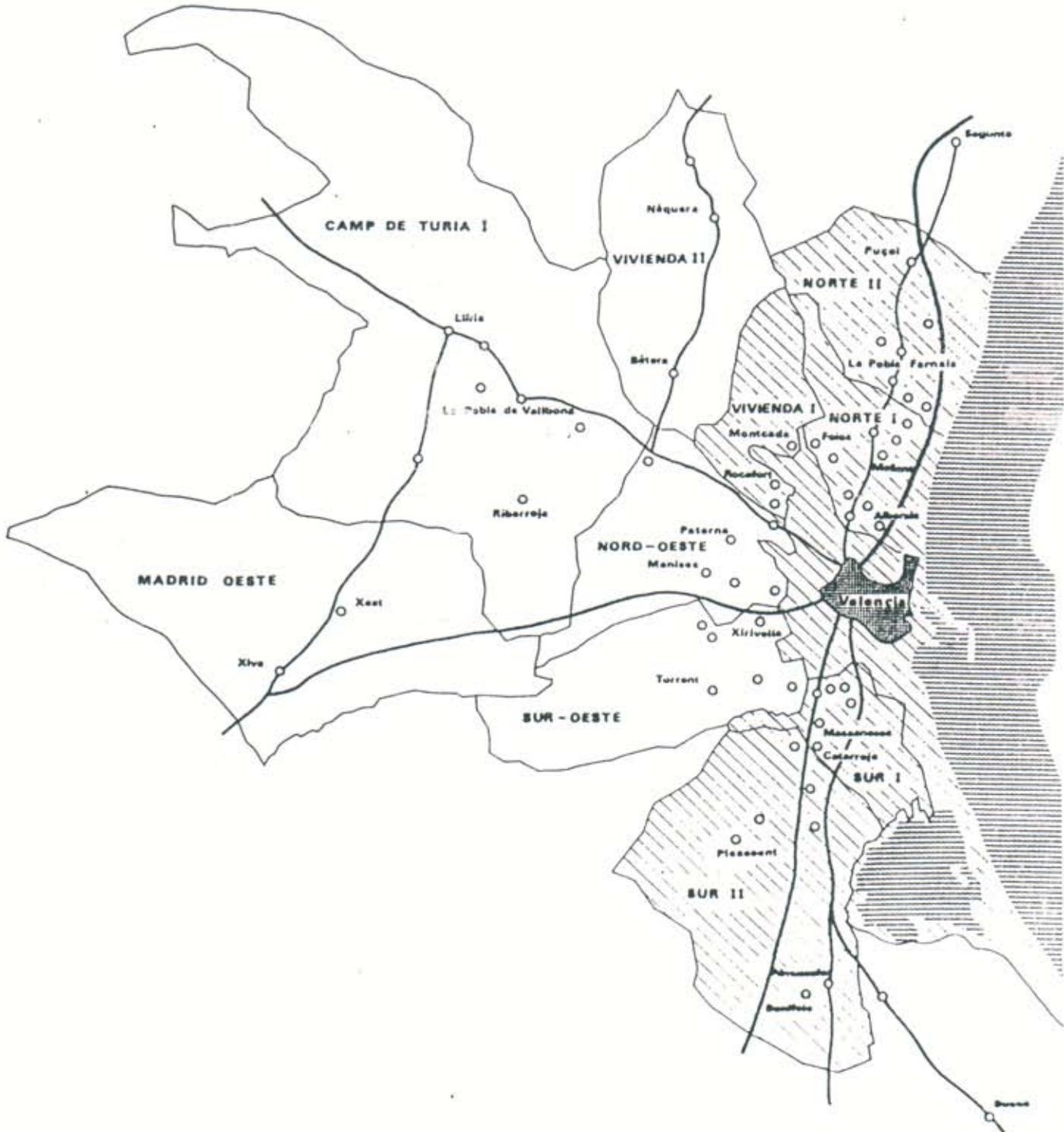
desde las zonas más próximas a la ciudad del sur y el oeste, por la presión urbanizadora y la introducción de los cítricos. Por su parte, en las extensas zonas agrícolas del interior son mayoritarios los cultivos leñosos de secano: algarrobo, almendro y vid fundamentalmente.

El carácter minifundista de esta agricultura, originado por el acceso a la propiedad de los antiguos arrendatarios y multiplicado después por las sucesivas particiones hereditarias, queda bien patente si atendemos al tamaño medio de las explotaciones, que en L'Horta es de 1,2 Has. En las tierras de secano es algo superior (2,4 Has. en el Resto del AIE), aunque en este caso existe una mayor parcelación de las propiedades, con lo que el tamaño medio de parcela se sitúa para el conjunto del área en torno a las 0,5 Has. Aunque la bondad de la tierra posibilita su aprovechamiento intensivo, no cabe duda que estas reducidas dimensiones son un factor de ineficiencia en su explotación, tanto por el peor aprovechamiento de la tierra (camino, lindes, etc.) como por la dificultad para la introducción de mejoras tecnológicas.

Para completar este apartado cabe mencionar el caso de la actividad ganadera, poco desarrollada en el área por una serie de factores limitativos: alta productividad de la tierra que rentabiliza su uso agrícola intensivo, la imposibilidad de ser ejercida a tiempo parcial y los elevados precios del suelo, principalmente. Aún con todo, la presencia de un gran mercado cercano fomenta la cría de especies de gran consumo y susceptibles de ser explotadas intensamente en régimen de estabulación (vacuno, porcino y aviar), localizada mayormente en la zona norte y en Sur II.



FIGURA Nº 8 SUBAREAS CON MAYORES REDUCCIONES EN LA SUPERFICIE CULTIVADA DURANTE EL PERIODO 1.972-1.982.



MEMORIA INFORMATIVA



CUADRO 5.- TIERRAS LABRADAS Y PRINCIPALES CULTIVOS EN EL AIE 1981

	TIERRAS LABRADAS		HERBACEOS				PRINCIPALES CULTIVOS EN %				TOTAL	
	HAS.	% AIE	% SUP. AGRAR.	CEREAL GRANO		CITRICOS	LEÑOSOS		BARBECHO Y NO OCUPADAS			
				HORTALIZAS	TOTAL		LOT. REGADIO	SECANO		TOTAL		
= 100												
Morte I	3563	4,1	99,7	32,2	0,0	48,2	47,5	48,8	2,6	51,4	0,4	
Morte II	4982	5,8	93,9	31,3	0,1	33,1	60,3	64,0	1,9	65,9	1,0	
Vivienda I	1792	2,1	89,9	5,6	0,4	10,3	73,7	75,8	10,5	86,3	3,4	
Noroeste	4294	5,0	78,2	9,9	3,4	22,6	42,9	48,2	26,7	74,9	2,5	
Suroeste	8329	9,7	91,0	8,2	0,3	14,7	41,7	44,9	30,5	75,4	9,9	
Sur I	2649	3,1	100	11,7	60,1	80,1	11,4	13,9	0,0	13,9	6,0	
Sur II	12585	14,6	91,6	10,6	9,2	24,3	58,0	58,6	15,3	73,9	1,8	
L'Horta	38194	44,5	91,2	14,5	7,7	28,6	49,7	52,1	15,8	67,9	3,5	
Vivienda II	7865	9,2	51,5	1,5	0,1	2,0	51,1	51,9	39,6	91,5	6,5	
Camp de Turia I	26510	30,9	68,6	14,1	0,4	16,6	13,6	17,3	54,5	71,8	11,6	
Madrid Oeste	13356	15,5	59,5	2,8	0,9	5,6	9,8	11,8	73,1	84,9	9,5	
Resto AIE	47731	55,5	62,5	8,8	0,5	11,0	18,7	21,5	57,2	78,7	10,3	
Total AIE	85925	100	72,7	11,3	3,7	18,9	32,5	35	38,8	73,8	7,3	
Com. Vlerna.				5,3	6,2	15,3	18,6	23,8	58	71,8	12,9	



6.3.3. La actividad terciaria.

Ya hemos comentado cómo la estructura económica del AIE se ha ido decantando hacia un modelo de especialización funcional del territorio articulado en torno a la ciudad como núcleo central de actividad. Así como el sector agrícola e industrial, por la implantación y dinamismo que presentan en el área, confieren a ésta una entidad propia muy considerable y un elevado nivel de integración con la ciudad, en el caso del sector terciario la dualidad Valencia-AIE se plantea en términos de clara dependencia del área respecto a la ciudad, dependencia que no sólo afecta a este espacio económico sino que se extiende a ámbitos territoriales más extensos (provincial y regional). A la mayor dotación ya existente en Valencia de servicios básicos y de corte tradicional como son comercios, intermediarios financieros, transporte, sanidad, enseñanza y administración pública, hay que añadir la ubicación en la ciudad de aquellas actividades más recientes y dinámicas, propias de un centro urbano de economía desarrollada: asesoramiento económico, fiscal y jurídico, tratamiento informático de datos, investigación tecnológica, estudios de mercado, publicidad y marketing, servicios personales, etc.

No obstante, y en concordancia con la evolución más reciente de la economía nacional, se está dando en el AIE un notable proceso de terciarización, compaginado con su clara orientación industrial. Como veíamos en el cuadro nº 4, y sólo durante el periodo 1.975-81, la proporción de empleados en el sector terciario aumentó un 6'4% en el conjunto del AIE, existiendo subáreas en las que el incremento resulta mucho más elevado: Vivienda I (12'5%), Noroeste (8'5%), Norte (8'2%) y Suroeste (7'7%). Asistimos en la actualidad a un proceso orientado a la corrección de los déficits dotacionales de servicios que estas áreas presentaban en la década anterior, producto de su crecimiento demográfico acelerado, de difícil asimilación, y de su papel secundario respecto al gran centro urbano, siendo el equipamiento terciario de carácter tradicional y uso cotidiano el principal protagonista de esta redistribución espacial. En este sentido, el comercio y los intermediarios financieros aparecen como subsectores más representativos, mereciendo nuestra especial atención tanto por su importancia económica como por su mayor implantación espacial.



El equipamiento comercial en el AIE destaca por su elevado grado de diversificación según ramas de actividad mercantil, acorde con la densidad demográfica y económica del área y su función de centro comercial de un espacio muy extenso. A las actividades más básicas y de consumo diario se superponen, presentando una especialización relativa, aquellas que por su oferta específica y su carácter no cotidiano buscan su localización en núcleos de centralización de demanda. La distribución según ramas de las Licencias comerciales en el AIE (Cuadro nº 6) ilustra esta característica. Frente al menor peso específico del comercio de productos alimenticios, de consumo diario y en la misma zona de residencia, destaca la mayor proporción de otras actividades cuya especialización y reducida frecuencia de consumo no permite una excesiva atomización de sus puntos de venta. De entre éstas, tienen mayor implantación las vinculadas a alguna de las importantes industrias productoras localizadas en la zona: productos metalúrgicos, muebles, cerámica y vidrio.

El proceso de reequipamiento comercial queda patente si atendemos a la evolución de la proporción de Licencias por habitante, que en el periodo 1.975-81 se ha incrementado sensiblemente en el AIE y en todos los subespacios analizados. Destacan los incrementos de Suroeste y Norte II, atribuibles a los municipios de Torrent y Puçol, respectivamente, que junto con Liria y Manises se constituyen en los principales subcentros comerciales del área, diversificando la jerarquización espacial del subsector.

Esta tendencia redistribuidora se ve afectada, via modificación en las pautas de localización y consumo, por los procesos de transformación de la actividad comercial que se vienen dando con fuerza en los últimos años. El comercio de corte más tradicional, que como decíamos ha sido el principal protagonista de la tendencia descentralizadora, presenta unas características que lo hacen especialmente sensible a estos cambios, situándolo en un contexto marcado por la crisis y la fuerte competencia. El carácter minifundista y familiar del negocio, con una reducida superficie de venta y relación capital/trabajo muy baja, junto a su clara orientación a la prestación del servicio a escasa distancia de la residencia del consumidor, lo enfrenta en situación desfavorable a los efectos de la crisis económica general y a los cambios en la organización de la distribución comercial y en las pautas de consumo propios de una economía más avanzada.



El incremento del nivel de renta del consumidor, que le posibilita una mayor movilidad espacial y capacidad de almacenamiento de los productos de su hogar, favorece por el lado de la demanda el auge de nuevas formas comerciales de mayor tamaño, oferentes de una amplia gama de productos y con políticas de precios muy competitivas, posibilitadas por la mayor eficiencia (economías a escala) de sus estructuras comerciales. La sustitución del encarecido factor trabajo por una utilización más intensiva de espacio (aumento de la superficie de venta) y capital, y en la medida que el suelo urbano se hace más escaso y caro, determina la ubicación de estos establecimientos en la periferia de la ciudad y en sus municipios limítrofes, ubicados siempre junto a las principales vías de comunicación para favorecer el acceso en vehículos privados de los consumidores, lo que amplía su radio de acción.

Tal y como muestra el cuadro nº 7, (datos de Censo de establecimientos comerciales de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, año 1.985) se da una concentración en la ciudad de estos establecimientos, sobretudo de los de mayor superficie de venta: supermercados, grandes almacenes e hipermercados, teniendo en cuenta respecto a éstos últimos que algunos de los que figuran fuera del término municipal de Valencia están situados en el espacio contiguo a la ciudad (Alboraya, Alfafar, etc.) acentuando dicha concentración. Los superservicios y sobretudo los autoservicios aparecen más descentralizados. Su menor tamaño, y por tanto su fácil integración en la trama urbana (reducción de los costes de desplazamiento del consumidor), junto a la ampliación en la gama de productos ofrecidos y la obtención de precios competitivos, los hace más adecuados para la redistribución espacial del comercio en el área. Sin duda la mayor implantación de éstos incidirá en la crisis del establecimiento tradicional, que habrá de buscar su superación en el redimensionado y modernización de su sistema de ventas y en la especialización en líneas o productos específicos.

El otro gran subsector al que nos referíamos, como ilustrativo de la dotación terciaria del área y de su volumen de actividad económica, es el de servicios financieros, empresas intermediarias especializadas en la canalización del ahorro hacia la inversión (banca privada y cajas de ahorro y rurales, principalmente). Utilizando como indicador la proporción entre número de habitantes y oficinas financieras, según subáreas (Cuadro nº 8), apreciamos cómo el conjunto del AIE presenta unos niveles



dotacionales (1.448 habitantes por oficina) que comparados con la media nacional (1.200), regional (1.141) y provincial (1.294), resultan relativamente bajos, lo que hace pensar en una dependencia financiera del área respecto a la ciudad de Valencia, núcleo aglutinador de gran parte de estos servicios.

A estos efectos es importante distinguir las diferentes pautas de negocio y localización con que actúan bancos y cajas de ahorro. Mientras los primeros atienden prioritariamente negocios de carácter empresarial, por lo que requieren para su ubicación determinados niveles de población y renta, las cajas actúan más orientadas a las economías domésticas, por lo que su localización es mucho más extensa (en todos los municipios de más de 2.000 habitantes). Esto explica que en el AIE, zona de elevado nivel de renta e importante volumen de actividad industrial y terciaria, la implantación de la banca privada sea superior a la de las cajas de ahorro, tomando como referencia la media de la Comunidad Valenciana: así como el AIE absorbe el 18% de las oficinas bancarias instaladas en la región, esta cifra se reduce al 14% en el caso de las cajas de ahorro.

Dentro del AIE estas diferencias son también apreciables. La implantación de oficinas bancarias es sensiblemente inferior en las subáreas del interior (Vivienda II y Madrid Oeste), coincidiendo con su menor población y volumen de actividad, quedando esta diferencia sobradamente compensada por la implantación en esas zonas de las cajas de ahorro y rurales, presentando el Resto del AIE una dotación total de oficinas (bancas y cajas) por habitante superior a la media del AIE. En cambio, el bajo nivel que en l'Horta presentan las subáreas Noroeste, Suroeste y Vivienda I, habida cuenta de su importancia demográfica y económica cabe atribuirlo a la cobertura que de estos servicios realiza la ciudad de Valencia.

MEMORIA INFORMATIVA



CUADRO 6.- DISTRIBUCION LICENCIAS COMERCIALES POR RAMAS EN EL AIE. 1981

(En % y variación licencias por 1000 habitantes 1975-81)

	TOTAL LICENCIAS 1981					1975		1981	
	%	NUMERO	%AIE	LIC/1000 HAB.	LIC/1000 HAB.	LIC/1000 HAB.	LIC/1000 HAB.		
Norte I	100	1.198	8,5	17,5	22,5				
Norte II	100	1.043	7,4	20,7	24,7				
Vivienda I	100	699	5,0	19,6	21,6				
Noroeste	100	3.270	23,4	19,7	21,2				
Suroeste	100	3.278	23,3	18,0	23,0				
Sur I	100	1.560	11,0	21,1	22,5				
Sur II	100	1.387	9,9	18,2	22,0				
TOTAL L'HORTA	100	12.435	88,5	19,1	22,3				
Vivienda II	100	280	2,0	24,1	24,2				
Camp de Turia	100	936	6,6	21,8	22,0				
Madrid Oeste	100	407	2,9	27,2	30,3				
TOTAL RESTO AIE	100	1.623	11,5	23,3	24,0				
TOTAL AIE	100	14.058	100	19,6	22,5				



**CUADRO 7.- DISTRIBUCION DE LOS GRANDES ESTABLECIMIENTOS
COMERCIALES (VENTA AL DETALLE) EN VALENCIA Y
L'HORTA AÑO 1985.**

	VALENCIA	TOTAL L'HORTA	VALENCIA/TOTAL
AUTOSERVICIOS (40 a 120 m ²)	92	242	38%
SUPERSERVICIOS (120 a 400 m ²)	44	96	46%
SUPERMERCADOS (400 a 2.500 m ²)	43	73	59%
HIPERMERCADOS (más de 2.500 m ²)	5	9	55%
GRANDES ALMACENES	4	4	100%

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



CUADRO 8.- DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS EN EL AIE. 1984
(Banca privada y Cajas de ahorro y Rurales).

	<u>BANCA PRIVADA</u>		<u>TOTAL (BANCA Y CAJAS)</u>	
	<u>OFICINAS</u>	<u>HAB/OFICINA</u>	<u>OFICINAS</u>	<u>HAB/OFICINA</u>
Norte I	34	1.608	55	994
Norte II	22	1.977	38	1.145
Vivienda I	12	2.848	20	1.709
Nord Oeste	60	2.659	87	1.834
Sur Oeste	54	2.736	91	1.624
Sur I	32	2.219	48	1.479
Sur II	38	1.712	54	1.205
L'HORTA	252	2.284	393	1.465
Vivienda II	3	3.930	9	1.310
Camp de Turia I	21	2.133	35	1.280
Madrid Oeste	5	2.743	9	1.524
RESTO AIE	29	2.424	53	1.326
TOTAL AIE	281	2.299	446	1.448



6.3.4. La actividad industrial

Al referirnos al modelo de industrialización llevado a cabo en la zona, ya se han expuesto las principales características de la empresa-tipo protagonista de este proceso. Su reducido tamaño y baja relación capital/mano de obra determinaban la división intrasectorial del trabajo, es decir, la especialización de las empresas de un mismo sector en una determinada fase del proceso productivo, constituyéndose esta circunstancia en un importante factor de localización y cohesión del espacio industrial del área. El caso de las empresas del sector de la madera y mueble en la zona sur es un claro ejemplo de ello. El impacto de la crisis económica y los consiguientes procesos de readaptación han venido a reforzar este fenómeno.

Aunque en un principio los efectos de la crisis de los setenta sobre la industria del área fueron atenuados gracias a la flexibilidad que la peculiar estructura de sus empresas permitía (mejor adaptación a los cambios en la demanda por reducida utilización de capital fijo, el hecho de que la demanda de bienes de consumo se viese en principio menos afectada, su tradicional autofinanciación que les dotaba de cierta autonomía financiera, etc.), ésta acabó incidiendo con fuerza sobre el sector, determinando el final de la expansión acelerada de la economía del área. De hecho, cabe recordar que al estudiar el problema del desempleo en el AIE ya constatábamos cómo éste era mayor en las subáreas más industrializadas, en las que la destrucción de puestos de trabajo, por quiebra total de empresas o reducciones de plantilla, era más numerosa.

La posterior etapa de recuperación ha venido caracterizada por transformaciones en las empresas dirigidas a elevar sus niveles de productividad, buscando el necesario mantenimiento de la competitividad de sus productos en el mercado nacional y exterior, en el que han de enfrentarse a la fuerte competencia que ejercen tanto los productos fabricados en otros países desarrollados, de excelente relación calidad-precio, como los provenientes de países de reciente industrialización, muy abaratados por sus bajos costes salariales.

Así pues se pretende la reducción de costes vía capitalización de las empresas y disminución en la utilización de mano de obra. Debido a la menor capacidad inversora



de la pequeña y mediana empresa predominante en la zona, esta política conlleva necesariamente a una más ajustada especialización productiva, con lo que la subdivisión de establecimientos y actividades dentro de un mismo sector se acentúa, ampliándose los flujos de intercambio entre empresas dedicadas a las distintas facetas de un proceso productivo común. A su vez, y como un producto más de la crisis, se extiende en la zona el fenómeno de la economía sumergida, que encuentra en los cambios en la estructura del sector comentados (por atomización de las empresas, fases de elaboración del producto muy concretas, etc.), en la rama de actividad desarrollada (mueble, confección, mecánica, etc.) y en la concentración en el área de mano de obra desocupada, factores propicios para su desarrollo.

La localización espacial de estas actividades ha seguido una dinámica de extensión de los efectos difusores de la ciudad, encauzada a través de las principales vías de comunicación. Datos de población ocupada según sectores, referidos a 1.981 (Cuadro nº 4), nos indicaban cómo los porcentajes más altos de empleo industrial correspondían a las subáreas del sur y el oeste de l'Horta y a Norte I, siendo esta última la más tardía en asimilar el proceso industrializador, a partir de la década de los sesenta, de la mano de instalaciones puntuales de empresas y polígonos industriales. El seguimiento de la localización de las inversiones efectuadas en el sector y los puestos de trabajo creados durante los periodos 1.968-72 y 1.977-82, nos permite una mayor concreción de esta dinámica. (Cuadro nº 9).

Durante el último periodo asistimos a un incremento del peso específico de subáreas más alejadas del núcleo central: Camp del Turia I, condicionado por la instalación de la factoría de IBM en la Poble de Vallbona, Norte II gracias al dinamismo que presentan El Puig y Massalfassar y Sur II, aún descontando, como lo hemos hecho en el cuadro nº 9, la fuerte inversión efectuada por la empresa Ford en Almussafes. Constatamos pues cómo los efectos inductores que genera la ciudad se siguen extendiendo por el área, rebasando incluso el primer cinturón industrial que rodea a Valencia. Aún con todo la mayor concentración de inversiones se localiza en la zona Noroeste (polígonos industriales de Paterna y Quart de Poblet), en Sur II (Silla y Beniparrell) y en Suroeste (con principales núcleos en Torrent y Aldaia), mostrando Sur I cierto estancamiento debido a los problemas que atraviesa el sector del mueble.



Otra importante característica a retener es la diversificación sectorial de la industria del área, dentro de su especialización en la producción de bienes de consumo final. A la vista de los datos del censo industrial de 1.978 (último disponible) referidos al número de establecimientos y personas empleadas según sectores (Cuadro nº 10), destacan las industrias de transformados metálicos y de madera y mueble como las de mayor implantación en el área (31% y 23% del empleo industrial, respectivamente); siendo también considerable la presencia de las siguientes actividades: cerámica, vidrio y cemento (11'6%), alimentación y bebidas (9'9%), cuero, calzado y vestido (8'2%) y químicas (5'9%). Respecto a su distribución por zonas, podemos distinguir la clara especialización de Sur I en la industria del mueble (70%) y el peso específico que en Sur II suponen los transformados metálicos (industria automovilística). En el resto de las zonas la diversificación sectorial es más acusada, si bien atendiendo a los sectores más significativos en cada subárea podemos establecer cierta caracterización espacial, tal y como queda resumida en la figura nº 10.

Completamos ahora la caracterización del sector industrial en el AIE atendiendo a su estructura dimensional, que en los últimos años presenta una dinámica distinta a la que se dió en los comienzos del proceso industrializador. Si entonces podíamos defenir al tipo de empresa emergente por su pequeña dimensión y baja relación K/L, en la actualidad la consolidación de la actividad fabril en el área, con el consiguiente desarrollo de las infraestructuras y servicios necesarios a las empresas, junto a los efectos recualificadores de la crisis económica, han determinado un cambio cualitativo importante.

Si bien la pequeña y mediana empresa sigue siendo el soporte básico del sector, inmersa como veíamos en procesos de redimensionado y especialización productiva, se ha producido en el área una fuerte implantación de las grandes empresas (de más de 250 trabajadores), tanto de titularidad nacional como filiales de grandes multinacionales extranjeras. En el marco de los cambios acaecidos en la división internacional del trabajo, estas empresas encuentran ventajas comparativas en su ubicación en la zona por la abundancia y cualificación de la mano de obra, su baja conflictividad laboral, las buenas condiciones de mercado y la situación geográfica del área, potenciada por el sistema de infraestructuras de transporte y comunicaciones, que hace de ésta una excelente plataforma para la colocación de sus productos en los mercados exteriores.



El cuadro nº 11 resume los datos referidos al tamaño de los establecimientos según el número de trabajadores en ellos empleados, facilitados por la Seguridad Social para el año 1.981 y la Comarca de l'Horta . En él podemos apreciar el predominio en el área en cuanto a mano de obra ocupada de la empresa de tamaño mediano (de 26 a 250 empleados), que se hace más evidente en Valencia ciudad y en las subáreas Noroeste y Suroeste. El mayor porcentaje de empleados en empresas pequeñas se dá en Sur I, coincidiendo con la especialización de esta zona en el sector de la madera y mueble. Las grandes empresas absorben un 23'3% del empleo industrial de la comarca, destacando la elevada proporción que suponen en Sur II, debido a la ubicación de la factoría Ford que emplea a más de nueve mil trabajadores. Algo similar ocurre en Vivienda I por la instalación de una empresa de confección con más de mil trescientos empleados. Existen otras cinco empresas en el área con más de un millar de empleados , tres de ellas localizadas en Valencia, quedando su efecto más diluido al ubicarse en zonas de mayor y más diversificado componente industrial.

Teniendo en cuenta la distorsión que en términos de concentración de empleo introducen estas grandes empresas, podemos concluir que el tamaño medio de los establecimientos industriales del área sigue siendo reducido, representando un 90% del total aquellos que no ocupan a más de 25 trabajadores, con una media de 5'5 empleados por establecimiento. En el caso de las empresas medianas, que suponen un 9'4% de las totales, la media es de 57 trabajadores por establecimiento, de nuevo situada en los valores más bajos del segmento de tamaño.

La ciudad de Valencia sigue constituyendo el principal centro industrial del área, albergando 5.244 establecimientos que emplean a 62.216 trabajadores, representando un 52'6% de las empresas y un 45'8% del empleo industrial de la comarca (en los datos facilitados por la Seguridad Social se incluyen también las empresas del sector Construcción). Ya hemos comentado cómo esta situación evoluciona hacia una localización del grueso de la actividad fabril en zonas más alejadas del centro urbano que por su mayor disponibilidad de suelo y mejor accesibilidad, están atrayendo a las empresas de nueva instalación en el área y a las que han de abandonar la ciudad por problemas de espacio e integración urbana.



Veíamos cómo en el periodo 1.976-81 la población activa ocupada en la industria mantenía su peso proporcional en el AIE, mientras éste disminuía en la ciudad de Valencia en un 3%. Ahora, atendiendo a la evolución del empleo de factores productivos básicos, podemos corroborar la diferente dinámica de crecimiento en estos dos espacios. En base a datos del Registro Industrial de 1.960 y 1.981 podemos seguir la evolución de la potencia instalada en las empresas del área y del trabajo empleado, como indicadores válidos del uso de los principales factores productivos en el sector (maquinaria y mano de obra) y de su crecimiento (Cuadro nº 12). Si en 1.969 el empleo industrial era mayor en la ciudad que en el AIE (suponía un 126%) y la potencia instalada muy similar (90%), en 1.981 estos porcentajes se habían reducido al 73% en cuanto al empleo y al 37% respecto a la potencia, lo que supone un crecimiento mayor de la actividad industrial en el AIE que en la ciudad. Por subáreas, además de la distorsión en las cifras que supone la entrada en funcionamiento de la factoría Ford en Sur II, se aprecia la mayor concentración de estos indicadores productivos en la zona Oeste de l'Horta.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



CUADRO 9.- EVOLUCION DE LAS INVERSIONES INDUSTRIALES EN MARQUINARIA Y EQUIPOS EN EL AIE
 (En % sobre total AIE).

	<u>1968-1972</u>		<u>1977-1982</u>	
	<u>CAPITAL INVERTIDO</u>	<u>PUESTOS DE TRABAJO</u>	<u>CAPITAL INVERTIDO</u>	<u>PUESTOS DE TRABAJO</u>
Norte I 11,6	13,7	9,1	12,9	
Norte II 4,9	5,3	8,4	4,0	
Vivienda I	3,2	6,4	1,2	1,3
Noroeste 36,1	23,7	27,4	21,4	
Suroeste 11,6	20,0	12,7	15,5	
Sur I 6,2	5,4	3,2	3,8	
Sur II 17,2	18,3	21,7	23,5	
L'HORTA 90,2	92,8	83,7	82,4	
Vivienda II	0,5	0,2	1,0	4,0
Camp de Turia II 4,2	3,5	10,0	11,3	
Madrid Oeste	4,2	3,5	5,3	2,3
RESTO AIE	9,2	7,2	16,3	17,6
TOTAL AIE (en %) 100	100	100	100	100
TOTAL AIE (1)	6.177,6	10.159	10,495,7	12,890

(1) Total capital invertido en millones de pesetas constantes de 1975 y total número de puestos de trabajo creados por esas inversiones.

MEMORIA INFORMATIVA



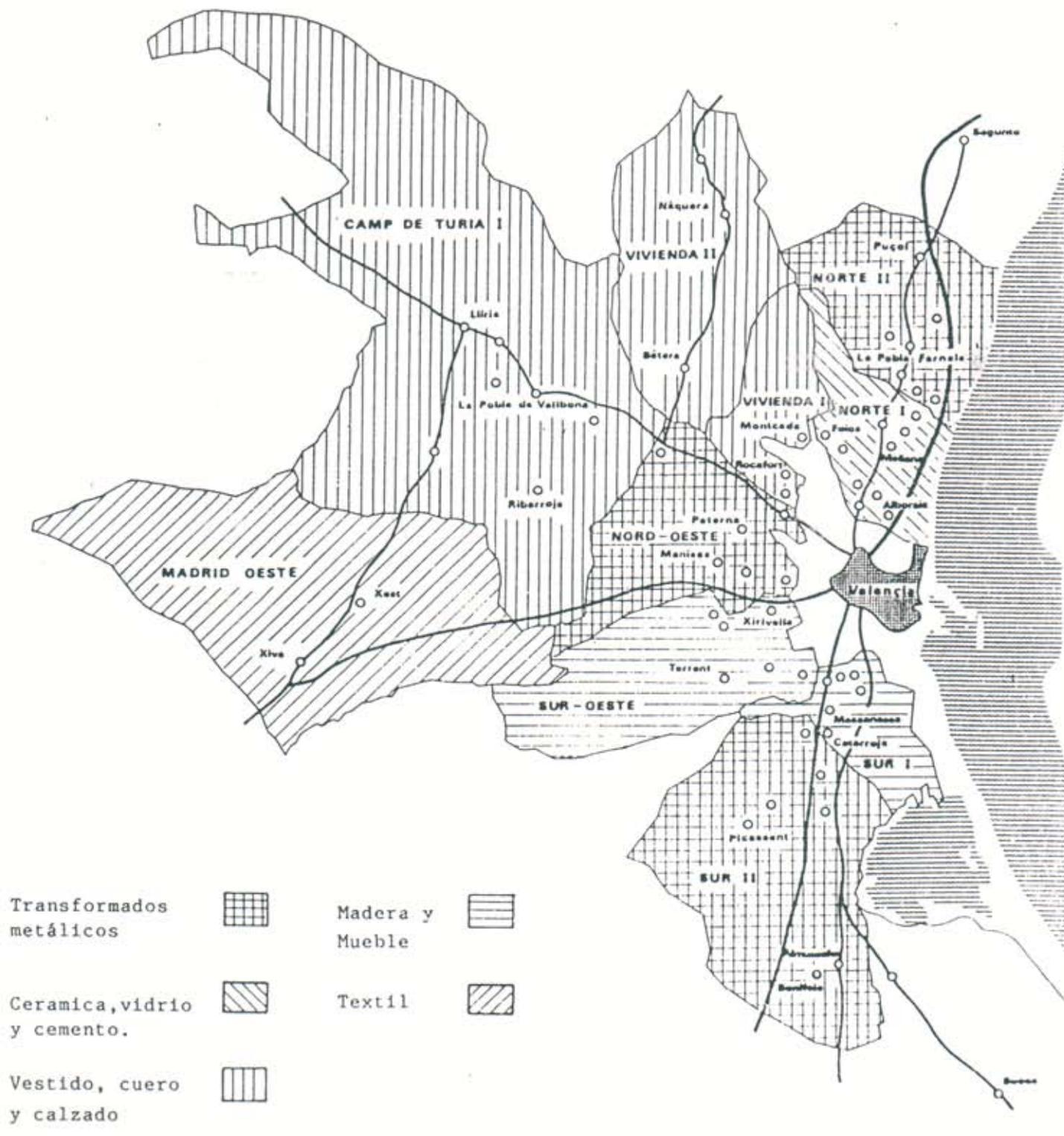
CUADRO 10. DISTRIBUCION SECTORIAL DEL EMPLEO INDUSTRIAL EN EL AIE. 1978

(En % respecto total empleo ind. en cada zona).

	<u>TRANSFORMADOS</u>		<u>MADERA Y</u>	<u>CERAMICA VIDRIO</u>	<u>ALIMENTACION Y</u>		<u>OTRAS</u>	<u>TOTAL EMPLEO</u>		<u>TOTAL</u>
	<u>METALICOS</u>	<u>MUEBLE</u>		<u>Y CEMENTO</u>	<u>BEBIDAS</u>	<u>ACTIVIDADES</u>	<u>NUMERO</u>	<u>%AIE</u>	<u>ESTABLECIMIENTOS</u>	
Norte I	24,8	8,0		29,8	15,1		22,3	8.618	10,2	416
Norte II	37,5	11,0		2,8	27,6		15,9	3.664	4,4	194
Vivienda I	12,8	21,2		2,3	6,1		57,6	2.078	2,5	121
Noroeste	27,7	13,7		20,6	11,2		26,8	20.138	24,0	871
Sur Oeste	19,6	32,1		5,6	10,0		32,7	16.646	19,8	924
Sur I	9,0	70,1		1,1	7,9		11,9	7.028	8,2	561
Sur II	58,0	20,7		1,3	4,4		15,6	20.209	24,2	453
L'HORTA	32,0	24,1		10,7	10,0		23,2	78.039	93,2	3.540
Vivienda II	19,8	13,9		23,3	3,7		39,3	459	0,5	42
Camp de Turia I	23,7	9,4		20,7	7,6		38,3	3.554	4,2	236
Madrid Oeste	2,7	13,9		28,9	11,4		43,1	1.799	2,1	87
RESTO AIE	16,9	11,1		23,5	8,5		40	5.810	6,8	365
TOTAL AIE	30,9	23,1		11,6	9,9		24,5	85.849	100	3.905



FIGURA 10 CARACTERIZACION SECTORIAL DE LA INDUSTRIA EN EL AIE.
 (Actividades que más trabajadores emplean en cada subárea).



Transformados metálicos		Madera y Mueble	
Ceramica, vidrio y cemento.		Textil	
Vestido, cuero y calzado			

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



CUADRO 11.- DISTRIBUCION PORCENTUAL DEL EMPLEO SEGUN TAMAÑO DE LAS EMPRESAS VALENCIA Y L'HORTA 1981.

	PEQUEÑA		MEDIANA	GRANDE		TRABAJADORES		ESTABLECIMIENTOS	
	De 1 a 26 Trab.	De 26 a 250 Trab.	Más de 250 Trab.	Total %	Número	Más de 250 Trab.	Total %	Número	
Norte I	36,4	34,3	29,3	100	505	7.895			
Norte II	30,4	37,1	32,5	100	250	3.303			
Vivienda I	34,1	27,9	38,0	100	250	3.531			
Noroeste	39,6	42,8	17,5	100	1.324	19.041			
Suroeste	39,0	41,4	19,6	100	1.147	15.332			
Sur I	60,8	39,2	--	100	655	5.859			
Sur II	18,2	29,8	52	100	590	18.532			
Valencia	39,4	42,7	17,9	100	5.244	62.216			
TOTAL L'HORTA	36,9	39,8	23,3	100	--	--			
Nº ESTABLECIMIENTOS	8.988	937	40	--	9.965	--			
Nº TRABAJADORES	50.054	53.872	31.783	--	--	135.709			

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MEMORIA INFORMATIVA



CUADRO 12.- DISTRIBUCION POR SUBAREAS DEL EMPLEO Y LA POTENCIA INSTALADA EN LA INDUSTRIA 1969-1981

	<u>POTENCIA INSTALADA</u>		<u>EMPLEO</u>	
	<u>1969</u>	<u>1981</u>	<u>1969</u>	<u>1981</u>
Norte I	11,0	8,4	11,5	10,9
Norte II	9,2	5,6	7,4	5,1
Vivienda I	2,7	2,1	3,3	3,8
Noroeste	31,6	26,3	27,8	25,6
Suroeste	17,1	12,9	22,7	18,3
Sur I	10,3	6,2	11,7	7,9
Sur II	13,0	32,4	10,2	20,6
Vivienda II	0,6	0,6	0,9	1,1
Camp de Turia	2,0	2,4	2,7	4,3
Madrid Oeste	2,6	3,0	1,7	2,4
TOTAL AIE	100,00	100,00	100,00	100,00
VALENCIA/AIE (%)	89,9	37,0	126,3	73,6



6.3.5. Factores de Localización.

A lo largo del presente capítulo, al analizar el proceso de desarrollo económico en el área, se han dejado entrever los principales factores de localización que han determinado la dinámica espacial de las actividades económicas. Creemos conveniente concretar ahora su estudio dada la importancia que estos factores poseen cara a la validación de la iniciativa planificadora, como condicionantes del éxito de la política ordenadora de usos del suelo. Centramos el análisis en la actividad industrial, por ser éste el sector básico en la economía del área y el más extensivo (junto al uso residencial) en cuanto a ocupación de suelo, colisionando a menudo su expansión con el mantenimiento de la actividad agrícola. El sector terciario, por su parte, se ubica preferentemente en los núcleos urbanos ya consolidados, presentando una problemática distinta caracterizada por la segregación de usos en los centros urbanos en los que tiende a concentrarse y por las desigualdades dotacionales que genera.

Podemos distinguir dos condicionantes básicos en la localización espacial de las empresas del área: la accesibilidad a las principales infraestructuras de comunicación (red viaria fundamentalmente) y la proximidad a otras empresas del mismo sector. En el primer caso, es fácil comprobar la ubicación de las zonas de mayor densidad industrial junto a las principales vías de comunicación, en cuya dirección se extendieron los impulsos industrializadores generados en la ciudad. En el sur la concentración industrial, y en este caso sectorial (madera y mueble), se produce en torno a la CN-340 (dirección Alicante) y la CN-332 (dirección Játiva). Por el oeste, es la CN-III (a Madrid) la que articula el enclave industrial que encabeza Quart de Poblet, lo mismo que ocurre con el de Paterna en torno a la CC-234 (a Liria). En el norte, la CN-340 (a Barcelona) y la autopista Valencia-Puñol (enlace de la ciudad con la A-7) han posibilitado el desarrollo industrial más reciente de esta zona.

El segundo factor es inherente a la característica ya comentada de la especialización productiva de las empresas del área. Sobre todo el pequeño y mediano establecimiento, dedicado a una fase concreta del proceso productivo, procura su ubicación junto al resto de empresas del sector, buscando la reducción en los tiempos y costes del transporte de productos intermedios y la mejor accesibilidad a las empresas auxiliares y de servicios que el sector aglutina.



Según la información que se desprende de la encuesta que en 1983 realizó la Conselleria de Economía a 220 empresas de L'Horta, sus directivos valoran más la proximidad a proveedores y clientes (productores y destinatarios de los bienes semielaborados utilizados en el ciclo productivo) que al gran centro de mercado que supone la ciudad de Valencia, dado que la producción de bienes finales se dirige principalmente al mercado nacional y exterior (solo el 8,6 % de las ventas tiene su destino en la comarca). En la encuesta se añaden como ventajas comparativas del actual emplazamiento de estas empresas la situación geográfica de L'Horta y sus buenas comunicaciones con el exterior, la existencia de un mercado local importante, la disponibilidad de mano de obra cualificada y los condicionantes históricos de la actividad fabril en la zona.

No obstante existe un factor básico que en última instancia condiciona la localización de las actividades: la disponibilidad de suelo. De la encuesta antes citada se deduce que la mayoría de las empresas que cambiarían su actual ubicación, lo harían por falta de espacio para su normal funcionamiento. El propio crecimiento de los establecimientos, las deseconomías generadas por la expansión urbana (incrementos en los precios del suelo, problemas del transporte, etc.) y la aplicación de normativas urbanísticas más estrictas, sitúa a gran número de empresas ubicadas en los cascos urbanos o muy próximas a ellos ante la necesidad de su traslado a emplazamientos más adecuados. Ante esta realidad, el Planeamiento ha de mostrarse especialmente sensible a la dinámica propia de cada sector, con el fin de adecuar al máximo la oferta de suelo que se planifica a la demanda y pautas de localización constatadas.

En este sentido es bien ilustrativa la evolución más reciente experimentada en el área en cuanto a la ocupación del suelo calificado para uso industrial. En base a información del año 1984 recogida en el estudio "La Gran Valencia" que publicó la D.G. de Urbanismo (COPUT), podemos apreciar que del suelo calificado para uso industrial por el Plan General de 1966 (que afectaba a todos los municipios de la extinta Corporación Administrativa Gran Valencia) sólo se había ocupado en 1984 un 21,7 %. Porcentajes de ocupación igualmente bajos presenta el suelo calificado para uso residencial intensivo (49,1 %) y para equipamientos y servicios (20,6 %), lo que nos da una idea del desajuste entre previsiones y reservas de suelo propuestas por el Plan y



la posterior dinámica de las actividades, desajuste que contribuyó a agravar los problemas urbanísticos del área.

Centrándonos en la oferta de suelo industrial y con arreglo al planeamiento vigente en 1984 (la revisión del PG. 66 ha sido generalizada, por necesaria, en todos los municipios), nos encontramos con que de las 2.549 Has. de superficie útil calificadas para este uso, se encuentran ocupadas por instalaciones industriales un total de 850 (el 33%); debiendo hacer aquí una puntualización importante: el grado de urbanización del suelo ofertado es predominantemente escaso, estando en la mayoría de las veces sin urbanizar o acondicionado sólo parcialmente por las propias empresas al instalarse en él. En cambio en los casos en que este se ha ofrecido totalmente urbanizado y con unos precios de suelo razonables, su grado de consolidación se sitúa en torno al 100 %, teniendo como claro ejemplo los polígonos promovidos por el INUR en Valencia (Vara de Quart) y Paterna (Fuente del Jarro), ocupados en casi su totalidad.

Esto da una idea de la capacidad de atracción que para las empresas puede ejercer una oferta de suelo industrial bien planificada, debidamente apoyada en las redes de comunicación, dotada de unas infraestructuras y servicios que posibiliten la generación de economías a escala a las empresas allí instaladas y puesta en el mercado a unos precios no especulativos. De lo contrario, si al exceso de suelo calificado, que muchos casos potencia procesos especulativos por la generación de expectativas sobre los terrenos, se añade su deficiente o nula urbanización, se seguirá manteniendo una situación propicia a la instalación de empresas fuera de la ordenación urbanística, con el consiguiente perjuicio para el uso agrícola y el medio ambiente en general.



6.4. LA CIUDAD Y EL PGOU EN ESTE MARCO DE REFERENCIA.

6.4.1. La especialización Funcional de la Ciudad.

El papel de Valencia como núcleo vertebrador del espacio económico que constituye el AIE y el proceso de especialización de la ciudad como centro de actividad terciaria, han quedado bien explícitos en los capítulos anteriores. Si este nivel de análisis territorial (Valencia-AIE) merece nuestra especial atención es por su trascendencia respecto a las relaciones económicas y sociales, de nivel más básico y cotidiano, que la ciudad mantiene con el territorio que la rodea. Desde la óptica urbanística, es igualmente importante por la necesidad que se plantea, dada la cohesión espacial y funcional de ambos espacios, del tratamiento conjunto de su planificación territorial, tanto en la organización y dotación de servicios e infraestructuras como en la ordenación global de usos del suelo.

Ahora bien, sería enormemente limitativo circunscribir al AIE el conjunto de flujos de intercambio generados por la ciudad, cuyo potencial demográfico y económico determina también importantes relaciones con ámbitos espaciales y económicos mucho más extensos. Potenciado por el actual modelo de organización político-administrativa del Estado, el segundo espacio de referencia se sitúa en el nivel regional, entendiéndose la provincia como caso más concreto de éste. Si Valencia constituye el principal centro de comunicaciones, comercial, financiero, político, administrativo y de servicios (tanto de carácter general como especializados en el apoyo organizativo y tecnológico a las empresas) de la Comunidad Valenciana, es fácil entender que su influencia se extienda a todo el territorio regional, transmitida y jerarquizada a través del sistema de ciudades que lo articula. En este caso se distinguen dos ejes fundamentales en dicho sistema: el que incluye la zona norte y central, canalizado a lo largo de la franja costera y en el que Valencia aparece claramente como núcleo central, y el que desde Alicante se extiende hacia el interior siguiendo la cuenca del Vinalopó, apareciendo en éste la influencia de Valencia un tanto debilitada, tanto por condicionantes geográficos como por la tradicional orientación de Alicante hacia Madrid.

La función del sistema de ciudades como determinante de la intensidad en las relaciones entre los distintos núcleos urbanos y como vehículo difusor del crecimiento



económico y de las innovaciones, que a su vez cada centro transmitirá a su área de influencia, adquiere especial relevancia al considerar a Valencia en el conjunto de ciudades españolas. Situada a la cabeza del segundo nivel jerárquico (por delante de Zaragoza, Bilbao y Sevilla), aparece integrada en el centro del eje oriental Barcelona-Alicante, que junto al del Norte S. Sebastián-Oviedo y al más debil sistema anular del sur, configuran el sistema de ciudades español, articulado en torno a Madrid como principal centro político, financiero y de comunicaciones. De tal forma, el grueso de relaciones económicas a nivel espacial se dá entre el eje norte y el oriental y entre ambos y Madrid, actuando Zaragoza como nexo de unión y participe de estas relaciones.

Valencia mantiene el grueso de sus interrelaciones con el eje oriental (Barcelona), Madrid y Alicante, por este orden, que vienen caracterizadas por la dependencia en las comunicaciones, sistema financiero, organización administrativa y servicios avanzados respecto a los núcleos centrales de Barcelona y Madrid. Es además a través del eje oriental como Valencia engarza con el sistema europeo de ciudades, con especial significación en su cuenca mediterránea. La tradicional orientación exportadora de la economía valenciana, principalmente dirigida a los países de Europa, junto a la reciente integración española en la CEE, refuerzan la incidencia que el devenir económico de este espacio puede tener en el futuro desarrollo de nuestra ciudad. En este sentido, y como área bien específica, destaca la región noroccidental de la cuenca mediterránea, dotada de un considerable potencial de crecimiento que hay que enmarcar en la articulación de un gran espacio económico reequilibrador de la actual estructura dentro de la CEE. En ella Valencia tiene un importante papel que jugar, como núcleo complementario activo integrado en el arco delimitado por Génova, Roma, Milán, Lyon y Barcelona (ya en la actualidad el 75% de las exportaciones valencianas a los países mediterráneos encuentran su destino en esta zona).

Hemos de entender pues la doble vertiente que la especialización funcional de la ciudad presenta y que ésta habrá de potenciar en el futuro. Por un lado su papel activo respecto a los grandes espacios económicos con los que mantiene unas interrelaciones más intensas, permitiéndole participar de los procesos innovadores y de crecimiento económico que estos generen. Por otro, su función dinamizadora de la economía regional, y por supuesto del AIE, como principal núcleo difusor de los cambios productivos, centralizando la estructura organizativa y tecnológica y la prestación de los servicios más avanzados.



6.4.2. Cambios en el modelo de desarrollo urbano y demandas de suelo generadas. La respuesta del planeamiento.

La dinámica de crecimiento urbano que hoy en día presenta nuestra ciudad, la transformación de su estructura productiva y su evolución demográfica, se encuadran en los procesos de desarrollo económico y localización espacial que configuran el actual panorama cambiante de la economía occidental. Valencia, como núcleo integrado a través del sistema de ciudades en el espacio económico español y europeo, está viendo condicionado su desarrollo por las principales tendencias emanadas de estos procesos evolutivos. Su asimilación por parte de la ciudad desde una posición ventajosa, y el que ésta pueda mantener su papel de centro dinamizador de los ámbitos territoriales sobre los que ejerce su influencia económica, dependerá de que potencie y cualifique su especialización funcional dentro del sistema de generación y transmisión de innovaciones y cambios en las actividades productivas.

Para entender mejor las características del actual modelo de desarrollo económico y urbano es necesario remontar el análisis a la etapa de crecimiento acelerado que experimentó la economía nacional en el periodo 1960-74, posibilitada por nuestra apertura al exterior en plena fase expansiva del modelo capitalista de posguerra. Las transformaciones en la estructura productiva y en la localización espacial de los factores que entonces se dieron, cuyo claro exponente es el espectacular crecimiento urbano que tuvo lugar, son los principales condicionantes de la actual fase de readaptación del sistema, una vez colapsado aquel modelo de crecimiento por la crisis que la subida de los precios del petróleo desencadenó a mediados de los setenta.

Los principios básicos, tanto económicos como urbanos, sustentadores de aquel proceso expansivo podrían resumirse en los siguientes:

- 1) La potenciación de la especialización y división internacional del trabajo, buscando una maximización de las economías de escala y economías externas. La liberalización comercial y factorial (trabajo y capital) de las economías occidentales favoreció la localización de los factores allí donde existían mayores ventajas comparativas, siempre cuantificadas desde la perspectiva de la rentabilidad privada. Así se generó el proceso de aceleración y



concentración del crecimiento urbano, pues eran las grandes ciudades las que mayores ventajas de localización ofrecían, al constituirse en principales núcleos de oferta de factores y de mercado favorecido por la dotación de las infraestructuras necesarias.

2) Este proceso generó un crecimiento desequilibrado, debido al masivo traslado de factores productivos desde las zonas menos dinámicas a las más avanzadas, agudizando los desequilibrios en la distribución espacial de la renta.

3) A nivel sectorial, la mayor productividad de la actividad industrial y terciaria incentivó el paulatino abandono del sector agrícola, con el consiguiente traslado de recursos del medio rural al urbano. A su vez los núcleos industriales ya consolidados, por su mayor capacidad de generación de economías externas, atrajeron la mayor parte de estos recursos en detrimento de aquellos menos avanzados, agudizándose las diferencias ya existentes. Este proceso se generalizó al espacio internacional, determinando el trasvase de factores entre países que vino a favorecer a los más industrializados.

Los fuertes ritmos de crecimiento de las ciudades, sin precedentes en cualquier otra fase histórica, determinaron importantes transformaciones en su estructura espacial y graves trastornos urbanos. Las actividades y la población se fueron ubicando con arreglo a una lógica de funcionalidad de las distintas áreas de la ciudad, contemplada desde la óptica privada y mediatizada por los mecanismos segregadores de los precios del suelo. Los procesos especulativos generados y la permisividad o incapacidad municipal de dar respuesta a tales procesos, determinaron los tremendos déficits de equipamientos y servicios existentes en la práctica totalidad de las grandes ciudades y áreas metropolitanas españolas.

La crisis de mediados de los setenta vino a transformar radicalmente este panorama, en cuanto que supuso el comienzo de una nueva fase en base a principios y criterios de carácter general, y de incidencia a nivel territorial, distintos y en algunos casos contrapuestos a los hasta entonces vigentes. Como características principales de esta nueva etapa económica podemos resumir:



1) Tasas de crecimiento menores, traducidas en la reducción de las expectativas de empleo, aumento generalizado del paro, y menores incentivos al desplazamiento espacial de los factores.

2) Se está profundizando en la división internacional del trabajo, en términos de especialización de áreas, en la producción de servicios y en la interpenetración de las economías a nivel mundial.

3) Se constatan procesos de fuerte diferenciación intersectorial en los ritmos y formas de crecimiento tanto en la industria como en los servicios. Sectores y núcleos de inversión anteriormente estratégicos e impulsores del desarrollo se encuentran en la actualidad inmersos en traumáticos procesos de reconversión, mientras se observa la emersión de nuevas actividades. De entre éstas presentan un mayor dinamismo las vinculadas a la prestación de servicios avanzados (finanzas, salud, etc.) y las industrias de alta tecnología, fundamentalmente ligadas a la electrónica y telecomunicaciones.

4) Este modelo se apoya en la dispersión de los centros de producción, buscando los tamaños óptimos para cada proceso productivo más que las economías de escala de los grandes centros industriales. Ello se ve posibilitado por los avances tecnológicos (transmisión de información) y el desarrollo de los transportes.

5) A su vez se produce una expansión de la economía sumergida, que en el caso de Valencia y su AIE es considerable por su dimensión y funcionalidad económica, como mecanismo contrarrestador del aumento de costes cara al mantenimiento de la competitividad interna y en el mercado internacional.

La actual tendencia de localización de las actividades confiere a los grandes núcleos urbanos un papel distinto pero igualmente importante. Los procesos descentralizadores de las actividades productivas de carácter industrial se ven acompañados de la concentración progresiva, en las respectivas cabeceras de los subespacios económicos, de las actividades vinculadas al sector terciario avanzado (servicios financieros especializados, investigación tecnológica, estudios económicos y de mercado, tratamiento informático de datos, diseño y marketing, etc.). El nivel de demanda requerido por estas actividades y su ubicación estratégica en los centros



generadores y difusores del desarrollo hace que tiendan a localizarse en las grandes ciudades, estando llamadas a desempeñar un papel importante como impulsoras del futuro crecimiento urbano.

Todos estos condicionantes han determinado **cambios importantes en la dinámica socio-económica de Valencia y su AIE**, que previsiblemente tenderán a consolidarse en los próximos años y que, aunque han sido ya expuestos, merece la pena recordarlos y resumirlos ahora. En el aspecto poblacional hay que destacar el estancamiento de los ritmos de crecimiento demográfico, que dependerán de su propia evolución endógena una vez neutralizados los fuertes flujos migratorios de la anterior etapa. En la ciudad, la tendencia regresiva de las tasas de natalidad junto al abandono de ésta de determinada población en busca de modelos residenciales de mayor calidad, pueden llegar a contrarrestar los posibles flujos migratorios que absorban, determinando tasas de crecimiento muy bajas o incluso negativas (como confirma el avance del Padrón de 1986).

Por su parte, las actividades industriales vinculadas a los sectores más tradicionales (químicas, textil, transformados metálicos, etc) tienden a abandonar su ubicación en la ciudad, tanto por la dinámica interna de estos sectores (redimensionado de su estructura productiva, cohesión intrasectorial, etc) como por los condicionantes urbanísticos de su actual localización (encarecimiento y escasez del factor suelo, posibilidad de rentabilizar la venta de los terrenos que ahora ocupan, normativas urbanísticas más restrictivas, etc.). Esta dinámica se completa tal y como veíamos al estudiar las pautas de localización (epígrafe 6.3.5) con la instalación de estas actividades en las zonas industriales que rodean la ciudad.

Coincidiendo con esta tendencia aparece cada vez más acentuada la tercerización de la estructura productiva urbana, en concordancia con la necesaria especialización funcional de la ciudad como centro de prestación de servicios de apoyo y difusión de innovaciones a la actividad productiva de su AIE. Por extensión de su influencia, como cabecera de servicios y principal centro político-financiero de la Comunidad Valenciana, y a nivel estatal, europeo y mediterráneo, como núcleo participe de los sistemas espaciales de generación y transmisión de los impulsos al desarrollo.



Las transformaciones socio-económicas de la ciudad que hemos expuesto, constatadas ya en la actualidad y que previsiblemente condicionarán la **expansión urbana a medio plazo**, tienen su lógico reflejo en la actual concepción funcional de usos del suelo. Los procesos de cambio en las actividades ubicadas en la ciudad y la dinámica poblacional requieren ocupaciones del espacio urbano cuantitativa y cualitativamente distintas a las producidas en la anterior etapa expansiva. El Plan General que ahora se redacta, como instrumento ordenador de los usos del suelo y de la estructura funcional de la ciudad, debe fundamentar su opción de desarrollo para Valencia en la necesaria sensibilización de sus determinaciones a estos nuevos requerimientos.

Desde una perspectiva económico espacial podemos predecir las futuras tendencias en la cualificación de las demandas de suelo, con arreglo a las repercusiones que sobre la ciudad generará el modelo de desarrollo aquí esbozado. En primer lugar no es previsible un incremento importante en términos cuantitativos de las necesidades de suelo para uso residencial, a la vista de la reciente evolución demográfica de la ciudad. Más bien las futuras demandas vendrán condicionadas por exigencias de una mayor calidad en la vivienda y su entorno.

Igualmente no parecen necesarias nuevas ofertas de suelo industrial entendido a la manera clásica. Las industrias necesitadas de mayores extensiones de suelo tenderán a situarse en el cinturón industrial externo a la ciudad, caracterizándose las que se puedan instalar en ella por su especialización productiva dentro de los subsectores más dinámicos (Transporte, comunicaciones, informática, etc.), su elevada relación K/L y reducida utilización del factor suelo. En definitiva, la demanda industrial exigirá una recualificación de la oferta existente más que una ampliación extensiva de ésta, teniendo en cuenta además la abundante oferta de suelo existente en las áreas industriales de L'Horta.

En esta misma tendencia se sitúan las necesidades de suelo para actividades vinculadas al sector terciario, demandantes de calidad de espacio más que de cantidad, encontrando en las posibilidades de mercado que supone la ciudad y en las interrelaciones que posibilita, ventajas comparativas para su ubicación en los centros urbanos. Así pues constituirán factores de atracción para estas empresas las mejoras en



el sistema de transportes y comunicaciones, la disponibilidad de las infraestructuras y servicios necesarios y la calidad del entorno.

En este sentido hay que enmarcar las principales propuestas del Plan referidas a los aspectos sectoriales que hemos tratado, que ahora resumimos muy brevemente encontrándose éstas explicadas con detalle en los correspondientes apartados de la Memoria.

Respecto al suelo industrial el Plan propone su ordenación y cualificación en base a la delimitación de polígonos y áreas industriales. En el primer caso, éstos se localizan preferentemente en la zona sur de la ciudad junto al nuevo cauce del Turia, debidamente apoyados por las infraestructuras de comunicaciones: marginales del nuevo cauce (V-30), ferrocarril en Fuente San Luis, acceso Sur al Puerto, etc. Representan una superficie total de 193 Has., encontrándose en la actualidad ocupadas en un 49%. Las áreas industriales o minipoligonos se encuentran más distribuidas en el espacio urbano. Su delimitación responde a la consolidación y ordenación de zonas que históricamente han acogido este tipo de actividad y de algunas de las que ya estaban calificadas como tales en el anterior planeamiento, encontrándose en la actualidad muy consolidadas (en un 95%) representando una superficie total de 53,7 Has. A estas zonas hay que añadir la extensión reservada en el área portuaria, unas 180 Has., para usos de almacenaje y movimiento de mercancías y servicios auxiliares. Respecto a las pequeñas industrias diseminadas por la ciudad, el Plan considera su ordenación siempre en función de la adecuación de éstas a la Normativa Urbanística que se incorpora.

La dotación de suelo para equipamiento terciario que propone el Plan se fundamenta en la reserva de extensas áreas de suelo urbanizable para este uso, compaginándose en muchos casos con el uso residencial (en total unas 450 Has.). Su localización pretende la descentralización y reequilibrio dotacional en la ciudad, destacando la envergadura de la propuesta en el arco Sur (Camino de las Moreras-Bulevar Sur), fundamentalmente destinada a uso terciario de servicios y ocio. La expansión del Campus Universitario, la zona de la Avenida de Francia y el eje norte en torno a la Pista de Ademuz (coincidiendo con una importante zona terciaria ya consolidada en la que cabe incluir la Feria Muestrario Internacional y su prevista ampliación) son las principales acciones que completan la propuesta.



En el caso concreto del equipamiento comercial se distinguen tres niveles de actuación espacial: a) las áreas centrales de la ciudad, donde se potencia la instalación de un comercio muy especializado, de reducido tamaño, no discriminatorio respecto al uso residencial y orientado a dar servicio a la ciudad y su área metropolitana. b) Los barrios periféricos de la ciudad, en los que se persigue la corrección de los déficits dotacionales que presentan mediante la ubicación de equipamientos comerciales de tipo medio. c) Las áreas contiguas al casco urbano (en suelo urbanizable) destinadas a satisfacer la demanda de suelo para la ubicación de grandes centros comerciales.

A estas determinaciones de carácter sectorial hay que añadir tanto las referidas a las infraestructuras de transporte y comunicaciones como las destinadas a cualificar la imagen urbana de la ciudad (Jardín del Turia, fachada marítima, centro histórico, etc.), procurando ambas un mayor poder de atracción de actividades a la ciudad. Mejorar las conexiones de Valencia con los espacios económicos con los que se relaciona es tarea indispensable, si se pretende una integración activa de la ciudad en dichos espacios y un aprovechamiento de su centralidad en los esquemas dinamizadores de la economía valenciana.

En definitiva el Plan General supone la concreción en el terreno urbanístico de una estrategia de desarrollo futuro para Valencia, asumida por la Administración municipal que lo redacta como principal agente público actuante en la ciudad. Estrategia que debe ser complementada con iniciativas de impulso a las actividades económicas y potenciadoras de la funcionalidad urbana, desde una perspectiva global de la ciudad que contemple las principales tendencias económicas y espaciales aquí expuestas.



7. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

La presente Memoria Informativa resume las principales conclusiones de los estudios complementarios que se han llevado a término para la redacción del Plan General y cuyo listado y objeto son los siguientes:

7.1. ANALISIS DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE LA CIUDAD DE VALENCIA Y SU AREA DE INFLUENCIA.

El objeto de este trabajo es conocer la situación actual de la actividad económica de Valencia y su área de influencia, los aspectos territoriales de dicha actividad, así como la trayectoria seguida en los últimos años, las tendencias y las perspectivas que ofrece a medio plazo. Supone ello plantearse el escenario de la actividad económica en cuyo ámbito se elaboran las hipótesis de crecimiento y la evaluación de previsible necesidades de suelo a efectos de su determinación en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

El contenido del estudio se desarrolla según el siguiente esquema básico:

1.- LA CIUDAD DE VALENCIA EN EL CONTEXTO NACIONAL E INTERNACIONAL.

- 1.1.- El papel de Valencia en la cuenca mediterránea.
- 1.2.- El sistema de ciudades en España y la Comunidad Valenciana.

2.- AREA DE INFLUENCIA ECONOMICA (A.I.E.) DE LA CIUDAD DE VALENCIA EN EL CONTEXTO DEL PAIS VALENCIANO.

- 2.1.- La demilimitación del Area de Influencia Económica.
- 2.2.- La A.I.E. en relación al modelo territorial del País Valenciano.
- 2.3.- La importancia de la A.I.E. en el proceso de crecimiento económico valenciano.



3.- INTERRELACIONES ENTRE LA CIUDAD DE VALENCIA Y SU A.I.E.

3.1.- Especialización económica y usos del suelo en las principales subáreas de la A.I.E.

3.2.- Evolución demográfica de la Ciudad y los distintos núcleos de su corona urbana.

3.3.- Localización de la actividad productiva en la A.I.E.

3.4.- Niveles de complementariedad entre el centro urbano y su hinterland.

3.5.- Dinámica espacial del crecimiento inmobiliario.

3.6.- Distribución espacial de la inversión.

4.- LAS PRINCIPALES TENDENCIAS DEL PROCESO DE CRECIMIENTO ECONOMICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA.

4.1.- Crecimiento y especialización productiva de la Ciudad.

4.2.- El impacto de la actual crisis económica y los sectores estratégicos de su crecimiento.

4.3.- La capacidad de crecimiento potencial de la Ciudad.

5.- LA DINAMICA DEL CRECIMIENTO ESPACIAL DE LA CIUDAD DE VALENCIA.

5.1.- La expansión urbana de la Ciudad.

5.2.- Morfología interna y especialización funcional.

5.3.- Importancia y características del proceso de reestructuración interna de la ciudad.

5.4.- Niveles de utilización y exceso de capacidad de la actual trama urbana.

5.5.- Incidencia de las principales actuaciones en materia de política urbana.



6.- EL FUTURO DE LA CIUDAD DE VALENCIA Y LA DELIMITACION DE SUS PRIORIDADES URBANISTICAS.

- 6.1.- El escenario futuro de la Ciudad.
- 6.2.- Un modelo de crecimiento socialmente deseable para la Ciudad.
- 6.3.- Factores limitativos y condicionantes del modelo descrito.
- 6.4.- El escenario viable y alcanzable en las próximas dos décadas.
- 6.5.- La delimitación de las futuras líneas de actuación urbanísticas.

Como entrega final del estudio se elabora un documento con los siguientes objetivos específicos: actualizar la información cuantitativa del trabajo precedente; resaltar con más claridad y nitidez el papel estratégico de la ciudad de Valencia dentro de su Area de Influencia Económica; completar algunos aspectos sectoriales someramente tratados en la documentación anterior; y por último, completar el trabajo con más referencias concretas al contexto institucional inmediato en que se mueve la ciudad.

El contenido de este documento final se desarrolla según el siguiente índice:

- 1.- INTRODUCCION.
- 2.- LA ESPECIALIZACION PRODUCTIVA DEL A.I.E. Y EL PAPEL DINAMIZADOR DE LA CIUDAD DE VALENCIA.
 - 2.1.- Los usos del suelo como manifestación de los diversos asentamientos.
 - 2.2.- La ciudad de Valencia como dentro dinamizador de la A.I.E.
 - 2.3.- Notas sobre los factores de localización industrial de L'Horta.
 - 2.4.- Complementariedades y especialización industrial sobre los principales núcleos de la Comunidad Valenciana.



3.- VALENCIA ANTE LAS NUEVAS TENDENCIAS SECTORIALES.

3.1.- El comportamiento de la inversión, 1982-1984.

3.2.- La Política industrial valenciana.

3.3.- El proceso de cambio tecnológico.

3.4.- La promoción de nuevas tecnologías en la Comunidad Valenciana.

3.5.- La agricultura a partir del censo de 1982.

4.- LOS RECURSOS HUMANOS.

4.1.- Movimiento poblacional de Valencia 1981-86.

4.2.- Paro y empleo en la ciudad de Valencia.

5.- PROBLEMATICA DEL SUELO URBANO EN VALENCIA.

5.1.- Suelo y precios del suelo.

5.2.- Las necesidades previsibles de suelo urbano.

6.- LA CIUDAD DE VALENCIA EN EL CONTEXTO INSTITUCIONAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

6.1.- Programa Económico Valenciano y política municipal.

6.2.- El Consell Municipal de L'Horta.

CONCLUSION.

Bajo la dirección técnica de los economistas de la Oficina Municipal del Para, Sara Mur y Pedro Corona López, el trabajo que fué contratado con el Instituto Universitario Valenciano de Desarrollo, dependiente de la Universidad de Valencia, ha



sido elaborado por el equipo siguiente:

DIRECCION Y COORDINACION EQUIPO DE REDACCION.

ANTUÑANO MAURI, Isidro	(Profesor Titular)
BONO MARTINEZ, Emérito	(Catedrático)
MARTINEZ ESTEVE, Aurelio	(Catedrático)
ORTI LAHOZ, Angel	(Catedrático)

COORDINADORES EQUIPO DE TRABAJO

CABALLERO SANZ, Francisco	(Profesor Titular)
TOMAS CARPI, Juan Antonio	(Profesor Titular)

COLABORADORES TECNICOS EQUIPO DE TRABAJO

ALVAREZ SAN JAIME, Oscar	(Economista)
AVILA BALTUILLE, Carmen	(Economista)
BAENA OLCINA, Inmaculada	(Economista)
PEDRO BUENO, Aurora	(Economista)
CARRETERO VILLENA, Rafael	(Economista)
ESCRIBA PEREZ, Javier	(Profesor Titular)
MARTINEZ PEREZ, Joaquin	(Economista)
MAS IVARS, Matilde	(Profesor Titular)
ORDUÑA LARA, Jose Luis	(Economista)
ORTS RIOS, Vicente	(Profesor Colaborador)
SANCHEZ VELASCO, Amado	(Profesor Ayudante)
VILA ANTON, Octavio	(Economista)



7.2. INVENTARIO DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES.

La finalidad de este trabajo es suministrar material para que, bien el propio inventario o bien determinados aspectos parciales del mismo, se puedan utilizar para establecer una normativa urbanística precisa orientada a proteger eficazmente los elementos que se seleccione, compatibilizándolos con su entorno inmediato.

Los aspectos desarrollados en el trabajo son:

1.- Elaboración de listados pormenorizados, con fichas de trabajo (una por elemento seleccionado) y plano guía de localización.

2.- Formalización de las "Fichas Básicas" modelo M.O.P.U. (una por elemento seleccionado), según modelo adjunto al presente pliego, y plano guía definitivo.

3.- Memoria en la que al menos se desarrollarán los puntos siguientes:

- Exposición y justificación de los criterios que han orientado la elaboración de los trabajos.

- Metodología y fuentes documentales.

- Clasificación tipológica incidiendo con mayor atención y desarrollo en el medio rural y núcleos urbanos históricos en él inmersos.

- Conclusiones.

La metodología seguida en la elaboración del trabajo se estructura en tres fases:

1.- Fuentes de documentación.

La primera se referirá sustancialmente a las fuentes documentales y englobará



los siguientes sub-apartados:

1.1.- Bibliografía General: Museo de Prehistoria, Archivo del Reino, Biblioteca Universitaria, Biblioteca de C.O.A.V., Listado de Monumentos Histórico-Artístico del Ministerio de Cultura, normativa y legislación sobre Patrimonio arquitectónico.

1.2.- Expedientes: Archivo Municipal de Valencia: Expediente de Policía Urbana, licencias, Ordenanzas municipales.

2.- Trabajo de campo.

2.1.- Delimitación del ámbito:

Se efectuará una división del término en zonas operativas que requerirán a priori distintos niveles de tratamiento, significación, etc.

Para ello se utilizará como base un plano del término en el que utilizando divisiones jurídica, o geográficas del mismo (partidas, barrios, etc.) se identifiquen los elementos a fichar en un ámbito común que dará uniformidad al tratamiento de éstos.

2.2.- Preparación del trabajo de campo:

Efectuada la delimitación de los ámbitos, se utilizará la mayor información cartográfica posible (planos militares, parcelario de Hacienda, Plan General, Callejero, etc..) que servirá para confeccionar a posteriori un plano guía que situe cada elemento con referencias fácilmente identificables, principalmente en el medio rural donde la localización de elementos aislados puede ser mucho más compleja.

2.3.- Trabajo de campo:

Recorrido de los distintos ámbitos procediendo al fichado individualizando en donde se consiguen:



2.3.1.- Datos de identificación del elemento fichado.

- Zona.
- Calle.
- Número de policía urbana.
- Identificación del plano guía.

2.3.2.- Número de plantas.

2.3.3.- Uso original.

- Uso actual.
- Especificado en bajos y plantas.

2.3.4. Estado general de utilización.

- Activo.
- Estable.
- Regresivo.
- Abandonado.

- 2.3.5.- Grado de ocupación referido a las unidades de uso.

- 2.3.6.- Propiedad:

- Privada: - Total.
- Proindivisa.
- Horizontal.
- Cooperativa.
- Pública.

2.3.7.- Datos cronológicos (carácter estimativo).

2.3.8.- Autor.



2.3.9.- Estado de conservación estimado de:

- Estructura.
- Cubierta.
- Cerramientos.
- Tabiquería, etc.

- Relación de daños y defectos más aparentes.

- 2.3.10.- Descripción del entorno inmediato.

- 2.3.11.- Adiciones o alteraciones observables.

3.- Conclusiones.

Los datos obtenidos en las fases anteriores requieren un último análisis y una elaboración de la que se obtendrá la valoración, a tenor de los criterios inicialmente expuestos, del Patrimonio catalogable.

Esta cuantificación de valores establecida para cada uno de los criterios: tipológicos, constructivos, históricos, ambiental ..., se señalará en la respectiva ficha del elemento registrado, a más de elaborar con estos valores cuadros o listados por cada criterio expuesto.

De esta manera se estructura un orden operativo claro de analogías (por ejemplo edificios aislados, edificios del XIX ...), que faciliten el estudio y comprensión del patrimonio desde diversos puntos de vista.

Teniendo en cuenta las diversas valoraciones efectuadas, se designará un tratamiento a seguir para cada elemento, que se podrá traducir posteriormente en su grado de protección.

La idea generatriz será la de obtener un inventario con resultados operativos, tanto por contenidos concretos como por su imbricación posterior en la redacción del Plan General de Valencia. Para ello el trabajo presentará en sus conclusiones aquellas



envariantes tipológicas, tramas urbanas o rústicas, morfologías edilicias y estilísticas, paisajes, etc., que de acuerdo con los criterios propuestos tengan interés y valor suficiente para quedar reflejados en el Plan General a través de alguno de sus documentos (Memoria, Catálogo, Normas Urbanísticas, Ordenanzas,...) o determinaciones que contiene (alineaciones, alturas, edificabilidad), o bien la conveniencia de un tratamiento por Plan Especial proponiendo su delimitación.

La dirección técnica por parte de la Oficina Municipal del Plan fue ostentada por el arquitecto Miguel Arraiz Cid y los equipos redactores estuvieron constituidos por:

Zona Norte

Cecilio Sánchez Robles Beltrán, arquitecto director.

Aulario Polo Bertomeu, arquitecto.

Enrique Gomar Parra, arquitecto.

José Ortolá Sendra, arquitecto.

Zona Sur

Francisco Tabernes Pastor, arquitecto director.

Pilar Calvo Senet, arquitecto.

José Manuel Despian Oriach, arquitecto.

Javier Esparza Beltrán, arquitecto.

Francisco Pina Alegre, arquitecto.

7.3. ANALISIS DEL MEDIO FISICO Y CONTAMINACION AMBIENTAL.

La definición de unidades ambientales que ofrezcan un comportamiento homogéneo frente a los diferentes usos previsibles del Plan de Ordenación, constituye la finalidad de este estudio complementario. Forma también parte del mismo la recopilación de un conjunto de datos que faciliten la adopción, desde el Plan, de medidas correctoras de contaminación ambiental que sufre el término municipal de Valencia.



El contenido del trabajo se realiza según el siguiente índice:

1.- Introducción. El marco geográfico.

2.- El medio abiótico.

- Geología. Datos esenciales del territorio municipal. Tectónica.

- Hidrogeología. Acuíferos. Piezometría. Circulación subterránea.

- Red de drenaje. Régimen fluvial. Localización, descripción y caudales de los accidentes fluviales.

- Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos subterráneos. Factores de análisis: permeabilidad vertical, permeabilidad lateral, espesor no saturado y poder de autodepuración.

- Contaminación de aguas subterráneas. Contaminación de origen agrícola, urbano e industrial. Niveles de contaminación.

- Contaminación de aguas superficiales y cauces naturales. Tipos de agentes contaminantes. Localización territorial de vertidos contaminantes y sus características. Evolución temporal (series de 10 últimos años). Evolución estacional (periodo anual). Previsiones de evolución a 4 y 8 años. Diagnóstico y recomendaciones.

- Vertidos de residuos sólidos. Tipificación y localización geográfica. Cuantificación y evolución. Impacto medioambiental. Evolución a plazo corto y medio. Diagnóstico y recomendaciones.

- Contaminación atmosférica. Agentes contaminantes, orígenes, niveles y localización geográfica de focos emisores. Evolución anual (series de últimos 10 años) y estacional. Incidencia del régimen de vientos dominantes. Clasificación en función de su toxicidad y peligrosidad. Diagnóstico y recomendaciones.



- Contaminación del litoral. Puntos de vertido y análisis típico de aguas. Agentes contaminantes: Orígenes y efectos principales. Contaminación procedente de otros términos municipales; Influencia del régimen de corrientes y de los accidentes naturales y artificiales (puerto y escolleras). Influencia de la infraestructura portuaria en la dispersión/concentración de agentes contaminantes. Evolución temporal reciente y estacional.

3.- El medio biótico (cultivos y vegetación natural).

- Cultivos dominantes y vegetación natural. Características. Tipificación y localización geográfica.

- Productividad agrícola de los suelos. Clasificación y localización geográfica. Renta agrícola anual.

- Efectos de la contaminación terrestre y aérea en los cultivos y vegetación natural. Áreas afectadas. Evolución reciente y previsible a corto y medio plazo.

- Efectos de las obras de infraestructura y edificación en el medio biótico.

- Incidencia en los espacios naturales de alto valor ambiental.

4.- Clasificación de territorio. Unidades ambientales.

- Definición de Unidades Ambientales homogéneas. Descripción de los ecosistemas.

- Localización geográfica.

- Compatibilidad de usos. Análisis de impactos en cada Unidad Ambiental. Resumen de capacidad de acogida óptima en cada Unidad Ambiental definida.

- Conclusiones y recomendaciones para la futura zonificación del territorio municipal. Normas y criterios de protección de las áreas de alto valor ambiental.



De forma esquemática, la metodología seguida en la elaboración del trabajo se puede presentar así:

- a.- Estudios previos.
- b.- Fase de campo.
- c.- Fotointerpretación.
- d.- Análisis de los principales focos de contaminación.
- e.- Definición de unidades ambientales.
- f.- Orientaciones de uso y recomendaciones.

Estudios previos.- Corresponde a ésta fase inicial la recogida de datos, cartografía y bibliografía existente relacionada con el tema de estudio según el índice del contenido del trabajo antes descrito.

Fase de campo.- Después de un recorrido de reconocimiento general de todo el término municipal, se procede a identificar las características descriptivo-morfológicas de los distintos ambientes para poder definir las unidades en base a la asociación de tipos de suelo, pendiente, vegetación y situación tanto geográfica como en relación al continuo urbano.

Fotointerpretación.- Con carácter complementario del trabajo de campo y para facilitar interpretaciones de conjunto y de relación interna de las unidades en fase de delimitación.

Análisis de los focos de contaminación.- Se verifica cuantitativa y cualitativamente en función de la permanencia y reversibilidad del deterioro causado y, según el siguiente listado:

- Vertido residuos sólidos urbanos e industriales en escombreras, vertederos, cauces públicos.
- Emisión efluentes líquidos superficiales y subterráneos (industria, agricultura).
- Vertidos en el puerto y en el mar litoral.



- Emisiones aéreas, particular en suspensión (industria, tráfico urbano).
- Acumulación de desechos, cementerios de coches, etc.
- Deseccación de parcelas en zonas húmedas.
- Contaminación acústica, focos industriales, tráfico urbano.

Definición de unidades ambientales.- Como resultado de las fases de trabajo de campo y de fotointerpretación se procede a delimitar las áreas que, en función de sus características y de su situación en relación con la urbanización pueden ofrecer un comportamiento homogéneo frente a los usos urbanos colindantes en la actualidad y a los previsibles en el Plan. La valoración de las unidades ambientales según calidad medio ambiental y agraria lleva a su clasificación y al establecimiento de orientaciones de uso y recomendaciones a efecto de las posibles clasificaciones y calificaciones urbanísticas.

El equipo redactor es el siguiente:

Empresa de servicios: Valenciana de proyectos Gestión y Servicios S.A.

Director:

Joaquín Martínez Dalmau, Ingeniero de Caminos.

Jesús Mataix Oltra, Ingeniero Agrónomo.

Roberto Roselló Gimeno, Licenciado en Ciencias Biológicas.

Santiago Reyna Domenech, Ingeniero de Montes.

Sergio Capella Vilar, Ingeniero Técnico Agrícola.

Luis Ordeig Fos, Ingeniero Técnico Agrícola.

La dirección técnica del estudio por parte de los servicios municipales fue realizada por el arquitecto Antonio García Heredia.



7.4.- ESTUDIO SOBRE LOCALIZACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

La finalidad de este trabajo es conocer tanto la localización exacta como la caracterización de las diferentes actividades industriales emplazadas en el término municipal.

La caracterización viene referida a: su magnitud, tipología, accesibilidad, grado de ocupación y empleo, y también a su tolerancia medioambiental tanto por el tipo de actividad como por su ubicación, en relación con la estructura urbana residencial, a efectos de adoptar las decisiones pertinentes en la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

El contenido del trabajo se plantea para alcanzar todos y cada uno de los aspectos citados, incluyéndose también aquellas instalaciones industriales en desuso o abandonadas pero que persisten en su ocupación y/o edificación. Todo ello según la siguiente documentación:

- Memoria Informativa, que incluirá el análisis y valoración de los diferentes aspectos introducidos en la metodología de trabajo seguido, y fuentes de información utilizadas, descripción del trabajo, definición y análisis tipológico y conclusiones sobre la adecuación al medio urbano de las diferentes instalaciones, su tolerancia en relación con los núcleos habitados colindantes, idoneidad del emplazamiento y recomendaciones sobre el mantenimiento o erradicación.

Conclusiones y recomendaciones sobre el planeamiento urbanístico, en especial referidas a Normativa y Zonificaciones resultantes del estudio anterior.

- Fichas resumen referida a cada una de las instalaciones localizadas, indicando propietario o titular, emplazamiento, distrito, barrio, grado de ocupación expresa tanto en términos brutos de parcela como netos de edificación, superficie edificable, grado de urbanización o servicios de que dispone, tipología, número de trabajadores, actividad que se desarrolla, nivel de funcionamiento y tipo de actividad.



- Plano de situación individualizado de cada instalación sobre base cartográfica municipal, a escala 1:1000 en el que se definan gráficamente las principales características urbanísticas de la instalación y de su entorno.

- Plano de situación idem., a escala 1:5000, complementario de los anteriores por barrios.

- Plano de localización general idem., que abarque la totalidad del término municipal, a escala 1:10.000, diferenciando los distintos tipos de industria analizada, zonas homogéneas, etc.

En la metodología del trabajo se plantea un nivel de desagregación:

a).- Por la actividad, distinguiéndose las actividades calificadas de las inocuas conforme a la definición que se establece en la sección segunda y tercera del Capítulo primero de las Ordenanzas de Usos y Actividades del Ayuntamiento de Valencia, y dentro de ella su pertenencia a los grupos generales que se relacionan a continuación:

- Alimentación y bebidas.
- Textil
- Calzado.
- Madera y corcho.
- Muebles.
- Papel.
- Artes gráficas.
- Cuero y piel (excepto calzado).
- Caucho.
- Químicas.
- Cerámica y vidrio.
- Metálicas.
- Transformados metálicos.
- Maquinaria y transportes.
- Construcción.



De conformidad con la codificación establecida por el Ministerio de Industria.

b).- Por la situación. Se distinguirán los tipos siguientes:

- Instalaciones agrupadas, referente a aquellas que se encuentran agrupadas en sectores homogéneos con un cierto grado de urbanización o que obedezcan a la ejecución de planeamientos específicos de uso industrial y consecuentemente constituyan o puedan constituir un polígono industrial.

- Instalaciones dispersas, que obedecen a edificaciones aisladas o enclaves de reducido número y extensión superficial, localizados de forma diseminada tanto en el suelo urbano como fuera de él. Dentro de esta situación se distinguirán aquellas de tipología exenta de las que ocupan superficies integradas dentro de la estructura urbana residencial (parte de una manzana, patios interiores de manzana, plantas bajas, etc.).

- Instalaciones especiales, referidas a actividades por lo general de servicios públicos como centros de transformación, almacenamiento y suministro de productos energéticos; centros de grandes infraestructuras de transporte, y otros grandes centros de almacenamiento no incluidos en los anteriores.

c).- Por el tamaño que afectará en relación directa al número de trabajadores de la empresa, distinguiéndose:

A.- Talleres con menos de 15 trabajadores.

B.- Pequeña industria de menos de 50 trabajadores.

C.- Mediana de menos de 100 trabajadores.

D.- Grandes más de 100 trabajadores.

d).- Por la tipología definida, atendiendo a las características estructurales y funcionales en relación con su actividad y desarrollo.



El equipo redactor del trabajo estuvo constituido por:

Carlos Payá Tenorio, Arquitecto Director.

Amadeo Pascual Galán, Arquitecto.

Juan A. Catalá Peris, Ingeniero de Caminos.

Jose Miguel Fuentes Verdres, Ingeniero Industrial.

Jose S. Jaraiz Antón, Ingeniero Industrial.

La dirección de estudio se llevó a cabo por la arquitecto de la Oficina Municipal del Plan Amparo Medina Piles y por el ingeniero municipal Angel Latorre.

7.5. INVENTARIO DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO.

Este trabajo tiene por objeto la localización y caracterización de los equipamientos existentes, en ejecución o planeados para su valoración y cuantificación, determinación de déficits y establecimiento de previsiones en el nuevo Plan General.

El trabajo después de la fase preparatoria, tuvo una importante labor de campo con la confección de fichas de cada elemento, según modelo elaborado al efecto y por último se realizó el vertido de los contenidos de las fichas en planos y cuadros, resumen por barrios, distritos y Juntas municipales.

El listado de equipamientos inventariados es el siguiente:

- 1.- Zonas verdes y espacios libres.
 - 1.1.- Espacios libres y parques naturales.
 - 1.2.- Jardines.
 - 1.3.- Areas de juego.
 - 1.4.- Otros.



- 2.- Centros docentes.
 - 2.1.- Guarderías. Escuelas infantiles.
 - 2.2.- Preescolar.
 - 2.3.- E.G.B.
 - 2.4.- B.U.P.
 - 2.5.- F.P.
 - 2.6.- Universidad.
 - 2.7.- Educación especial.
 - 2.8.- Otros.
- 3.- Sanitario.
 - 3.1.- Hospitales. Residencias sanitarias.
 - 3.2.- Ambulatorios.
 - 3.3.- Consultorios.
 - 3.4.- Dispensarios.
 - 3.5.- Centros Municipales de salud.
 - 3.6.- Otros.
- 4.- Cultural.
 - 4.1.- Archivos y Bibliotecas.
 - 4.2.- Museos y Salas Exposición.
 - 4.3.- Instituciones culturales.
 - 4.4.- Teatros.
 - 4.5.- Centros de culto.
 - 4.6.- Otros.
- 5.- Deportivo.
 - 5.1.- Parque deportivo.
 - 5.2.- Pabellón deportes.
 - 5.3.- Polideportivo.



5.4.- I.D.E.

5.5.- Clubs y locales deportivos.

5.6.- Estadios.

5.7.- Otros.

6.- Servicios sociales.

6.1.- Centros municipales de servicios sociales.

6.2.- Residencias ancianos.

6.3.- Clubs jubilados.

6.4.- Beneficencias.

6.5.- Toxicomanías. Alcoholismo.

6.6.- Atención al minusvalido.

6.7.- Recogida madres solteras.

6.8.- Otros.

7.- Servicios públicos.

7.1.- Locales y dependencias administrativas municipales.

7.2.- Locales y dependencias administrativas no municipales.

7.3.- Juntas de distrito.

7.4.- Aguas potables.

7.5.- Bomberos.

7.6.- Policía municipal.

7.7.- Grua y cementerio vehículos.

7.8.- Mercados y mataderos.

7.9.- Cementerios.

7.10.- Estaciones tratamiento. Residuos sólidos urbanos.

7.11.- Depuradoras.

7.12.- Otros.

8.- Ferias de Muestras.



9.- Transportes y comunicaciones.

9.1.- Estaciones ferrocarril.

9.2.- Estaciones autobuses interurbanos.

9.3.- Instalaciones SALTUV.

9.4.- Puertos marítimos.

9.5.- Aeropuertos, helipuertos.

9.6.- Correos y telegráfos.

9.7.- Telefónica.

9.8.- Otros.

10.- Otros. Equipamientos comunitarios.

El contenido de cada ficha recoge los siguientes datos:

- De localización, e identificación = número, distrito, barrio, calle o plaza y número.
- De tipología = con descripción del uso preciso a que se destina, superficie, capacidad y situación actual. Para los centros docentes se especifica la capacidad para cada uno de los niveles de escolarización.
- Para los equipamientos en uso, se señala su estado de conservación, régimen de propiedad y régimen de gestión del servicio.
- Para los equipamientos en ejecución, la ficha incorpora los datos de desglose de las fases relativas a Suelo y a edificación, fecha prevista de entrada en servicio y régimen de propiedad.
- Para los equipamientos planeados, es decir, los que están previstos en planes aprobados definitivamente, se señala: el tipo de plan en que se contiene, el régimen de gestión urbanística previsto, tanto para la obtención del suelo como para la ejecución y organismo que la asume.



El trasdós de la ficha incorpora un plano de emplazamiento del equipamiento correspondiente a escala 1/2.000.

De cada barrio se confecciona una ficha portada con la representación cartográfica del mismo en su relación con la ciudad y a escala conveniente.

Por distritos se confeccionan planos a escala 1/4.000 ó 1/2.000 donde se señala la ubicación de cada uno de los equipamientos fichados, con sus simbologías correspondientes, para la mejor identificación de tipología y nº de ficha.

El trabajo de campo se contrató con equipos auxiliares y la dirección técnica del trabajo por parte de la Oficina Municipal del Plan la ostentaron las siguientes personas: Antonio García Heredia y Juan José Garrido Ibañez, arquitectos y Pilar Portero Aragonés y Ana Urcullu, sociólogos.

7.6. TECHO DE EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO.

La cuantificación de los aprovechamientos edilicios previstos en los planeamientos parciales vigentes es el objeto de este estudio complementario. Su conocimiento es necesario para poder regular desde el nuevo Plan General las densidades futuras de la ciudad y consecuentemente con ello las necesidades de equipamientos y servicios que se han de proyectar y programar.

El trabajo se contrató con Prodein Urbanismo con la intervención de Andrés Castrillo López, Ingeniero de Caminos y Carlos Estudillo Molina, Arquitecto.

Valencia, Octubre de 1.988

Por el Equipo Redactor

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director