

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Valencia, julio de 2010



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

ORDENACION ESTRUCTURAL MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Juan Antonio Altés Martí.
Arquitecto. Director General de Planeamiento

ASISTENCIAS TÉCNICAS

URBANÍSTICA

Dirección

Emilio Ordeig Fos
Arquitecto Urbanista

Equipo Técnico

Ana Ruth Tejedo Villalba
Arquitecto
Bélen Ordeig Gimeno
Arquitecto
José M^a Ruperez Castrillo
Arquitecto
Marcelino Conesa Lucerga
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
José A. García-Trevijano Carnica
Letrado
Jorge Joaquín Hervas Mas
Letrado
Vicente Iglesias Ferragud
Letrado
USM ENDECAR, S.A.U
Empresa Tratamiento Informático

MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJISTICA

Coordinación y Dirección

Javier Obarti Segre
Director Técnico de EVREN , S.A.

Equipo Técnico

Juan Gumbau Bellmunt
Geólogo y Abogado
Juan José García Molina
Ldo. C. Ambientales
Africa Pons Ruiz
Ingeniero de Montes
Enric Cardona Borrás
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Javier Martín Sáez
Ingeniero de Camino, Canales y puertos
Santos Ortiz Pérez
Geologo
M^a Cruz Blanco Redón
Lda. Ciencias Ambientales
M^a Angeles Albuixech Briz
Ingeniero Técnico Agrícola

ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS

Estudio de necesidades de vivienda

GFK Emer Ad Hoc Research

Estudio de tráfico y transporte

Servicio de Circulación y Transportes

Estudio acústico

Audiotec

Informe riesgos de inundación suelos urbanizables

EVREN S.A.

Informe necesidades hídricas.

Servicio del Ciclo Integral del Agua.

Informe de sostenibilidad económica

Mur&Clusa

COLABORACIONES

Servicios de Planeamiento y Programación

Servicio de Circulación y Transportes

Servicio del Ciclo Integral del Agua

Servicio de Arqueología

Servicio de Gestión

Laboratorio Municipal



AJUNTAMENT DE VALENCIA

INDICE MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- Alcance y justificación de la conveniencia u oportunidad de la revisión.**
- 2.- Adecuación a los Planes de Acción Territorial u obras promovidas por otras Administraciones.**
- 3.- Consultas efectuadas con Administraciones y Organismos Públicos.**
- 4.- Modelo Territorial propuesto.**
 - 4.1.- Introducción**
 - 4.2.- Ocupación del territorio y crecimiento urbano**
 - 4.3.- Adecuación a los municipios colindantes.**
 - 4.4.-Evaluación y análisis de las consecuencias de la ordenación en el empleo y la economía del Municipio.**
- 5.- Determinaciones sustantivas de la Ordenación Estructural.**
 - 5.1.- Clasificación del suelo**
 - 5.2.- Calificación y Zonas de Ordenación Urbanística**
 - 5.3.- Red primaria de carácter estructural**
 - 5.3.1.- Red Primaria de Espacios libres.**
 - 5.3.2.- Red Primaria de Infraestructuras de Transporte y Comunicaciones.**
 - 5.3.3.- Red Primaria de Infraestructuras y Servicios urbanos.**
 - 5.4.- Los Bienes de dominio público no municipal**
- 6.- Áreas de Reparto y cálculo justificativo del aprovechamiento tipo**
 - 6.1.- Introducción**
 - 6.2.- Coeficientes correctores o de ponderación del valor en suelo urbanizable.**
 - 6.3.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo**
 - 6.4.- Cargas externas a cargo de los sectores.**
 - 6.5.- En suelo urbano no consolidado**



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**1.- Alcance y justificación de la conveniencia u oportunidad de la revisión.**

En el presente documento de Memoria Justificativa se concretan y describen el conjunto de las principales propuestas que, atendiendo a las determinaciones sustantivas propias de la ordenación estructural, informan la pretendida **Revisión Simplificada del Plan General de Valencia**, aprobado definitivamente mediante Resolución del Hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de Diciembre de 1988 (publicado en el BOP de 14 de Enero de 1989 y DOGV de 16 de Enero de 1989).

Ello, en base a lo previsto en el artículo 93 de la LUV, que en su apartado 1.c) establece que la Revisión procederá *cuando así lo decida razonadamente el Municipio en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico*, y abordándose, además, desde el enfoque previsto en el artículo 222 del ROGTU, en referencia al 93.2 de la LUV, cuando dice que *el Ayuntamiento podrá plantear la revisión del Plan General por fases desagregadas para cada clase de suelo en los términos que reglamentariamente se determinen, una vez que el documento de concierto se haya sometido al periodo de información pública y recibida la aprobación por la Generalitat.* (sic).

Se elabora, por tanto, un documento que deslinda el contenido del planeamiento territorial en los dos niveles diferenciados del planeamiento urbanístico: el que atendería a la definición de la ordenación estructural del relativo a los aspectos modificativos de la ordenación pormenorizada, ya que ésta última, sin perjuicio de pequeños ajustes puntuales que puedan introducirse en la primera fase, se realizará a través de un expediente de modificación separado, una vez definido el marco general a través de la primera

Es decir, deslindadas las competencias en materia de aprobación de planeamiento ello podrá permitir “a posteriori” abordar, bien territorialmente o bien sectorialmente en razón de la materia específica, modificaciones parciales de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, de forma desagregada mediante la gestión de distintos expedientes administrativos. Objetivo que redundará, además, en una mayor eficacia y agilidad procedimental evitando así la excesiva complejidad de un documento único que podría alargar excesivamente el proceso y, sobre todo, una suspensión de licencias de construcción y/o de actividades generalizada, no deseable en estos momentos.

El fundamento legal de esta decisión lo encontramos en la Disposición transitoria tercera de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV) que impone a los municipios la obligación de adaptar a la misma su planeamiento, mediante la incoación del correspondiente expediente de revisión, el cual podrá acogerse a la denominada “versión simplificada” prevista en su artículo 62.1¹; así como en los artículos 139 y 140 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba su desarrollo reglamentario (ROGTU).

¹ “Los planes generales establecerán para todo el territorio municipal su ordenación urbanística estructural en los términos establecidos en el capítulo II del presente título. Potestativamente, también podrán ordenar de forma



La novedad radica en que el plan general ha de necesariamente establecer la ordenación estructural de todo el término municipal, donde se incluye la ordenación del suelo no urbanizable, mientras que respecto de la ordenación pormenorizada puede optar por asumir *total o parcialmente la ordenación pormenorizada del suelo urbano del plan general anterior* y sin que esté dotado de competencia para ordenar pormenorizadamente los suelos urbanizables de nueva creación, ni siquiera los inmediatos al suelo urbano, pues a diferencia de lo que establecía el Art. 18 de la derogada LRAU (Ley 6/19947, la LUV la facultad de pormenorización del Plan General únicamente a “todo o parte del suelo urbano” (Art. 38.a), lo que confirma su artículo 57 al afirmar que “la ordenación pormenorizada puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales, por los Planes de reforma Interior o por los Estudios de Detalle y, en suelo urbanizable, mediante Plan Parcial”. De igual manera, el Catalogo de bienes y espacios protegidos, que necesariamente ha de formar parte del plan general, puede integrarse dentro de la ordenación que se asume, sin necesidad de confeccionar uno nuevo.

El proyecto, por tanto, no supone revisar de forma integral el Plan General de Ordenación Urbana de 1988, sino adaptarlo y actualizarlo a la situación actual, a las nuevas directrices de evolución urbana y de ocupación del suelo y a las incorporaciones normativas aprobadas desde su aprobación hasta la fecha de hoy. Es decir: limitando su alcance a la ordenación estructural, redefiniendo el suelo dotacional correspondiente a las Redes Primarias de Infraestructuras, Equipamientos y Parques Públicos, así como la clasificación del suelo y su zonificación, y con asunción de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y del urbanizable en fase de ejecución, emplazando al planeamiento de desarrollo y al momento de la programación el establecimiento de las determinaciones urbanísticas que les son propias.

Decisión razonada que ya fue adoptada por el Ayuntamiento conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 23 de abril de 2004, aunque referida entonces a una homologación sectorial modificativa de acuerdo con la LRAU, y planteamiento por fases desagregadas que recibió aprobación por parte de la Conselleria según informe positivo del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, de 29 de septiembre de 2005, que consideró superada dicha la fase de Concierto previo.

Es, por tanto, a ésta modalidad de Revisión Simplificada a la que se refiere, obviamente trasladándolo al nuevo marco legislativo, el citado acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno local que permite contemplar únicamente los aspectos relativos a la ordenación estructural sentando, en su caso, las bases que permitirán a continuación, pero posteriormente a su aprobación, profundizar en las cuestiones atinentes a la ordenación pormenorizada. Es decir, con la excepción de aquellos ámbitos que expresamente se delimiten como nuevas unidades de ejecución; ciertas modificaciones derivadas de convenios o acuerdos urbanísticos que se incorporan, así como ajustes o correcciones que se han estimado conveniente efectuar como resultado del proceso de consulta y participación pública, la presente Revisión Simplificada no interfiere ni incide en la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en el Plan

pormenorizada todo o parte del suelo urbano, o asumir, total o parcialmente, la ordenación del suelo urbano del plan general anterior”



General de Ordenación Urbana de 1988 y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aprobados definitivamente o en tramitación, en el momento que se produzca su entrada en vigor.

Revisión que, además, permitirá desde la Administración municipal establecer definitivamente los criterios que orienten, consolidando la dinámica que ya hoy está plenamente implantada, la actividad urbanística de los próximos años, consiguiendo que cada nueva actuación, pública o privada, haga de Valencia no solo una ciudad mas habitable dentro de ese ámbito sostenible de convivencia y desarrollo urbanístico, sino también mas atractiva, capaz de canalizar sus espléndidas posibilidades que deben ser aprovechadas en beneficio de todos los ciudadanos.

Consiguientemente, superada la fase de Concierto Previo, reconducida la situación como consecuencia de la modificación y entrada en vigor del nuevo marco legislativo y recibido, en 14 de enero de 2008, el denominado **Documento de Referencia**, necesario para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), emitido por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme y Habitatge², el proyecto municipal, originariamente concebido como una “homologación sectorial modificativa” pasa a denominarse **Proyecto de Revisión Simplificada del Plan General**.

Proyecto de Revisión Simplificada del Plan General que, en su **Versión Preliminar** junto con el **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, el **Plan de Participación Pública**, el **Estudio preliminar de Paisaje**, el **Documento de Síntesis** y demás documentación complementaria, recibió la conformidad de la Junta de Gobierno Local, según acuerdo adoptado en 14 de marzo de 2008, iniciándose a partir del mismo el proceso de Consultas y Participación Pública previstos la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y en el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, publicando el citado acuerdo mediante anuncios en el DOCV y en el BOP, en periódicos de gran difusión en la Provincia de Valencia, y en la Web del Ayuntamiento, así como la convocatoria simultáneamente del trámite de audiencia adicional regulado en el artículo 564 del ROGTU que, en desarrollo del artículo 10.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (Ley 4/2004 de 30 de junio), impone que en los planes y proyectos que trasciendan del ámbito meramente administrativo, la administración realice un trámite de audiencia provisional mediante la instrumentación de los oportunos canales de participación pública

Documento de Versión Preliminar que, actualizando la documentación del Concierto previo con la incorporación de las decisiones y propuestas consecuencia de la aplicación de las nuevas normativas legales y de los análisis, estudios y acuerdos adoptados posteriormente, define las determinaciones estructurales del presente proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia..

Posteriormente, culminados los oportunos trámites y redactado el correspondiente **Documento de síntesis del resultado del trámite de participación y consulta pública**

² Ver Memoria Informativa, apartado 2.- “Antecedentes administrativos: Tramitación y Procedimiento”.



previo a la Revisión simplificada del Plan General de Valencia ³, así como la Propuesta de Memoria Ambiental, la Junta de Gobierno Local en sesión de 24 de julio de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

“Vista las sugerencias y observaciones formuladas por particulares, asociaciones y organismos, durante la fase de participación pública de la Versión Preliminar de la Revisión Simplificada del Plan General, vistos el “Documento de síntesis del resultado del trámite de participación y consulta pública previo a la Revisión simplificada del Plan General de Valencia”, el informe de la Dirección General de Planeamiento de 21 de julio del 2009 y la propuesta de Memoria Ambiental, se acuerda:

1º. Prestar conformidad al “documento de síntesis del resultado del trámite de participación y consulta pública previo a la Revisión simplificada del Plan General de Valencia”, en el sentido de tomar en consideración, total o parcialmente, o no tomar en consideración, las sugerencias y observaciones presentadas durante los procedimientos de Participación y Consulta Pública, en los términos que se proponen en sus conclusiones.

2º. Aprobar las modificaciones y/o correcciones a introducir en el documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia y en la Propuesta de Memoria Ambiental, de conformidad con el informe de la Dirección General de Planeamiento de 21 de julio del 2009.

3º. Aprobar la propuesta de Memoria Ambiental, que incorpora las conclusiones del “documento de síntesis del resultado del trámite de participación y consulta pública previo a la Revisión simplificada del Plan General de Valencia”, así como las modificaciones y/o correcciones a introducir al documento de Revisión del Plan General de Valencia.

4º. Remitir el presente acuerdo, junto con el “Documento de Síntesis del resultado del trámite de participación y consulta pública previo a la Revisión simplificada del Plan General de Valencia” así como la propuesta de Memoria Ambiental a la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, a fin de que proceda a su validación

Las modificaciones y/o correcciones a las que se refiere el acuerdo anterior en su apartado 2º son las que, agrupadas en función del aspecto o determinación urbanística al que se refieren, se explicitan textualmente a continuación:

- **Relativas a las ocupaciones de suelo propuestas.**
 - Mantener la clasificación como suelo urbano de los terrenos correspondientes a las antiguas instalaciones de leche “El Prado”, con el uso actual y edificabilidad en los términos recogidos en la licencia concedida con sus condiciones, excluyéndolos, al igual que los terrenos ocupados por el cementerio de Benimaclet, del Sector “Vera I” y, consecuentemente, proceder a los ajustes necesarios en el sector resultante en cuanto a sus características y determinaciones urbanísticas correspondientes y estableciendo en la correspondiente Ficha de Planeamiento los condicionantes necesarios en cuanto a la

³ Véase apartado 8 de la Memoria Informativa “Resultado del proceso de consulta y participación pública de la Versión Preliminar”



ordenación pormenorizada del mismo, de manera que se preserve la estructura del paisaje existente, los elementos patrimoniales (Alquería de Serra), las principales vistas hacia la huerta, etc. En cuanto a la infraestructura viaria planteada en el sector como borde urbano frente a la zona verde PQL sita al norte, se establecerán los condicionantes de diseño teniendo en cuenta criterios para su integración paisajística como elemento de transición entre la ciudad y la huerta facilitando la continuidad funcional y visual entre ambos espacios.

- Ajustar aquellas determinaciones urbanísticas en los Sectores “**Tavernes**” y “**Alboraya**”, en base a los acuerdos alcanzados con ambos municipios, que permitan dotar de coherencia a las respectivas revisiones de planeamiento de los dos municipios afectados, si bien siempre que tales ajustes en ningún caso vayan en detrimento del porcentaje relativo del 100% de reserva con destino a viviendas de protección pública (VPP) adoptado para el sector.

- Otorgar un uso mixto residencial-terciario al Sector “**Mahuella**”, ajustando los correspondientes índices de edificabilidad, si bien sin modificar el porcentaje relativo del 100% de reserva de la edificabilidad residencial resultante con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP) adoptado para el sector.

- Prever en la Ficha de planeamiento del Sector “**Horno de Alcedo**” la posibilidad de incremento de edificabilidad terciaria pero siempre que sea a costa de disminuir en la misma cuantía la edificabilidad residencial con destino a viviendas de renta libre, con el fin de que no se produzca merma alguna de la edificabilidad reservada a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).

- Modificar las determinaciones urbanísticas del Sector “**Castellar Oeste**”, en el sentido de estudiar y delimitar una franja de afección visual respecto de las infraestructuras viarias V-31 (Pista de Silla) y V-30, manteniendo en ella la estructura de huerta existente y limitando las alturas de la edificación en el nuevo borde urbano con la huerta, de manera que, además, se mantenga el carácter de núcleo histórico de Castellar.

- Prefigurar la ubicación de la reserva de zonas verdes a establecer en el plan parcial en el Sector “**Faitanar**” de forma que actúe de “barrera verde de protección” respecto del vecino término municipal de Paiporta, estableciendo la oportuna previsión en la correspondiente Ficha de Planeamiento.

- Establecer las oportunas determinaciones urbanísticas en la porción de **borde urbano junto al vecino término municipal de Burjassot**, al norte de la Ronda, en coherencia con las establecidas en dicho municipio, si bien dentro de una solución de conjunto.

- **Relativas a las redes primarias de dotaciones públicas**

- Suprimir la reclasificación como **suelo urbanizable dotacional con destino a parques periurbanos (PQL)** en las zonas que se corresponden con los actuales asentamientos rurales denominados “**Tres Camins**” y “**El Perú**”, así como al este de la calle Jesús Morante Borrás, remitiéndose en cuanto a sus determinaciones a la normativa urbanística correspondiente al suelo no urbanizable de protección especial de la huerta grado 1 (SNUPE-H1) y, en su caso, a los condicionantes que establezca el PAT de Protección de la Huerta, ya que el objetivo de conseguir un “corredor verde” con el Parque Natural de la



Albufera puede igualmente cumplirse manteniendo tal clasificación como suelo no urbanizable de protección especial.

- Mantener la propuesta de reclasificación de los terrenos en el **Sector “Vera II” destinado a Red Primaria de uso dotacional educativo-cultural múltiple**, en base a la petición expresa efectuada por ambas Universidades (reiterada ahora durante el proceso de participación pública), así como la calificación de los terrenos sitos al Norte de la ronda propuesta como Parque periurbano (PQL) en coherencia con las previsiones establecidas en la revisión del Plan General del vecino término de Alboraya, si bien excluyéndolos del sector y adscribiéndolos para su obtención, en concepto de carga externa, en la o las áreas de reparto de los suelos urbanizables previstos con aprovechamiento residencial y/o terciario. Asimismo, establecer en la correspondiente Ficha de Planeamiento los condicionantes necesarios en cuanto a la ordenación pormenorizada del mismo, de manera que se preserve la estructura del paisaje existente, los elementos patrimoniales (Conjunto de la Ermita y Molí de Vera), las principales vistas hacia la huerta, etc. Y en cuanto a la infraestructura viaria planteada en el sector como borde urbano frente a la zona verde PQL sita al norte, se establecerán los condicionantes de diseño teniendo en cuenta criterios para su integración paisajística como elemento de transición entre la ciudad y la huerta facilitando la continuidad funcional y visual (miradores) entre ambos espacios.
- Suprimir, la reserva de terrenos con destino al cierre de la **V-30 Norte (Corredor Comarcal)** en el tramo del término municipal de Valencia entre Tavernes y Ciudad Fallera por su afección al área de huerta grado 1 (SNUPE-H1) al Oeste de Tavernes Blanques, Norte de Valencia y Este de Burjassot y Godella, adoptando una nueva solución que contorneando la huerta por el Sur, construyendo una carretera desdoblada contigua a la actual ronda Norte, hasta llegar al borde Oeste de S. Miguel de los Reyes (límite de la huerta) continúe por el Sur de Tavernes y por el Este, entre Tavernes y Alboraya, hasta llegar al borde del Barranco del Carraixet y, por éste hasta, la V-21 (Acceso Norte de Valencia). La solución adoptada se complementa con la previsión, a la altura de la ciudad Fallera, de la posible conexión a distinto nivel de la futura vía de borde de Burjassot, salvando el futuro cementerio de dicha población, con la actual Ronda Norte y con el nuevo vial propuesto como alternativa de cierre de la V-30 paralelo a ella.
- Modificar las previsiones de trazado y las conexiones de la **nueva ronda de borde urbano “Tavernes-Alboraya**, en función de la solución adoptada para el cierre de la V-30, anteriormente descrita, que discurrirá de forma independiente y separando el acceso a las propiedades colindantes, lo que permitirá el cierre de la fachada sur de dicho municipio, así como desviar el tráfico del Monasterio de San Miguel de los Reyes, y su enlace con la Avenida de Alfahuir, ampliando la actual rotonda. Asimismo prever la conexión de la posible circunvalación Sur de Alboraya con la actual ronda Norte de Valencia en la rotonda del Camino de Farinós, ensanchándola.
- Suprimir, o modificar en su caso, las determinaciones relativas a la **Ronda Sur de poblados, así como el nudo de enlace con la V-30 y la Avenida de Tres Forques**, que afectan al vecino término municipal de Xirivella, en pro de la concertación mutua entre municipios colindantes, si bien supeditada la decisión a las soluciones que se adopten tanto por la Demarcación de Carreteras del Estado como por la Dirección General de



Infraestructuras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes (CIT) como administraciones competentes en la materia.

- Mantener la propuesta global respecto de la **Red de Infraestructura de Transporte metropolitano** (Metrovalencia), tras la consulta efectuada con la Dirección General de Transportes de la Consellería de Infraestructuras y Transportes (CIT), como administración competente en la materia, si bien suprimiendo la nueva infraestructura de transporte por vía reservada (TVR) que afecta al área de huerta protegida (SNUPE-PN) incluida en el PORN del Turia entre Benimamet y Campanar, al Oeste de Valencia y Este de Paterna y Quart de Poblet.

- Excluir del **Sistema General portuario (P/ID-3 Area Portuaria)**, los terrenos que estando desafectados de tal uso portuario son objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, estableciendo las determinaciones urbanísticas que proceda para su desarrollo y ejecución, incorporándolos a la trama urbana de la ciudad. Simultáneamente, delimitar un ámbito de planeamiento en los terrenos portuarios sitos en la zona de "Moyresa" y las antiguas instalaciones de "Benimar" sujetas sus determinaciones y características a la previa formalización de un Convenio específico.

- Reflejar en la documentación de Revisión Simplificada del Plan General en su redacción definitiva las oportunas determinaciones relativas a la ubicación y características de la **Red primaria de Infraestructuras y Servicios urbanos de abastecimiento y energía eléctrica (P/ID)**, de conformidad con el contenido del acuerdo del Ayuntamiento pleno de 31 de mayo de 2008.

- Adscribir los terrenos calificados como **Red primaria de Infraestructuras y Servicios urbanos (P/ID) con destino a nuevo Cementerio General**, en la zona de Faitanar, para su obtención, en concepto de carga externa, en el área de reparto del propio sector y/o las áreas de los suelos urbanizables previstos con aprovechamiento residencial y/o terciario.

- **Relativas a los bienes y espacios protegidos**

- Incorporar al **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (BICs y BRLs)**, que, como tal documento complementario, acompañará al documento de Revisión simplificada del Plan General en su redacción definitiva, además de los ya declarados o propuestos, aquellos otros elementos que tras el oportuno análisis dentro de los trabajos que se están llevando a cabo por las respectivas asistencias técnicas, sean merecedores de tal consideración.

- **Relativas a propuestas de nuevas reclasificaciones de suelo**

- Ampliar perimetralmente el núcleo urbano de la pedanía de **Poble Nou** por su borde Este incluyendo la reserva de terrenos necesarios para el trazado de una variante de la CV-315 (Camino de Moncada), delimitando la correspondiente unidad de ejecución que permita su desarrollo y ejecución.

- Establecer la calificación como "Área de reserva con destino a usos dotacionales privados o públicos" (SNUPE-ARD) para las bolsas de suelo sitas entre la Autovía de Torrent, la V-30, "La Torre" y los términos municipales de Alfafar y Paiporta, así como la situada en la



partida de “Castellar”, entre el núcleo urbano consolidado, la V-31 y la variante de circunvalación Sur de El Oliveral, dentro de la clasificación como suelo no urbanizable de protección especial de la huerta grado 2 (SNUPE-H2), estableciendo las determinaciones urbanísticas, características y condiciones, así como el procedimiento a seguir, en la correspondiente normativa referida al suelo no urbanizable que haga posible su implantación y fijando unos parámetros básicos para el desarrollo futuro de estas áreas mediante la figura de un Plan Especial que garantice una adecuada ordenación de las mismas, preservando y/o regenerando la estructura de la zona, así como la adecuada localización e integración paisajística y visual de las dotaciones, infraestructuras, recorridos, etc. que se pretenda implantar.

- **En relación con el suelo urbanizable pendiente de desarrollo y ejecución**

- Incorporar al documento las determinaciones de carácter estructural establecidas para el ámbito “**Grao-Cocoteros**” conforme a la Modificación de Plan General en dicho ámbito que, junto con el de Plan Parcial del sector “Grao”, ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo pleno de 24 de abril de 2009 y que, remitida a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en 8/05/09, está pendiente de aprobación definitiva (Véase Expediente 668/99 del Servicio de Planeamiento). Ello, sin perjuicio de las correcciones que pudieran derivarse, en su caso, del contenido de la correspondiente Resolución del Conseller en cuanto a su aprobación definitiva⁴.

- **En relación con el tratamiento del suelo urbano consolidado**

- Establecer la **normativa** oportuna que permita de forma progresiva la recalificación urbanística con destino a usos terciarios del actual polígono industrial de “**Vara de Quart**”, previendo un régimen transitorio al objeto de no dejar en situación de fuera de ordenación a aquellas empresas que decidan permanecer con el uso y características actuales.

- **Redelimitar las unidades de ejecución** en suelo urbano, previstas por el planeamiento vigente, en la pedanías de **Carpesa y Borbotó**, así como delimitar una nueva, no prevista por el planeamiento vigente, que incluya los terrenos sitos en el acceso sur entre las calles Ferrer y Bigne, Cura Aguilar y la variante de la VP-6023 en la pedanía de **Benifaraig**.

- **Redelimitar la unidad de ejecución** en suelo urbano prevista por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior vigente en el ámbito de influencia de **San Miguel de los Reyes** extendiéndola a los terrenos inmediatos al monumento, propuesta su gestión por expropiación, así como a aquellos otros sitos al interior de la variante oeste de la carretera CV-300 en su confluencia con la ronda de borde urbano de Tavernes, propuesta su clasificación como urbanos en el documento de versión preliminar y modificando las determinaciones urbanísticas que procedan como consecuencia del análisis técnico y del Estudio de viabilidad económica encargado al efecto. Ello, con la finalidad de hacer viables los objetivos establecidos en el citado planeamiento.

- Incluir en el tratamiento del suelo urbano consolidado el estudio y, en su caso, la

⁴ Con posterioridad, éste documento ha sido aprobado definitivamente por



delimitación unidades de ejecución respectivamente en los terrenos sitos en la calle Río Miño; en la confluencia de la Avenida de Peris y Valero con las calles Fuente de San Luis y Organista Plasencia; en los terrenos situados en la calle Escultor Víctor Hino (Malilla) y en la confluencia de las calles Garbí y Pintor Matarana, con definición de las características y determinaciones urbanísticas que sea procedente establecer en virtud del análisis técnico y del Estudio de viabilidad económica encargado al efecto.(sic.)

Finalmente, tras remitir la correspondiente documentación en cumplimiento del apartado 4º del citado acuerdo, con fecha 6 de noviembre de 2009, se dicta **Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda relativa a la Memoria Ambiental de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia** ⁵, en la que “de conformidad con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 9/06, de 28 de Abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente y, visto el informe propuesta elaborado por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de esta Conselleria y, de acuerdo con los fundamentos que se exponen, en virtud de lo dispuesto en el art. 17.2,k) del Decreto 139/09, de 18 de Septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda”, **RESUELVE “Dar la conformidad a la propuesta de Memoria Ambiental, presentada por el Ayuntamiento de Valencia en fecha 30.07.09 en la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de MAUV, relativa al documento de Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia”** (sic), si bien con ciertas precisiones y condicionantes que deben incorporarse tanto a la Memoria Ambiental como al documento de tramitación de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia, a los efectos en su versión definitiva.

Precisiones relativas a las actuaciones urbanísticas previstas y recomendaciones para la introducción de criterios de sostenibilidad en el municipio, que deberán ser consideradas en el instrumento de planeamiento. Asimismo se establecen también en el texto de la resolución ciertos condicionantes en relación con los informes sectoriales que deben figurar, por lo que se refiere a la evaluación ambiental para la aprobación definitiva.

Y, en su consecuencia, a modo de Texto refundido de la Propuesta de Memoria Ambiental, aprobada por la Junta de Gobierno Local, en 24 de julio de 2009 y de las precisiones y condicionantes establecidos en la Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural, se redacta la “**Memoria Ambiental de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia** que, como documento independiente pero inherente al mismo, queda incorporado formando parte del presente documento de tramitación de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de 1988.

Documento que, además del resultado del trámite de consulta y participación pública previo del Estudio Preliminar de Paisaje y del Informe de Sostenibilidad Ambiental, junto con la Versión preliminar de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de 1988 vigente y demás documentación complementaria; de los informes sectoriales emitidos

⁵ Véase Anexo de esta Memoria



como consecuencia del trámite de consultas llevado a cabo con la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, así como de los acuerdos alcanzados con las diferentes administraciones consultadas, contiene las determinaciones finales que se incorporan a la propuesta del plan, siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva.

Consiguientemente, el presente documento de **Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia** constituye la culminación de un proceso de planeamiento de gran trascendencia política y social que, satisfaciendo los objetivos fundamentales establecidos por el Ayuntamiento, permite realizar una adaptación del vigente Plan General de 1988 a la normativa actualmente en vigor y, concretamente, a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, por la que se aprueba la Ley del Suelo No Urbanizable (LSNU), a la Ley 4/2004, de 30 de junio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTyPP), a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, por la que se aprueba la Ley Urbanística Valenciana (LUV) y Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana (ROGTU).

Circunstancias, las descritas, que unidas al agotamiento del suelo urbanizable previsto por el Plan General de 1988 (a excepción del sector "Grao", todo los sectores están ya programados y prácticamente gestionados y urbanizados); a la necesidad de redefinir y mejorar la red primaria estructural, con especial atención al sistema general de comunicaciones y de espacios libres; al establecimiento de las reservas necesarias con destino a la construcción de viviendas de protección pública y la toma en consideración de las variables medioambientales y paisajísticas, justifican la procedencia de su formulación aunque, en rigor y a estas alturas, no sea estrictamente imprescindible tal justificación, toda vez que constituye en si mismo un objetivo urbanístico necesario prácticamente asumido por todos y un objetivo político programático de primera magnitud.

3.- Adecuación a los Planes de Acción Territorial u obras promovidas por otras Administraciones.

Por lo que se refiere a los Planes de Acción Territorial, proyectos y obras promovidos por otras Administraciones de índole supramunicipal, con el fin de comprobar su adecuación con la propuesta de planeamiento que se formula, se han examinado aquellos más significativos conforme se exponen a continuación:

3.1.- PATLICOVA

La reciente Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP) establece en su artículo 15, que el litoral, por sus especiales valores ambientales y económicos, debe ser objeto de una ordenación específica. La LOTPP contempla la redacción de un Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana que establezca las directrices de ocupación, uso y protección de la franja costera. PAT que se promueve para dar solución a la existencia de algunos problemas territoriales compartidos por las regiones mediterráneas..



La posible expansión indiscriminada de este modelo amenaza el desarrollo equilibrado y sostenible del litoral mediterráneo que propugna la Estrategia Territorial Europea. Por ello se hace necesaria la puesta en marcha de acciones que inviertan esta tendencia. En síntesis, se trata de proponer unos Modelos Territoriales que comparados con los actuales, supongan una mejora de los déficits observados y el cumplimiento de los objetivos previamente establecidos.

En la elaboración de este Plan de Acción Territorial se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- a) Asegurar la utilización racional del litoral armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los destinados al ocio, la residencia, el turismo y los equipamientos. También debe reservar suelo para atender las demandas de los usos marítimos, especialmente de aquellos que sean más relevantes para la economía valenciana.
- b) La gestión racional de los recursos como el agua, el suelo, las playas, el paisaje, los espacios naturales de interés, el patrimonio cultural, las infraestructuras y de los equipamientos. Gestión racional que puede llegar a ser un factor limitante para los futuros desarrollos urbanísticos.
- c) Definir los riesgos de erosión y de inundación costera y las medidas correctoras precisas para minimizar los impactos potenciales que producen.
- d) Ordenar las tipologías de las edificaciones admisibles de acuerdo con las características y usos predominantes en cada tramo del litoral.
- e) Mejorar el frente marítimo de los núcleos costeros y preservar el paisaje que le otorga singularidad.

El Plan de Acción Territorial del Litoral, actualmente en tramitación, se ha redactado observando principios de sostenibilidad por lo que, en general, se puede considerar compatible con las determinaciones del PG de Valencia.

No obstante, ambos Planes plantean una serie de actuaciones que podrían no ser coherentes entre sí, por lo que deberán arbitrarse los mecanismos de coordinación entre ambas tramitaciones.

3.2.- PATRICOVA

Examinado el Plan de Acción Territorial de Prevención de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana, se observan las siguientes zonas inundables, en los terrenos susceptibles de ocupación del término municipal de Valencia:

- A) Una pequeña superficie en el extremo noroeste del barrio de Faitanar (influencia del Barranco de Xiva) calificada como de Riesgo 3 (Frecuencia < 25 años, calado < de 0,8 m).
- B) Una pequeña superficie en el extremo oeste del barrio de Campanar (influencia del río Turia) calificada como de Riesgo 5 (Frecuencia 100-500 años, calado > de 0,8 m).
- C) Están zonificadas tres áreas de riesgo de inundación bajo el área de influencia del Barranco de Carraixet:



- Riesgo 2 – Frecuencia 25-100 años; calado > 0,8 m.
- Riesgo 4 – Frecuencia 25-100 años; calado < 0,8 m.
- Riesgo 6 – Frecuencia 100-500 años; calado < 0,8 m.

D) Además, están zonificadas tres áreas de riesgo de inundación en Massarrojos

- Riesgo 1 – Frecuencia < 25 años; calado > 0,8 m
- Riesgo 3 – Frecuencia < 25 años; calado < 0,8 m
- Riesgo 6 – Frecuencia 100-500 años; calado < 0,8 m

E) Está zonificada un área de riesgo de inundación bajo el área de influencia de la cuenca de recepción de la marjal de Rafalell i Vistabella:

- Riesgo 3 – Frecuencia < 25 años; calado < 0,8 m.

Las actuaciones estructurales que el PATRICOVA prevé para estos ámbitos son las siguientes:

- EVC19+: Diseño de encauzamiento integral del barranco del Poio y afluentes, incluyendo los de la Saleta o Pozalet y de Gallego. La actuación se encuentra ya proyectada por la CHJ, y está pendiente de ciertas modificaciones finales para decidir el tratamiento del tramo bajo en el entorno de La Albufera. Se contemplan posibles alternativas como el desvío al Plan Sur en Paiporta, definición de zonas de sacrificio junto a la N-III, y readaptación de las secciones a emplear en el tramo bajo. La CHJ tiene en marcha un Estudio Integral de La Albufera para dilucidar sobre estas cuestiones. El ámbito de las obras no se sitúa sobre el municipio de Valencia.

- EVC18: Acondicionamiento Bajo Turia y Plan Sur. Comprende las actuaciones que persiguen la disminución del riesgo residual en el entorno de la ciudad de Valencia, de acuerdo con los condicionantes planteados por el Plan Sur y el riesgo resultante con la construcción de la presa de Villamarchante. Incluye la adecuación de los azarbes en ambos márgenes del encauzamiento del Plan Sur, adaptación de la cabecera del mismo, e interceptación del barranco de Benimámet a través del de Adolça. El ámbito de las obras se sitúa parcialmente sobre el municipio de Valencia.

- EVC13+: Prolongación del encauzamiento del barranco de Carraixet desde Bétera hasta el actual. Encauzamiento de Palmaret alto, incluyendo captura de los barrancos de Rocafort, y conexión con el Carraixet a la altura de Vinalesa; Conexión del barranco de Palmaret medio a la altura de Carpesa; Encauzamiento de Palmaret bajo hasta su desembocadura. El ámbito de las obras se sitúa parcialmente sobre el municipio de Valencia.

- EVC12: Drenaje del endorreísmo de Massamagrell. Drenaje de la zona urbana comprendida entre Massamagrell y Museros mediante el entubamiento del barranco de Museros y el aumento de la capacidad de desagüe de la rotonda de la carretera de Náquera a Massamagrell. El ámbito de las obras no se sitúa sobre el municipio de Valencia.



De los nuevos sectores urbanizables definidos en la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia, se encuentran afectados por el riesgo de inundación los siguientes, de acuerdo con la cartografía de riesgo incluida en el PATRICOVA y su nomenclatura:

SECTOR	NIVEL DE RIESGO	ZONA INUNDABLE
Campanar Oeste	Nivel 5	VC-18
Faitanar	Nivel 3	VC-19
Vera 1	Nivel 6	VC-13
Vera 2	Niveles 2, 4 y 6	VC-13
Alboraia	Nivel 2	VC-13
Tavernes	Niveles 2 y 4	VC-13

El análisis detallado actualizado de estos sectores da lugar a distintas casuísticas, en función del grado de afección del riesgo de inundación, de las obras que se han llevado a cabo para eliminarlo desde la aprobación del PATRICOVA, y de las no ejecutadas todavía, así como de las que se tiene previsto ejecutar por las distintas administraciones.

Así, en el caso del sector “Campanar Oeste”, la delimitación de la mancha de inundación de Nivel 5 asociada a los desbordamientos del río Turia hacia su viejo cauce no parece coincidir con ningún límite natural presente en el territorio, posiblemente debido a la escala de trabajo de la cartografía del Plan (1:50.000), por lo que es necesario realizar un estudio de concreción del riesgo, a escala mayor detalle que delimite con exactitud la extensión de la zona inundable.

Para el sector “Faitanar”, las obras que se han llevado a cabo recientemente para posibilitar la entrada del trazado de la Alta Velocidad ferroviaria en la ciudad han modificado el direccionamiento de las escorrentías en esta zona, por lo que en la actualidad la delimitación de la mancha de riesgo de nivel 3 que aparece en el PATRICOVA se debe haber modificado, eliminando la afección al sector. Independientemente de esta circunstancia, la ejecución de las obras proyectadas por la CHJ en el “*Proyecto de Adecuación ambiental y drenaje de la cuenca de la Rambla del Poyo vertiente a la Albufera*”, y en particular, la Vía Verde Pozolet-Turia, de acuerdo con los estudios realizados a tal efecto, conllevará la eliminación de los problemas de inundación en esta zona.

Por lo que respecta a los sectores “Alboraia”, “Tavernes”, “Vera 1” y “Vera 2”, su problemática de inundabilidad se encontraba asociada a los desbordamientos de los barrancos de Carraixet, ya corregidos con el encauzamiento realizado y, en menor medida, a los problemas de drenaje de la cuenca menor del Bco. de Palmaret. En este sentido, las actuaciones ya ejecutadas en la actualidad (los interceptores de la cuenca alta y media del Palmaret y el encauzamiento del Carraixet hasta aguas arriba de Vinalesa), impiden en gran medida la progresión de las escorrentías que se generan en la cuenca alta y media del Palmaret y que se dirigían hacia su cuenca baja, donde se localizan estos sectores. Adicionalmente, las actuaciones previstas por la Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanismo i Habitatge (colector interceptor hasta el Carraixet, adecuación de la acequia de Vera y construcción de una balsa de laminación junto a ésta), completarán la solución integral a los problemas de inundabilidad asociados a los desbordamientos de estos dos cauces, por lo que la incidencia del riesgo de inundación en los sectores analizados se verá así previsiblemente corregida. Así,



si se hubiera actualizado la cartografía de inundabilidad del PATRICOVA en la situación de desarrollo actual de las obras estructurales ejecutadas, la franja de inundabilidad, o bien habría desaparecido, o bien quedaría reducida al entorno inmediato del eje de la Acequia de Vera, pero el problema del Carraixet habría desaparecido para la avenida de hasta 500 años de periodo de retorno.

No obstante, y en cualquier caso, tal como se recoge en la Memoria Ambiental de la Revisión del Plan General, de cara a la programación de estos sectores será necesario realizar los correspondientes Estudios de Concreción del Riesgo de Inundación a escala de Plan Parcial, que incorporen los efectos de las actuaciones estructurales y no estructurales que les resulten de afección y que hayan sido ejecutadas en ese momento, para así poder definir la ordenación pormenorizada de los sectores teniendo en cuenta estas circunstancias.

3.3.- PATPHV

Examinado el Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia (PATPHV), sometido en estos momentos al trámite de información pública, se observa, tal como señala el Informe del Servicio de Apoyo Técnico de la Dirección General de Territorio y Paisaje, de fecha 16 de junio de 2009 y referencia 2009/077 GS-CS/jp, relativo a la compatibilidad de la versión preliminar de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia, que al igual que el documento presentado seguía las estrategias marcadas en la versión preliminar del PATPHV, la versión para aprobación inicial de ambos documentos es igualmente coherente, pues el Plan General ha seguido las directrices y normas del PATPHV, así como las prescripciones establecidas en el informe de referencia.

En este sentido, el Plan General incorpora, como condiciones de desarrollo en las fichas de los distintos sectores, criterios paisajísticos en relación con aspectos como la integración con la huerta, la preservación de elementos patrimoniales, la integración de las infraestructuras y los bordes urbanos. El tratamiento de detalle de estos aspectos se realizará mediante la redacción de los correspondientes estudios de integración paisajística que analicen la incidencia visual de cada actuación y desarrollen la ejecución de las medidas a aplicar. Todos estos espacios deben permitir conectar los espacios públicos con el sistema de espacios abiertos y favorecer la relación ciudad-huerta.

En relación con los nuevos sectores de suelo urbanizable propuestos se incorporan las observaciones del Informe de la DG de Territorio y Paisaje:

– SUBLE-Rm-6 Castellar Oeste.

Se ha delimitado una franja de afección visual respecto de las infraestructuras viarias V-31 (Pista de Silla) y V-30, manteniendo en ella la estructura de la huerta existente y limitando a su vez las alturas de la edificación en el nuevo borde con la huerta, de manera que, además, se mantenga el carácter del núcleo histórico de Castellar.

– Vera-I SUBLE-Rm-Ter-10 y Vera-II SUBLE-Dot-13.

Ambos configurarán un nuevo borde urbano del municipio por el norte y uno de los principales accesos a la ciudad en una zona de máximo valor paisajístico junto a un área de huerta para la que el PATPHV propone su protección integral y conservación. Por ello, las condiciones de



desarrollo de sector plantean un cuidado especial en la ordenación pormenorizada de estos sectores, de manera que se preserven la estructura del paisaje existente, las principales vistas hacia la huerta y los importantes elementos patrimoniales (Alquería de Serra, conjunto de la Ermita y el Molí de Vera) que constituyen recursos paisajísticos de alto valor y que son indisolubles de su entorno paisajístico de huertas, acequias, caminos y alquerías, debiendo preservarlos ligados a su paisaje.

En cuanto a la nueva infraestructura viaria planteada en este sector, que delimitará los sectores dejando una zona verde PQL al norte, se diseñará teniendo en cuenta criterios para su integración paisajística, para lo que se deberá contemplar el parcelario, la red de riego y las conexiones de los caminos rurales existentes. La ordenación pormenorizada diseñará la infraestructura de borde urbano como elemento de transición entre la ciudad y la huerta, facilitando la continuidad funcional y visual entre ambos espacios. En este sentido se deberá cuidar especialmente su diseño en el cruce con la acequia de Vera y valorar adecuadamente la Ermita y el Molí de Vera, distanciando el máximo posible la nueva infraestructura del elemento patrimonial. Siendo éste un borde nítido, se contemplarán miradores a la huerta, entendidos éstos como puntos de observación, recorridos o paseos que actúen como elementos de remate y percepción hacia el espacio rural.

En relación con el suelo no urbanizable, se opta por clasificarlo todo de especial protección, medida positiva, en consonancia con el PATPHV. Para la clasificación se ha utilizado en esta versión para aprobación inicial la misma nomenclatura que el PATPHV, dado que, además, son coincidentes los grados de protección propuestos, diferenciando entre SNUPE-H1 -Suelo no Urbanizable de Protección Especial de la Huerta-Grado 1, y SNUPE-H2 -Suelo no Urbanizable de Protección Especial de la Huerta-Grado 2.

Para los terrenos clasificados como SNUPEH-H2 al sur del nuevo cauce del Turia, se propone la calificación especial como "Área de reserva con destino a usos dotacionales privados o públicos" (SNUPE-ARD), que el referido informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje considera aceptable, dadas las características de las zonas de huerta incluidas. Además, se fijan unos parámetros básicos para el desarrollo futuro de estas áreas y se prevé la ordenación pormenorizada a través de Planes Especial que garanticen una adecuada ordenación de las mismas, preservando y/o regenerando la estructura de la zona, así como la adecuada localización e integración paisajística y visual de las dotaciones, infraestructuras, recorridos, etc. que se pretenda implantar, sin perjuicio de que deba redactarse para cada actuación su correspondiente Estudio de Integración Paisajística.

En relación con las infraestructuras de red viaria, existentes y propuestas, se han eliminado, de acuerdo con las prescripciones de la Dirección General de Territorio y Paisaje y las previsiones del PATPHV, las siguientes:

- Nuevo acceso Norte a Valencia, que en el término municipal afecta al área de huerta H1 situada al oeste de Tavernes Blanques, norte de Valencia y este de Burjassot y Godella.
- Nueva infraestructura de transporte por vía reservada (TVR) que afecta al área de huerta protegida entre Benimamet y Campanar, al oeste de Valencia y este de Paterna y Quart de Poblet, área incluida en la zona de influencia del PORN del Parque Natural del Turia.



No obstante el PATPHV, en su versión sometida a información pública por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 11 de mayo de 2010, incluye determinaciones a través de su Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos que afectan a la ordenación de suelos urbanos y urbanizables clasificados hace más de veinte años por el Plan general de 1988. Se trata de suelos ya programados, y en su mayor parte ejecutados, con planeamientos aprobados por la administración autonómica en diferentes fechas y que gozan, por tanto, de la correspondiente validación medioambiental y patrimonial. Es decir, ya no pueden considerarse que formen parte de la denominada huerta de Valencia al carecer de los necesarios valores, medioambientales, históricos y culturales que la definen. Determinaciones, que resultan claramente contradictorias con esta Revisión del Plan General de Valencia que al no interferir en el suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada dada la modalidad a la que se acoge: "revisión simplificada", obligarían de forma indirecta a la revisión de las previsiones del planeamiento aprobado.

Asimismo el citado documento sometido a información pública, también a través de Catálogo, identifica en los terrenos calificadas como Areas de Reserva Dotacional en suelo no urbanizable de protección especial para la huerta-Grado 2 (SNUPEH2/ARD), una serie de elementos de Nivel No Estructurante o de Segundo Grado, incluyendo además determinaciones, que afectan de forma negativa al futuro desarrollo urbanístico de estas áreas destinadas a la implantación de dotaciones públicas o privadas singulares de carácter estratégico, que a ha sido consideradas "*aceptables dadas las características de las zonas de huerta incluidas*" en el propio informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje, tal y como se ha dicho anteriormente y que, a su vez, se recoge en la Resolución, de 6 de noviembre de 2009, de la Directora General de Gestión del Medio Natural, en virtud de la cual prestó conformidad a la Memoria Ambiental.

Determinaciones, las anteriormente comentadas, contenidas en el documento del PATPHV sometido a información pública que se estima deben ser revisadas en su aprobación definitiva, al objeto de no entorpecer el desarrollo de suelos clasificados o previstos por los planeamientos municipales que afectan de una parte a suelos que ya no cuentan con valores suficientes para ser identificados como espacios de huerta y, de otra, a aquellos otros que afectando a las Areas de Reserva Dotacional se estima que deben diferirse al momento del planeamiento pormenorizado, ya que éste opera a una escala mucho más adecuada para resolver la integración de estos nuevos desarrollos urbanísticos con el espacio de Huerta; es decir: al Plan Especial que siguiendo las recomendaciones de la propia Dirección General de Paisaje y contenidas en la citada Resolución, ha previsto la presente Revisión Simplificada del Plan General con el fin de que, tal y como igualmente ya se ha dicho anteriormente, "*garantice una adecuada ordenación de las mismas, preservando y/o regenerando la estructura de la zona, así como la adecuada localización e integración paisajística y visual de las dotaciones, infraestructuras, recorridos, etc. que se pretendan implantar, sin perjuicio de que deba redactarse para cada actuación un Estudio de Integración Paisajística, ...*" (sic).

3.4.- II Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana

Las actuaciones previstas en el nuevo Plan de Carreteras que afectan en mayor o menor medida al Término Municipal de Valencia, y para las cuales cabe hacer una previsión de reserva de suelo, son:



- Distribuidor Norte de Valencia, Paterna-Vinalosa.
- Ronda Norte de Valencia, tramo Avda. del Maestro Rodrigo–Ciudad Fallera.
- Avenida del Sur, La Torre-Catarroja.
- Autovía de Torrent, ampliación del puente sobre el Turia.

Actuaciones concertadas con el Ayuntamiento de Valencia:

- 1.1.- Ronda norte Paterna-Avda. Maestro Rodrigo.
- 1.2.- Avenida Gaspar Aguilar-variante de La Torre.
- 1.3.- Calles Valle de la Ballestera–Platero Suárez.
- 1.4.- Avenida de Los Naranjos, tramo Beteró.
- 1.5.- Valencia-El Perelló, acceso a El Palmar y carril bici Valencia–El Saler.

3.5.- Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana

En el ámbito autonómico se prevén dos tipos de planes, el Plan Integral de Residuos y los planes zonales, ambos de obligado cumplimiento para todas las administraciones públicas y particulares, mediante los cuales se distribuyen en el territorio de la Comunidad Autónoma el conjunto de instalaciones necesarias para garantizar el respeto de los principios de autosuficiencia y proximidad.

El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR), así como su desarrollo en los Planes Zonales, prevé infraestructuras de valorización, almacenamiento, tratamiento y vertido por zonas, sin que se concrete la localización exacta de éstas.

Por ejemplo, el P.I.R. prevé las siguientes infraestructuras en las cercanías de Valencia:

Centros de transferencia;

Nº	SECTOR	POSIBLE LOCALIZACIÓN	INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS
5	Metal	L,Horta o Área Metropolitana (Valencia) PROPUESTO	En Valencia junto a C.T. aceites usados

Resumen de infraestructuras de tratamiento final;

TIPO DE TRATAMIENTO	EMPLAZAMIENTO	VARIOS	CANTIDADES DE RESIDUOS
Vertedero Residuos No Especiales	Vinalopó Alicante o Valencia (Propuesto)	Sectores Cuero, Calzado Textil	30.000 Tm/año
Físico-química (2 plantas)	Valencia y Alicante (Propuesto)		60.000 Tm/año



Dadas las características (actividades calificadas) de este tipo de instalaciones, no cabe pensar en su localización en las cercanías de la ciudad de Valencia por lo que no es previsible la interferencia con el modelo territorial propuesto.

Este Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana se encuentra en la actualidad en fase de revisión (PIR2010), habiéndose sometido recientemente a información pública su versión preliminar ("Información pública para la aprobación de la revisión y actualización del Plan Integral de Residuos, de la Comunitat Valenciana", DOCV nº 6255, publicado el 28 de abril de 2010).

Como aspectos más significativos del nuevo documento (todavía no vigente), decir que cambia la Nomenclatura de la denominación de las zonas y área de gestión, pasándose a denominar, la implicada en el municipio de Valencia, **Plan Zonal 3, V2** (la anterior denominación es Plan Zonal zonas III y VIII, AG1, como se explica en el siguiente apartado).

En la documentación de ordenación vinculante de dicho texto se establece que "*en virtud de la previsión normativa del artículo 57.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y para el cumplimiento de los objetivos del presente PIR10, en cuanto plan de acción territorial de carácter sectorial, quedan reservadas todas aquellas zonas incorporadas en los diferentes Planes Zonales como aptas para la ubicación de instalaciones de gestión de residuos urbanos*". Sin embargo, el nuevo PIR2010 no identifica zonas aptas para la instalación de infraestructuras de gestión de residuos en el término municipal de Valencia.

Por otra parte, se aprueba un modelo general de Ordenanza reguladora de los Ecoparques, a la que deberán acogerse los diferentes municipios implicados, así como una Norma Técnica Reguladora de la construcción y funcionamiento de los mismos, a la que habrán de adaptarse en los plazos establecidos.

Por otra parte, la situación actual respecto de la gestión de residuos municipales recogida en el nuevo PRI2010, y para la zona implicada, es la resumida a continuación:

Titular y Estado actual de las Infraestructuras.

- Administración competente: EMTRE, creada por Ley 2/2001, de 11 de mayo, de Creación y Gestión de Areas Metropolitanas.
- Instalación 1: Nueva planta de Quart de Poblet (sustituye a la de Fervasa). En funcionamiento desde 2009.
- Instalación 2: Ampliación del vertedero de Dos Aguas (vertedero de rechazos). AAI concedida. Obras en ejecución.
- Instalación 3: Nueva planta en Manises: AAI concedida. Obras en ejecución.

3.6.- Plan Zonal de Residuos de las zonas III y VIII.

Los planes zonales se constituyen como instrumentos de desarrollo y mejora del Plan Integral de Residuos, son documentos detallados que adaptarán las previsiones de éste a cada zona que delimiten, pudiendo modificar, cuando sea conveniente, aquellas previsiones del Plan Integral que no tengan carácter vinculante o normativo.



Mediante ambos planes autonómicos la Generalitat garantiza una adecuada dirección de la gestión de residuos en toda la Comunidad Valenciana.

El municipio de Valencia se integra en la zona VIII definida en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana. Dentro de ésta, el Área de Gestión 1, afecta a las comarcas de l'Horta y Valencia.

Uno de los objetivos de este Plan Zonal es la localización de espacios adecuados para la gestión de residuos. Este objetivo, dadas las características físicas del Área de Gestión presenta grandes dificultades; gran concentración de población y mucha superficie urbanizada o urbanizable, en el área Metropolitana de Valencia.

Por otra parte, los principios y fundamentos del Plan son los siguientes:

- Principio de Prevención y Reducción
- Principio de Responsabilidad del productor y principio de que “quien contamina, paga”
- Principio de Proximidad
- Principio de Autosuficiencia, complementado con el principio de corresponsabilidad intercomunitaria.
- Principio de Subsidiariedad
- Principio de Responsabilidad compartida

Las áreas identificadas como aptas para la implantación de infraestructuras de gestión de residuos se encuentran clasificadas como zonas no urbanizables por el planeamiento urbanístico y territorial de la Comunidad Valenciana de la serie cartográfica editada por la Generalitat Valenciana, Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Entre las zonas aptas para la implantación de infraestructuras de eliminación de residuos urbanos, o localización de huecos y áreas degradadas para vertederos de inertes, no se encuentran emplazamientos en el TM de Valencia.

En el Diagnóstico de la situación actual se detectaron los siguientes problemas:

a) De los sistemas de recogida:

- Uno de los problemas más graves de la recogida selectiva de envases ligeros, es el de la falta de conocimiento por parte de los ciudadanos respecto a como se debe realizar la separación en origen de los materiales.
- No existe una relación entre el número de contenedores y los habitantes de algunos de los municipios. Se debería de incrementar los contenedores para la recogida selectiva de papel – cartón en aquellas zonas donde no existe una adecuada proporción según el número de habitantes.
- El análisis de ubicación y el sistema logístico de vaciado son parámetros clave en la mejora de los sistemas de recogida, sin embargo, hasta el momento no se les ha dado la importancia debida.

b) De los sistemas de valorización y de eliminación:



– La planta de compostaje de Quart, es la que valoriza los residuos urbanos del área metropolitana de Valencia y actualmente trata un volumen que duplica al de su propia capacidad, esta situación repercute en la calidad ambiental del entorno.

– La capacidad del vertedero de Dos Aguas es insuficiente para eliminar los residuos del área de gestión 1 en el ámbito temporal del Plan.

Por tanto, para el área de gestión 1 se proponen las siguientes instalaciones:

– Instalación 1: Construcción de una planta de valorización de residuos con capacidad para 400.000 T/año, para sustituir a la ya existente (Fervasa) en el actual emplazamiento de ésta en el término municipal de Quart de Poblet. También se instalará un centro de transferencia para los residuos que se trasladen hasta la instalación 3.

– Instalación 2: Los rechazos de esta instalación 1 se trasladarán a un vertedero controlado ubicado en la zona VII del PIR ya existente (Vertedero de Dos Aguas).

– Instalación 3: Un Complejo de valorización y, en su caso, un sistema de eliminación, con capacidad para 247.000 T/año, a instalar en los suelos aptos definidos para infraestructuras, preferentemente en el caso de la instalación de valorización y obligatoriamente para en el caso de vertederos.

A parte, se proponen otras instalaciones de carácter “menor”, como ecoparques, cuya localización tiene menores implicaciones territoriales y ambientales.

Las implicaciones que el Plan Zonal tiene, con respecto a la presente revisión del PG, decir que no se requieren reservas de suelo en el TM de Valencia para la localización de grandes instalaciones de valorización o eliminación de residuos. Sin embargo, sí se prevé la localización de varios ecoparques en el término municipal de Valencia, uno de los cuales, localizado en el polígono industrial “Vara de Quart”, ha sido recientemente puesto en servicio.

En cuanto a que la competencia de la gestión la tiene una Entidad Metropolitana, las medidas que el PG puede introducir con el objetivo a ayudar a cumplir las determinaciones del Plan Zonal se limitan a campañas de educación Ciudadana en cuanto a la recogida selectiva en origen, así como la dotación de suficientes infraestructuras de recogida de residuos (competencia municipal).

3.7.- II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana

Las actuaciones efectuadas en el marco del Plan Director, se referían básicamente a vertidos domésticos o industriales conectados a las redes de alcantarillado, por lo que se requirió la elaboración de un II Plan, de carácter complementario con el primero, que permitiese resolver los problemas y carencias cuya solución excedía el ámbito de actuación del I Plan y, sobre todo, realizar los ajustes necesarios para adecuar la política de saneamiento de la Comunidad Valenciana a las nuevas disposiciones legales que en esta materia han surgido en los últimos años. La ejecución de la totalidad de las actuaciones programadas en el I Plan Director de Saneamiento se hayan prácticamente finalizadas.

Este es el marco en que se definen las iniciativas a desarrollar en el II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, por lo que, para dar respuesta a los objetivos señalados, se estructuran sobre la base de los siguientes programas de actuación:



Sistemas de colectores.

Las actuaciones en relación con los **sistemas de colectores** se realizan de acuerdo a un orden de prioridad. Los primeros en este orden, son los sistemas con más de 10.000 h.e. y vertido a zona sensible con insuficiencia en la red de saneamiento o problemas de filtraciones por mal estado de la red existente.

EDAR	Afección zona sensible
<i>Quart – Benàger</i>	<i>Albufera de València</i>
<i>Valencia (Pinedo 2)</i>	<i>Albufera de València</i>

- Sistemas de tratamiento.

Las actuaciones que se plantean en relación con los **sistemas de tratamiento** comprenden tanto la mejora de la instalación como la ampliación de la capacidad, el cambio de sistema o, en algunos casos, la necesidad de construir una nueva planta de tratamiento. La prioridad queda definida por la importancia del vertido en función del número de habitantes equivalentes afectados. Los primeros en este orden, son sistemas con más de 15.000 h.e.

EDAR	Tipo de actuación
<i>Massarrojos (Palmares Alto)</i>	<i>Construcción EDAR</i>
<i>Valencia (Pinedo) (en construcción)</i>	<i>Ampliación</i>

- Tratamiento de fangos.

De acuerdo con los objetivos, criterios y directrices de actuación en materia de **gestión de fangos** procedentes de depuración, se han planteado los subprogramas de Secado Térmico, Compostaje y Gestión de Lodos.

Las actuaciones relativas a la deshidratación mecánica de lodos se incluyen en las correspondientes mejoras o ampliaciones de las plantas depuradoras como una línea integrante del tratamiento. Los programas anteriores se refieren a los tratamientos adicionales para la valorización del fango, que se llevan a cabo habitualmente en instalaciones que dan servicio a varias plantas depuradoras y que pueden situarse, o no, en una de ellas.

El subprograma de secado térmico incluye la construcción de cinco plantas de secado térmico con cogeneración que han de servir a la producción de fangos en depuradoras con producción



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

superior a 1.000 tm M/S / año. La localización de las plantas de secado térmico y la relación de sistemas a los que sirve cada una se expresa en la tabla siguiente:

Instalación de secado	Capacidad de secado (tm/año)	Capacidad de cogeneración (MW)	Situación Zona servida
Quart-Benàger (I + II fase)	80.000	8,5	I fase en construcción Área Metropolitana de Valencia
Pinedo	80.000	8,5	Área Metropolitana de Valencia

- Reutilización de aguas residuales.

Las actuaciones a desarrollar, en cuanto a **reutilización de aguas residuales depuradas**, consistirán en la instalación de sistemas de tratamiento de filtración y desinfección en los efluentes destinados a riego agrícola para alcanzar los objetivos de calidad anteriormente señalados. Aunque en algunas plantas ya existe instalación de tratamiento terciario, éstas deberán ser capaces de tratar adecuadamente la totalidad del efluente destinado a riego.

A modo ilustrativo, entre las actuaciones a iniciativa de la Generalitat Valenciana, las inversiones según programas de saneamientos (en miles de €), en el ámbito estudiado son:

Sistema de saneamiento	Colec.	Sist. Tratam.	Reduc. Nut.	Fangos	Reutil.	Presup. Total
Valencia (EDAR de Pinedo)	12020	24845	2104	22500	23061	84530
Valencia (Massarrotjos)	1803	7412	702		1202	11119
Valencia (pedanía de Pinedo)		731	80		180	991
Quart-Benàger (sistema)	1803	2404	1052	22500	5836	33595

3.8.- Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana

El Plan de Infraestructuras estratégicas 2004-2010 (PIE) es el marco de referencia estable para las inversiones en infraestructuras, orientando la acción de la Generalitat Valenciana en esta materia y definiendo un conjunto de criterios y objetivos para potenciar las actuaciones de modernización llevadas a cabo, en infraestructuras de Transporte, Energía, Agua, Carreteras, Telecomunicaciones, Puertos y Costas e Infraestructuras Urbanas.



Lo objetivos principales que persigue son:

- Impulsar el crecimiento económico, favoreciendo la productividad y eficiencia de los sectores económicos.
- Elevar los niveles de bienestar social y de oportunidades de los ciudadanos, mejorando la movilidad y la comunicación.
- Favorecer el uso racional de los recursos, permitiendo el desarrollo sostenible del territorio.
- Dotar a la Comunidad Valenciana de infraestructuras equiparables a las regiones de la Unión Europea más avanzadas.

Sin embargo, se contemplan actuaciones que habrá que coordinar con los objetivos ambientales a perseguir en el PG de Valencia, como por ejemplo:

- El marco temporal del PIE coincide plenamente con un periodo de fuertes inversiones del Gobierno Central en la Comunidad Valenciana y de construcción de grandes proyectos estratégicos entre los que se encuentra el AVE.
- En el área de transportes; y en el ámbito territorial del Área metropolitana de Valencia se prevén 200 Km de red: Todos los municipios del área metropolitana de Valencia dispondrán de una parada de metro, tranvía o cercanías.

3.9.- Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar

Con la planificación hidrológica el Estado trata de conseguir a través de la utilización ordenada del conjunto de recursos que constituyen el Dominio Público Hidráulico, y por tanto bienes de naturaleza pública, las mayores posibilidades de desarrollo colectivo.

La planificación se convierte de esta manera en el elemento central de la política hidráulica, tal como viene a refrendarlo la Ley de Aguas al afirmar que toda actuación sobre el dominio público hidráulico deberá someterse a la planificación hidrológica.

El agua constituye un bien económico de primera magnitud, presente en la totalidad de las relaciones humanas. Sin embargo, la asignación de dicho recurso no debe dejarse abierto a criterios exclusivos de mercado. Se trata, por tanto, de realizar una planificación de carácter político que corrija y complete aquellos aspectos de contenido social que el mercado no considera o lo hace en forma insuficiente.

Respecto a las implicaciones más directas que el crecimiento urbanístico supone con respecto a la planificación hidrológica, decir que la Normativa del Plan Hidrológico de la cuenca del Júcar, en el art. 17 "Estimación de la demanda para usos urbanos e industriales", establece:

"El abastecimiento a poblaciones incluirá cualquier abastecimiento humano previsto en el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable que por su desarrollo y ejecución, conforme al citado planeamiento, pueda considerarse como tal. Igualmente, incluirá los equipamientos y servicios considerados como Sistemas Generales en el Planeamiento Territorial y Urbanístico, o incluidos en Planes y Programas Sectoriales de las diferentes Administraciones de la clase de suelo donde se ubiquen" (sic)



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Las dotaciones máximas, incluyendo pérdidas, que podrán ser asignadas para el abastecimiento de la población permanente serán, de acuerdo con el art. 11 y el Anejo de la OM/92, las siguientes:

Población Uso	< 10.000 hab.		10.000-50.000 hab.		50.000 - 250.000 hab.		> 250.000 hab.	
	1 ^{er} horizonte	2 ^o horizonte	1 ^{er} horizonte	2 ^o horizonte	1 ^{er} horizonte	2 ^o horizonte	1 ^{er} horizonte	2 ^o horizonte
TOTALES								
Actividad Industrial								
Comercial Ganadera								
ALTA	270	280	300	310	350	360	410	410
MEDIA	240	250	270	280	310	330	370	380
BAJA	210	220	240	250	280	300	330	350

Según la tabla anterior la dotación que le correspondería al municipio de Valencia es la máxima, es de 410 l/hab/día.

En apartados posteriores se justifica el abastecimiento de la población, en el año horizonte del Plan.

Con respecto a los usos agrícolas, decir que el Plan asigna dotaciones netas orientativas en función del cultivo y por Comarcas. Las demandas brutas dependerán también de la eficiencia del sistema de riego. En cualquier caso, con respecto a este uso, simplemente comentar que el crecimiento territorial para usos urbanos planteados por el PG, supone a su vez el decrecimiento de superficies agrícolas susceptibles de ser regadas, por lo que la asignación de recursos debería ser actualizada con arreglo a la pérdida de superficies de cultivo.

3.10.- Plan Especial de Sequías de la Cuenca del Júcar

La ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional estableció en su artículo 27 sobre Gestión de Sequías la necesidad de llevar a cabo, entre otras, la elaboración por las administraciones públicas responsables de sistemas de abastecimiento urbano que atiendan, singular o mancomunadamente, a una población igual o superior a 20.000 habitantes, de un Plan de Emergencia ante situaciones de sequía. Dichos planes que serán informados por el Organismo de cuenca o Administración hidráulica correspondiente, deberán tener en cuenta las reglas y medidas previstas en los Planes Especiales de sequías.

A pesar de que dicha Ley establecía un plazo para la realización de estos Planes de Emergencia, y dado que los Planes Especiales también se han retrasado en su aprobación, está pendiente por parte del Ayuntamiento de Valencia la redacción de dicho Plan de Emergencia, actuación que será propuesta como medida correctora en el presente informe.

De entre las medidas propuestas por el PES y que pueden ser reforzadas por las actuaciones posibles a nivel municipal, destacan aquellas relativas a la gestión de la demanda:

- Infraestructuras: acciones que persiguen la reducción de las pérdidas en las redes, la generalización de los contadores universales, etc.



- Ahorro y concienciación ciudadana. Persiguen la reducción del consumo sin necesidad de realizar intervenciones técnicas sobre los sistemas de suministro o sobre los dispositivos de consumo. Incluyen la modificación de la estructura de las tarifas para disuadir del despilfarro.
- Eficiencia hidráulica. Buscan la reducción de los consumos mediante la introducción de modificaciones técnicas en los equipos y en los dispositivos de consumo.
- Sustitución de recursos. Existen usos que no requieren la calidad o la regularidad propia de una red de agua potable. En esos casos pueden utilizarse aguas depuradas, pluviales, salobres, etc.

3.11.- Plan Rector de Uso Gestión del Parque Natural de la Albufera (PRUG Albufera)

El Parque Natural de l'Albufera es el espacio natural protegido más antiguo de la Comunidad Valenciana, declarado en julio de 1986.

En la actualidad se considera una de las zonas húmedas más relevantes de Europa por sus valores naturalísticos –en particular la avifauna– y como ejemplo notable de coexistencia histórica entre entorno natural y presencia humana, caracterizada aquí por un uso de los recursos naturales minuciosamente regulado desde hace siglos. Esta situación ha configurado un medio ambiente singular, ilustración práctica de los criterios sobre uso sostenible de la zonas húmedas que defiende a escala mundial la Convención sobre los Humedales (Ramsar, 1971).

El régimen urbanístico es objeto de atención preferente en el PRUG, con el objeto de establecer un modelo de dplamiento humano, en el ámbito urbano y en la edificación en medio rural, compatible con la conservación de los valores ambientales del parque y adecuado a las necesidades tanto de los residentes como de los visitantes del espacio protegido.

El PRUG de la Albufera, pues, zonifica y ordena su ámbito territorial estableciendo y limitando usos, constituyendo el marco dentro del que se ejecutarán las actividades directamente relacionadas con la gestión del Parque Natural de l'Albufera y, en particular, la protección, la conservación, la mejora, el estudio, la enseñanza, el disfrute ordenado y el uso sostenible de los valores ambientales y culturales.

En consecuencia el PG de Valencia, se limita a recoger las disposiciones recogidas en el citado PRUG (de ámbito supramunicipal), por lo que no propone nuevos suelos urbanizables.

3.12.- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Parque Natural del Turia (PORN Turia)

El PORN del Parque Natural del Turia fue aprobado mediante DECRETO 42/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Turia.

Asimismo, el PN del Turia fue declarado mediante DECRETO 43/2007, de 13 de abril, del Consell, de declaración del Parque Natural del Turia.



El tramo de cauce y riberas del río Turia, situado entre los municipios de Pedralba y Paterna, es uno de los últimos pulmones forestales que sobrevive en una zona tan poblada e industrializada como es el área metropolitana de Valencia.

Es característico de la zona el encuentro entre los relieves orográficos del sistema ibérico y la llanura aluvial del río Turia, configurando un paisaje plano, con la impronta del cauce y ribera del Turia, rodeado de suaves ondulaciones atravesadas por barrancos que confluyen en el río. El conjunto muestra un paisaje dinámico y variado, al que corresponde una notable diversidad de hábitats y de especies de fauna y flora.

El PORN tiene como finalidad definir y señalar el estado de conservación de los recursos naturales y los ecosistemas dentro de su ámbito territorial; señalar el régimen que, en su caso, se deba aplicar a los espacios a proteger; fijar el marco para la ordenación integral de los espacios naturales protegidos incluidos en su ámbito; determinar las limitaciones que deban establecerse y el régimen de ordenación de los diversos usos y de las diversas actividades admisibles en el ámbito de los espacios protegidos; promover la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales; y formular los criterios orientadores de las políticas sectoriales y ordenadoras de las actividades económicas y sociales, públicas y privadas, para que sean compatibles con los objetivos de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Para ello, en el ámbito territorial del PORN se establece una zonificación del suelo definida por las siguientes categorías de ordenación:

- a) Área de Protección (AP).
- b) Área de Influencia:
 - b.1) Área de Influencia 1 (AI-1).
 - b.2) Área de Influencia 2 (AI-2).
- c) Áreas de Régimen Especial (ARE):
 - c.1) Sima del Palmeral.
 - c.2) Conjunto de cavidades subterráneas de las Pedrizas.
 - c.3) Paraje Natural Municipal de Les Rodanes.

La delimitación gráfica de las citadas categorías de ordenación figura en la cartografía de zonificación del PORN.

El ámbito territorial del PG de Valencia, se encuentra afectado por el Área de Influencia del PN del Turia en los terrenos colindantes al cauce del Túrria situados al Norte del Parque de Cabecera, en el Distrito de Campanar. En dicho ámbito se cartografían tanto territorios del “Área de Influencia 1 (AI-1)”, como del “Área de Influencia 2 (AI-2)”.

En el ámbito del “Área de Influencia 1 (AI-1)”, el PG propone la clasificación del suelo como “Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Área de Influencia del Parque Natural del Turia (SNUPE-AI/PQNT)”, para los cuales la Normativa del PORN del Turia establece las siguientes determinaciones:

Artículo 89. Caracterización del Área de Influencia 1 (AI-1)



1. Se engloban en esta categoría las zonas en las que existe un uso agrícola intercaladas con sectores forestales, caracterizado por cultivos de secano o de regadío que, desde el punto de vista ambiental y paisajístico, configuran zonas de indudable interés.

2. El destino de estas zonas es la conservación de los valores naturales, paisajísticos y culturales, en forma compatible con el mantenimiento y desarrollo de la actividad existente de tipo agrícola, ganadero, forestal, cinegético y de uso público.

Artículo 90. Criterios de ordenación. Usos permitidos, prohibidos y condicionados

1. Régimen urbanístico: todo el suelo incluido en el Área de Influencia 1 (AI-1) será clasificado en los respectivos planeamientos urbanísticos municipales como suelo no urbanizable protegido, con la única excepción de las zonas en que la Conselleria competente en materia de minería pudiera autorizar ampliaciones o modificaciones de actividades mineras existentes conforme a lo dispuesto en el artículo 60, apartado 1, de estas normas.

2. Con carácter general, se consideran permitidos los usos y actividades que también lo son en el Área de Protección (AP).

3. Asimismo, se permiten los usos y actividades que las normas generales del PORN consideran compatibles con los objetivos generales del plan, conforme a sus respectivas regulaciones sectoriales y a las citadas normas generales, siempre que sean compatibles con el régimen urbanístico del suelo no urbanizable protegido, con la excepción indicada en el apartado 1 de este artículo.

4. Se consideran usos prohibidos, con carácter general, todos los que comporten una degradación del medio ambiente o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En particular, se consideran usos prohibidos todos aquellos incompatibles con el régimen urbanístico del suelo no urbanizable protegido, con la excepción indicada en el apartado 1 de este artículo.

Estas determinaciones deberán ser recogidas en el PG de Valencia.

En el ámbito del "Área de Influencia 2 (AI-2)", el PG propone la creación de nuevos suelos urbanizables, "Campanar Oeste" (SUBLE-Rm/Ter-9), para los cuales la Normativa del PORN del Turia no establece limitaciones de usos, según las determinaciones siguientes recogidas en el PORN:

"Artículo 91. Caracterización del Área de Influencia 2 (AI-2)

En esta categoría de ordenación se incluyen zonas cuyo régimen de usos y aprovechamientos del suelo y los recursos naturales y, en particular, su régimen urbanístico, vendrán determinados en cada caso por los respectivos planeamientos urbanísticos municipales.

Artículo 92. Criterios de ordenación

Se consideran usos compatibles aquellos previstos en el planeamiento urbanístico municipal, con arreglo a las clasificaciones y calificaciones del suelo que éste establezca."



3.- Consultas efectuadas con Administraciones y Organismos Públicos.

En la fase posterior de los trabajos de Revisión del Plan General, ya superado el trámite de Concierto Previo y como consecuencia además, en su caso, de los informes sectoriales recibidos, se ha continuado efectuando consultas con los diferentes departamentos técnicos de las Administraciones con competencia en la materia, así como con los Organismos públicos afectados, con el fin de ir alcanzando acuerdos que, sin perjuicio de su concreción definitiva, han permitido incorporar las principales determinaciones relativas a la ordenación estructural de acuerdo con sus respectivas obras promovidas y nuevas previsiones.

Así, tanto por el Servicio de Planeamiento como por las Asistencia técnicas se han mantenido reuniones de trabajo con los siguientes:

- Consellería de Territorio: Direcciones Generales de Territorio, Paisaje, Medio Ambiente, Comisión Territorial de Valencia, en relación con los diferentes aspectos normativos y procedimentales que, en base al nuevo marco legislativo, deben de informar el proceso de revisión del Plan General.
- Consellería de Infraestructuras: Dirección General de Carreteras en relación con el Distribuidor Norte; Ronda Norte y Acceso norte al puerto, Vía Parque y Biela de Paterna, Corredor Comarcal, Ronda Norte y Sur de Poblados y Nuevo Acceso Fuente San Luis.
- Conselleria de Infraestructuras, Dirección General Obras Hidráulicas en relación con Desvío Acequia Massarrotjos y Vera.
- Conselleria de Infraestructuras, Dirección General de Transportes, en relación con la Red de Metro Valencia.
- Conselleria de Infraestructuras, Dirección General de Puertos, en relación con Pinedo.
- Consellería de Cultura, Dirección General de Patrimonio, en relación con los BICs y BRLs).
- Autoridad Portuaria y Consorcio Copa América, en relación con las previsiones afectas a los accesos y desarrollo de las infraestructuras portuarias.
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras en relación con las previsiones relativas a la V-30, al Corredor Comarcal y a la autopista A-3.
- Confederación Hidrográfica, en relación con Balsas y Vías aliviaderos en prevención avenidas de barrancos.
- Diputación de Valencia, en relación con las previsiones relativas a las carreteras Provinciales.
- Universidad Politécnica, en relación con los estudios relativos a la red de Saneamiento de la ciudad y la revisión del Catálogo de elementos protegidos.
- Iberdrola, en relación las previsiones relativas a subestaciones y redes de suministro de energía eléctrica.
- Gas Natural: en relación las previsiones relativas a las redes de suministro.



Posteriormente, tal y como se ha señalado en la memoria informativa, durante el periodo de consultas iniciado con las diferentes administraciones, como consecuencia del trámite de concertación y valoración conjunta llevado a cabo con la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, se han recibido los informes sectoriales correspondientes que han sido tenidos en cuenta en la Versión Preliminar.

Asimismo se han efectuado diversas reuniones y entrevistas, bilaterales o conjuntas, tanto por la Delegación de Urbanismo y Vivienda, como por la Dirección General de Planeamiento, así como por las respectivas asistencias técnicas, con las diferentes administraciones competentes en la materia y, especialmente, con:

- La Dirección General de Gestión del Medio Natural,
- La Dirección General de Territorio y Paisaje,
- La Dirección General del Agua,
- La Dirección General de Infraestructuras,
- La Dirección General de Transportes,
- La Demarcación de Carreteras del Estado y
- La Dirección de Carreteras de la Diputación de Valencia.

Lo que ha permitido ir perfilando y concertando los aspectos básicos con incidencia estructural y medioambiental que, en base a las cuestiones suscitadas en el proceso de evaluación seguido, así como las planteadas por las distintas administraciones, deben ser objeto de estudio con el fin de que *por parte del Ayuntamiento, como órgano promotor, se proceda a realizar las correcciones y puntualizaciones que consideren oportunas y se presente ante el órgano ambiental la correspondiente Propuesta de Memoria Ambiental que debe contener las determinaciones finales que deben incorporarse a la propuesta de plan (sic)*, tal y como se dice en el Acta de la reunión celebrada el 22 de junio de 2009, obrante en el expediente Num. 342/04 del Servicio de Planeamiento.

4.- Modelo Territorial propuesto.

4.1.- Introducción

Por lo que se refiere a este aspecto de la cuestión, dada la situación y condicionantes que afectan al término municipal de Valencia, la pretendida Revisión no deja de reafirmar el modelo territorial diseñado por el Plan General vigente -de hecho la posibilidad de alterarlo, en la práctica, es casi inexistente- ya asentado en cuanto a sus estrategias de evolución urbana y ocupación del territorio, limitando, por tanto, las nuevas expansiones urbanas a sectores concretos con una localización espacial característica y muy condicionada por el entorno territorial descrito.

Cabe recordar a tal fin, que el Plan General de 1988 vigente, teniendo en cuenta los condicionantes descritos y el contexto histórico en el que se formuló, aunque dibujó una



imagen de la ciudad que pudiera considerarse válida en tanto que prefiguraba un “modelo de ciudad” que pretendía ser casi definitivo a corto y medio plazo, desde la perspectiva temporal de sus más de veinte años de vigencia, puede afirmarse que solo a partir de su aplicación sistemática, en su desarrollo y ejecución, es cuando ha podido conseguirse ese equilibrio más que satisfactorio, con vocación de permanencia y estabilidad.

Y aun cuando siempre podría resultar positivo aprovechar la ocasión para reflexionar sobre sus estrategias y propuestas concretas y sobre todo sobre la incidencia real, y en su caso grado de vigencia, que sus postulados principales han tenido sobre el territorio de la ciudad y su área de influencia, justo es reconocer que la ciudad aun necesita resolver ciertos problemas urbanísticos que, aunque ya encauzados en estos últimos años, están todavía pendientes, impidiendo “acabar” la ciudad.

Es más, si efectuamos un somero análisis comparativo entre los objetivos fundamentales enumerados en citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que inició este proceso de revisión, y las principales estrategias que informaron el Plan General de 1988: la proyección metropolitana de la ciudad como “cap y casal” de la Comunidad Valenciana; la conexión de la ciudad central con su frente marítimo; la ocupación de vacíos intersticiales degradados para acabar la ciudad; la configuración de un borde limpio con la huerta; etc., observamos que éstas estrategias no solo siguen estando vigentes sino que se refuerzan como consecuencia de aquellos.

Ahora bien, el modelo territorial que se plasma en esta Revisión no cabe duda que incide sobre el actual modelo con un planteamiento conceptualmente distinto, de tal forma que lo modifica sustancialmente aunque en el ámbito territorial las variaciones no sean muy acusadas, ya que de hecho Valencia se encuentra fuertemente condicionada en su desarrollo por su entorno, estando obligada por las propias circunstancias físicas y de desarrollo de los municipios colindantes. pero sí que la presente planificación consigue definitivamente una integración entre ciudad central y frente litoral, constituyendo así ya una ciudad global e interrelacionada con la conurbación que le rodea.

Este cambio conceptual en el modelo territorial respecto del Plan General de 1988 obedece a las siguientes razones:

1.- Una nueva y completa visión metropolitana de esta Revisión Simplificada.

Esta visión metropolitana de la Revisión Simplificada del PGOU, ausente en el planeamiento anterior, resuelve el funcionamiento de la conurbación existente entre Valencia y su entorno (heredera del desarrollo en mancha de aceite y de manera axial sobre los ejes de comunicación viaria de la época del Plan General de 1966), tanto a nivel de infraestructuras como a nivel de ubicación y dimensiones de las nuevas actividades. Las propuestas concretas ante los organismos autonómicos y ante los dependientes del gobierno central, resuelven una red de comunicaciones coherente entre la capitalidad y su entorno, que pueda garantizar el funcionamiento futuro de las comunicaciones y de la movilidad de la población.

2. Por la adopción y aplicación de un nuevo concepto del planeamiento.

El plan de 1988 pertenece a ese grupo de planes de ordenación que responden a la idea de “zonificación”, y que ya pertenece a una última etapa de los planes de esta categoría. Sin



embargo, el nuevo plan general debe plantearse *como pionero en donde los criterios medioambientales y de paisaje son predominantes*, circunstancia por la que podemos establecer que las propuestas de esta Revisión Simplificada tienen *un alcance y un contenido totalmente distinto a las premisas del plan vigente*.

Por lo tanto, sus soluciones se plasman con criterios apoyados en los citados conceptos paisajísticos y medioambientales, así como los que se derivan de la aplicación del nuevo concepto de calidad de vida para el ciudadano y de la búsqueda de una ciudad con mayor proporción de espacios libres, manteniendo un umbral de población no desarrollista (proponiendo no superar los 900.000 habitantes).

De hecho, del análisis del paisaje y del estudio de las unidades paisajísticas se deducen criterios que, junto con los propiamente urbanísticos, condicionan posteriormente las alternativas de ordenación y planificación, y le dan una base de partida metropolitana y medioambiental.

3. Por el nuevo esfuerzo para suturar y comunicar el frente marítimo con la ciudad central.

Ha sido notable durante muchos años la ausencia de una correcta integración de la ciudad central con su frente marítimo, por lo que es este nuevo modelo territorial el que plantea alternativas para lograrlo definitivamente.

El planeamiento vigente adjudicaba a una estrecha franja la función de suturar la ciudad central con la ciudad portuaria y marítima que históricamente ha sido dependiente de la actividad del puerto, sin que hasta la fecha y contando con los proyectos de ordenación específicos producidos, se haya logrado conseguir la coherencia suficiente entre dicho frente marítimo, residual y fragmentado, y la conexión total y adecuada con la ciudad central.

La morfología urbana tiene la responsabilidad de definir la estructura de la ciudad, circunstancia que el Plan General de 1988 cumplía esa función de un modo incompleto, ya que planteaba una Valencia con una trama urbana que se encontraba con un frente portuario que dificultaba su continuidad y con el que no se enlazaba correctamente por no estar resuelta la soldadura entre los barrios marítimos y la ciudad central, faltando para ello: accesibilidad transversal suficiente con infraestructuras no integradas en el paisaje, falta de espacios cívicos que sirvan de elementos coordinantes, ausencia de hitos arquitectónicos y una incompleta planificación de la red de espacios verdes. La fachada marítima de la ciudad de Valencia ha iniciado una transformación y necesita un definitivo impulso para articularse con el resto de la propia ciudad.

Como solución a esta falta de integración entre ambas zonas de la total ciudad de Valencia, la Revisión plantea las siguientes propuestas:

- Incorporar la ordenación del sector del Grao que consigue la conexión del Jardín del Turia con la zona portuaria y la dársena, incorporando la Marina Juan Carlos I y su ordenación estructural, de acuerdo con el Concurso Internacional de Ideas.
- Mejorar las comunicaciones transversales y paralelas a la costa, evitando el acceso de camiones al puerto en superficie al definir el acceso norte soterrado.



- Mantener la prolongación prevista de la Avenida Blasco Ibáñez, así como crear la conexión de la Ronda Norte con la Avenida Serrería, mediante la prolongación de la misma desde la rotonda de Benimaclet y desde ese encuentro penetrar en el tejido urbano de la Malvarrosa acceder hasta las playas.
- Completar la ordenación de la parte noreste de la ciudad con la citada prolongación de la Ronda Norte hasta el bulevar de Serrería, mediante la ampliación de la Politécnica y la obtención de suelos para usos públicos en la colindancia con el municipio de Alboraya, logrando una mayor accesibilidad al frente marítimo.
- Integrar de una forma definitiva a la ciudad el núcleo urbano de Nazaret mediante la creación de un sector de suelo urbanizable residencial (La Punta), una de cuyas finalidades será la de crear una sutura entre el tejido urbano de ese barrio y el nuevo sector, así como la de completar la carencia de servicios y equipamientos
- Incrementar la superficie del ámbito de actuación de la Marina Juan Carlos I, más allá de la dársena interior del puerto, incorporando los terrenos inmediatos que se corresponden los del muelle de Poniente como parte del de Levante, ocupados hoy por instalaciones portuarias; así como los de la nueva dársena exterior, conformando un ámbito integrado en el continuo urbano de la ciudad en donde puedan coexistir, una vez desafectados, usos dotacionales, terciarios, recreativos y de ocio y residenciales, con el fin de generar, junto con las actuaciones que ya se han llevado a cabo con ocasión de la Copa del América, un espacio urbano capaz de resolver el frente litoral de la ciudad ajustando, consecuentemente, aquellas determinaciones principales que permitan la formulación de ese trascendental proyecto urbano de nueva área de centralidad urbana.

La necesidad de incorporar este espacio, junto a la oportunidad de desarrollar el enlace con la playa de Las Arenas obliga a una nueva ordenación urbana que incorpore los conceptos seleccionados en el Concurso Internacional de Ideas y a establecer una estructura de ordenación que permita la incorporación de las nuevas necesidades urbanas.

Proyecto urbano que, junto con el que ya se ha formulado para el Sector de suelo urbanizable "Grao" debe satisfacer los siguientes objetivos:

- Recuperar el mar y el litoral para la ciudad y aproximarlos a sus ciudadanos.
- Resolver la incorporación de la ciudad al mar revelando el litoral a los valencianos para integrarlo en su vida cotidiana como un espacio de referencia.
- Mejorar el área de contacto del río con el mar que, en su actual estado, no permite su utilización por la ciudad.
- Proponer modelos de actuación que puedan tener un carácter ejemplar con un aprovechamiento urbanístico respetuoso con la identidad histórica del Puerto, poniendo al descubierto sus valores paisajísticos subyacentes.
- Conservar el patrimonio cultural, histórico y arquitectónico, proponiendo usos que mantengan su interés funcional y desarrollando intervenciones sensibles, respetuosas y factibles.
- Ampliar la oferta dotacional pública, proponiendo la mejora e integración de los equipamientos de accesibilidad externa.



- Resolver problemas urbanísticos y sociales que afectan específica y contundentemente a algunos barrios periféricos (Nazaret, el Grao, las playas de Levante y Malvarrosa,...) que están en contacto con el ámbito de intervención.
- Intervenir en suma en la dinamización económica de la Ciudad y del Área Metropolitana, mediante la incorporación de nuevas funciones promotoras de actividad en los tres frentes que se consideran decisivos para el futuro económico de Valencia y su Puerto: las nuevas tecnologías, la logística y el turismo.

4. Por lograr el establecimiento de relaciones concretas con los municipios colindantes.

En general debe señalarse que no existen problemas significativos de coherencia territorial entre las diferentes clasificaciones y calificaciones urbanísticas de los diferentes municipios con la propuesta del de Valencia.

El esfuerzo de relacionarse con los municipios colindantes y resolver problemas conjuntos, así como plantear un estudio de los bordes del municipio en profundidad y en relación con el entorno inmediato de otros municipios, como ocurre con los casos concretos de Alboraya, Tavernes Blanques, Bonrepós y Mirambell, Burjasot, Sedaví y Albalat del Sorells.

Las nuevas incorporaciones de suelo urbanizable que se proponen con uso residencial en colindancia con los términos de Albalat dels Sorells, Alboraya, Tavernes Blanques, Burjassot, Paterna y Sedaví o con uso industrial junto al de Picanya, no presentan problemas de coherencia territorial al conformarse bien como áreas funcionales integradas con los colindantes o bien se encuentran estructuradas sobre corredores viarios.

5. Por potenciar y dinamizar el territorio municipal situado al sur del nuevo cauce del río.

La decisión ha sido la de dar mayor protagonismo al territorio del municipio situado al sur del nuevo cauce del Túria potenciando las actividades de residencia y de servicio de las pedanías allí emplazadas – La Torre, Horno de Alcedo, y Castellar El Oliveral- creando una mayor interrelación con los municipios colindantes en esa zona como los de Sedaví, Alfafar y Picanya, obteniendo suelo terciario-industrial junto al existente de Picanya, creando una infraestructura viaria de ronda, y manteniendo y respetando el Parque de la Albufera.

6. Por la creación directa de suelos dotacionales y de infraestructuras y servicios urbanos.

Creación suelos dotacionales (SUBLE-PQL) o de infraestructuras y servicios urbanos (SUBLE-PID) de la red primaria integrados en los diferentes sectores de nuevos desarrollos así como aquellos otros, que sin estarlo, se les otorga esta clasificación en lugares estimados estratégicos y complementarios de la ordenación prevista, a los efectos de su inclusión en las diferentes áreas de reparto para permitir su obtención.

Este último es el caso de los Parques periurbanos situados junto a San Miguel de los Reyes y Acequia de Vera, y el destinado a cementerio en el sector de Faitanar

7. Por la propuesta de realizar actuaciones en suelo urbano

Respecto al suelo urbano, salvo ajustes y/o complementos relativos a la ordenación estructural, el criterio fundamental es el mantenimiento con carácter general de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, conforme las previsiones del



planeamiento vigente, excepción hecha de ciertas modificaciones derivadas de convenios o acuerdos urbanísticos que se incorporan; ajustes o correcciones que se han estimado conveniente efectuar como resultado del proceso de consulta y participación pública y de aquellas áreas en las que se propone la *delimitación de unidades de ejecución*, motivadas por el análisis y modificación de áreas y puntos concretos dentro del suelo urbano en los que la aplicación de la normativa vigente impide su ejecución, por falta de análisis de la realidad y de una ordenación insuficientemente estudiada en el planeamiento vigente. Unidades de ejecución, cuya propuesta se incorpora al documento de tramitación, regulando las condiciones que deberán satisfacer para que sea posible su programación con modificación, en su caso, de las determinaciones urbanísticas de la ordenación actualmente vigente, al objeto de hacerlas viables económicamente.

8. Por la efectiva ordenación del suelo no urbanizable.

Por lo que se refiere al suelo no urbanizable la presente Revisión pretende garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento de la redacción del Plan, a su contexto supramunicipal y concretamente a los Planes de Acción Territorial (PATRICOVA, PATLICOVA y PATH) aprobados o en tramitación, por parte de la Comunidad Autónoma y con incidencia en la zona, así como a los Planes Sectoriales de Carreteras, de Residuos, de Saneamiento y Depuración de aguas residuales aplicables a la ciudad. Ello acorde con la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

Ello unido a la opción de prescindir de la clasificación de suelo no urbanizable común, al objeto de evitar reclasificaciones de suelo no urbanizable al margen de la revisión del Plan General y en este sentido se opta por clasificar su total extensión como suelo no urbanizable de especial protección bien en razón a los valores ambientales, paisajísticos o naturales del mismo bien por las limitaciones impuestas por la legislación sectorial.

En definitiva, completar el sistema general de transporte y comunicaciones a escala ciudad y metropolitana; ampliar la red primaria de dotaciones públicas; conectar definitivamente las áreas centrales con el puerto y los poblados marítimos, completando su ordenación; transformar los espacios degradados que aun subsisten en el consolidado y en la periferia urbana para conseguir una calidad de vida homogénea en toda la ciudad, incluida una importante reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, constituyen objetivos generales de esta Revisión Simplificada del Plan General, con su alcance y contenido, que en el orden urbanístico implica completar revisándolo el *modelo territorial contenido en el Plan vigente, además de actualizarlo y adaptarlo a la nueva realidad económica, social y legal de la ciudad (sic)* en los inicios del siglo XXI, superados sus casi veinte años de vigencia y por agotamiento de sus previsiones de desarrollo, tal y como fue recogido en su momento en el informe emitido por la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de la, entonces, Consellería de Territori i Habitatge, en virtud del cual consideró superada la fase de Concierto previo.

4.2.- Ocupación del territorio y crecimiento urbano.

Respecto de las nuevas ocupaciones de suelo propuestas cabe señalar que la Revisión del



Plan General responde al agotamiento y consolidación de las previsiones del Plan vigente, que determinan la necesidad de su revisión para satisfacer las nuevas demandas y, específicamente, las de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (VPP) que no tienen cabida en el suelo urbano por ausencia de mecanismos que las puedan exigir. Por otra parte, la alternativa de crecimiento 0 de la población es contraria a las demandas de la población y a la evolución demográfica registrada en los últimos años, por lo que no reconocer el crecimiento futuro de la ciudad o limitarlo en exceso podría ocasionar un aumento desmesurado del precio de la vivienda y problemas sociales ante la reducción de la oferta de vivienda.

Por otra parte, la necesidad de crecimiento de la población y todas las previsiones de ocupación de suelo en esta revisión vienen determinadas por los datos estadísticos de evolución de la población y por una demanda justificada en base a los datos demoscópicos contenidos en el Estudio de Demanda de Vivienda del municipio de Valencia, realizado por GFK Emer Ad Hoc Research, que forma parte del documento, que no solo caracteriza las necesidades de vivienda en el municipio de Valencia, sino que pone de manifiesto que las viviendas vacías en el suelo urbano consolidado deben absorber la demanda de vivienda de segunda mano, mientras que las necesidades de vivienda nueva se cubrirán con la edificación de los suelos en ejecución o ya programados contemplados en el vigente plan general o serán absorbidas por los programas que desarrollen los terrenos correspondientes a las reclasificaciones, en la cuantía estrictamente necesaria.

Esto es así porque el suelo urbano no puede absorber las necesidades de crecimiento previstas por Instituto Valenciano de Estadística y en el Estudio de Demanda de Vivienda elaborado para dimensionar la Revisión del Plan General⁶. Asimismo, el incremento de la densidad de población en el actual suelo urbano podría afectar a la calidad de vida de los ciudadanos por la falta de suelos dotacionales, al tiempo que la gestión de dicha densificación tiene pocas posibilidades de prosperar desde los puntos de vista legal y social, por lo que de nuevo se podría ocasionar una restricción de la oferta de viviendas con los consiguientes aumentos de precios y problemas sociales.

Esta necesidad de crecimiento de la población viene justificada por los datos estadísticos de evolución de la población y por los datos demoscópicos contenidos en dicho Estudio de Demanda de Vivienda del municipio que ha puesto de manifiesto que la demanda de vivienda en Valencia en el horizonte del año 2018.

4.3.- Adecuación a los municipios colindantes

En relación con el planeamiento vigente de los municipios colindantes, se han mantenido contacto con representantes técnicos y, en determinados casos políticos, de los Ayuntamientos de Tavernes Blanques, Alboraiá, Massamagrell, Massalfassar, Museros,

⁶ No debemos olvidar que el Instituto Valenciano de Estadística ya previó un crecimiento de 65.147 habitantes entre 2005 y 2010 en la Ciudad (8,78%) y 76.000 habitantes en el Área Metropolitana, lo que se traduce en unas necesidades de suelo urbanizable o urbano de 1.500 Ha nuevas, de ellas 300 Ha en la Ciudad según los modelos de densidad urbana imperantes en ambos espacios territoriales



Albuixech, Albalat dels Sorells, Foios, Meliana, Almassera. Vinalesa, Bonrepós i Mirambell, Alfara del Patriarca, Moncada, Rocafort, Godella, Burjassot, Paterna, Quart de Poblet, Mislata, Xirivella, Picanya, Païporta y Sedaví.

Ello, a los efectos previstos en la legislación urbanística vigente y con el fin de garantizar la coherencia de la propuesta de ordenación en la franja fronteriza inmediatamente colindante con el término municipal de Valencia, incorporándose a tal fin, como plano de información, la clasificación del suelo establecida por los distintos y respectivos planes generales de los municipios limítrofes y, en su caso, las modificaciones operadas o previstas.

En principio del análisis efectuado, tanto de los escritos y propuestas recibidos como de las consultas efectuadas, debe señalarse que no existen problemas significativos de coherencia territorial entre las diferentes clasificaciones y calificaciones urbanísticas de los diferentes municipios con la propuesta del de Valencia, por lo que no se ha considerado necesario proceder a la concertación específica de los planeamientos municipales respectivos.

Por lo que se refiere a los terrenos de los municipios que colindan por el Norte, que se corresponden a su vez con los de mayor representación de uso agrícola del municipio de Valencia. se encuentran clasificados como suelo no urbanizable en su gran mayoría. Existen pequeñas excepciones, como algún núcleo urbano preexistente coherente con sus colindantes, como es el caso de Bonrepós y Mirambell, que el planeamiento no puede hacer otra cosa que seguir reconociéndolos como tales.

En referencia al municipio de Tavernes Blanques, en cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión de 12 de mayo de 2006, en relación con la propuesta formulada por el Ayuntamiento de dicho municipio, la propuesta consiste en ordenar el frente urbano de dicha población en su encuentro con el término municipal de Valencia mediante el diseño de una ronda, así como sus conexiones tanto con la red viaria de Valencia como con la prevista a su vez por el municipio Alboraiá y reclasificando los terrenos resultantes hasta el límite del suelo urbano consolidado como suelo urbanizable sujeto al régimen de Actuaciones Integradas, destinado a dotaciones públicas y parcelas edificables con destino a la construcción de viviendas de promoción pública (VPP), que completen las manzanas inacabadas de dicha población.

Y en el caso concreto del de Alboraiá, además tal reclasificación de terrenos se considera conveniente y necesaria con el fin de integrarlo coherentemente dada la existencia de las instalaciones culturales y deportivas que dan servicio a la población que, emplazadas en el término municipal de Valencia en el denominado Racó de San Llorens, mantienen todavía hoy la clasificación como suelo no urbanizable conforme al Plan General de 1988. Por tanto, se trata de una situación preexistente que procede corregir, que la RSPG ordena y organiza con coherencia estructural y funcional, coordinando los planeamientos de los tres municipios.

Por otra parte, se plantean situaciones de colindancia de suelos clasificados como urbanos o urbanizables de uso residencial, industrial o terciario según los casos, con los municipios de Burjassot, Paterna, Mislata y Xirivella, en el límite Este, y con el de Sedaví al Sur, en una contigüidad con los de Valencia, pero se trata de actuaciones preexistentes que el presente documento se limita a recoger como tales, sin perjuicio de ciertos ajustes de clasificación de suelo que se proponen en zonas intersticiales de escasa importancia y extensión superficial.



Asimismo, se ha constatado la existencia de ciertas contradicciones relativas a la ordenación pormenorizada que será necesario resolver en su momento, e incluso llegado el caso, a plantear las oportunas redelimitaciones de los respectivos términos municipales. Situación que se da específicamente respecto del municipio de Burjasot donde la línea límite no guarda relación física con la estructura urbana (discurre por en medio de manzanas) ni es coherente con el trazado de las grandes infraestructuras existentes (aparecen “picos” de cada uno de los término a uno y otro lado de la Ronda Norte)

Por lo que hace referencia a la zona Sur, en el ámbito del Parque Natural de La Albufera, todos los terrenos de los municipios colindantes están clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, al igual que en el término municipal de Valencia, con excepción hecha de los suelos clasificados como urbanos que se corresponden con los núcleos residenciales de Pinedo, el Saler, el Palmar y el Perelló-Perellonet y las preexistencias de la urbanización del Monte de la Dehesa de el Saler, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo No Urbanizable y conforme a las determinaciones establecidas por los respectivos PORN y PRUG.

En cualquier caso, las nuevas incorporaciones de suelo urbanizable que se proponen con uso residencial en contigüidad con los términos de Albalat dels Sorells, Alboraiá, Tavernes Blanques, Burjassot, Paterna y Sedaví, o con uso industrial/terciario en contigüidad con el de Picanya, no presentan problemas de coherencia territorial al conformarse bien como áreas funcionales integradas con los colindantes, tanto en los primeros como en el segundo, o bien se encuentran estructuradas sobre corredores viarios, lo que permite una adecuada inserción de las nuevas piezas sobre el territorio, siendo en definitiva resultado de lo que se entiende por “concertación y coordinación con los municipios colindantes” exigible además por la legislación urbanística en cualquier proceso de planificación urbana.

No obstante, en relación con las zonas de inmediata colindancia de algunos municipios, en atención a lo solicitado en el o los escritos presentado por sus respectivos Ayuntamientos y de conformidad con lo acordado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 24 de julio de 2009, como consecuencia del resultado del trámite de consultas y participación pública resulta adecuado constatar aquellas modificaciones y/o correcciones que implican, en mayor o menor medida, modificación de las determinaciones urbanísticas inicialmente propuestas en el documento de Versión preliminar, cuales son:

- Respecto del municipio de Albalat dels Sorells, las determinaciones urbanísticas relativas al pequeño sector al oeste de la antigua “vía churra” en la pedanía de Mahuella que se “incrusta” entre los suelos urbanos y urbanizables del citado municipio, propuesta su clasificado como suelo urbanizable de uso residencial con destino a viviendas de protección pública (VPP) en atención a la petición inicialmente efectuada por el Ayuntamiento de dicho municipio en coherencia con la propuesta formal contenida en su Proyecto de Revisión del Plan General, en atención al nuevo criterio que se apunta en sendos escritos de sugerencias presentados, han sido modificadas en el sentido de otorgar un uso mixto residencial-terciario en coherencia con el sector colindante, incluso disminuyendo la edificabilidad total asignada como al parecer sugieren, pero sin que ello suponga modificación del porcentaje relativo del 100% de reserva de la edificabilidad residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP) adoptado para el sector ya que tal determinación, respondiendo a un



objetivo concreto de la Revisión del Plan General adoptado por el equipo de gobierno municipal, es una decisión de competencia exclusiva del Ayuntamiento de Valencia sobre su territorio.

Respecto a las conexiones infraestructurales, lógicamente se prevé su conexión a la trama urbana de Albalat dels Sorells, al dar servicio fundamentalmente a dicho municipio y en cuanto a los recursos hídricos, el incremento de demanda se incluye en las previsiones de Valencia, ya que el incremento global se va a satisfacer a partir de la disminución de dotaciones por una mejor gestión de las redes de Valencia al mejorar su eficiencia por disminución de pérdidas incontroladas. (de hecho, en la revisión de planeamiento Valencia no solicita incremento alguno de asignación de recursos en sus concesiones de agua), lo que va a suponer un ahorro para Valencia que se puede utilizar en la satisfacción de la demanda de Mahuella, a través de la red en alta del Área Metropolitana que está interconectada y de la red en baja de Albalat del Sorells.

- Respecto de los municipios de Tavernes Blanques y de Alboraya, aun cuando se mantienen las reclasificación de terrenos que, respondiendo a las demandas y acuerdos municipales alcanzados con las respectivas corporaciones municipales, con la finalidad mejorar y cerrar con la calidad adecuada sus respectivos bordes urbanos que no pueden realizarse dado el agotamiento de su territorio en la franja límite de los respectivos términos municipales con el de Valencia, procede ajustar aquellas determinaciones urbanísticas que permitan dotar de coherencia a las respectivas revisiones de planeamiento de los tres municipios, si bien siempre que tales ajustes en ningún caso vayan en detrimento del porcentaje relativo del 100% de reserva con destino a viviendas de protección pública (VPP) adoptado para el sector; así como el trazado y las conexiones de la nueva ronda de borde urbano en función de la solución adoptada para el cierre norte de la V-30. Y, asimismo, prever la conexión de la posible circunvalación Sur de Alboraya con la actual ronda norte de Valencia en la rotonda del Camino de Farinós, ensanchándola.
- Respecto del municipio de Paiporta, procede prefigurar la ubicación de la reserva de zonas verdes a establecer en el plan parcial en el Sector "Faitanar" con destino a usos industriales y terciarios, estableciendo la oportuna previsión en la correspondiente Ficha de Planeamiento, de forma que actúe de "barrera verde de protección" con la finalidad de que los terrenos colindantes de dicho municipio no se vean hipotecados caso de futuros desarrollos.
- Respecto del municipio de Burjasot, establecer las oportunas determinaciones urbanísticas en la porción de borde urbano al norte de la Ronda, en coherencia con las establecidas en dicho municipio, si bien dentro de una solución de conjunto.
- Respecto del municipio de Xirivella, suprimir, o modificar en su caso, las determinaciones relativas a la Ronda Sur de poblados, así como el nudo de enlace con la V-30 y la Avenida de Tres Forques, que afectan a dicho término municipal, en pro de la concertación mutua entre municipios colindantes, si bien supeditada la decisión a las soluciones que se adopten tanto por la Demarcación de Carreteras del Estado como por la Dirección General de Infraestructuras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes (CIT) como administraciones competentes en la materia.



En relación con lo anteriormente expuesto, resulta oportuno señalar la recomendación de carácter intermunicipal efectuada en la Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural, de fecha 6 de noviembre de 2009, relativa a la Propuesta de Memoria Ambiental, en el sentido de que *“se debería instar al estudio conjunto por parte de los Ayuntamientos de Xirivella, Valencia y Mislata de los accesos a la Avda. del Cid desde la autovía A-3 y la V-30 y a los tres municipios y del Estado, proponiendo, la Demarcación de Carreteras del Estado de la Comunidad Valenciana, que se estudie la construcción de un nuevo puente sobre el cauce del río Turia, prolongación de la Avda. de Tres Forques o la construcción de un paso inferior en la entrada de Valencia, permitiendo realizar a diferente nivel los giros a izquierdas o a derechas”* (sic).

4.4.- Evaluación y análisis de las consecuencias de la ordenación en el empleo y la economía del Municipio.

Del Informe de Sostenibilidad Económica que se acompaña en este documento de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, se deduce que la situación socio-económica, que en el presente planeamiento se crea en la ciudad de Valencia una correcta adecuación de los puestos de trabajo a que se refiere la normativa, interpretándose como la necesidad de suficiencia de los puestos de trabajo potenciales en las nuevas zonas de actividad del Plan, en relación a la población activa de los residentes potenciales de los nuevos suelos residenciales del Plan.

El balance real de empleo para la ciudad, sin embargo, es más alto que el estimado con la metodología aplicada en el citado informe, y es positivo porque los residentes potenciales de las nuevas viviendas no son en su totalidad nuevos residentes de la ciudad porque en parte proceden de la creación de nuevos hogares de los residentes actuales.

Los empleos potenciales, en cambio, son en su práctica totalidad empleos nuevos a la base económica de la ciudad, si se exceptúan las destrucciones; incluso los traslados de actividades a las nuevas zonas de actividad dejan suelo y techo de actividad en los lugares de origen que se ocuparán por nuevas actividades.

El techo de actividad económica del Plan tiene un potencial estimado en 38.498 empleos potenciales. Es el resultado de la aplicación a los potenciales edificatorios de los estándares siguientes:

- Terciario-comercial: 30 m² por puesto de trabajo (como valor medio ponderado entre un estándar de oficinas de 15-20 m² por puesto de trabajo y un estándar de comercio de 40-60 m² por puesto de trabajo)
- Terciario general = 40 m² por puesto de trabajo
- Logístico = 110 m² por puesto de trabajo
- Industrial= 60-80 m² por puesto de trabajo
- Equipamientos: 80 m² por empleo
- Aparcamientos: 1 empleo para cada 100 plazas de aparcamiento de 25 m²



Los residenciales potenciales de las nuevas viviendas se han estimado sobre la base de 2,1 personas por vivienda por tratarse viviendas máximas de 100 m² construidos en los sectores de mas densidad.

Las personas potencialmente activas derivadas de la residencia se estiman en un 50% del total, que corresponde a una tasa de ocupación superior a la de períodos de crisis y que corresponde a tasas de paro máximas del 8-10%.

El balance positivo obtenido es de 14.118 empleos para los Sectores de suelo urbanizable y Unidades de Ejecución del suelo urbano.

De los estudios disponibles se deriva que los sectores de suelo urbanizable en desarrollo están globalmente equilibrados en términos de residencia-empleo, de forma agregada.

El balance positivo de empleo del Plan queda amplificado en la transformación progresiva del empleo industrial en terciario del actual polígono de Vara de Quart y lo aportan los sectores de Faitanar y Vera II.

El Plan cubre por tanto de forma adecuada el objetivo urbanístico de potenciar la competitividad económica de la ciudad que se satisface en cualquier caso con la reserva de nuevo suelo de actividad económica con estándares de calidad altos de espacio público que sirva de atractivo a la creación y atracción de nueva actividad económica. Y también con el objetivo de movilidad sostenible que demanda minimizar las distancias potenciales entre la residencia y el trabajo.

Como elementos que colaboran para la Sostenibilidad del Plan, podemos considerar los siguientes:

1. Aportación mayoritaria de vivienda protegida para la cohesión social 11.939 viviendas, equivalentes al 51% del potencial residencial
2. Balance positivo de empleo 14.118 empleos, un 58% por encima de los nuevos residentes activos
3. Valoración del suelo bruto de 228 €/m²s, en valores de 2010, al nivel de los precios reconocidos por el Jurado de expropiación anteriores a 2007, con escenarios conservadores de precios inmobiliarios futuros
4. Aportación del suelo urbanizable del 30% de la financiación de infraestructuras y espacios libres de ciudad, entre urbanización interna de los sectores y cargas adscritas de 119,1 m€ de urbanización y aportación de 188,8 ha de cesión para viario, zonas verdes y equipamientos de ciudad.
5. Compromisos de inversión de la Generalitat valenciana y de la Administración Central en Metro (271 M€), A.V.E. (264 M€), equipamientos (82,4 M€) y red viaria (166 M€) asumibles según programación y tendencias pasadas de inversión
6. Compromisos de inversión del ayuntamiento en red viaria, abastecimiento de agua y equipamientos (354 M€) financiable con las cesiones de



aprovechamiento (247 M€) y el balance fiscal positivo (173-251 M€)

7. Excedente del ayuntamiento de entre 66 y 144 M€ para eventuales desviaciones al alza en el coste de las infraestructuras y garantía del mantenimiento y mejora de los estándares de prestación de servicios

8. Aumento del patrimonio municipal de suelo de dominio público en 264 ha y 602 M€, incremento de infraestructuras 1.564 M€ y de equipamientos 140 M€

Se puede considerar por tanto que la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia es económicamente sostenible y socialmente cohesionada, respondiendo adecuadamente a lo exigido legalmente para la planificación de las ciudades.

5.- Determinaciones sustantivas de la Ordenación Estructural.

En el presente apartado se describen las determinaciones sustantivas de la ordenación estructural que conforme a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, resultan acordes con los objetivos fundamentales establecidos al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, una vez superadas las fases de Concierto Previo y de evaluación ambiental tras el proceso de consulta y participación pública de la Versión Preliminar de la Revisión Simplificada del Plan General, el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el Plan de Participación Pública con el Estudio Preliminar del Paisaje y el Documento de síntesis, cuyo resultado no ha dejado de ser claramente positivo.

Determinaciones sustantivas de la ordenación estructural para las que se ha tenido en cuenta además y específicamente las precisiones y consideraciones establecidas en la Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de 6 de noviembre de 2009, relativa a la Memoria Ambiental

5.1.- Clasificación del suelo

Para la regulación y ordenación territorial de la propuesta planteada, se clasifica el suelo del término municipal, conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística de aplicación, en los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, conforme se expone a continuación:

5.1.1.- Suelo Urbano

De acuerdo con lo establecido en el artículo 103 del ROGTU en referencia al 48 y 10.1 de la LUV en el término municipal de Valencia tendrán la consideración de suelo urbano:

- El suelo ya transformado constituido por las áreas con urbanización consolidada o semiconsolidada del núcleo central de la población y de las pedanías, sujetas al régimen de actuaciones aisladas que, incluyendo aquellas que constituyen operaciones de acabado o remate de borde urbano para su adecuación a la realidad construida y a la lógica urbanística de su desarrollo y ejecución, coinciden con las así clasificadas como tales por el planeamiento



anterior o derivadas de modificaciones sectoriales operadas y/o correcciones de uso y tipología de la edificación existente.

- Los terrenos correspondientes a los sectores, inicialmente clasificados como suelo urbanizable, programado o no programado, conforme las previsiones del Plan General anterior de 1988 que, en desarrollo y ejecución del planeamiento han sido ya urbanizados o se están urbanizando, como consecuencias de la adjudicación de sus respectivos PAIs, tales como: “Ademuz” (SUR-Rm.T1); “Tavernes Blanques” (SUR-Ind.T2); “Orriols” (SUR-Rm.T3); “Monteolivete” (SUR-Ter.R5); “Patriaix” (SUR-Rm.A9); “Sant Pau” (SUR-Rm.T11); “Campanar Sur” (SUR-Rm.T12); “Campanar Norte” (SUR-Rm.T13); “Beniferri” (SUR-Rm.T14); “Masarrochos Sur” (SUR-Run.PN15); “Benicalap Norte” (SUR-Rm-T15); “Benicalap Sur” (SUR-Rm.T16); “Avenida de Francia” (SUR-Rm.M1); “Camino de las Moreras II” (SUR-Rm-M3); “Camino de las Moreras I” (SUR-Dot.M4); “Quatre Carreres” (SUR-Rm-R7)); y “La Torre Oeste” (SUR-Rm-PS”Sociópolis”)
- Los terrenos ámbito, según la denominación del actual Plan General de 1988, del Sistema General Educativo-Cultural (GEC): “Universidad Literaria” y “Universidad Politécnica”; los correspondientes a Espacios Libres (GEL) “Parque de Benicalap”, “Parque de Marxalenes” y “Parque de la Rambleta”; de Infraestructuras y Servicios urbanos (GTR y GSR); las Instalaciones ferroviarias de la Fuente de San Luis (RENFE); las de la Empresa municipal de Transporte (EMT); Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV), Mercavalencia; la Estación Depuradora de Pinedo; etc.; del Sistema General Portuario, actualmente dependientes de la Autoridad Portuaria, así como la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) vinculada al Puerto de Valencia. Todos ellos insertados o inmediatamente contiguos al casco urbano y ya consolidados por la urbanización.

5.1.2.- Suelo Urbanizable

De acuerdo con lo establecido en el artículo en el artículo 104 del ROGTU en referencia al 48 y 12 de la LUV en el término municipal de Valencia tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos no incluidos en el suelo urbano ni no urbanizable objeto de transformación constituido por:

Los sectores actualmente clasificados como tales por el Plan General de 1988 actualmente vigente, o en sus instrumentos de desarrollo posteriormente aprobados, ya adjudicada su programación (SUBLEP) que, manteniendo sus determinaciones de acuerdo con las previstas en sus respectivos documentos urbanísticos, están pendientes de ejecutar las obras de urbanización, tales como:

- Con Uso global o dominante Residencial plurifamiliar (Rpf) ≡ Residencial múltiple (Rm): “Benimaclet” (SUBLEP/Rm-T4); “Malilla Norte” (SUBLEP/Rm-R6); “Malilla Sur” (SUBLEP/Rm-R7).
- Con Uso global o dominante Residencial unifamiliar (Rum) ≡ Residencial unitario (Ru): “Masarrochos Norte” (SUBLEP/Run-PN16).
- Con Uso mixto Residencial plurifamiliar (Rpf) y Terciario (Ter) ≡ Mixto Residencial múltiple-Terciario (Rm/Ter): “Fuente de San Luis” (SUBLEP/Rm/Ter-R8).



- Con Uso global o dominante Industrial (Ind) ≡ Industrial (Ind): “Vara de Cuart” (SUR-Ind.A.10); “Horno de Alcedo” (SUBLEP/Ind-PS8.)

Los sectores actualmente clasificados como tales en el planeamiento vigente, o en sus instrumentos de desarrollo posteriormente aprobados, pendientes de programación (SUBLENP) para su desarrollo y ejecución, tales como:

- Con Uso mixto Residencial plurifamiliar (Rpf)/Terciario (Ter) ≡ Residencial múltiple/Terciario (Rm/Ter): “Grao” (SUBLENP/Rm/Ter-M2).

- Los sectores que, en virtud del presente documento, atendiendo a su valoración ambiental y de acuerdo con el las precisiones establecidas en la Resolución de la Directora General de Gestión del medio natural de la Conselleria de Medio ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, 6 de noviembre de 2009. relativa a la Propuesta de Memoria Ambiental resultado del trámite de consulta y participación pública⁷, se delimitan expresamente para ser soporte de nuevas expansiones urbanas de carácter residencial o para la localización de actividades industriales y/o terciarias y dotacionales, distinguiéndose los siguientes:

a) Con uso global o dominante residencial

- “Mahuella” (SUBLE-R1), situado al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano consolidado y urbanizable clasificado o previsto por el planeamiento del municipio de Albalat dels Sorells y la antigua “Vía Churra”.

Su inclusión como suelo urbanizable deriva de la petición inicialmente efectuada por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en coherencia con la propuesta formal contenida en su Proyecto de Revisión del Plan General y la asignación del uso mixto residencial-terciario en atención al nuevo criterio solicitado en sendos escritos de sugerencias presentados posteriormente durante el trámite de consulta y participación pública, tal y como se ha expuesto en el apartado 4.2 anterior

La ordenación pormenorizada propuesta a nivel de Plan Parcial, supone mantener el porcentaje relativo del 100% de reserva de la edificabilidad residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP) adoptado inicialmente para el sector en el documento de Versión Preliminar.

- “Vera I” (SUBLE-R2), situado al Sureste del distrito de Benimaclet, entre el suelo urbanizable clasificado por el planeamiento actualmente vigente, ya adjudicada su programación, ronda de Benimaclet ya ejecutada en medio, la autovía A-7 (Puzol) y el límite con el término municipal de Alboraya.

El sector se ha visto reducido en cuanto a su extensión superficial como consecuencia de la consideración de la sugerencia formulada, durante el proceso de consulta y participación pública, por la entidad propietaria de las antiguas instalaciones de leche “El Prado”, en el sentido de mantener la clasificación como suelo urbano de los terrenos, en los términos del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de julio de 2009.

⁷ Véase documento “Texto refundido de la Memoria Ambiental de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia.



Con respecto a este sector, al igual que en el de Vera-II con destino a uso dotacional para la ampliación del campus UPV hacia el norte, que se describe más adelante, cabe señalar que se plantean en una zona de máximo valor paisajístico junto a un área de huerta para la que el Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia propone su protección integral y conservación, configurando ambos un nuevo borde urbano del municipio por el norte y uno de los principales accesos a la ciudad. Por otra parte, en su ámbito existen importantes elementos patrimoniales (Alquería de Serra, Cementerio Benimaclet, conjunto de la Ermita y el Molí de Vera) que constituyen recursos paisajísticos de alto valor y que son indisociables de su entorno paisajístico de huertas, acequias, caminos y alquerías, debiendo preservarlos ligados a su paisaje.

Por ello, debe cuidarse de manera especial la ordenación pormenorizada de estos sectores, de manera que se preserven la estructura del paisaje existente, las principales vistas hacia la huerta, etc. Así, para la ejecución de la infraestructura viaria planteada en el sector como borde urbano frente a la zona verde PQL sita al norte, se establecerán los condicionantes de diseño, teniendo en cuenta criterios para su integración paisajística como elemento de transición entre la ciudad y la huerta facilitando la continuidad funcional y visual entre ambos espacios, especialmente en el cruce con la acequia de Vera y valorar adecuadamente la Ermita y el Molí de Vera, distanciándola el máximo posible. Siendo esta infraestructura un borde nítido, se deberán plantear miradores a la huerta, entendidos éstos como puntos de observación, recorridos o paseos que actúen como elementos de remate y percepción hacia el espacio rural.

- “Alboraya” (SUBLE-R3), situado al Norte del término municipal colindante con el de Alboraya, en la denominada partida del Racó de San Llorens, entre el suelo urbano consolidado de dicho término y el cierre de la ronda sur propuesta en el Concierto previo de Tavernes, que tiene que discurrir necesariamente por el término municipal de Valencia, que se define y se incluye en el sector

Esta reclasificación de terrenos se considera conveniente y necesaria con el fin de integrarlos coherentemente dada la existencia de instalaciones culturales y deportivas que dan servicio a la población de Alboraya, pero que emplazadas en el término municipal de Valencia en el denominado Racó de San Llorens, mantienen todavía hoy la clasificación como suelo no urbanizable conforme al Plan General de 1988. Por tanto, se trata de una situación preexistente que procede corregir, que la RSPG ordena y organiza con coherencia estructural y funcional, coordinando los planeamientos de los tres municipios.

La ordenación pormenorizada propuesta a nivel de Plan Parcial, supone destinar el 100% de la edificabilidad otorgada a las parcelas edificables, a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).

- “Tavernes” (SUBLE-R4), situado al Norte del término municipal colindante con el de Tavernes Blanques, entre el cierre sur de la ronda de la población propuesta en su Concierto previo, y cuyo trazado que tiene que discurrir necesariamente por el término municipal de Valencia se define y se incluye en el sector, y el suelo urbano consolidado de dicho término.



La inclusión como suelo urbanizable de esta franja deriva del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión de 12 de mayo de 2006, en relación con la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Tavernes, tal y como se ha expuesto en el apartado 4.2 anterior

La ordenación pormenorizada propuesta a nivel de Plan Parcial, supone destinar el suelo a dotaciones públicas y parcelas edificables, que completan las manzanas inacabadas de dicha población, con destino el 100% de la edificabilidad a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).

- “Benimamet” (SUBLE-R5) situado al Este y al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano consolidado y semiconsolidado, clasificado por el planeamiento vigente como tal; el límite con el suelo urbano consolidado del término municipal de Burjassot y el suelo no urbanizable protegido de Huerta, Distribuidor norte de Valencia: Paterna-Vinalesa (Corredor Comarcal) en medio.

La inclusión de este sector es consecuencia del “Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat, de 5 de octubre de 2007, para el Soterramiento de la Línea 1 de Metro Valencia a su paso por Benimamet” aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 27 de abril de 2007, como consecuencia de las actuaciones derivadas del inicial Protocolo de Colaboración entre la Consellería de Infraestructuras y el Ayuntamiento de Valencia, suscrito en 18 de enero de 2005. Convenio en virtud del cual el Ayuntamiento asume el compromiso de acometer la realización de los procesos de planeamiento y gestión urbanística y generar los recursos económicos a los que se refiere la cláusula SEXTA que, entre otros, supone la reclasificación tales terrenos ya prevista en el documento de Concierto previo, si bien adaptando sus determinaciones a los términos que se especifican en el mismo

Consecuentemente, su desarrollo y ejecución lleva inherente la contribución económica proporcional que le corresponda en función de la edificabilidad permitida, al soterramiento del tramo de la línea de FGV, de conformidad con los términos del “Convenio de colaboración suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat para el Soterramiento de la Línea 1 de Metro Valencia a su paso por Benimamet” aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 27 de abril de 2007.

La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial concentrará los espacios libres de la red primaria en la zona suroeste con el fin de que sirvan, además de para la preservación de la Alquería de Mossén Povo, de barrera de protección de las grandes infraestructuras existentes y previstas en el Sector.

- “Campanar Oeste” (SUBLE-R6), situado al Noroeste del distrito del mismo nombre, entre el suelo urbanizable clasificado por el planeamiento actualmente vigente, ya adjudicada su programación y ejecutadas las obras de urbanización; el Parque de Cabecera; y el límite con el término municipal de Mislata, en parte coincidente con el cauce del río Turia, y el trazado previsto por la Consellería d'Infraestructures i Transport del proyecto de nueva conexión de la V-30 con Maestro Rodrigo (Ronda de Mislata).

- “La Torre Sur” (SUBLE-R7), situado al Este de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano consolidado, clasificado por el planeamiento actualmente vigente; el Camino



Real de Madrid; la línea férrea Valencia-Madrid por Albacete (porción de terrenos del término municipal de Sedaví en medio ya clasificados como suelo urbanizable y en programación) y el suelo urbano consolidado del término municipal de Alfafar

La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial concentrará los espacios dotacionales de la red primaria en la zona este junto al trazado de la línea férrea, en terrenos del término municipal de Sedaví, y al sur junto al término municipal de Alfafar con el fin de que sirvan además de barrera de protección.

- “Horno de Alcedo” (SUBLE-R8), situado al Este y al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano residencial e industrial consolidado y urbanizable clasificado por el planeamiento actualmente vigente; la V-30 y la V-31 (Pista de Silla).

La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial concentrará los espacios libres de la red primaria en la zona sureste con el fin de que sirvan además de barrera de protección de los polígonos industriales clasificados como suelo urbano y urbanizable.

- “Castellar Oeste” (SUBLE-R9), situado al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano residencial consolidado, clasificado por el planeamiento vigente; la V-30 y la Carretera V-31 (Pista de Silla).

En base a las consideraciones de la Dirección General de Territorio y Paisaje, se ha previsto una franja de afección visual respecto de las infraestructuras viarias V-31 (Pista de Silla) y V-30, manteniendo en ella la estructura de la huerta existente. Además se han limitado las alturas de la edificación en el nuevo borde con la huerta, de manera que se mantenga el carácter del núcleo histórico de Castellar.

- “La Punta” (SUBLE-R10), situado en el distrito del mismo nombre, entre el Oceanográfico y el suelo urbanizable previsto por el planeamiento actualmente vigente: “Camino de las Moreras II”, ya adjudicada su programación y ejecución, Camino de las Moreras (futura Avenida de Nazaret) en medio; el barrio de Nazaret y la Autopista de El Saler.

La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial debe resolver la integración del área conformada por la Iglesia de La Punta y de las edificaciones rurales preexistentes de su entorno, conceptuándola como una asentamiento rural tradicional, por lo que a tal efecto se concentrarán en dicha zona, hasta la actual carretera de Nazaret-Oliva, parte de la dotación de espacios libres que se requieran.

El desarrollo y ejecución de este sector lleva inherente la contribución económica proporcional que le corresponda en función de la edificabilidad permitida, junto con los sectores de “Avenida de Francia”, “Camino de las Moreras I”, “Camino de las Moreras II” y “Grao”, a la prolongación del soterramiento del tramo de la línea férrea Valencia-Tarragona.

b) Con uso global o dominante mixto industrial-terciario

- “Faitanar” (SUBLE-I/T11), situado en el polígono catastral del mismo nombre, a uno y otro lado de la Autovía de Torrent; entre la reserva ferroviaria del acceso a Valencia de la línea de Alta Velocidad; el límite del término municipal con el suelo urbano industrial consolidado del municipio de Picanya y la reserva de terrenos destinada a uso dotacional de Servicios urbanos (nuevo cementerio)



La reserva de terrenos en el sector para la ejecución de un canal de laminación de las avenidas del barranco del Poio hasta el nuevo cauce del río Turia, de conformidad con los planes y proyectos previstos de la Confederación Hidrográfica, debe servir para la delimitación detallada de este sector cuya ordenación deberá concentrar los espacios libres de la red primaria en la zona más próxima a ellos y junto al límite de los términos municipales de Picanya y Paiporta que sirvan de barrera de protección y con el fin de evitar conurbaciones no deseadas. Esta determinación es en parte consecuencia de la aceptación de la sugerencia formulada por el municipio de Paiporta, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 4.2.

c) Con uso global o dominante dotacional

- “Vera II” (SUBLE-D12), situado al Norte de la ciudad en la zona comprendida entre la autopista A-7 (autovía de Puzol), el cierre de la ronda norte de Valencia, incluida la actual calle Ingeniero Fausto Elio y los actuales terrenos de la Universidad Politécnica

La decisión de reclasificar estos terrenos responde al acuerdo adoptado, en relación con la solicitud de la Universidad Politécnica y la Universitat de Valencia, formulada por escrito de 24 de febrero de 2006, y posteriormente reiterada en el proceso de consulta y participación pública sobre la necesidad de prever una nueva ronda viaria que discurra al norte del Campus de Vera de la Universidad Politécnica en las inmediaciones del término de Alboraija en sentido este-oeste que enlace la autovía de Puzol con el frente marítimo, consiguiéndose de este modo una importante descongestión de la Avenida de los Naranjos y así mismo; lo que permite además la necesaria ampliación del “campus” de la UPV hacia el norte, ya que el actual es insuficiente para acometer los desarrollos futuros de docencia e investigación previstos.

Con respecto a este sector, se reiteran las consideraciones realizadas anteriormente para el Sector “Vera I”, en el sentido de que debe cuidarse de manera especial la ordenación pormenorizada de estos sectores, de manera que se preserven la estructura del paisaje existente, las principales vistas hacia la huerta, etc

- Los suelos dotacionales (SUBLE-PQL) o de infraestructuras y servicios urbanos (SUBLE-PID) de la red primaria integrados en los diferentes sectores, así como aquellos otros que, no estando integrados espacialmente en ellos, se les otorga esta clasificación a los efectos de su adscripción a las diferentes áreas de reparto para permitir su obtención. Ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 104.2 del ROGTU, en relación con los artículos 12, 48 y 55.2ª de la LUV.

Las condiciones para el desarrollo y ejecución de los sectores anteriormente descritos quedan consignadas en las correspondientes Fichas de planeamiento y gestión que, como documento normativo, se incorporan a las normas urbanísticas. No obstante las principales características y magnitudes urbanísticas principales referidas al conjunto de estos nuevos sectores propuesta su clasificación como suelo urbanizable, se consignan en el Cuadro Resumen que se inserta a continuación.



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DENOMIMACION	USO	SUP.SECTOR	SUP.COMP	IEB	IER	IET	IEI	IED	TECHO RESIDENCIAL	TECHO TERCIARIO	TECHO INDUSTRIAL	TECHO DOTACIONAL	TECHO TOTAL	% VPP	Nº HABITANTES
SECTORES		m²	m²	m²/m²	m²t residencial /m²s	m²t terciario /m²s	m²t industrial /m²s	m²t dotacional /m²s	m²t	m²t	m²t	m²t	m²t	%	
BENIMAMET	RES	415.422,51	370.347,83	1,00	0,90	0,10	0,00	-	333.313,05	37.034,78	0,00	0,00	370.347,83	50,00%	6.999,57
LA TORRE SUR	RES	122.616,61	109.578,01	0,80	0,70	0,10	0,00	-	76.704,61	10.957,80	0,00	0,00	87.662,41	50,00%	1.610,80
HORNO DE ALCEDO	RES	203.217,98	203.217,98	0,80	0,70	0,10	0,00	-	142.252,59	20.321,80	0,00	0,00	162.574,38	50,00%	2.987,30
CASTELLAR OESTE	RES	120.638,70	120.638,70	0,80	0,70	0,10	0,00	-	84.447,09	12.063,87	0,00	0,00	96.510,96	50,00%	1.773,39
ALBORAYA	RES	164.304,71	150.998,43	0,80	0,70	0,10	0,00	-	105.698,90	15.099,84	0,00	0,00	120.798,74	100,00%	2.219,68
TAVERNES	RES	86.812,68	85.847,47	0,80	0,70	0,10	0,00	-	60.093,23	8.584,75	0,00	0,00	68.677,98	100,00%	1.261,96
MAHUELLA	RES	72.117,40	65.290,54	0,80	0,60	0,20	0,00	-	39.174,32	13.058,11	0,00	0,00	52.232,43	100,00%	822,66
LA PUNTA	RES	585.545,92	563.161,94	1,20	1,00	0,20	0,00	-	563.161,94	112.632,39	0,00	0,00	675.794,33	50,00%	11.826,40
CAMPANAR	RES	383.629,86	383.629,86	1,20	1,00	0,20	0,00	-	383.629,86	76.725,97	0,00	0,00	460.355,84	50,00%	8.056,23
VERA I	RES	370.457,74	324.243,07	1,20	1,00	0,20	0,00	-	324.243,07	64.848,61	0,00	0,00	389.091,69	50,00%	6.809,10
FAITANAR	IND	908.897,83	816.748,41	1,00	0,00	0,40	0,60	-	0,00	326.699,36	490.049,04	0,00	816.748,41	0,00%	0,00
VERA II	DOT	191.550,00	166.626,25	1,00	0,00	0,10	0,00	0,90	0,00	16.662,62	0,00	149.963,62	166.626,25	0,00%	1.200,00
TOTALES		3.625.211,95	3.360.328,50	1,03	0,63	0,21	0,15	0,04	2.112.718,67	714.689,91	490.049,04	149.963,62	3.467.421,25	54,85%	45.567,09



AJUNTAMENT DE VALENCIA

5.1.2.- Suelo No Urbanizable

De acuerdo con lo establecido en el artículo 105 del ROGTU en referencia al 48 y 16 de la LUV en el término municipal de Valencia tendrán la consideración de suelo no urbanizable los terrenos que han sido así clasificados de acuerdo con la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable; más aquellos otros no incluidos en el suelo urbano o urbanizable no necesarios para el desarrollo urbano acordado y sostenible según el modelo territorial y urbano establecido que, a los efectos de este documento, esta formado por el territorio preservado del proceso de urbanización por sus valores a proteger, estableciendo las medidas protectoras para conservarlos y potenciarlos, o simplemente por no estar prevista su urbanización.

Igualmente, de conformidad con su apartado 2, se clasifican como suelo no urbanizable los suelos dotacionales aislados, tanto de la red primaria como secundaria, que se hallen rodeados de suelo no urbanizable, incluidas las vías de comunicación o infraestructuras lineales que discurran por esta clase de suelo, desde el perímetro externo del núcleo urbano.

En efecto, tal y como se ha dicho anteriormente, entre los objetivos prioritarios de la Revisión del Plan General vigente está la protección y conservación efectiva de los valores medioambientales de los espacios sujetos a especial protección, evitando su abandono o deterioro y haciéndolos compatibles con el desarrollo deseado.

Así, se han revisado con detalle las protecciones señaladas en el planeamiento vigente, concretando las que se observan valores que las justifican y eliminando aquellas que carecían de éstos o que han perdido los que inicialmente motivaron su inclusión. Los terrenos que cuentan con valores o riesgos ambientales elevados se han protegido para su conservación, destacando como elementos de interés: La Albufera y el Monte de la Dehesa de El Saler; los humedales; las zonas de regadío; los cauces, barrancos, pozos, etc.; las vías pecuarias; los espacios de interés natural y los yacimientos arqueológicos o paleontológicos y las construcciones de interés histórico, arquitectónico, etnológico o paisajístico existentes.

La propuesta se concreta, en definitiva, en clasificar todo el suelo no urbanizable en su categoría de protección. Es decir, en coordinación con las previsiones del PAT de Protección de la Huerta de Valencia, se ha optado por prescindir de la clasificación de suelo no urbanizable común, al objeto de evitar reclasificaciones de suelo no urbanizable al margen de la revisión del Plan General, clasificando su total extensión con la categoría de especial protección, si bien en razón a los valores ambientales, paisajísticos o naturales del mismo o bien por las limitaciones impuestas por la legislación sectorial, se distinguen las siguientes calificaciones:

- El dominio público natural marítimo-terrestre e hidráulico, conformado por:
 - La playa y la franja litoral conforme a la actual delimitación de la Zona Marítimo Terrestre (SNUPE-DPMT).
 - El dominio público hidráulico (SNUPE-DPH) integrado por el cauce nuevo del río Turia, el barranco del Carraixet entre Benifarig y Bonrepós i Mirambell; el barranco de Torrent o Poio (vertiente a l'Albufera); el Barranco de Picasent y el propio lago de l'Albufera con sus golgas del Puchol y el Perellonet.
- Los terrenos sujetos a un régimen específico de protección especial o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa (Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Comunidad Valenciana, de Espacios naturales protegidos) sujetos a un régimen jurídico especial como son:



- Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Natural de La Albufera (SNUPE-PQN).

El ámbito viene determinado por el límite del Parque Natural de la Albufera en el término municipal de Valencia, coincidente territorialmente con el Lugar de Interés Comunitario (LIC), la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), la Zona Húmeda Catalogada y el Sitio Ramsar de la misma denominación.

Su calificación tiene por finalidad el cumplimiento de los objetivos de protección fijados en la declaración del mismo y en los documentos que lo desarrollan: el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de l'Albufera (PORN), aprobado mediante Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de La Albufera (PRUG), aprobado mediante Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Dentro de este ámbito de Suelo No Urbanizable Protegido Especial del Parque Natural de La Albufera (SNUPE-PQN), se incluye la actual franja (arrozal) sita al este del núcleo urbano de El Palmar, clasificada como suelo urbano con delimitación de unidad de ejecución según el PERI vigente de la citada Pedanía, dando así adecuado cumplimiento al PRUG de La Albufera, siendo el resto de la ordenación prevista en este núcleo conforme a dicho PRUG.

Y respecto del entorno sito al sur de la pedanía de Pinedo, la clasificación como suelo urbanizable inicialmente propuesta, se deja sin efecto de conformidad con lo indicado en la Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de 6 de noviembre de 2009, relativa a la propuesta de Memoria Ambiental, manteniendo la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido Especial del Parque Natural de La Albufera (SNUPE-PQN) aplicándole transitoriamente un régimen de protección correspondiente a las "Áreas de Uso Agrícola-Huerta (A-H)". Y, asimismo, siguiendo las indicaciones establecidas en el Informe Ramsar se prevea expresamente la elaboración y tramitación, por el Ayuntamiento de Valencia, de un Plan Especial, en colaboración con la Conselleria respectiva, conforme a los criterios generales, de carácter indicativo siempre que los objetivos generales del PRUG queden preservados, establecidos en las Directrices para la Ejecución del PRUG, Programa de Actuación 6 (Desarrollo del Régimen de Ordenación del PRUG), Actuación nº 1 (Elaboración, Aprobación y Ejecución del Plan Especial del Entorno de Pinedo).

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial del área de influencia del Parque Natural del Turia (SNUPE-PQN).

El ámbito viene determinado por los límites de la zona sita al oeste de los sectores de Campanar y Ademuz y al sur de Benimamet, declarada de influencia conforme al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural del Turia, cuya normativa en el término municipal de Valencia remite directamente al planeamiento urbanístico municipal vigente o que se apruebe según el trámite urbanístico ordinario.

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Humedal de la marjal de Rafalell y Vistabella (SNUPE-ZH).

El ámbito coincide con el de la delimitación de la zona húmeda del mismo nombre efectuada al amparo del artículo 15 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, aprobado por Acuerdo de 10 de septiembre de 2002, del Consell de la Generalitat Valenciana.



La finalidad del régimen de especial protección es la conservación y regeneración del ecosistema de humedal costero en la zona húmeda de Rafalell y Vistabella, por ello sólo se permitirán los usos que contribuyan a dicha finalidad. Como usos compatibles, siempre previo informe preceptivo y vinculante de la Autoridad autonómica competente en materia de medio ambiente, podrán autorizarse aprovechamientos ganaderos, pesqueros, etc. que deberán ser compatibles con la conservación y regeneración del ecosistema tipo de humedal costero.

Los terrenos que, no estando comprendidos en los supuestos anteriores presentan características propias que los hacen merecedores de tal categoría, así como aquellos otros que conforme a la estrategia territorial adoptada, se excluyen del proceso de urbanización. Así se clasifican como:

a) Suelo no Urbanizable de Protección Especial de la Huerta-Grado 1 (SNUPEH-H1), que incluye los sectores de huerta tradicional de elevado valor paisajístico y etnográfico o de antigua huerta que han sufrido un proceso de transformación significativa a cultivos arbolados situados al:

- o Norte, alrededor de las pedanías de Rafalell y Vistabella (que además actuará como zona de amortiguación de impactos del "humedal" costero), Mahuella y Tauladella, Benifaraig, Borbotó, Carpesa, Casas de Barcena y Poble Nou.

- o Noroeste, tales como los situados al Norte, en la pedanía de Massarrotjos y al noroeste de la acequia de Moncada hasta el límite del término municipal con los municipios colindantes, actualmente calificados por el Plan General de 1988 como Protección Especial para la huerta (PA-1) y Protección Agrícola normal para el secano (PA-2).

- o Sureste, en el área de la Pedanía de Castellar-El Oliveral que, además actuará como zona de amortiguación de impactos respecto a los espacios naturales de elevado valor ambiental del Parque Natural de La Albufera, propiciando la entrada de brisas dominantes que actúen como ventilación de la ciudad en períodos de mayor discomfort climático.

- o Sur, colindantes con el Parque Natural de La Albufera, y al sur de la misma, dominados por el cultivo de variedades hortícolas propias de la huerta valenciana, con una extensión mínima suficiente para garantizar una explotación racional y económica de la misma y para ejercer la función de paisaje escénico de calidad con amplia cuenca visual.

Terrenos que se ubican en la proximidad y junto a amplias bolsas de huerta tradicional de municipios limítrofes con el de Valencia, que pueden constituir en su conjunto y en el futuro una amplia zona de huerta protegida a partir de los resultados obtenidos en el Plan de Acción Territorial de la Huerta Valenciana que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.6 de la LOTPP, *definirá las zonas merecedoras de protección y las medidas urbanísticas correspondientes, así como los programas de actuación pública necesarios para favorecer el sostenimiento de las actividades propias de la huerta y la permanencia de la población con un nivel adecuado.*

- o Al Este, los comprensivos de la gran bolsa de suelo en el entorno de la Carrera de San Luis y el asentamiento rural de Pinedo conformado por el núcleo urbano de Jesús Morante Borrás, entre la autopista de El Saler, el Bulevar Sureste, La Fonteta, el trazado de la línea férrea Valencia-Tarragona.

La finalidad del régimen de protección es el mantenimiento y, en su caso, la recuperación de sus características originales, evitando la proliferación de viviendas dispersas o la ocupación urbanística innecesaria de estos terrenos.



La conservación y restauración de estos valores debe compaginarse con explotación racional ambiental, técnica y económica de la misma, única manera de garantizar la pervivencia de la misma a largo plazo, así como tener por finalidad la protección, conservación y rehabilitación del valioso patrimonio etnográfico de arquitectura rural e hidráulico que los integra. A estos efectos, como medida de fomento, podrán autorizarse además del alojamiento rural, otros usos como compatibles destinados a restauración o a actividades de carácter educativo-cultural, tales como escuelas de jardinería, capacitación agraria, aulas de naturaleza, museos, exposiciones, etc.

Asimismo, dentro de esta categoría de suelo podrán implantarse elementos dotacionales de parques y corredores verdes de carácter lúdico-educativo-etnográfico, que permitan la conexión de la ciudad con el parque natural de La Albufera, con el del Turia y con la huerta tradicional mejor conservada.

b) Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la Huerta, Grado 2 (SNUPE-H2) que incluye aquellos otros terrenos que además de haber sufrido un proceso de transformación significativa a otros usos, han sido invadidos por zonas urbanas o por infraestructuras, lo cual produce una fragmentación de los cultivos y una disminución de su valor paisajístico y etnográfico, tales como los situados al Sur, comprendidos entre Sociópolis” y el sector de “Faitanar” y entre la Autovía de Torrent, la V-30, “La Torre” y los términos municipales de Alfafar y Paiporta, así como los situados en la partida de ‘Castellar”, entre el núcleo urbano consolidado, la V-31 y la variante de circunvalación Sur de El Oliveral, para los que se propone la calificación especial como “Área de reserva con destino a usos dotacionales privados o públicos” (ARD), distinguiéndose cuatro sectores o subámbitos:

a) Area de reserva dotacional (ARD-1), de forma triangular, situada al Suroeste del término municipal, partida de Faitanar entre la Autovía de Torrent; la V-30 y el acceso ferroviario de la línea del AVE, y caracterizada por ser una zona agrícola en transformación a cítricos y degradación por la presencia de almacenes y por la presencia de numerosas parcelas abandonadas entre grandes infraestructuras: nuevo cauce al Este, CV-36 al Oeste y penetración AVE al Sur, todas en posición dominante.

b) Area de reserva dotacional (ARD-2), de forma rectangular, situada al Suroeste del término municipal, partida de Faitanar y La Torre entre el nuevo acceso sur; la V-30, Sociópolis y límite con el término municipal de Paiporta, caracterizada por tener características ambientales: zona agrícola en transformación a cítricos y viveros, y en proceso de degradación por la presencia de numerosas parcelas abandonadas entre grandes infraestructuras: nuevo cauce y penetración AVE al Norte, CV-407 al Oeste, CV-400 al Este, todas en posición dominante, y zona industrial de Paiporta al Sur.

c) Area de reserva dotacional (ARD-3), situada al Sur del término municipal, desde la variante de La Torre, al sur del núcleo urbano consolidado, y el límite con el término municipal de Alfafar, caracterizada por ser una bolsa de huerta residual de baja calidad, con abandono de la actividad agrícola en muchas parcelas. El medio está muy antropizado por la proximidad de infraestructuras (CV-401 y CV-400) y por la presión humana derivada de la proximidad de suelo urbano residencial e industrial. No alberga elementos patrimoniales de valor singular.

d) Area de reserva dotacional (ARD-4), situada al Sureste del término municipal, partida de Castellar entre el núcleo urbano consolidado, la carretera V-31 y la variante de circunvalación Sur de Oliveral, caracterizada por presentar un uso agrícola en progresivo abandono inducido por la proximidad del suelo urbano y las infraestructuras viarias de la red primaria que lo circundan e impiden su integración con las grandes bolsas de suelo agrícola situado al sur de L’Horta. Por las mismas razones el medio se encuentra en proceso de degradación, aunque



existen infraestructuras de regadío de Francos y Marjales, y elementos de arquitectura rural a preservar.

La finalidad de esta calificación es autorizar excepcionalmente la implantación de usos dotacionales, públicos o privados, con destino a actividades singulares y con un alto valor estratégico para el área metropolitana, de carácter cultural-científico, educativo, sanitario, religioso o asistencial así como de carácter deportivo-recreativo. Ello, previo la formulación, tramitación y aprobación de un Plan Especial, que garantice una adecuada ordenación de las mismas, preservando y/o regenerando la estructura de la zona, así como la adecuada localización e integración paisajística y visual de las dotaciones, infraestructuras, recorridos, etc. que se pretenda implantar.

- Los terrenos afectos a la protección y reserva de Infraestructuras y Servicios Urbanos que incluidos en la clasificación de suelo no urbanizable, responden a las denominadas:
 - Zonas de protección y reserva de la red viaria (SNUPE-RV)
 - Zonas de protección y reserva de la red ferroviaria (SNUPE-ITR).
 - Zonas de protección red de abastecimiento de agua potable (SNUPE-ID4).
 - Zonas de protección red de evacuación y depuración de aguas residuales (SNUPE-ID5).
 - Zonas de protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos (SNUPE-ID6).
 - Zonas de protección de gaseoductos y oleoductos (SNUPE-ID7)

5.2.- Calificación y Zonas de Ordenación Urbanística

Por lo que se refiere a la Calificación urbanística, en función del uso global o dominante y estableciendo su equivalencia por remisión a la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana,⁸ se distinguen las siguientes:

- Uso global o dominante Residencial plurifamiliar (Rpf) \equiv *Residencial múltiple (Rm)*
 \equiv *Manzana compacta*.

A. Conjunto histórico protegido de Ciutat Vella (CHP-CV) que se corresponde con el antiguo recinto amurallado medieval del distrito del mismo nombre que incluye los barrios de El Carmen, Seu-Xerea, Mercat, Velluters y Universitat-San Francesc, coincidente su ámbito con el conjunto declarado Bien de Interés Cultural (BIC), según Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano (DOGV 10-05-93).

B. Conjunto histórico protegido del Ensanche de El Cabanyal (CHP-CC), coincidente su ámbito con el núcleo original del mismo nombre declarado Bien de Interés Cultural (BIC), según Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano (DOGV 10-05-93).

\equiv *Manzana cerrada*.

C. Ensanche protegido (ENS-P), que se corresponde con el Primer Ensanche, delimitado por las Grandes Vías y el Cauce del Río Turia, coincidente su ámbito con el

⁸ La equivalencia se expresa con el símbolo \equiv y en cursivas.



conjunto declarado Bien de Interés Cultural (BIC), según Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano (DOGV 10-05-93).

D. Ensanche (ENS) que se corresponden con las zonas que responden a una tipomorfología de manzanas cerradas o semicerradas ordenadas por alineación de fachada con patio interior, edificable o no, definido por alineación interior o profundidad edificable, coincidentes sus diferentes ámbitos con los así calificados por el Plan General vigente o sus instrumentos de desarrollo.

≡ *Bloque exento*.

E. Edificación Abierta (EDA), que se corresponden con las zonas que responden a una tipomorfología de bloque aislado o exento, destinados a uso residencial, sobre manzana o parcela privada, rodeados en su totalidad o en parte por espacios libres ajardinados públicos o privados, coincidentes sus diferentes ámbitos con los así calificados por el Plan General vigente o sus instrumentos de desarrollo.

- Uso global o dominante Residencial unifamiliar (Rum) ≡ *Residencial unitario (Ru)*.

≡ *Manzana compacta*

F. Vivienda tradicional tipo “Casas de Poble” (UFA-CP) que se corresponde con los poblados tradicionales absorbidos por el continuo urbano afectados parcialmente por sustituciones tipológicas generadoras, en algunos casos, de crecimiento de las tramas urbanas, tales como: Benimamet (UFA-CP/1), Beniferri (UFA-CP/2), Campanar (UFA-CP/3), Benimaclet (UFA-CP/4), Grao-Cabanyal (UFA-CP/5), Nazaret (UFA-CP/6), y Patraix (UFA-CP/7); o con primitivos núcleos o Pedanías de origen agrícola subsistentes como: Mahuella (UFA-CP/8); Masarrotojós (UFA-CP/9); Benifaraig (UFA-CP/10); Casas de Bárcena (UFA-CP/11); Borbotó (UFA-CP/12); Carpesa (UFA-CP/13); Poble Nou (UFA-CP/14); “La Punta” (UFA-CP/15); La Torre (UFA-CP/16); Castellar-Oliveral (UFA-CP/17); El Saler (UFA-CP/18) y El Palmar (UFA-CP/19).

≡ *Bloque exento*.

G. Vivienda aislada (UFA-A), que se corresponden con las zonas que responden a esta tipomorfología, sobre parcela privada, rodeados en su totalidad por espacios libres ajardinados privados, coincidentes sus diferentes ámbitos con los así calificados por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

≡ *Bloque adosado*.

H. Vivienda adosada, o en hilera, (UFA-H), que se corresponden con las zonas que responden a esta tipomorfología, sobre manzana o parcela privada, con espacios libres ajardinados privados, coincidentes sus diferentes ámbitos con los así calificados por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

- Uso global o dominante mixto Residencial-Terciario (Rpf/Ter) ≡ *Residencial múltiple-terciario (Rm/Ter)*.

≡ *Bloque exento*.

I. Edificación Abierta (EDAM), que se corresponden con las zonas que responden a una tipomorfología de bloque aislado o exento, destinados a uso mixto residencial-terciario, sobre manzana o parcela privada, rodeados en su totalidad o en parte por espacios libres ajardinados públicos o privados, coincidentes sus diferentes ámbitos con los así calificados por Homologaciones e instrumentos de desarrollo posteriores al Plan General. (PAIs).



- Uso global o dominante Terciario (Ter) \equiv *Terciario (Ter)*.

\equiv *Bloque exento o por volumen específico.*

J. Áreas o enclaves destinados a este uso (TER), de alta o baja densidad, ordenados por lo general con tipomorfología de edificación abierta sobre manzana o parcela privada, que se corresponden con los ámbitos que todavía persisten así calificados en sus diferentes subzonas por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo. distinguiéndose las subzonas siguientes:

- TER-1 "Feria de Valencia"
- TER-2 "Grandes superficies y centros comerciales".
- TER-3 "Enclaves"
- TER-4 "Terciario baja densidad"
- TER-5 "Enclave polivalente"

- Uso global o dominante Industrial (Ind) y/o de almacén (Alm) \equiv *Industrial-Almacén (Ind/Alm)*.

\equiv *Bloque exento o por volumen específico.*

K. Áreas o enclaves destinados a este uso de alta o baja densidad, ordenados por lo general con tipomorfología de edificación abierta sobre manzana o parcela privada, que se corresponden con los ámbitos que todavía persisten así calificados en sus diferentes subzonas por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

\equiv *Bloque adosado o volumen específico.*

L. Enclaves en zonas de uso dominante residencial (IND/ALM-1), destinados a pequeñas industrias, talleres y/o almacenes, ordenados sobre manzana con tipomorfología de naves adosadas o por volumen específico según los casos, coincidentes sus diferentes ámbitos con los que todavía persisten así calificados por el Plan General actual.

M. Polígonos industriales propiamente dichos (IND/ALM-2), ordenados con tipomorfología de bloque exento o por volumen específico, sobre manzana o parcela privada, coincidentes sus diferentes ámbitos con los así calificados por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

- Uso global o dominante mixto Industrial (Ind/And)-Terciario (Ter) \equiv *Mixto Industrial-Terciario (Ind/Ter)*.

\equiv *Bloque adosado o volumen específico.*

N. Que se corresponde con el actual polígono industrial de Vara de Cuart, cuyas determinaciones actuales resultan obsoletas, por los desequilibrios que de "facto" se vienen produciendo por la implantación progresiva de actividades terciarias en determinadas parcelas edificables de forma aislada, sustituyendo la actividad industrial anterior.

Implantación de usos terciarios que resulta aconsejable ordenar desde la perspectiva de una mejor integración de los usos urbanos, desechando aquellos incompatibles y que es, a su vez, coherente con la voluntad municipal de adecuar el uso actual de determinados enclaves a aquellos otros de mayor demanda en la actualidad que, además ofrezcan mayor grado de compatibilidad con los usos residenciales de los tejidos urbanos consolidados colindantes, ya aplicada, como es el caso de los vigentes criterios para la Recalificación de enclaves industriales a residenciales.



5.3.- Red primaria de carácter estructural

Por lo que hace referencia a la Red primaria de carácter estructural señalar, en primer lugar, que se mantiene como tal la ya prevista con la nomenclatura de Sistema General por el planeamiento vigente, si bien completada con los elementos derivados de las modificaciones parciales y homologaciones sectoriales aprobadas con posterioridad, sin perjuicio de ciertos ajustes, más los nuevos elementos propuestos que la complementan o amplían en virtud del presente documento y que se describen a continuación:

5.3.1.- Red Primaria de Espacios libres.

La Red Primaria de Zonas Verdes y Espacios libres (P/QLy JL), esta constituida por el conjunto de Parques y Jardines clasificados como tales por el Plan General vigente con la denominación de Sistema General de Espacios Libres (GEL), junto aquellos otros derivados de sus modificaciones parciales y homologaciones sectoriales vinculadas a los diferentes programas de actuación integrada, ya adjudicado su desarrollo y ejecución; así como los que ahora se proponen con el carácter de “parques periurbanos” de conexión con el sistema general de espacios abiertos e infraestructuras verdes de la ciudad, tales como los situados:

- al norte del barrio de la “Ciudad Fallera”, Parque de Benicalap y Palacio de Congresos; al norte y al oeste de la pedanía de Beniferri, entre el suelo urbano consolidado y urbanizable clasificados por el planeamiento vigente, y la Ronda norte y el límite con los términos municipales de Burjasot y Paterna, con una superficie aproximada de 16 hectáreas, que junto con la reserva a efectuar en el nuevo Sector de suelo urbanizable “Benimamet”, permitirá crear un gran “corredor verde” de conexión con el Parque Natural del Turia y la zona de influencia de la huerta de Campanar y las zonas de huerta protegida del entorno de Poble Nou.
- al norte de la Avenida de Hermanos Machado hasta los terrenos que se clasifican como urbanizables colindantes con los municipios de Alborai y Tavernes Blanques, con una superficie aproximada de 57 hectáreas, que junto con la prevista en los nuevos sectores de suelo urbanizable “Vera I” y “Vera II”, entre el cierre de la ronda norte y límite con el término municipal de Alborai, en coherencia con sus previsiones de su (33 Ha.), permitirá crear un gran “parque lineal periurbano” que permita una transición limpia con los terrenos de huerta protegida, a la par que evitar el riesgo de conurbación con dichos municipios.

Propuesta de Red Primaria de Espacios libres (P/QL+JL), que, unida a las zonas verdes ya existentes (422 Ha.), más la reserva mínima a exigir con este carácter en los diferentes planes parciales de desarrollo de los sectores prevista su clasificación como suelo urbanizable, que quedan prefiguradas en cuanto su ubicación preferente, supone alcanzar un ratio de casi 7 m²/hab., teniendo en cuenta un aumento poblacional entre cincuenta y sesenta mil nuevos habitantes previsibles en el año horizonte del plan.

5.3.2.- Red Primaria de Infraestructuras de Transporte y Comunicaciones.

La propuesta concreta en materia de transportes y comunicaciones como resultado del proceso de consulta y participación pública y de las precisiones contenidas en la Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de 6 de noviembre de 2009, relativa a la Memoria Ambiental



5.3.2.1.- Por lo que hace referencia a la Red Viaria de Comunicaciones cabe señalar que los objetivos fundamentales determinados por la Junta de Gobierno Local en la sesión del 23 de abril de 2004, aun siendo lo suficientemente objetivos, se han visto superados en el corto transcurso del tiempo, por lo que fundamental e imprescindible ha sido necesario articular y ampliar la Red Primaria básica y estructural.

Por otra parte, dentro del modelo territorial de vocación marítima y de centro de servicios como "cap y casal", acentuado ahora con la concesión de la Copa del América y la efectuada para los próximos siete años del circuito urbano de Fórmula 1, resulta necesario coordinar con las diversas administraciones municipales, provinciales, autonómicas y estatales estas infraestructuras de ámbito metropolitano y comarcal que, aun afectando al término municipal de Valencia, resuelven problemas de otros municipios

Infraestructuras comarcales que discurrirían fuera del T.M. de Valencia pero que aliviarán problemas en la red viaria interna de la ciudad al permitir circular por rondas y accesos interurbanos de mayor capacidad obteniendo menor tiempo de recorrido y seleccionando el itinerario más adecuado para acceder a los servicios metropolitanos ubicados dentro de ella, sin perturbar excesivamente la movilidad de la vida diaria de sus residentes.

Sólo con ese intercambio de facilidades mutuas se podrá lograr una convivencia razonable con todas las poblaciones limítrofes sin dejar islas territoriales inaccesibles

Dado que el anterior Plan tiene casi 20 años de vigencia, no sólo hay que procurar que los nuevos desarrollos urbanísticos se acoplen a infraestructuras de borde bien conectadas sino que, además, sus previsiones deben establecerse con antelación suficiente para que pueda actuarse sobre ellas antes de que al final del proceso técnicamente tengan agotada su capacidad con fin de no acumular un desfase importante de oferta, sin poder dar respuesta a corto plazo a la demanda existente (algunas de ellas ya lo están en el momento actual) y la que se va a generar. No debemos olvidar, a este respecto, que este tipo de infraestructuras, al requerir un complejo procedimiento (orden de estudio, estudio informativo, información pública, proyecto constructivo y construcción) suelen tardar aproximadamente unos ocho años en desarrollarse.

Bien es verdad que el transporte público interior, especialmente el metro, ha aliviado el problema en superficie y aun mejorará más con las nuevas previsiones, pero solo en menor medida lo ha resuelto en los accesos, ya que los recorridos interurbanos son más difíciles de abordar colectivamente por la extensión y complejidad de algunos desarrollos próximos a la capital y la dificultad de casar oferta y demanda con un transporte no automóvil.

El proyecto de Revisión del Plan General contempla esta falta de capacidad de los accesos y ha organizado su viario contando con las necesarias ampliaciones que se deberían producir, tanto en el término municipal como en su alfoz, adoptando soluciones que, concertados con los diferentes departamentos técnicos de todas las administraciones competentes en materia de carreteras y de la mano del Servicio de Circulación y Transporte quedan justificadas en el Estudio de Trafico y Transporte elaborado al efecto.

Soluciones que responden a las actuaciones concretas que se corresponden con grandes obras y reestructuración de ciertas zonas de la ciudad que afectan principalmente al tráfico rodado y ferroviario y que son las que se exponen a continuación:

- A-3 Acceso de Madrid

Es un acceso fundamentalmente industrial con fuerte congestión de entrada y salida de acuerdo a los horarios de trabajo y con gran importancia para la ciudad, ya que conecta con la V-30 (marginales del nuevo cauce), el aeropuerto y el puerto, así como con la ronda urbana en



ejecución, a punto de cerrarse. La actual A-3, aun ampliándola a 3 carriles como se está haciendo es insuficiente entre el aeropuerto y el nuevo cauce, por eso se ha previsto una posible mejora de futuro que se describe a continuación.

La actual vía de servicio de la A-3 (denominada avenida del Real Monasterio de Santa María de Poblet) se podría convertir exclusivamente en una calle o vía de servicio para que no tuviese la función múltiple de vía colectora, vía de servicio y carretera de acceso al aeropuerto que la hace sumamente conflictiva.

La actual calzada principal de salida de la A-3 desde Valencia pasaría a tener función exclusivamente de vía colectora distribuidora hasta el aeropuerto. Con el espacio ocupado por la mediana de la A-3 y la actual calzada de entrada, se generaría una vía rápida desde el aeropuerto a Valencia sin conexiones intermedias con las vías colectoras y enlazaría con la necesaria remodelación de la avenida del Cid hasta pasado el paso inferior de la ronda frente al Hospital Provincial y la calle Nueve de Octubre. La actuación se completaría con la construcción de un nuevo puente sobre el viejo cauce que permitiría una salida directa desde la marginal izquierda del viejo cauce al paso inferior existente en el cruce de la Avda. del Cid y Nueve de Octubre para así poder entrar y salir de Valencia casi sin interrupciones desde el aeropuerto a la ronda y al viejo cauce. Sería necesario construir una nueva vía colectora distribuidora por la margen derecha de la A-3 y si se desarrollan las actuaciones urbanas previstas en Quart en esa margen de la A-3 deberían generar el suelo para el ensanche y/o construir independientemente su vía de servicio de acceso a las propiedades colindantes, sin mezclarse con los intercambios precisos de la vía colectora distribuidora con Xirivella y la Ronda Norte de Mislata.

La A-3, en las proximidades del paso del Barrio del Cristo, podría conectar con la Ronda Sur de Poblados prevista por la Conselleria de Obras Públicas, lo cual liberaría de congestión la V-30. El funcionamiento de la A-3 se completaría con los dos puentes previstos, cuyo estudio ha contratado el Ministerio de Fomento.; uno para darle salida al tráfico del Puerto por la V-30 hacia la A-3, y el otro, un paso inferior para enlazar la A-3 con la vía interior de la V-30 (margen derecha), muchos años previsto y no abordado.

Dicha actuación debería completarse con el enlace del suelo de Xirivella de ambos márgenes del río, lo que permitiría una nueva penetración a Valencia hasta la ronda a través de Tres Forques, y descargaría los movimientos de la A-3, de la Avda del Cid y de Archiduque Carlos. Análoga función pero hacia la zona Norte cumpliría la unión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata prevista por la Conselleria de Obras Públicas.

Consecuentemente, dada su importancia, se ha previsto además la mejora que representaría enlazar la A-3 con la Ronda de Mislata y con la Ronda Norte de Valencia mejorando la conectividad con la Feria y Paterna.

El no desmantelamiento del actual puente sobre la A-3 de Xirivella a Mislata, dada su importancia, obligaría a ésta a pasar con un paso inferior bajo el tramo central del puente con la vía rápida (o de alta ocupación, según se decida), que se propone entre el aeropuerto y el Nuevo Cauce, pero no sería un problema mayor, quedando en superficie las dos calzadas actuales. Evidentemente haría falta un nuevo tablero sobre el nuevo cauce en la A-3 para la nueva calzada de entrada, quedando el actual tablero de entrada para la vía rápida.

Existen otras alternativas, como conectar las calzadas actuales de Quart y Xirivella directamente con las calzadas laterales de la Avda del Cid, o incluso la de salida con Mislata, y conectar el viario local de Xirivella con Tres Forques. El efecto de la distribución del tráfico sería el mismo. Falta que el Mº de Fomento desarrolle la V-30 y concrete una solución, aunque



parece que a nivel municipal ni se penetra por Tres Forques, ni por parte de Fomento, a corto plazo, tampoco se amplían las vías colectoras en la A-3.

Los estudios de tráfico realizados con motivo del PGOU de Valencia contemplaron en algunos escenarios la unión de Xirivella con Tres Forques, denotando la mejora que representaría para el tráfico pero a corto plazo los ayuntamientos, no prevén su inclusión, salvo lo que en su momento decida Fomento.

- V-31 Acceso de Alicante.

Se ha previsto que se pudiera llegar a hacer entre Silla y Valencia una actuación similar a la propuesta para la A-3 desde el aeropuerto, con la diferencia de que la calzada de salida actual sería la vía colectora de salida; la actual calzada derecha de entrada sería la vía rápida Silla-Valencia, y habría que construir por el este una vía colectora distribuidora, sin acceso a las propiedades colindantes, para intercambio entre los enlaces que están muy próximos, y que llevaría puntualmente adosada una reposición de servidumbres de acceso para evitar la peligrosidad de la actual salvo que se resuelva aprovechando los caminos existentes. Así se evitaría la proliferación de accesos en el tronco principal que incumplen la normativa de carreteras vigente relativa a la separación entre enlaces, quedando todos conectados en la vía colectora.

Como complemento de esta actuación se ha dejado prevista la posibilidad de un nuevo puente de enlace de la V-30 para salir del Puerto a la V-31, ya que el actual lazo ha superado ampliamente las intensidades horarias recomendadas por cualquier instrucción.

A corto plazo el Mº de Fomento no lo va a abordar y menos con la crisis actual, lo que aumentará la congestión en la conexión con la V-31. No obstante se resuelve la reserva de suelo para un futuro.

De forma complementaria, y para aliviar el enlace sobre el Nuevo Cauce, se debería cerrar la ronda de Poblados del Sur, de uso muy local, cruzando sobre la V-31, pero sin conexión con ella, y duplicar la carretera de Castellar-Oliveral. Así se ha reservado el espacio preciso, ampliando además la reserva paralela a la V-30, por si conviene independizar los movimientos locales a Pinedo sin complicar la V-30 en su tramo final, incluyendo el espacio preciso para una plataforma reservada para transporte público (TVR).

- V-21 Acceso Norte de Valencia

En la actualidad este acceso de carretera llega hasta la Avda de Blasco Ibáñez. La construcción de la primera fase de acceso Norte al Puerto, puesta en marcha por la Consellería, permitirá duplicar las prestaciones de dicho acceso y conectar directamente con el Bulevar de Serrería, diversificando las entradas y bastando, a corto plazo, con la ampliación del actual acceso una vez rebasado el ferrocarril que hay prevista pendiente de ejecutar.

Las obras de acondicionamiento del AVE en subterráneo por la avenida de los Naranjos, a ejecutar previsiblemente en falso túnel, y la construcción de una estación subterránea en dicha avenida complicaría que la ronda Norte se cerrará por dicha avenida, entre las dos universidades y además con obras propias de las universidades.

Por todo ello, es aconsejable, aceptando la propuesta formulada por las dos universidades, cerrar la ronda Norte por encima del Politécnico enlazando la penetración en superficie a Serrería con la actual ronda Norte en la rotonda anterior del Politécnico junto al Camino de Farinós. Este problema no se pudo prever en el Concierto previo por la falta de definición del trazado del AVE. En el cruce de la V-21 con la Ronda Norte se prevé una glorieta a distinto nivel. Allí debería comenzar el tramo urbano del acceso Norte en lugar de en



la Avda de Blasco Ibáñez y estaría prácticamente en el límite del termino municipal. Dicha glorieta debe permitir el cruce de la acequia de Vera para lo que se dejan 20 metros. El paso inferior Norte-Sur, salvaría por tanto dicha acequia y la Ronda Norte, con carriles suficientes para evitar las retenciones.

- Acceso Norte al Puerto

Aun cuando está pendiente de terminar un estudio informativo por parte de la Consellería de Infraestructuras y Transporte, según el protocolo firmado con el Ministerio de Fomento, en este PGOU se contempla la posibilidad de que se siga un trazado similar al inicialmente previsto cruzando en túnel bajo el nuevo canal construido con motivo de la Copa de América, sin perturbar la ubicación del nuevo puente giratorio del circuito, pero se añade que también pueda prolongarse en subterráneo hasta llegar bajo las avenidas previstas en los espacios del Este (Sector Grao), con posibles salidas a la avenida de Francia y en el camino de las Moreras, hacia la Autovía del Saler para poder conectar a su vez con la V- 30 Sur (N-335).

Las entradas estarían en la Autopista del Saler y marginal derecha (Cº de las Moreras) a partir de la rotonda prevista. La unión Norte-Sur del Puerto debe ser por el interior del puerto, y así se ha previsto, ya que de enlazarse con el puerto Sur complicaría su funcionamiento urbano más de lo necesario.

De momento no está clara su financiación, lo que se pone en peligro su ejecución a corto plazo. Eso no obsta para que se prevea en el PGOU, aunque sea para un futuro mas lejano.

- A-7 Circunvalación de Valencia

Se acaba de presentar el estudio informativo sobre la circunvalación de Valencia que de continuidad a la actual AP-7 desde el Norte, en Faura, hasta el Sur, en Algemesí. La actual A-7, enlazaría los itinerarios del interior conformados por la CV-10 (interior de Castellón) seguido de la N-340 Norte y siguiendo hacia el Sur por la N-340 Sur (a Xátiva, Alcoy y Alicante por el interior), la A-35 (hacia Albacete) y la N-344 (hacia Murcia), conectando todas las vías transversales actuales del Área Metropolitana de Valencia. En la actualidad se solapan ambas funciones y conviene independizarlas de alguna manera.

Tendrá que ampliarse la penetración a Valencia duplicando la actual N-335 (penetración Oeste) de forma que la sección de la V-30 con vías centrales y laterales colectoras se prolonguen hasta la A-7, no como ahora que se reduce su capacidad al estrecharse.

Se prevé también la mejora de la conexión con la V-21 en Puzol y la A-38 en Benifayó.

- V-30 Norte (Corredor Comarcal)

Se modifica la posibilidad, propuesta en el Plan General vigente y mantenida en el concierto previo, de construir en su momento el cierre de la V-30 por el norte, pero se adaptan los llamados inicialmente tercer cinturón y más adelante corredor comarcal, al plan de la huerta. Se adopta una nueva solución conforme a dichas previsiones y las de los demás municipios afectados. Se contornea la huerta por el Sur construyendo una carretera desdoblada contigua a la actual ronda Norte hasta llegar al borde Oeste de S. Miguel de los Reyes (límite de la huerta) y contorneando Tabernes por el sur y por el este. Concretamente por el este discurriendo por el T.M. de Alboraya hasta llegar al borde del Barranco del Carraixet y junto a éste hasta llegar a la V-21 (Acceso Norte de Valencia) pero conectándolo solo en dirección hacia el Norte para evitar incompatibilidades con otros accesos.

Este nuevo cierre de la V-30 con la V-21 debería discurrir preferentemente por la margen derecha del barranco lo que facilitaría la conexión a distinto nivel con la carretera de Meliana perteneciente a la Diputación Provincial.



El Ayuntamiento de Alboraya ya calificó terreno para esa función en la otra margen del barranco. Cualquiera de las soluciones que finalmente se adopten, permitirían resolver adecuadamente el cruce y como está fuera del T.M. de Valencia, no afecta a éste pronunciarse sobre la solución final.

Lo único que es necesario consignar es que la V-30 discurrirá al sur de Tabernes independientemente de la ronda urbana del mismo, ambas por suelo de Valencia, de forma que se separe el acceso a las propiedades colindantes de la V-30. Esta solución permitiría no llevar la V-30 por el norte de Tabernes entre la población y el barranco. Así mismo esa ronda urbana de Tabernes, de acceso a las propiedades, se conecta con la ronda norte de Valencia en la rotonda de la Avda de Alfahuir, dando así un mejor acceso a los nuevos espacios calificados, de forma que cuando se construya la V-30, cruzará a distinto nivel las citadas vías encuadradas en la red secundaria.

Solo así sin acceso directo a las propiedades colindantes puede desarrollarse la ronda Sur de Tabernes, que discurre en su totalidad por suelo de Valencia, con cargo a los nuevos espacios calificados. Eso permite el cierre de la fachada de Tabernes y la construcción de espacios públicos y deportivos de los que carece la zona, así como desviar el tráfico del Monasterio de San Miguel de los Reyes. Como hemos dicho esa Ronda se enlaza con Alfahuir cuya rotonda se ampliaría en el término de Valencia sólo para dar cabida a los movimientos indicados en esa rotonda y encauzar el cruce de la acequia de Vera.

La ronda urbana de Tabernes será por tanto independiente de la modificación de la V-30 propuesta.

La posible circunvalación Sur de Alboraya podría además tener conexión con la actual ronda norte de Valencia en la rotonda del Camino de Farinós, ensanchando obviamente la rotonda existente. Por eso la V-30 podría conectar con la V-21 sólo en dirección hacia el Norte. La nueva edificabilidad de Alboraya podría tener acceso al Politécnico, desde la Ronda Norte de Valencia, aliviando Serrería y Alfahuir de los movimientos que generará la zona terciaria que se calificará en Alboraya y que usará en gran medida la población de Valencia, sin congestionar la V-21.

Tanto la penetración a Serrería desde el acceso Norte de Valencia como el cruce sobre él son compatibles con las soluciones del AVE paralelo al acceso Norte, con las vías provenientes de la Avda de los Naranjos y con las actuales de Serrería. También se ha previsto la posible conexión de la futura vía de borde de Burjassot salvando el futuro cementerio de dicha población a distinto nivel. Discurriría en gran medida por terreno de Valencia, salvo que se reordenen los límites de término. Se deberían preservar los espacios comprendidos entre el casco urbano y la ronda como huerta o zona verde y se prevé su conexión con la actual Ronda Norte y con la modificación del cierre de la V-30 paralela a ella.

- Ronda Sur de poblados.

Dicha ronda prevista para descongestionar la V-30 del nuevo cauce del río Turia discurre fundamentalmente desde la A-3 hasta la nueva penetración a la Nueva Fe con una prolongación entre Valencia y Sedavi hasta la vía de borde de Castellar-Oliveral cruzando sobre la V-31 sin conexión. A su vez dicha vía de borde debería prolongarse hacia el Este hasta la V-31 conectando en el enlace de Alfafar Masanasa y prever su desdoblamiento, puente incluido, hasta Mercavalencia, con lo que se facilitaría su acceso.

Dicha ronda de poblados permitiría también una conexión con el viario local de Xirivella y también sería bueno para el tráfico prolongarla y hacer una nueva penetración a Valencia por Tres Forques con un nuevo puente sobre el nuevo cauce adosado al tranvía que ya hemos



comentado al hablar de la A-3 (Madrid-Valencia) aunque finalmente se decida hacer otro por el corredor de la A-3. Allí dijimos que no era posible el acuerdo con Xirivella y por el contrario que se va a desarrollar nuevo suelo comercial junto a Xirivella en Feycu, ya que el Gran Turia es irreal que valga para Xirivella.

También se prevé otra penetración con otro nuevo puente sobre el nuevo cauce junto al cementerio actual, salvando la penetración de FGV, reconstruyendo la funcionalidad de la antigua carretera de Paiporta interrumpida por el nuevo cauce y dando accesibilidad a la nueva zona de Patraix. El detalle del proyecto resolverá la coincidencia de FGV, V-30, el nuevo acceso y la existencia de una alquería próxima.

Finalmente se prevé otra nueva penetración con otro puente sobre el nuevo cauce para acceso a la Nueva Fe y la contigua zona de ocio prevista, que permitiría la accesibilidad de los futuros usuarios sin congestionar la V-31, la glorieta de los anzuelos y la V-30, aun cuando se prevé que la margen derecha de esta última también pueda conectar con dicho acceso, intensificando el uso de la V-30 md.

Se prevé también acondicionar el acceso de Torrent para que permita el acceso de la vía rápida para vehículos ligeros de peaje de Requena a Valencia, que tiene prevista la Generalitat, ampliando el puente actual de la V-36.

- Ronda urbana de Valencia

Se ejecutará por el norte del Politécnico de acuerdo con lo indicado anteriormente por la necesidad surgida de mejorar el falso cierre de la misma entre las dos universidades y se enlazará con el bulevar de Serrería por fuera del tramo urbano. Además se plantea su prolongación hacia el extremo oeste para llegar hasta el límite del parque de Cabecera y enlazar con la ronda norte de Mislata y la V-30. Sirviendo de acceso a los nuevos espacios creados.

También hubiera sido conveniente conectar con el acceso a la Feria pero las dificultades surgidas con el plan de la huerta no han aconsejado su vinculación al PGOU y no se ha contemplado en algunos de los escenarios de los estudios de tráfico.

Como complemento de dichas actuaciones, tal y como se ha indicado al hablar de la A-3, al remodelar ésta, se introducirá la mejora local de construir un nuevo puente sobre el viejo cauce para sacar el giro a la izquierda de la marginal izquierda hacia la avenida del Cid sin mezclarse con el tráfico de la ronda en el puente del Nueve de Octubre, actualmente colapsado durante muchas horas y sin posibilidad de que las marginales atraviesen el Parque de Cabecera.

- Mejoras puntuales y espacios del Este

A fin de descargar la ronda de tránsitos se prevé construir un nuevo puente sobre el viejo cauce que a través de la prolongación de la Alameda, desde la calle Martí Domínguez Barbera "Periodista" hasta la plaza de Monteolivete y a través de Alcalde Gisbert Rico, o mejor por la propia marginal derecha, dirija el tráfico de Cardenal Benlloch hacia la avenida Ausias March a través de Hermanos Maristas. En dicha avenida de Ausias March sería necesario deprimir la calzada de salida en la confluencia con Hermanos Maristas para evitar los atascos puntuales ya existentes que se incrementarán con el aumento de tráfico que generará dicho puente.

Asimismo dicha rotonda de la Alameda debería ampliarse y cruzar con un paso inferior el movimiento de la Alameda.

Otro tanto ocurriría con la rotonda de Eduardo Boscá-Baleares-Alameda. Esta última debería cruzar a distinto nivel la rotonda citada e incluso la de la plaza de Zaragoza y recuperar los



proyectos de pasos a desnivel tanto en la marginal derecha como en la izquierda frente a San Pió V.

Los estudios de tráfico arrojan la congestión en la V-30 en el último tramo inaugurado por el oeste, con lo que se mantiene la necesidad local de construir el túnel del Garbí para descongestionar aquella y dar continuidad a la ronda norte desde Serrerías (Politécnico) hasta la ronda norte de Mislata y los espacios calificados junto al parque de cabecera.

El triángulo que delimita esos terrenos tendría la rotonda sur en el cruce de la prolongación de la ronda de tránsitos con la continuación del puente del 9 de octubre es decir: de la Avda del General Aviles y la Avda de Pio Baroja.

En la rotonda del norte, (en Maestro Rodrigo) se cerraría la ronda norte (Hermanos Maristas, Climent González, Pintor Matarana, Garbí, La Safor).

De ambas rotondas norte y sur surgirían sendos viales, hasta enlazar con la Ronda Norte de Mislata en una rotonda al norte del Camino del Cementerio.

Al hablar del acceso al Puerto hemos comentado la previsión que hemos realizado para que se pueda prolongar el túnel hacia el Sur, hasta enlazar con la V-15 conformando una Ronda Litoral. Se accedería a la Avda de Francia, la Alameda y el Paseo de las Moreras y llegaría como hemos dicho a la Autovía del Saler sensiblemente en el cruce de la calle de Jesús Morante Borrás a distinto nivel. El viario en superficie arrancararía de la V-15 y desde allí se prolongaría hasta entroncar con la CV-5010 que quedaría liberada de la servidumbre del ferrocarril que se enterraría, pasaría bajo el viejo cauce y enlazaría con el actual trazado de Serrerías.

Así pues el viario principal arrancararía en la V-15, se fundiría con el de la CV-5010, aprovecharía parcialmente el puente existente para el cruce del ferrocarril sobre el viejo Turia hasta llegar a la Avda de Francia.

El cruce con la CV-5010 se produce en el cruce con el Camino de las Moreras.

Del final del Camino de las Moreras surgirá el acceso a los terrenos a calificar en la dársena de forma que su acceso quede independiente del viario local interno del puerto. Se apoyaría en el final del Paseo de Caro, prolongación visual de la Avda de Francia, de donde saltaría hasta el dique norte del puerto comercial hasta la salida del túnel de acceso al Puerto y en alineación con el límite Sur del canal de acceso de La Marina Real Juan Carlos I, y paralela y contigua al viario interno de usuarios del Puerto.

5.3.2.2.- Por lo que hace referencia a las Infraestructuras y Redes de Transporte

En lo que atañe a las Infraestructuras y Redes de Transporte señalar que, básicamente, las previsiones en esta materia recogen las actuaciones y proyectos principales relativos a:

- La nueva Estación de Valencia, el complejo ferroviario de la Fuente de San Luis, junto con todos los elementos asociados que conforman el Proyecto para la integración de la Alta Velocidad en la ciudad con la consiguiente remodelación de la Red Arterial Ferroviaria, de conformidad con lo previsto en el convenio suscrito por el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento, RENFE y GIF (hoy ADIF).

Este convenio junto con estudios posteriores han llevado a que el túnel pasante atravesase la ciudad por la Gran Vía Marqués del Turia, la avenida de Aragón y la avenida de los Naranjos, con estaciones de intercambio, en estas dos últimas, con el metro y el tranvía respectivamente, saliendo por el acceso norte, paralelo a la vía convencional procedente de la



calle Serrería. Asimismo el soterramiento de la línea férrea Valencia-Tarragona "Tramo Autopista de El Saler-Calle Ibiza", recogiendo la previsión ya existente en el actual Plan General.

- Las nuevas redes de metro-tranvía previstas en el Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana 2004/2010, conforme las previsiones de la Dirección General de Transportes que ya incluye, entre otras actuaciones, la prolongación este y oeste de la línea 5 hasta el puerto y el aeropuerto, la ejecución de la línea T-2; y la Modificación de rasante y cubrimiento de vía en el tramo urbano de Benimamet de conformidad con el convenio suscrito.
- La ampliación del Puerto, de conformidad con las previsiones contenidas en el proyecto correspondiente propuesto por la Autoridad Portuaria que ha quedado desbloqueado tras superar el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, unido a la realidad que supone la renovación de la competición de la Copa del América.
- Y, aun cuando no afecte territorialmente al término municipal de Valencia, el plan apara la ampliación y mejora del Aeropuerto, unido a la solución de su acceso ferroviario.

5.3.3.- Red Primaria de Infraestructuras y Servicios urbanos.

5.3.3.1.- Por lo que se refiere a las Infraestructuras de Abastecimiento de Agua

A partir del análisis efectuado por el Servicio del Ciclo integral del Agua y con independencia del Informe sobre necesidades hídricas que se adjunta a esta Memoria, se recogen, en el presente apartado aquellas principales actuaciones de mejora y/o nueva implantación que deberán ser tenidas en cuenta. Así, se han considerado los siguientes condicionantes:

A) Actuaciones en redes arteriales de agua potable y en la red de baja presión del abastecimiento, no asignadas a los nuevos sectores.

Red de alta presión alta presión:

-Tramo final del desdoblamiento de la traída DN 1600 desde la P.P. El Realón, e inicio de la interconexión DN 1300 entre las traídas desde las Plantas Potabilizadoras La Presa y El Realón.

-Renovación mediante tubería DN 800 de la tubería arterial (diámetros DN 600 y 400) que discurre por la margen derecha del Nuevo Cauce del Río Turia, en el porcentaje no asignado a los nuevos Sectores.

-Desdoblamiento mediante nueva tubería DN 400 de la arterial de suministro a Poblats del Sud, entre Nuevo Cauce y antiguo Polideportivo de El Saler.

-Desdoblamiento mediante tubería DN 400 de la arterial de suministro a Poblats del Sud, entre antiguo Polideportivo de El Saler y la Gola de Puchol, en sustitución de la tubería DN 300 existente.

-Renovación mediante tubería DN 600 de la tubería arterial existente DN 400 entre Nuevo Cauce y Camino de la Punta al Mar (junto nuevo Sector "La Punta"), ajustando el trazado al planeamiento.

-Desdoblamiento mediante tubería DN 1000 de la arterial del bulevar Sur, entre la Carrera de Malilla y la Autopista de El Saler.

-Mallado arterial DN 400/300 en Sector Grao-Cocoteros y ámbito adyacente.



- Mallado mediante tubería DN 600 junto Puente del Azud del Oro (en curso de ejecución).
- Mallado mediante tubería DN 600 por la Avda. de Baleares, entre Eduardo Boscá y Menorca.
- Reposición mediante tubería DN 600 de la arterial DN 400 que discurre por c/ Menorca.
- Renovación mediante tubería DN 800 de la arterial DN 600 que discurre por Avda. Peris y Valero.
- Mallado mediante tubería DN 600 entre las arteriales que discurren por Avda. Peris y Valero y c/ Játiva (Sector Parque Central).
- Renovación mediante tubería DN 800 de la arterial DN 350 que discurre por las calles Játiva y Guillem de Castro (entre Bailén y Quart).
- Renovación mediante tubería dN 800 de la arterial DN 450 que discurre por Avda. Cardenal Benlloch.y c/ Clariano.
- Renovación mediante tubería dN 600 de la arterial DN 450 que discurre por la Avda. Primado Reig.
- Renovación mediante tubería DN 600 de la arteiral DN 450 que discurre por las Avenidas Dr. Peset Aleixandre.y, parcialmente, General Avilés.
- Mallado mediante tubería DN 600 por c/ Clariano y ronda Norte (tramo Sector Benimaclet Este).
- Mallado mediante tubería DN 450 por Camino de Moncada, entre Avda. Dr. Peset Aleixandre y Ronda Norte (tramo parcialmente en ejecución por U.E. Camino de Moncada).
- Mallado mediante tubería DN 800 en Avda. General Avilés, entre Avenidas Maestro Rodrigo y Pío Baroja.
- Nueva traída desde P.P. La Presa (DN 1000 y 800): tramos por Avda. Maestro Rodrigo (entre calles La Safor y Ronda Norte) y Camp del Turia (entre Avenidas Maestro Rodrigo y Cortes Valencianas).
- Tubería arterial DN 300 de refuerzo a Poblats del Nord, entre Ronda Norte y casco urbano de Benifaraig.
- Mallado mediante tubería DN 300 entre tubería de refuerzo a Poblats del Nord y arterial nuevo Sector "Tavernes".

Red de baja presión:

- Mallado mediante tubería DN 400 en zona Norte, para interconexión de los pozos existentes en los Parques de Polifemo, Benicalap y Orriols.
- Mallado mediante tubería DN 200 entre Ronda Norte, tubería DN 400 de zona Norte y la arterial del Jardín del Turia, por Avda. Juan XXIII, incluso conexión con pozo Parque de Marchalenes.
- Mallado mediante tubería DN 200 entre redes de Avda. Blasco Ibáñez y c/ Platero Suárez, incluso conexión con pozo Jardín de Viveros (parcialmente en curso de ejecución)
- Mallado mediante tubería DN 200 por c/ Joaquín Ballester y otras, entre redes en c/ Reus y C.H.T. Campanar
- Red arterial DN 400, y otros diámetros, incluso ejecución de nuevo pozo, como desarrollo del Sector "Parque Central".



-Red arterial DN 315, incluso conexión con red en Bulevar Sur, como desarrollo de los ámbitos "Parque de Ingenieros" y "Parque de Artillería", del Sector "Parque Central"

-Red arterial DN 400, y otros diámetros, como desarrollo del Sector "Malilla Norte".

-Desarrollo de la Red de Baja Presión en distintas zonas del casco urbano de la Ciudad, según previsiones en Plano .

B) Actuaciones asignadas a los nuevos sectores

Igualmente, a partir de dicho análisis efectuado por el Servicio del Ciclo Integral del Agua, cabe señalar que con carácter general cada sector deberá responder de las infraestructuras y del abastecimiento tanto de agua potable como de usos secundarios (baja presión) que se localicen en su ámbito y aquellas otras infraestructuras externas que se requieran para garantizar el adecuado abastecimiento de agua en el ámbito del sector.

Red de alta presión:

-Tubería DN 800 prevista en planeamiento, que discurre por el interior del ámbito de Sector Urbanizable Benimamet, así como los tramos exteriores a él necesarios para conectar con la tubería DN 600 ya existente. Igualmente, en el tramo que discurre por el interior del Sector, la tubería DN 800 junto al Molí de Bonaire.

-Dos tuberías DN 1200 y DN 1000, las cuáles discurren por el interior del ámbito del Sector Urbanizable Campanar Oeste.

-Tubería DN 800, que discurre paralela a la V-30, y que se repercutirá proporcionalmente a los Sectores a los que le sirven (La Torre, Horno de Alcedo y Castellar).

-Tubería DN 600 prevista en planeamiento, que discurre por el perímetro e interior del ámbito de Sector urbanizable La Punta.

- Tubería DN 600 prevista en planeamiento, que discurre por el perímetro e interior del ámbito de Sector Urbanizable Vera I, incluyendo el tramo de conexión con la tubería DN 450 que discurre por la c/ Ingeniero Fausto Elio.

-Tubería DN 600 prevista en planeamiento, que discurre por el perímetro e interior del ámbito de Sector Urbanizable Alboraya.

-Tubería DN 1600 para permitir la derivación de caudales hacia el Sector Urbanizable de Faitanar, e igualmente, la ejecución de elementos de maniobra, regulación y control (válvulas y caudalímetros), y en particular y expresamente, los correspondientes al punto de entrada de la tubería DN 1600 en el término municipal de Valencia.

-Tuberías DN 400 y 300 previstas en planeamiento, que discurren por el perímetro e interior del ámbito de Sector Urbanizable de Tavernes.

-Tubería DN 600 prevista en planeamiento, que discurre por el perímetro e interior del ámbito del Sector Urbanizable Vera II.

Red de baja presión:

-Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión en el Sector de Benimamet.

-Ejecución de tubería DN 315 que discurre por el interior del Sector urbanizable La Torre, junto con el tramo exterior a éste necesario para conectar con la tubería correspondiente con el Sector "Sociópolis".



-Ejecución de tubería DN 315 que discurre por el interior del Sector, junto con el tramo exterior a éste necesario para conectar con la tubería correspondiente con el Sector 4 “Horno de Alcedo”.

-Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el interior del Sector de Castellar.

-Ejecución de tubería DN 350, que discurre por el vial perimetral (Camino de las Moreras) del Sector Urbanizable de La Punta. Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión para conectar con la antedicha tubería DN 350.

-Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el interior del Sector Urbanizable Vera I, incluyendo el tramo de conexión con la tubería existente junto a los talleres de la E.M.T.

-Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el interior del Sector Urbanizable Alboraya. Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión para conectar con la antedicha tubería DN 315.

-Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión en el Sector Urbanizable de Faitanar.

-Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el vial principal del Sector Urbanizable de Tavernes.

-Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el interior del Sector Urbanizable Vera II. Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión para conectar con la antedicha tubería DN 315.

5.3.3.2.- Por lo que hace referencia a las Infraestructuras de Saneamiento y Drenaje.

Por lo que hace referencia a estas infraestructuras se prevén las siguientes actuaciones:

A) Actuaciones previstas en la red de colectores principales

- Prolongación del Colector Norte entre el Azud del Oro y el Puente de Astilleros.
- Prolongación del Colector Norte entre el Azud del Oro y el Puente de Astilleros. Colector de Nicasio Benlloch – Ricardo Micó.
- Colector de Cardenal Benlloch.
- Colector de José María de Haro – Dama de Elche.
- Desdoblamiento del Aliviadero del Colector Sur

B) Actuaciones previstas en la red de evacuación de aguas negras.

- Renovaciones de los dos emisarios de Negras Norte y Sur.
- Remodelaciones de las estaciones de Cantarranas e Ibiza.
- Nuevo bombeo de aguas negras Del Cabañal.

C) Reserva de suelo para depósitos de retención o depósito anti-DSU.

- Depósito Hermanos Machado.
- Depósito Viveros.
- Depósito Huerto San Valero.
- Depósito Manuel Candela.
- Depósito Ibiza.



- Depósito Grao.
- Depósito Nazaret.
- Depósito Maestro Rodrigo.
- Depósito Mercavalencia.
- Depósito Cementerio.
- Depósito Malvarrosa.
- Depósito Malilla-Sur Exterior

D) Actuaciones previstas en sectores nuevo desarrollo:

En particular, se prevén la ejecución de colector y reserva de suelo para depósitos de retención o depósito anti-DSU, reserva las siguientes consideraciones en los nuevos sectores propuesta su clasificación como suelo urbanizable de Benimámet, Campanar oeste, La Torre sur, Castellar oeste y Horno de Alcedo, La punta y Faitanar, efectuándose las siguientes consideraciones

a) En el Sector de Benimamet, la ampliación prevista de superficie urbana va a requerir, además de la ejecución de nuevos colectores que estructuren las nuevas áreas y de la modificación de los existentes debido al soterramiento de la línea de FGV y al posible desvío del Barranco de Benimamet, la ejecución de un depósito de primeras pluviales que además regule el caudal aliviado al barranco cuya capacidad disponible puede verse reducida debido a los aportes procedentes de Burjasot.

b) En el Sector de Campanar las nuevas áreas propuestas para urbanizar deben diseñar su infraestructura de drenaje y saneamiento conectada a la actual red de colectores de la ciudad, en cuyo diseño no se tuvo en consideración estas nuevas aportaciones en la cabecera de la cuenca. Por tanto se debe regular el aporte de estas urbanizaciones a la red existente mediante un depósito de laminación.

c) En los Sectores de La Torre, Horno de Alcedo y Castellar el saneamiento de esta zona debe ser resuelta desde una perspectiva global, abarcando con un estudio de toda el área comprendida entre el cauce de la Solución Sur y el barranco de Torrent. La evacuación de aguas pluviales de toda el área, siendo la Albufera un espacio protegido, debe articularse considerando a la acequia del Ribás como la única salida posible de las aguas pluviales. En lo que al término municipal de Valencia concierne, las pedanías de La Torre, Horno de Alcedo y Castellar-Oliveral disponen de saneamientos que vierten las aguas negras al Colector Oeste mientras que las pluviales son evacuadas por la densa red de acequias.

El Colector Oeste es una infraestructura creada para recoger las aguas residuales de los pueblos de L'Horta Sur y ya se encuentra al máximo de su capacidad funcionando con bombeos que rompen carga en la margen izquierda del nuevo cauce, llevando sus caudales hasta la depuradora de Pinedo. El Colector Oeste alivia en la margen derecha del nuevo cauce a la acequia de Ribás incluso en tiempo seco, cuando recibe más caudal del que las bombas pueden vehicular o cuando éstas sufren una parada, con los problemas medioambientales que estos vertidos suponen para las playas del Sur de la ciudad de Valencia.

La situación del saneamiento de las tres pedanías mencionadas no supondría ningún problema si se mantuviera la situación actual. Sin embargo la previsible urbanización hace necesaria la creación de una infraestructura, capaz de evacuar las nuevas escorrentías que debido a la impermeabilización de estas áreas se van a producir, donde la Acequia de Ribás



va a tener que jugar un papel principal en el drenaje de todas las áreas al sur del nuevo cauce, puesto que es desagüe final de escorrentías, aliviados y vertidos incontrolados de amplias zonas de Alfafar, Benetusser, Sedaví y del Colector Oeste. Su función es y va a ser semejante a la que cumple, para la zona sur de la ciudad de Valencia, el Azarbe de la Margen Izquierda del nuevo cauce del Turia

Se propone la ejecución de un colector, eje de todo el sistema (La Torre, Horno de Alcedo y Castellar-Oliveral), desde La Torre hasta la Pista de Silla cruzándola para conducir las aguas finalmente a la cabecera de la acequia de Ribás. Asimismo se propone la ejecución de un depósito de primeras pluviales, que iría ubicado en algún punto a lo largo de la Avda. Carlos Marx, próximo a la Pista de Silla.

Asimismo, se estima que las actuaciones propuestas y otras que surjan de un estudio profundo de la problemática de estas zonas, deben de coordinarse con la Consellería de Infraestructuras y Transportes y con la Confederación Hidrográfica del Júcar, ya que afectan al Colector Oeste y al Saneamiento integral de la Albufera, involucrando a varios municipio de este ámbito geográfico.

e) Por lo que hace referencia al Sector de La Punta, las infraestructuras de saneamiento de la Ciudad en su Sector Sureste, también se van a ver condicionadas por la conclusión de su urbanización. La próxima conclusión del PAI Quatre Carreres, así como la nueva área propuesta de suelo urbanizable al Sur del PAI de las Moreras y al Oeste de Nazaret, va a requerir la ejecución de un colector (Colector de Fabiana) vertebrador de toda esta zona, que sea capaz de evacuar las aguas pluviales drenadas, así como conducir sus aguas residuales hasta la depuradora de Pinedo.

Por otro lado, en la parte más meridional de este distrito, lindando con la depuradora de Pinedo, se ha de construir un depósito de primeras pluviales, que sea capaz de evitar el vertido al mar de toda la Cuenca del Sur de la Ciudad, con lluvias de intensidad no extraordinaria.

f) En el Sector de Faitanar, donde van a coexistir una zona industrial/terciaria y la ampliación del cementerio de Valencia, resulta muy diferente de otros sectores urbanizables, ya que se encuentra separado por zona de huerta protegida de la zona urbana del término municipal de Valencia, y sin embargo resulta colindante a zonas urbanas industriales de los municipios limítrofes.

La zona industrial debe tener necesariamente alcantarillado separativo, con una red de aguas negras que debe ser absolutamente controlada y que debe ser recibida en la depuradora metropolitana de Quart-Benatger. En caso que no se dispusiera de cota suficiente debería de establecerse una pequeña estación de bombeo. Las aguas pluviales deberán ir por escorrentía superficial hacia el Barranco del Poio o, en su caso, al corredor verde que construirá la Confederación Hidrográfica del Júcar y que discurre lateralmente a la depuradora de Quart-Benatger.

La zona del nuevo cementerio puede solucionarse sencillamente con una pequeña estación de bombeo de aguas negras que conecte con las infraestructuras de la zona industrial, y evacuando las aguas pluviales directamente al corredor verde señalado anteriormente.

Finalmente, se destaca la ejecución por parte de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de las obras de drenaje del Sistema Vera-Palmaret, cuya finalidad es eliminar los problemas de inundación que sufren los municipios de Alboraya, Tavernes Blanques y la propia Valencia en su zona norte, de acuerdo con el proyecto redactado y bajo supervisión técnica del Servicio municipal del Ciclo integral del Agua.



5.3.3.3.- Por lo que hace referencia a las Infraestructuras de Suministro y Energía Eléctrica.

En lo que atañe a las Infraestructuras de Suministro y Energía Eléctrica, consultada la Compañía suministradora; Iberdola Distribución Eléctrica, SAU, ésta plantea, en atención a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, el aumento de consumo derivado del desarrollo económico y las exigencias crecientes en materia de fiabilidad y calidad de suministro eléctrico, la necesidad de construir nuevas subestaciones, o reformarlas bien por falta de espacio para las necesarias ampliaciones de potencia o para compatibilizar su emplazamiento y/o adecuar su implantación al entorno urbanístico, así como sus líneas de alimentación en forma de circuito que garanticen el suministro incluso con eventuales paradas por mantenimiento o averías, así como la incorporación del esquema de la red interior de transporte de 220 kV, contemplado en la Planificación de los Sectores de Electricidad y Gas, de los enlaces entre las subestaciones existentes y futuras:

Así, para cubrir las demandas de los nuevos suelos urbanizables que el presente planeamiento ha previsto, la Infraestructura de Alta Tensión se estima que deberá incrementarse con una potencia eléctrica adicional, lo que viene a exigir la construcción de nuevas líneas de Alta Tensión y Subestaciones Transformadoras.

El escenario de nuevas infraestructuras de Alta Tensión ha sido ya anticipado por IBERDOLA Distribución, como gestora de la red de distribución eléctrica, mediante la formulación de propuestas, que se recogen esquemáticamente en el plano correspondiente

a) Líneas de Alta Tensión

Para transportar la energía en Alta Tensión hasta las subestaciones tanto existentes como previstas es preciso desarrollar nuevas líneas de 220 Kv, con el fin de garantizar la debida fiabilidad de suministro, Será necesario configurarlas en anillo, de modo que cada subestación disponga, como mínimo, de la posibilidad de suministro desde dos ramas de dicho anillo.

El trazado de dichas líneas de Alta Tensión, cuya ejecución será en subterráneo de modo que se respeten las servidumbres que establecen los artículos 159 y 162 del Real Decreto 1995/2000 y del reglamento Electrotécnico de Alta Tensión serán los que someramente se indican a continuación:.

- a) Beniferri, Parque de Cabecera, Nou Moles, Viveros, Alameda/Aqua, Grao/Puerto y Fuente de San Luis.
- b) Patraix, Parque Central y Alameda/Aqua.
- c) Nuevo Cauce hasta la actual línea Fuente San Luis-Patraix.
- d) La Torre hasta la actual línea Torrente-Fuente San Luis.
- e) Nou Moles a Parque Central .
- f) Subestaciones Transformadoras

Consecuente con lo dicho anteriormente, el Plan prevé la reserva de terrenos integrados en la ordenación y establecidos como suelo dotacional de la red primaria de infraestructuras, para la implantación de las nuevas subestaciones transformadoras de relación de transformación 220/20 Kv Tales como:

- Nuevo Cauce (ya prevista)
- Parque Central (en ejecución)



- Alameda-Aqua en el subsuelo de la rotonda de la plaza de Alameda-Menorca.
- Parque de Cabecera, en el subsuelo de la rotonda de Pio Baroja.
- Puerto, para acoger el traslado de la actual subestación de el Grao, existente, junto al Circuito de Fórmula 1, sin perjuicio del mantenimiento del edificio histórico industrial protegido que se integrará en el desarrollo del sector

Respecto de la Infraestructura de Media y Baja Tensión, las necesidades eléctricas obligan a dotar de suelo necesario para la ubicación de centros de transformación de relación de transformación 20.000 V/ 400 V en número suficiente en cada sector de suelo urbanizable previsto, y en cada una de las Unidades de Ejecución que sea necesario, por lo que habrá que determinar el número de centros de transformación necesarios.

En cuanto a futuras líneas de media y Baja Tensión, debido a las características propias y flexibilidad de las mismas, no es posible precisar los trazados concretos de las líneas, por lo que estos trazados deberán contemplarse en instrumentos de planeamiento posteriores.

En cualquier caso la propuesta relativa a esta infraestructura queda a resultas de lo que en definitiva se concrete en cumplimiento del acuerdo plenario de 31 de mayo de 2007, en virtud del cual se exigió del Ministerio de Industria, de Red Eléctrica Española y de Iberdrola Distribución Eléctrica, *la redacción de un Plan Energético de abastecimiento de toda la ciudad de acuerdo con el Ayuntamiento y con el consenso de los vecinos* (sic).

5.3.3.4.- Por lo que hace referencia a otros Servicios Urbanos.

Y por lo que se refiere a otros Servicios Urbanos, en el presente documento se recogen las previsiones indicadas por los Servicios municipales de Residuos Sólidos, Circulación y Transporte, Bomberos y Ciclo integral del Agua, siguientes:

- Reserva de terrenos en el Sector de Faitanar, propuesta su clasificación como suelo urbanizable, con una superficie aproximada de 33 hectáreas, con destino a nuevo Cementerio General, Depósito municipal de vehículos abandonados, Zona de prácticas del Cuerpo de bomberos, así como otros servicios urbanos cuya implantación sea requerida. La elección de este emplazamiento queda justificada por ser el punto más alejado del núcleo urbano consolidado y la accesibilidad que facilitan la Autovía de Torrent, la Ronda Sur de Poblados y la Estación de San Isidro de la Línea 3 de FGV.
- Reserva de terrenos en los sectores de Poble Nou (éste ya previsto), Vera 2 y Campanar, con destino a la implantación de los denominados “puntos limpios” (Ecoparques), a concretar su emplazamiento exacto en la fase posterior del documento propiamente urbanístico que se someta a tramitación administrativa.
- Reserva de terrenos con destino a la implantación de otros depósitos de tormentas, balsas o canales de laminación de agua necesarios concretar su emplazamiento exacto en la fase posterior del documento propiamente urbanístico que se someta a tramitación administrativa.

5.4.- Bienes de dominio público no municipal

En aplicación del artículo 51 de la Ley 16/2005, el Plan General contempla en todas las clases de suelo, los Bienes de Dominio Público no municipal existentes o en previsión, así como las áreas de protección y servidumbre que les corresponde a cada uno de estos bienes y obras en virtud de su legislación reguladora.



El plan general define, como se ha indicado, los bienes de dominio público no municipal y sus áreas de protección y servidumbre, y también las zonas de dominio público y afección de los bienes naturales según la legislación sectorial que en cada caso las regula, y en particular, con respecto a los bienes naturales, y en cumplimiento de la legislación, se ha clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, tal y como exige la Ley 10/2004, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, los bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, incluyendo los cauces y ramblas existentes en el término municipal.

a) Respecto del dominio público marítimo-terrestre, la normativa del Plan incide en el aspecto de la zona de servicios del puerto, que se clasifica en su totalidad como suelo urbano, y de la que se detrae la zona del entorno de la dársena interior, objeto de desafectación, mas aquellos otros terrenos inmediatos de los muelles de Poniente y Levante para conformar el ámbito de su futuro desarrollo mediante planeamiento diferido.

Área que se delimita con la intención de que la ciudad de Valencia y el Organismo Autónomo del Puerto lleguen a un acuerdo y convenio para que pueda cumplirse el deseo de que la ciudad se relacione directamente con el mar en el entorno de la Dársena, y de que se logre una relación real entre el Puerto y la ciudad mediante la creación de zonas de equipamiento público y de usos terciarios y residenciales, así como de recuperación paisajística y de usos de los espacios de borde con el entorno urbano.

b) Respecto de Renfe-Adif:

El Plan General señala las líneas de ferrocarril existentes en la actualidad con sus correspondientes ámbitos de protección ferroviaria, así como las previstas en el futuro, y además las instalaciones o edificios vinculados a la actividad ferroviaria. Se mantiene la propuesta del Parque Central con el soterramiento de las vías ferroviarias que acceden a la Estación, el túnel pasante y la prolongación del soterramiento de la línea Valencia-Tarragona tramo Avenida de Francia-Camino de la Punta al Mar y en el entorno del acceso norte.

c) Respecto de FEVE:

Se recogen las infraestructuras ferroviarias de la Generalitat señalando sus trazados actuales, incluido el soterramiento en el sector de suelo urbanizable de Benimamet y los actualmente previstos con la delimitación de sus zonas de protección.

d) Respecto de la red viaria estatal:

Las infraestructuras de la Red Viaria del estado se recogen en esta memoria en el apartado de infraestructuras, y se señalan en la planimetría sus trazados actuales y los a previstos con la delimitación de sus zonas de protección.

e) Respecto de la red viaria de la Generalitat y Diputación:

Las infraestructuras de la Red Viaria de la Generalitat y de la Diputación se recogen en esta memoria en el apartado de infraestructuras, señalando sus trazados actuales y los actualmente previstos con la delimitación de sus zonas de protección.

6.- Áreas de Reparto y cálculo justificativo del aprovechamiento tipo

6.1.- Introducción

Para la definición de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Tipo se han seguido los criterios establecidos en la Ley Urbanística Valenciana (LUV), en sus artículos 55 y 56, así



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

como las determinaciones fijadas en el Reglamento de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial (ROGTU), en sus artículos 112 al 119.

Por tratarse de una Revisión Simplificada del Plan General, y no adentrarse en la fase pormenorizada del planeamiento, este plan general aplica la delimitación de las áreas de reparto y el establecimiento del aprovechamiento tipo a los nuevos suelos creados “ex novo” como urbanizables.

No obstante, la delimitación en suelo urbano de unidades de ejecución, para resolver problemas de gestión y de acabado de la trama urbana, nos permite asignar a cada una de ellas una característica y propia área de reparto coincidente con el ámbito de su delimitación.

Los sectores de suelo urbanizable creados, que completan el desarrollo del modelo territorial metropolitano que este planeamiento defiende, tienen inscritos y adscritos elementos dotacionales estructurales, que junto con el propio ámbito del sector van a constituir áreas de reparto.

Para satisfacer la demanda de viviendas destinadas a protección pública (VPP) en todos los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial establecida por la Corporación en un porcentaje mínimo del 50% de las resultantes de la edificabilidad residencial autorizada; y del 100% en tres de ellos.

Por otra parte, en la LOTPP, en su artículo 13.6, se establece que se debe ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido con una superficie igual a la reclasificada, en aquellos sectores que no dispongan como mínimo de un 50% de su edificabilidad residencial destinada a viviendas de Protección Pública, por lo que el sector Faitanar, al ser de uso dominante industrial, sí que tendrá que aportar ese tipo de suelo.

Las superficies de suelo dotacional que se adscriben a los sectores urbanizables de nueva creación son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

ADSCRIPCIONES		
PQL	SAN MIGUEL	461.029,76
	ERMITA VERA	208.905,78
	CASTELLAR	57.218,08
TOTAL		727.153,62
PID (Servicios Urbanos)		CEMENTERIO 342.391,69
PRV	CASTELLAR	24.996,52
	FAITANAR	48.393,87
	TOTAL	
PID (Infraestructuras)	ECOPARQUE	4.000,00
	DEPOSITO	
	Mercavalencia	27.472,71
	DEPOSITO	
	Malvarrosa	13.987,02
TOTAL		45.459,73
ADSCRIPCION TOTAL		1.188.395,42



6.2.- Coeficientes correctores o de ponderación del valor en suelo urbanizable.

La LUV establece en su artículo 34.c que el aprovechamiento tipo es *la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.*

Por otra parte, para que los distintos usos (residencial VPP, residencial libre, terciario e industrial), que suelen dar lugar a rendimientos económicos diferentes, puedan tener un régimen económico igualitario, se introduce la aplicación de coeficientes unitarios de ponderación del valor, según se establece en el artículo 119 del ROGTU, que especifica que, *en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de unidades de edificación.*

Estos coeficientes de ponderación tienen la finalidad de homogeneizar los usos lucrativos y tipologías edificatorias previstas en los sectores urbanizables de nueva creación, para lograr una justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento.

La mejor forma de establecer la correlación entre los distintos usos es asignar como unidad de medida el valor económico para cada uso y tipología, y en función de sus cualidades y situación en el mercado inmobiliario. Asignando un valor a cada uno de ellos mediante un coeficiente, expresión numérica, que los relacionará y los ponderará, permitiendo de esa forma su homogeneización; es decir, se conseguirá la finalidad equidistributiva.

Estos coeficientes correctores para obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para la totalidad de los sectores de nueva creación, de forma que de ese modo se equilibren los rendimientos lucrativos y las cesiones que correspondan a cada sector de suelo urbanizable. Sin embargo, serán aplicados los coeficientes definitivos en el momento de realizarse el desarrollo de cada sector, en el momento al que se refieran las valoraciones, que suele ser al inicio del proceso reparcelatorio. Por eso, los proyectos de reparcelación deberán contener una justificación del nuevo cálculo de los mencionados coeficientes correctores que el presente plan contiene (artículo 119.5 del ROGTU).

La información, tanto la oficial tomada de datos de la Consellería de Medio Ambiente y la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, como la obtenida mediante promedio de muestras aleatorias en la ciudad de Valencia, en la que nos basamos para establecer los distintos coeficientes correctores es la siguiente:

1.- Valor en venta de la vivienda de protección pública, a fecha Julio 2010 según datos de la Consellería de Medio Ambiente, en la ciudad de Valencia, que es:

€/m ² útil para vivienda de régimen general	1.819,20
€/m ² útil para vivienda en régimen concertado	2.319,48

Precios que se transforman en :

€/m ² t. para vivienda de régimen general	1.364,40
€/m ² t. para vivienda de régimen concertado	1.739,61



Considerando no existen viviendas de régimen especial y que las viviendas de régimen general son el 70% y las de régimen concertado el 30%, se obtiene un precio medio de venta de las viviendas de promoción pública de **1,476,96 €/m²techo**.

2.- Valor medio trimestral de venta de la vivienda libre, que según datos de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia es de **1.914,80 €/m²techo** para el primer trimestre del año 2010.

Este valor coincide con el precio medio de venta de la vivienda libre en los municipios mayores de 25.000 habitantes según datos del Ministerio de la Vivienda.

3.- Valor medio de venta del m²techo de los locales destinados a uso terciario que, según promedio de muestras aleatorias en la ciudad, se concreta en 1.745 €/m²techo.

4.- Valor medio de venta del m²techo de los locales destinados a uso industrial que, según promedio de muestras aleatorias en la ciudad, se concreta en **1.330 m²techo**.

La relación numérica entre estos valores, considerando como la unidad el obtenido para la Vivienda de Protección Pública, y redondeando con 2 decimales, nos da como resultado unos coeficientes correctores, que se concretan en:

Vivienda VPP	1,00
Vivienda Libre	1,29
Terciario	1,18
Industrial	0,90

Como las viviendas se van a ubicar en sectores situados en emplazamientos de distinto valor, se ha establecido una relación entre ellos basándose en los valores catastrales medios por vivienda del año 2008 que figuran en los datos de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia

En estos valores catastrales diferenciamos 3 grupos de sectores:

- El formado por los Pobles de L'Oest, como es caso del sector de Benimamet. con un valor medio de 18.654 €/m²techo
- El formado por los Pobles del Sud, como es el caso de los sectores de Horno de Alcedo, Castellar y La Torre, con un valor medio de 20.880 €/m²techo
- El formado por los sectores de La Punta, Campanar y Vera, que pertenecen a los distritos de Quatre Carreres, Campanar y Benimaclet respectivamente, y cuyo valor medio entre los tres es de 26.588,06 €/m²techo.

La relación numérica entre estos valores, considerando como la unidad el obtenido para Benimamet, nos da como resultado unos coeficientes correctores para las viviendas según la ubicación de los sectores, que se concretan en:

* Benimamet	1,0000
* Horno de Alcedo, Castellar y La Torre	1,1193
* La Punta, Campanar y Vera	1,4253

Coeficientes que, aplicados sobre los obtenidos anteriormente para las viviendas junto con los ya obtenidos, nos permiten obtener los definitivos para homogeneizar los sectores, siendo los siguientes:



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

* Viviendas de Protección Pública	1,00
* Viviendas Libres en Benimamet	1,29
* Viviendas Libres en Horno de Alcedo, Castellar y La Torre	1,44
* Viviendas Libres en La Punta, Campanar y Vera	1,84
* Terciario	1,18
* Industrial	0,90

El resultado de lo anteriormente mencionado se refleja en la tabla siguiente:

COEFICIENTES Y DATOS NUMÉRICOS UTILIZADOS EN LA OBTENCIÓN DE LAS AREAS DE REPARTO Y DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION							
RELACION ENTRE VIVIENDA VPP CON LIBRE TERCIARIO E INDUSTRIAL	€/m ² útil	%	€/m ² Construido	%	€/m ²	relacion	aplicación
Conselleria de Medio Ambiente							
vivienda régimen general	1819,2	75,00%	1364,40	70,00%	955,08	1,0000	1,00
Vivienda concertada	2319,48	75,00%	1739,61	30,00%	521,88		
TOTAL					1.476,96		
Oficina de Estadística Municipal							
Vivienda Libre nueva (menos de 2años).					1.914,80	1,2964	1,29
Coeficiente localización para sectores:							
Benimamet						1,0000	1,29
Pobles del Sur: Castellar, Horno de Alcedo, La Torre.						1,1193	1,44
Campanar, Vera y La punta						1,4253	1,84
RELACION ENTRE VIVIENDA VPP. Y TERCIARIO				100,00%	1.745,00	1,1815	1,18
RELACION ENTRE VIVIENDA VPP. E INDUSTRIAL				100,00%	1.330,00	0,9005	0,90

OFICINA DE ESTADISTICA MUNICIPAL						
Valores catastrales medios por vivienda (suelo + construcción) año 2008						
DISTRITOS	SECTORES	PRECIO €	m ²	TOTAL	PRECIO €	relacion
Pobles de L'Oest	Benimamet	18654			18654,00	1,0000
Pobles del Sud	Horno de Alcedo Castellar La Torre	20880			20880,00	1,1193
Quatre Carreres	La Punta	23750	281.580,97	6687548041,0625	26588,06	1,4253
Campanar	Campanar	31859	191.814,93	6111031905,8444		
Benimaclet	Vera	25281	162.121,54	4098594585,7454		
TOTAL			635.517,44	16897174532,6523		



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DATOS GENERALES

VPP	1.476,96	€
LIBRE	1.914,80	€
TERCIARIO	1.745,00	€
INDUSTRIAL	1.330,00	€
SUP.TOTAL ADS.		
	1.188.395,42	m ²
SUP.AF.A SU DESTINO		
	75.856,62	m ²
MBC		
	674,70	€ x m ² const
SUPERFICIE SECTORES		
	3.433.661,95	m ²
AREA DE REPARTO		
	4.622.057,36	m ²
EDIFICABILIDAD		
	3.300.795,00	m ²
At		
	0,73	m ² /m ²

6.3.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo

El Plan General plantea tantas áreas de reparto como sectores de suelo urbanizable define dentro del modelo territorial que desarrolla, y ello dentro de las posibilidades que la LUV le permite; es decir, son áreas de reparto unisectoriales.

Con ello, se incluye dentro de las áreas de reparto tanto los sectores propiamente dichos como los suelos dotacionales de destino público de la red primaria clasificados como suelo urbanizable incluidos en los sectores o no incluidos en ellos, adscribiéndose de forma proporcionada a los mismos.

La red primaria que se incluye en las áreas de reparto (la que está adscrita a los mismos) está formada por la red primaria de parques periurbanos (los de San Miguel de los Reyes, Ermita de Vera y junto a Castellar), red primaria viaria (junto a los sectores de Faitanar y Castellar), la red primaria de servicios urbanos (cementerio) y la red primaria de infraestructuras (depósitos agua de lluvia y ecoparque), siendo la superficie total a adscribir a los sectores la de 1.188.395,42 m².

El sector de Faitanar deberá aportar superficie de Parque Público Natural en cantidad igual a la del sector, conforme al artículo 169.3 c) de la LUV.; es decir, 908.897,83 m², pero que no se obtendrán por adscripción de los terrenos a dicho sector. No obstante, el artículo 13.7 de la LOTPP dispone que la administración actuante encargada de la gestión puede estimar pertinente sustituir esta cesión por aportaciones monetarias del valor equivalente del suelo a ceder, determinado conforme a la legislación en materia de valoraciones.

En la tabla del cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT) figuran los siguientes datos para cada uno de los sectores que define el planeamiento:

- 1.- superficie del sector.
- 2.- superficie computable del sector
- 3.- índice de edificabilidad bruta.
- 4.- índice de edificabilidad residencial.
- 5.- índice de edificabilidad terciaria
- 6.- índice de edificabilidad industrial
- 7.- techo residencial en m²



- 8.- techo terciario en m².
- 9.- techo industrial en m².
- 10.- techo total en m².
- 11.- porcentaje de viviendas de protección pública
- 12.- techo residencial de vivienda protegida
- 13.- techo residencial de vivienda libre.
- 14.- coeficientes de ponderación por uso y ubicación.
- 15.- coeficiente total, como producto de los anteriores.
- 16.- unidades de aprovechamiento (u.a.) correspondientes a cada uso.
- 17.- unidades de aprovechamiento totales.
- 18.- porcentajes de unidades de aprovechamiento por usos.
- 19.- coste estimado de cargas externas en € (desarrollado en cuadro independiente).
- 20.- repercusión de unidades de aprovechamiento por m² de techo total.
- 21.- repercusión de las cargas externas por unidades de aprovechamiento (€/u.a.)
- 22.- valor de repercusión del suelo (€/u.a.)
- 23.- valor de repercusión de la carga a compensar (€/u.a.)
- 24.- valor total de la carga a compensar (€).
- 25.- total de unidades de aprovechamiento a compensar (u.a.)
- 26.- unidades de aprovechamiento por superficie computable (u.a./m² sup. comp.)
- 27.- superficie de suelo a compensar por la carga externa (m² suelo)
- 28.- suelo dotacional afecto a su destino (m² suelo)
- 29.- superficie del área de reparto (m² suelo)
- 30.- superficie adscrita total que le corresponde por equilibrio de las cargas (m² suelo)
- 31.- superficie adscrita que debería corresponderle por u.a. (m² suelo)
- 32.- superficie adscrita que se le adjudica definitivamente por u.a. (m² suelo)
- 33.- superficie adscrita total suma de las correspondientes a las cargas externas más las definitivas por u.a. (m² suelo)
- 34.- superficie del área de reparto (m² suelo)
- 35.- aprovechamiento tipo (AT), como cociente entre las u.a. totales y la superficie del área de reparto deducido el suelo afecto a su destino (u.a./m² suelo)

Todos estos datos se suceden en la correspondiente tabla anexa, de forma que hacen inteligible el proceso seguido para la obtención del aprovechamiento tipo, y para que sea lo más ecuánime posible, partiendo de unos valores objetivos de venta del producto inmobiliario y de unos coeficientes correctores o de ponderación equilibrados.



Para igualar las cargas externas consideradas para cada sector se ha procedido a compensarlas con suelos adscritos, de forma que se ha calculado el valor residual del suelo de cada sector, mediante la aplicación del método residual, que consiste en asignar un valor en venta o valor de mercado a la edificación que sea posible realizar según el planeamiento vigente sobre el suelo a valorar, para deducir sucesivamente los costes, gastos y beneficios habidos en todo el proceso constructivo, de gestión y de promoción, hasta llegar a obtener, como "residuo" final, el valor del suelo.

La Norma 3 del Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, establece como expresión que recoge todos los factores, que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, y que sirve de base para la valoración catastral y es de aplicación para la obtención del método residual estático, la fórmula que figura en la norma 16 del Real Decreto 1020/93 NTV93, y que es:

$$Vv = 1,40 (Vr + Vc) FL$$

En la que:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario en €/m²t.

Vr = Valor de repercusión del suelo en €/m²s.

Vc = Valor de la construcción en €/m²t.

FL = Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

En esta fórmula los valores Vv y Vc son conocidos, o estimados como válidos, y con ello la obtención del valor de repercusión del suelo Vr es fácilmente obtenible:

$$Vr = Vv / 1,40 * FL - Vc$$

Como valor medio del módulo de construcción se ha estimado el establecido por la Dirección General del Catastro según circular 01,04/10/P de 10 de Febrero actualizado por el IPC, que es el de 674,70 €/m²techo.

Conocido el valor de repercusión de la carga externa en €/u.a., que se ha fijado en el planeamiento para sector, se procede a obtener el complemento de carga necesaria para que todos los sectores tengan la misma, también en €/u.a., obteniéndolo por la diferencia entre la mayor repercusión que tenga un sector y la del propio sector en cada caso. Y ese complemento se transforma en carga a compensar (en €), multiplicándolo por el número de u.a. de cada sector. Cantidad que dividida por el valor de repercusión del suelo de cada sector nos proporciona el número de u.a. necesarias de ese sector para compensar la diferencia de la carga externa respecto del sector más desfavorecido. Estas u.a. obtenidas, divididas por el coeficiente resultante de dividir la totalidad de las u.a. de cada sector por su superficie computable, nos proporciona la superficie adscrita que compensará las cargas externas; es decir, el suelo externo a adscribir a cada sector para que se hayan compensado las distintas cargas externas que el planeamiento les ha asignado.

Para obtener el resto de superficies adscritas procedemos primero a definir el A.T. general, que obtenemos dividiendo las totales unidades de aprovechamiento por la superficie de los sectores más la definida para adscribir menos la afecta a su destino en cada sector. Posteriormente se obtiene el área de reparto que corresponde a cada sector, dividiendo sus u.a. por el A.T. general obtenida y sumándole el suelo afecto a su destino que tiene cada



sector. Por diferencia entre el área de reparto y la superficie del sector se obtiene la superficie adscrita total, parte de la cual es la obtenida anteriormente para igualar las cargas externas.

No obstante, como dado la gran diferencia entre algunos sectores aparecen números negativos, y no podemos quitarle a ningún sector parte de su superficie, estas cantidades han de absorberlas los otros sectores, por lo que se reparte proporcionalmente a sus u.a., obteniendo una superficie adscrita nueva, que sumada a la procedente de igualar cargas externas, nos proporciona unas adscripciones definitivas, y por tanto unas áreas de reparto definitivas.

Con esas definitivas áreas de reparto se obtienen los Aprovechamientos Tipo de cada uno de los sectores, dividiendo las u.a. de cada sector por la superficie del área de reparto menos el suelo afecto a su destino dentro de cada sector.



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DENOMIMACION	USO	SUP.SECTOR	SUP.COMP	IEB	IER	IET	IEI	TECHO RESIDENCIAL	TECHO TERCIARIO	TECHO INDUSTRIAL	TECHO TOTAL	% VPP	Nº HABITANTES
SECTORES		m ²	m ²	m ² /m ²	m ² residencial /m ² s	m ² terciario /m ² s	m ² industrial /m ² s	m ²	m ²	m ²	m ²	%	(m ² res/100)x2,1
BENIMAMET	RES	415.422,51	370.347,83	1,00	0,90	0,10	0,00	333.313,0514	37.034,7835	0,0000	370.347,8349	50,00%	6.999,57
LA TORRE SUR	RES	122.616,61	109.578,01	0,80	0,70	0,10	0,00	76.704,6079	10.957,8011	0,0000	87.662,4090	50,00%	1.610,80
HORNO DE ALCEDO	RES	203.217,98	203.217,98	0,80	0,70	0,10	0,00	142.252,5867	20.321,7981	0,0000	162.574,3848	50,00%	2.987,30
CASTELLAR OESTE	RES	120.638,70	120.638,70	0,80	0,70	0,10	0,00	84.447,0915	12.063,8702	0,0000	96.510,9617	50,00%	1.773,39
ALBORAYA	RES	164.304,71	150.998,43	0,80	0,70	0,10	0,00	105.698,9009	15.099,8430	0,0000	120.798,7438	100,00%	2.219,68
TAVERNES	RES	86.812,68	85.847,47	0,80	0,70	0,10	0,00	60.093,2300	8.584,7471	0,0000	68.677,9771	100,00%	1.261,96
MAHUELLA	RES	72.117,40	65.290,54	0,80	0,60	0,20	0,00	39.174,3244	13.058,1081	0,0000	52.232,4325	100,00%	822,66
LA PUNTA	RES	585.545,92	563.161,94	1,20	1,00	0,20	0,00	563.161,9403	112.632,3881	0,0000	675.794,3284	50,00%	11.826,40
CAMPANAR	RES	383.629,86	383.629,86	1,20	1,00	0,20	0,00	383.629,8632	76.725,9726	0,0000	460.355,8358	50,00%	8.056,23
VERA I	RES	370.457,74	324.243,07	1,20	1,00	0,20	0,00	324.243,0747	64.848,6149	0,0000	389.091,6896	50,00%	6.809,10
FAITANAR	IND	908.897,83	816.748,41	1,00	0,00	0,40	0,60	0,0000	326.699,3622	490.049,0433	816.748,4055	0,00%	0,00
TOTALES		3.433.661,95	3.193.702,25	1,03	0,66	0,22	0,15	2.112.718,67	698.027,29	490.049,04	3.300.795,00	54,85%	44.367,09

DENOMIMACION	USO	SUP.SECTOR	SUP.COMP	IEB	IER	IET	IED	TECHO RESIDENCIAL	TECHO TERCIARIO	TECHO DOTACIONAL	TECHO TOTAL	% VPP	Nº HABITANTES
SECTORES	DOT	m ²	m ²	m ² /m ²	m ² residencial /m ² s	m ² terciario /m ² s	dotacional /m ² s	m ²	m ²	m ²	m ²	%	
VERA II		191.550,00	166.626,25	1,00	0,00	0,10	0,90	0,0000	16.662,6249	149.963,6239	166.626,2488	0,00%	1.200,00



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DENOMIMACION	TECHO RESIDENCIAL renta libre	TECHO RESIDENCIAL vivienda protegida	[Kp]uso res.protegida	[K]uso res.libre	[Kt]uso terciario	[Ki]uso industrial	[KII] localizacion res.libre	[K] TOTAL res.libre (uso+localizacion)	UA_RESIDENCIAL vivienda libre	UA_RESIDENCIAL VPP	UA_ TERCIARIO	UA_INDUSTRIAL	TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO
SECTORES	m²t	m²t	-	-	-	-	-	-	m²t RL x K total	m²t VPP x Kp	m²t TER x Kt	m²t IND x Ki	ua
BENIMAMET	166.656,53	166.656,53	1,00	1,29	1,18	0,90	1,00	1,29	214.986,92	166.656,53	43.701,0445	0,00	425.344,49
LA TORRE SUR	38.352,30	38.352,30	1,00	1,29	1,18	0,90	1,12	1,44	55.378,31	38.352,30	12.930,2053	0,00	106.660,82
HORNO DE ALCEDO	71.126,29	71.126,29	1,00	1,29	1,18	0,90	1,12	1,44	102.701,88	71.126,29	23.979,7218	0,00	197.807,90
CASTELLAR OESTE	42.223,55	42.223,55	1,00	1,29	1,18	0,90	1,12	1,44	60.968,14	42.223,55	14.235,3668	0,00	117.427,05
ALBORAYA		105.698,90	1,00	-	1,18	0,90	-			105.698,90	17.817,8147	0,00	123.516,72
TAVERNES		60.093,23	1,00	-	1,18	0,90	-			60.093,23	10.130,0016	0,00	70.223,23
MAHUELLA		39.174,32	1,00	-	1,18	0,90	-			39.174,32	15.408,5676	0,00	54.582,89
LA PUNTA	281.580,97	281.580,97	1,00	1,29	1,18	0,90	1,43	1,84	517.735,16	281.580,97	132.906,2179	0,00	932.222,34
CAMPANAR	191.814,93	191.814,93	1,00	1,29	1,18	0,90	1,43	1,84	352.684,82	191.814,93	90.536,6477	0,00	635.036,40
VERA I	162.121,54	162.121,54	1,00	1,29	1,18	0,90	1,43	1,84	298.088,40	162.121,54	76.521,3656	0,00	536.731,30
FAITANAR	0,00	0,00	-	-	1,18	0,90	-		0,00	0,00	385.505,2474	441.044,14	826.549,39
TOTALES	953.876,11	1.158.842,56	-	-	-	-	-	-	1.602.543,62	1.158.842,56	823.672,20	441.044,14	4.026.102,52



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DENOMINACION	TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	PORCENTAJE UA vivienda libre	PORCENTAJE UA vivienda protegida	PORCENTAJE UA terciario	PORCENTAJE UA industrial	COSTE CARGAS EXTERNAS	UA/m ²	REPERCUSION DE CARGA EXTERNA	VALOR DE REPERCUSION DE SUELO	VALOR DE REPERCUSION DE CARGA A COMPENSAR	VALOR TOTAL DE CARGA A COMPENSAR	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO A COMPENSAR
SECTORES	ua	%	%	%	%	€		€/ua	€/ua	€/ua	€	ua
BENIMAMET	425.344,49	50,54%	39,18%	10,27%	0,00%	18.444.514,9800	1,15	43,3637	558,02	31,70	13.482.577,20	24.161,61
LA TORRE SUR	106.660,82	51,92%	35,96%	12,12%	0,00%	8.006.145,3073	1,22	75,0617	565,86	0,00	0,00	0,00
HORNO DE ALCEDO	197.807,90	51,92%	35,96%	12,12%	0,00%	14.847.802,6353	1,22	75,0617	565,86	0,00	0,00	0,00
CASTELLAR OESTE	117.427,05	51,92%	35,96%	12,12%	0,00%	8.814.277,3102	1,22	75,0617	565,86	0,00	0,00	0,00
ALBORAYA	123.516,72	0,00%	85,57%	14,43%	0,00%	1.542.100,0000	1,02	12,4849	407,89	62,58	7.729.278,07	18.949,34
TAVERNES	70.223,23	0,00%	85,57%	14,43%	0,00%	1.879.050,0000	1,02	26,7582	407,89	48,30	3.392.027,09	8.316,00
MAHUELLA	54.582,89	0,00%	71,77%	28,23%	0,00%	0,0000	1,05	0,0000	434,32	75,06	4.097.086,17	9.433,32
LA PUNTA	932.222,34	55,54%	30,21%	14,26%	0,00%	18.687.100,0000	1,38	20,0458	581,26	55,02	51.287.119,79	88.234,65
CAMPANAR	635.036,40	55,54%	30,21%	14,26%	0,00%	24.839.810,0000	1,38	39,1156	581,26	35,95	22.827.119,25	39.271,90
VERA I	536.731,30	55,54%	30,21%	14,26%	0,00%	1.169.175,0000	1,38	2,1783	581,26	72,88	39.118.803,56	67.300,21
FAITANAR	826.549,39	0,00%	0,00%	46,64%	53,36%	20.640.700,0000	1,01	24,9721	413,56	50,09	41.401.524,99	100.111,24
TOTALES	4.026.102,52	-	-	-	-	118.870.675,23		-	-	-	-	-



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DENOMINACION	TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO A COMPENSAR	INDICE	SUELO A COMPENSAR SUPERFICIE ADSCRITA 1	AT GLOBAL	SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO	AREA DE REPARTO	SUPERFICIE ADSCRITA TOTAL	SUPERFICIE ADSCRITA 2	REPARTO	SUPERFICIE ADSCRITA FINAL 2	
SECTORES	ua	ua	ua/m ² s	m ² s	ua/m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	-129927,0698	m ² s	
BENIMAMET	425.344,49	24.161,61	1,15	21.037,54			480.291,15	64868,64	43.831,11	43.831,11	-18725,6694	25.105,44
LA TORRE SUR	106.660,82	0,00	0,97	0,00		13.038,60	133.478,02	10861,42	10.861,42	10.861,42	-4695,7120	6.165,71
HORNO DE ALCEDO	197.807,90	0,00	0,97	0,00			223.361,03	20143,05	20.143,05	20.143,05	ua -8708,4362	11.434,62
CASTELLAR OESTE	117.427,05	0,00	0,97	0,00			132.596,46	11957,76	11.957,76	11.957,76	2951230,2972 -5169,6923	6.788,07
ALBORAYA	123.516,72	18.949,34	0,82	23.165,45		2.209,95	141.682,75	-22621,96	-45.787,41	0,00		0,00
TAVERNES	70.223,23	8.316,00	0,82	10.166,26		965,21	80.259,98	-6552,69	-16.718,95	0,00		0,00
MAHUELLA	54.582,89	9.433,32	0,84	11.283,88			61.634,00	-10483,40	-21.767,28	0,00		0,00
LA PUNTA	932.222,34	88.234,65	1,66	53.303,16		22.383,98	1.075.032,27	489486,34	436.183,18	436.183,18	-41040,8221	395.142,36
CAMPANAR	635.036,40	39.271,90	1,66	23.724,43			717.071,39	333441,53	309.717,10	309.717,10	-27957,2958	281.759,81
VERA I	536.731,30	67.300,21	1,66	40.656,52		8.414,67	614.481,75	244024,01	203.367,49	203.367,49	-23629,4419	179.738,05
FAITANAR	826.549,39	100.111,24	1,01	98.924,15		28.844,22	962.168,55	53270,71	-45.653,43	0,00		0,00
TOTALES	4.026.102,52	-	-	282.261,37	0,89	75.856,62	4.622.057,36	1.188.395,42	906.134,04	1.036.061,11	-129.927,07	906.134,04



ORDENACION ESTRUCTURAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DENOMINACION	TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE ADSCRITA TOTAL 1-2	AREA DE REPARTO	AT	AT	IEB	RV		ECOPARQUE	DEPOSITO	DEPOSITO	PQL/PJL			CEMENTERIO
							Castellar m ²	Faitanar m ²				San Miguel m ²	Vera m ²	Castellar m ²	
SECTORES	ua	m ² s	m ² s	ua/m ² s	m ² t/m ² s	m ² t/m ² s			m ²	m ²	m ²				m ²
BENIMAMET	425.344,49	46.142,98	461.565,49	0,9215	0,80	1,00									46.142,98
LA TORRE SUR	106.660,82	6.165,71	128.782,31	0,9215	0,76	0,80								6.165,71	
HORNO DE ALCEDO	197.807,90	11.434,62	214.652,60	0,9215	0,76	0,80								11.434,62	
CASTELLAR OESTE	117.427,05	6.788,07	127.426,77	0,9215	0,76	0,80								6.788,07	
ALBORAYA	123.516,72	23.165,45	187.470,16	0,6667	0,65	0,80						23.165,45			
TAVERNES	70.223,23	10.166,26	96.978,93	0,7314	0,72	0,80						10.166,26			
MAHUELLA	54.582,89	11.283,88	83.401,28	0,6545	0,63	0,80						11.283,88			
LA PUNTA	932.222,34	448.445,52	1.033.991,44	0,9215	0,67	1,20			4.000,00	27.472,71	2.498,23	414.474,59			
CAMPANAR	635.036,40	305.484,24	689.114,10	0,9215	0,67	1,20	7.295,93					1.939,59			296.248,71
VERA I	536.731,30	220.394,57	590.852,31	0,9215	0,67	1,20				11.488,79		208.905,78			
FAITANAR	826.549,39	98.924,15	1.007.821,98	0,8443	0,83	1,00	17.700,58	48.393,87						32.829,69	
TOTALES	4.026.102,52	1.188.395,42	4.622.057,36	0,8856	0,73	1,03	24.996,52	48.393,87	4.000,00	27.472,71	13.987,02	461.029,76	208.905,78	57.218,08	342.391,69



6.4.- Cargas externas a cargo de los sectores.

La presente Revisión Simplificada del Plan General define para cada uno de los sectores de suelo urbanizable de nueva creación aquellas cargas económicas que estima necesarias para el desarrollo del propio sector que son externas al ámbito del mismo, o que son altamente significativas dentro del sector, como es el caso de soterramiento de vías de ferrocarril. Y ello se realiza concretando y valorando aquellas infraestructuras que se deben realizar con cargo al sector.

Para cada sector se definen sus obligaciones y/o cargas y se valoran, concretándose en los siguientes conceptos:

- 1.- soterramiento de vías de ferrocarril (La Punta y Benimamet).
- 2.- aportación de suelo en Parque Natural (Faitanar).
- 3.- red de agua de alta y baja presión (todos menos Mahuella).
- 4.- red de saneamiento (todos menos Alboraya, Tavernes y Mahuella).

Las tablas correspondientes que se adjuntan especifican los conceptos y las valoraciones consideradas.

DENOMINACION	CARGAS A ADSCRIBIR	FERROCARRIL	PNL	
		SOTERRAMIENTO	EUROS/M ²	TOTAL
BENIMAMET	Soterramiento, Conduccion BP,AP,Pozo,Colector y Depósito	4.228.742,98		
LA TORRE SUR	Conduccion BP, AP, Colector			
HORNO DE ALCEDO	Conduccion BP, AP, Colector			
CASTELLAR	Conduccion BP, AP, Colector, Depósito			
ALBORAYA	Conduccion BP,AP,Pozo			
TAVERNES	Conduccion BP,AP			
MAHUELLA				
LA PUNTA	Conduccion BP,AP, Pozo, Colector	8.000.000,00		
CAMPANAR	Conduccion BP,AP, Deposito			
VERA 1	Conduccion BP,AP,			
FAITANAR			3,20	2.908.473,07
		12.228.742,98		2.908.473,07



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA - VERSIÓN PRELIMINAR
PLANOS DE ORDENACIÓN

DENOMINACION	AGUA POTABLE									
	ALTA PRESION					BAJA PRESION				
	∅		longitud	precio	COSTE	∅	longitud	precio	COSTE	POZO
BENIMAMET	800		2.396,00	1.232,00	2.951.872,00	315,00	2.104,00	450,00	946.800,00	310.000,00
LA TORRE SUR	800	61,27%	4.152,00	1.232,00	792.347,47	315,00	4.200,00	450,00	292.758,44	
HORNO DE ALCEDO	800				1.469.448,58	315,00			542.935,38	
CASTELLAR	800				872.326,20	315,00			322.309,18	
ALBORAYA	400		1.374,00	600,00	824.400,00	315,00	906,00	450,00	407.700,00	310.000,00
TAVERNES	400		2.000,00	600,00	1.200.000,00	315,00	1.509,00	450,00	679.050,00	
MAHUELLA										
LA PUNTA	600		2.200,00	845,00	1.859.000,00	315,00	1.800,00	315,00	567.000,00	310.000,00
CAMPANAR	1000		1.130,00	1.637,00	1.849.810,00					
VERA 1	600		915,00	845,00	773.175,00	315,00	880,00	450,00	396.000,00	
FAITANAR	1600		1.100,00	3.397,00	3.736.700,00	315,00	1.620,00	450,00	729.000,00	310.000,00
16.329.079,25									4.883.553,00	1.240.000,00

DENOMINACION	SANEAMIENTO						
	∅	longitud	precio	COSTE	DEPOSITO m3	€/m3	COSTE
BENIMAMET	2000	2.177,00	2.300,00	5.007.100,00	10.000,00	500,00	5.000.000,00
LA TORRE SUR	2000	3.207,00	2.300,00	1.864.775,43	40.000,00	500,00	5.056.263,96
HORNO DE ALCEDO	2000			3.458.320,64			9.377.098,03
CASTELLAR	2000			2.053.003,93			5.566.638,00
ALBORAYA							
TAVERNES							
MAHUELLA							
LA PUNTA	2000	1.957,00	2.300,00	7.951.100,00			
		1.500,00					
CAMPANAR	2000	1.300,00	2.300,00	2.990.000,00	40.000,00	500,00	20.000.000,00
VERA 1							
FAITANAR	2000	2.550,00	2.300,00	5.865.000,00	20.000,00	500,00	10.000.000,00
29.189.300,00							55.000.000,00



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

DENOMINACION	TOTAL CARGAS
	AJENAS A URBANIZACION

BENIMAMET	18.444.514,98
LA TORRE SUR	8.006.145,31
HORNO DE ALCEDO	14.847.802,64
CASTELLAR	8.814.277,31
ALBORAYA	1.542.100,00
TAVERNES	1.879.050,00
MAHUELLA	0,00
LA PUNTA	18.687.100,00
CAMPANAR	24.839.810,00
VERA 1	1.169.175,00
FAITANAR	20.640.700,00
TOTAL	118.870.675,23



6.5.- En suelo urbano no consolidado

En el suelo urbano no consolidado se han delimitado áreas de reparto en donde cada ámbito de suelo urbano no consolidado que conforma una Unidad de Ejecución constituye un área de reparto independiente.

No se han adscrito Redes Primarias a ninguna de las Unidades de Ejecución que se han delimitado en suelo urbano.

Para este tipo de suelos urbanos no consolidados incluidos en una unidad de ejecución, su aprovechamiento tipo será el índice de edificabilidad bruta.

Las Unidades de Ejecución delimitadas son las siguientes:

NOMBRE	SITUACIÓN	DISTRITO	BARRIO
UUA01 - TORM-1	CAMINO MONCADA	LA SAIDIA	TORMOS
UUA02 - MAL-1	PLAZA ESCULTOR VICTOR HINO	QUATRE CARRERES	MALILLA
UUA03 - MAL-2	CAMINO VIEJO MALILLA	QUATRE CARRERES	MALILLA
UUA04 - TEND-1	C/ RAMON PORTA CARRASCO	CAMPANAR	LES TENDETES
UUA05 - ORRI-1	C/ AGUSTÍN LARA	RASCANYA	ELS ORRIOLS
UUA06 - ORRI-2	SENDA ORRIOLS	RASCANYA	ELS ORRIOLS
UUA07 - ORRI-3	AVDA. PRIMADO REIG	RASCANYA	ELS ORRIOLS
UUA08 - ORRI-4	SAN MIGUEL DE LOS REYES	RASCANYA	ELS ORRIOLS
UUA09 - CAMP-1	PLAZA PADRE DOMENECH	CAMPANAR	CAMPANAR
UUA10 - POBL-1	POBLE NOU	POBLE NOU	POBLE NOU
UUA11 - BENIF-1	C/ AYACOR	BENIFARAIG	BENIFARAIG
UUA12 - BORB-1	CAMINO MONCADA	BORBOTO	BORBOTO
UUA13 - CARP-1	CAMINO CALVARIO	CARPESA	CARPESA



7.- Normas urbanísticas

La disposición transitoria tercera de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV) impone a los municipios la obligación de adaptar a la misma su planeamiento, mediante la incoación del correspondiente expediente de revisión, el cual podrá acogerse a la versión simplificada prevista en el artículo 62.1 del mismo texto legal⁹. Precepto legal que tiene su desarrollo reglamentario en los artículos 139 y 140 del Decreto 67/2006 de 12 de mayo (conocido como ROGTU).

La cuestión radica en que el plan general ha de necesariamente establecer la ordenación estructural de todo el término municipal, donde se incluye la ordenación del suelo no urbanizable, mientras que respecto de la ordenación pormenorizada puede optar por: (1) asumir total o parcialmente la ordenación pormenorizada del suelo urbano y/o urbanizable del planeamiento anterior y (2) no ordenar pormenorizadamente los suelos urbanizables de nueva creación, ni siquiera los inmediatos al suelo urbano.

El proyecto de revisión del plan general de Valencia, en aras a la celeridad en su elaboración, tramitación y aprobación, se acoge a la denominada “versión simplificada”, limitando su alcance a la ordenación estructural, con asunción de la ordenación del suelo urbano consolidado y del urbanizable en fase de ejecución.

Fiel a este criterio, se elaborado un documento “ex novo” de las normas urbanísticas limitado a las determinaciones de carácter estructural, haciendo especial hincapié en dos aspectos: la ordenación del suelo no urbanizable protegido y la zonificación del suelo urbano y urbanizable, por razón de usos y tipología.

- a) En lo que se refiere al suelo no urbanizable, cobra especial importancia la zonificación que se ha realizado de la huerta, en coherencia con el PAT de la huerta de Valencia.
- b) En cuanto a la zonificación del suelo urbano y urbanizable, se ha realizado un esfuerzo en intentar sistematizar las diferentes realidades urbanas que se han ido consolidando en la ciudad de Valencia, al amparo del PGOU de 1988 y los múltiples instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo.

Tal y como se declara en el artículo 1.3 de las Normas, con excepción de las unidades de ejecución delimitadas “ex novo” sobre suelo urbano, (que, además comportan modificación en la ordenación detallada); ciertas modificaciones derivadas de convenios o acuerdos urbanísticos que se incorporan, así como ajustes o correcciones que se han estimado conveniente efectuar como resultado del proceso de consulta y participación pública, la presente Revisión Simplificada no interfiere ni incide en la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aprobados definitivamente o en tramitación, en el momento que se produzca su entrada en vigor. De igual forma, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable, delimitados en el planeamiento vigente, será la prevista en sus respectivos documentos urbanísticos que incorporan, a su vez, sus propias normas urbanísticas.

En consecuencia, la entrada en vigor de la presente revisión únicamente supone una derogación parcial de la ordenación urbanística del PGOU de 1988 y, consiguientemente, la

⁹ Los planes generales establecerán para todo el territorio municipal su ordenación urbanística estructural en los términos establecidos en el capítulo II del presente título. Potestativamente, también podrán ordenar de forma pormenorizada todo o parte del suelo urbano, o asumir, total o parcialmente, la ordenación del suelo urbano del plan general anterior.



continuidad en su vigencia de la parte del planeamiento vigente cuya ordenación se mantiene y respeta.

Este concepto de planeamiento vigente incluye, consiguientemente, tanto el Plan General de 1.988 como las distintas modificaciones del mismo, así como el planeamiento de desarrollo: Homologaciones sectoriales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y de Mejora, Planes Especiales, Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle y demás documentos de ordenación que con, arreglo a la legislación vigente aplicable, han sido aprobados definitivamente.

A efectos aclaratorios, en la documentación gráfica de la revisión simplificada se incluye el correspondiente “Plano de Ordenación Estructural y pormenorizada Plan General vigente-Refundida julio de 2010” referido las áreas de suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, en las que continúa vigente la ordenación del Plan General aprobado definitivamente en 1988 y su desarrollo posterior con expresión de la denominación de su ámbito para su fácil identificación. Las referencias y citas que las presentes normas realizan a artículos concretos o disposiciones normativas deben entenderse también referidas a las normas que en el futuro las sustituyan y disciplinen la materia objeto de la remisión.

En el plazo de tres años, siguiente a la fecha de entrada en vigor de la presente revisión del plan general, se deberá confeccionar un texto refundido, en el que se compendie la ordenación urbanística estructural y pormenorizada del término municipal de Valencia. A través del documento de refundición podrán introducirse modificaciones en la ordenación pormenorizada.

8.- Catálogo de Bienes y Espacios protegidos

La protección del patrimonio valenciano queda garantizada en esta Revisión del PGOU de Valencia, mediante la aprobación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios protegidos. Este catálogo tiene por objeto complementar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana identificando aquellos bienes que poseen unos valores patrimoniales destacados por su interés histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y regulando las condiciones de su conservación y preservación. El ámbito de actuación del Catálogo Estructural se corresponde con la totalidad del término municipal de Valencia.

Contiene dos documentos, el Catálogo Estructural de bienes y espacios protegidos de naturaleza urbana y el Catálogo Estructural de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural. Separación en dos documentos que resulta coherente con las actuaciones administrativas que precedieron a la decisión municipal de acometer la revisión del Plan General dado que ya se había iniciado la tramitación de dos catálogos diferentes en función de la clase de suelo que protegían.

A los efectos de su elaboración, como documentos complementarios de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia, su contenido urbanístico y patrimonial debe limitarse a aquellas determinaciones relativas igualmente a la ordenación estructural a los que se refiere la legislación sectorial en la materia y en concreto la Ley 5/2007, de 9 de Febrero de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, con especial referencia a aquellos elementos y sistemas de riego a los que se extiende objetivamente la influencia del Tribunal de las Aguas de Valencia de conformidad con el escrito de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de 19 de agosto de 2004 y, concretamente, a:



- a) La catalogación de los bienes declarados de interés cultural por el órgano competente de la Generalitat (o incoados).
- b) Aquellos otros que, por sus características, el Plan considere merecedores de su integración en la ordenación estructural por su especial relevancia, es decir, los Bienes de Relevancia Local.
- c) Las normas de protección.

Por otra parte señalar que, en coherencia con el objetivo del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de preservar la identidad del territorio, expuesto al público en abril del 2010 y de conformidad con el contenido del catálogo de bienes y espacios rurales protegidos que incorpora, que define el régimen de protección e inventaría el patrimonio de naturaleza rural, el Catálogo Estructural de la Revisión del PGOU de Valencia que regula el patrimonio de naturaleza rural se ha adaptado al mismo, lo que, por otro lado, justifica ciertas diferencias de sistematización o formato entre los dos catálogos que conforman nuestro Catálogo Estructural.

Asimismo, se han identificado los yacimientos del patrimonio histórico existentes en el término municipal, de los que se tiene constancia hasta la fecha en el Catálogo de Bienes de interés arqueológico, etnográfico y paleontológico de la Consellería de Cultura, valorando a tal efecto la aportación efectuada por el Servicio de Arqueología del Ayuntamiento que propone nuevas áreas de protección, vigilancia y/o estudio, así como la propuesta de Catálogo de Arquitectura Rural, elaborada por el grupo PAISAR.

Finalmente, en relación con las determinaciones patrimoniales que forman parte de la ordenación pormenorizada constatar que el Ayuntamiento de Valencia está tramitando, simultáneamente, los Planes especiales de los entornos delimitados afectos a los elementos ya declarados o incoados como BIC, así como la Revisión del Catálogo municipal en suelo urbano y el Catálogo de bienes y espacios protegidos en suelo Rural, que cuando se aprueben definitivamente, se procederá a realizar un Texto Refundido.

Valencia, julio de 2010

Asistencias Técnicas:
Arquitecto Urbanista EVREN S.A.

Arquitecto Director
El Director General de Planeamiento

Fdo. Emilio Ordeig Fos Fdo. Javier Obartí Segre Fdo. Juan Antonio Altés Martí

