

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO
DE QUART DE POBLET (VALENCIA).
**PROPUESTA DE MODIFICACIONES A LA
VERSIÓN PRELIMINAR**

(VERSIÓN PRELIMINAR ADAPTADA AL DOCUMENTO DE REFERENCIA DEL
P.G.O.U. DE QUART DE POBLET, EMITIDO POR LA DIRECTORA GENERAL DE
GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL EL 17 DE MARZO DE 2.010)

EXPEDIENTE: 33/2009-EAE-DR.



PROMUEVE



VERSIÓN PRELIMINAR
**PROPUESTA DE MODIFICACIONES
A LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL
PGE EXPUESTA (DOCV nº 8.105).**

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



Dirección y coordinación:

Alejandro Navarro Maeztu.

Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

FEBRERO 2.019

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Han intervenido en la redacción del presente documento de la Versión preliminar del Plan General Estructural del municipio de Quart de Poblet (Valencia), el siguiente equipo técnico:



DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro MaeztuArquitecto. Colegiado nº 5.614.



EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

- Ana López Santa-Cruz.....Arquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich HermanoArquitecto. Colegiado nº 12.924.
- José Bedmar del Peral.....Ingeniero Técnico Obras Públicas. Colegiado nº 18.422.
- Álvaro Yécora BujandaIngeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- José Luis Negro Viñes Ingeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.
- José Luis Gallego Ingeniero en Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.
- Antonio Núñez González Ingeniero de Obras Públicas. Máster en Transportes.



COLABORADORES EXTERNOS:

- Paloma Sánchez Pérez Arqueóloga. Colegiada nº 14.574.

Como se puede observar, se ha contado con un equipo multidisciplinar compuesto por buenos profesionales, formados y con experiencia suficiente y que aportan las llamadas cuatro “c”: capacidad, contactos, conocimientos y confianza.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento se elabora como adenda a la Versión preliminar del Plan General Estructural del municipio de Quart de Poblet (Valencia), recogiendo las modificaciones que se consideran tras el sometimiento de ésta al trámite de participación pública y consultas con las administraciones afectadas y con las personas interesadas, mediante edicto publicado en prensa escrita de gran difusión y en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº 8.105, de 14 de agosto de 2.017.

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PGE PROPUESTA DE MODIFICACIONES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO DE QUART DE POBLET (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN	5
2.	EL MODELO TERRITORIAL	7
2.1.	INFRAESTRUCTURA VERDE	8
2.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	9
2.2.1.	Suelo urbano	10
2.2.2.	Suelo urbanizable.....	11
2.2.3.	Suelo no urbanizable.....	11
2.3.	DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	11
2.3.1.	Zonas urbanizadas (ZUR).....	12
2.3.2.	Zonas de nuevo desarrollo (ZND).....	12
2.3.3.	Zonas rurales (ZR)	13
2.4.	AFECCIONES.....	15
2.5.	RED PRIMARIA.....	16
2.6.	POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.....	16
2.7.	OFERTA DE SUELO Y EDIFICABILIDAD	17
2.8.	JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PREVISTO	19
3.	CAMBIOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PGE	20
3.1.	MEMORIA INFORMATIVA.....	21
3.2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	22
3.3.	NORMAS URBANÍSTICAS	24
3.3.1.	Disposiciones Generales.....	24
3.3.2.	Título 2: regulación general de cada clase de suelo.....	24
3.3.3.	Título 3: división del territorio en zonas de ordenación estructural	24
3.3.4.	Título 4: protecciones y afecciones en cualquier clase de suelo	25
3.3.5.	Título 5. tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.....	26
3.3.6.	Título 6. red primaria dotacional.....	27
3.3.7.	Disposiciones adicionales	27
3.3.8.	Anexo a las Normas Urbanísticas.....	28
3.4.	PLANOS DE ORDENACIÓN	28
3.4.1.	Plano de Ordenación ORD-1- Infraestructura Verde	28
3.4.2.	Plano de Ordenación ORD-2-Clasificación	28
3.4.3.	Plano de Ordenación ORD-3- Zonas de ordenación	28
3.4.4.	Plano de Ordenación ORD-4- Red primaria	30
3.4.5.	Modificaciones comunes a varios Plano de Ordenación	30
3.4.6.	Modificaciones comunes a todos los Planos de Ordenación.....	30
3.5.	CATÁLOGO DE PROTECCIONES.....	31
3.6.	FICHAS DE ZONAS	32

3.7.	FICHAS DE GESTIÓN.....	35
3.8.	CUADROS DE SUPERFICIES.....	37
3.9.	ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO. ANEXOS.....	37
3.10.	ESTUDIO DE PAISAJE.....	38
3.11.	ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	39
4.	PROPUESTA DE DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER VINCULANTE MODIFICADA.....	40
5.	ANEXO 1. CUADRO DE SUPERFICIES.....	41

1. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, el municipio de Quart de Poblet se rige por su Plan General transitorio de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de julio de 2.002 (DOGV de 16 de septiembre de 2.002).

El Excelentísimo Ayuntamiento de Quart de Poblet acordó, en sesión plenaria celebrada el día 31 de julio de 2.017, someter la versión preliminar del Plan General Estructural de Quart de Poblet, el estudio ambiental y territorial estratégico, el estudio de paisaje, el catálogo de protecciones estructural y el resto de documentos exigidos por la normativa sectorial, al trámite de participación pública y consultas con las administraciones afectadas y con las personas interesadas, mediante edicto publicado en prensa escrita de gran difusión y en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº 8105, de 14 de agosto de 2.017.

En este proceso de participación pública se han recibido hasta la fecha las alegaciones de particulares, empresas, grupos políticos y asociaciones, junto con los informes de las administraciones competentes siguientes:

Ref.	INTERESADO	Fecha entrada
A01	Alegaciones EUPV	11/10/2017
A02	Alegaciones Ana Monzó	13/10/2017
A03	Alegaciones Mercedes Monzó	13/10/2017
A04	Alegaciones Onofre Sancho Sanmartín	13/10/2017
A05	Alegaciones Vte Germán Sancho Pastor	16/10/2017
A06	Alegaciones Jesús Espinós Rodrigo	18/10/2017
A07	Alegaciones Miguel Espinós Rodrigo	19/10/2017
A08	Alegaciones M ^a José Espinós Rodrigo	19/10/2017
A09	Alegaciones AITANA.S y CONS.MARIOLA,SA	19/10/2017
A10	Alegaciones Andrés Marco Polo	20/10/2017
A11	Alegaciones Juan Carlos Andrés Teruel	24/10/2017
A12	Alegaciones José Espinós Cristófol	24/10/2017
A13	Alegaciones Juana Bernal Beltrán	24/10/2017
A14	Alegaciones Julián Hndez García	24/10/2017
A15	Alegaciones SERJUVI S.L.	24/10/2017
A16	Alegaciones M Carmen Aguado Tarín	24/10/2017
A17	Alegaciones M Josefa Sánchez Blasco	24/10/2017
A18	Alegaciones M Teresa Bernal Beltrán	24/10/2017
A19	Alegaciones Vte Espinos Bernal	24/10/2017
A20	Alegaciones Vte Pedro Miralles	24/10/2017
A21	Alegaciones Teresa Marco Romero	26/10/2017
A22	Alegaciones Fco Sanz Campos	27/10/2017
A23	Alegaciones Onofre Fco Sanmartín Espinos	27/10/2017
A24	Alegaciones Rafael Sanmartín Sanmartín	27/10/2017

A25	Alegaciones Remedios Pilar Cubells	27/10/2017
A26	Alegaciones Remedios Pilar Cubells	27/10/2017
A27	Alegaciones Ana M Sanmartín Ten	30/10/2017
A28	Alegaciones Concepción Perales Colomer	30/10/2017
A29	Alegaciones DAONSA S.L.	30/10/2017
A30	Alegaciones EMAC COMPLEMENTOS, S.L	30/10/2017
A31	Alegaciones José Fernando Cubells García	30/10/2017
A32	Alegaciones Cubells Gimeno	30/10/2017
A33	Alegaciones SALVADOR Y MARZO, S.L.	30/10/2017
A34	Alegaciones INVERCAVE, S.L.	31/10/2017
A35	Alegaciones Sí Se Puede	31/10/2017
A36	Alegaciones Compromís	31/10/2017
A37	Alegaciones Compromís	31/10/2017
A38	Alegaciones Cubells Gimeno	31/10/2017
A39	Alegaciones JUYBER, S.L.	31/10/2017
A40	Alegaciones Onofre Cubells Gimeno	31/10/2017

Ref.	INTERESADO	Fecha entrada
I01	Enagás Transporte S.A.U.	06/09/2017
I02	Direcció General de Salut Pública	12/09/2017
I03	Agència Valenciana de Seguretat i Reposta a les Emergències	20/09/2017
I04	AENA.	25/09/2017
I05	D.G. d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana	06/09/2017
I06	Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, Dirección Territorial de Valencia	27/09/2017
I07	Entidad Pública de Saneamiento de Aguas	13/10/2017
I08	Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, Dirección General del Agua	20/10/2017
I09	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge	20/10/2017
I10	Ayuntamiento de Manises	30/10/2017
I11	Red Eléctrica de España	30/10/2017
I12	Ajuntament d'Aldaia	31/10/2017
I13	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	02/11/2017
I14	Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, S.A.U.	02/11/2017
I15	Ayuntamiento de Valencia.	14/11/2017
I16	Ajuntament de Paterna	22/11/2017
I17	Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos	30/11/2017
I18	Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana	29/12/2017
I19	Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil.	10/01/2018

I20	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje	07/02/2018
I21	Dirección de Agricultura, medio Ambiente, cambio climático y desarrollo rural.	16/04/2018
I22	Dirección de Agricultura, medio Ambiente, cambio climático y desarrollo rural.	16/04/2018
I23	Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad	03/10/2018
I24	Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge	23/10/2018
I25	Confederación Hidrográfica del Júcar	21/01/2019

Estudiados todos los informes y alegaciones presentadas, se analiza nuevamente el modelo estructural propuesto incluyendo todas las modificaciones pertinentes derivadas de los informes considerados.

Como consecuencia de los informes emitidos y las alegaciones presentadas, se han introducido cambios sustanciales en la versión preliminar o inicial del Plan General Estructural expuesto en agosto de 2.017. Por ello, atendiendo al artículo 53.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), se publicará anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en la página web del Ayuntamiento de Quart de Poblet, dándose audiencia por el plazo de 20 días, acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En ese periodo, se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

2. EL MODELO TERRITORIAL

En el presente apartado se recoge el Modelo territorial de acuerdo a las indicaciones del Artículo 34.2 de la LOTUP:

Modelo territorial y urbanístico propuesto, indicando la oferta de suelo y de edificabilidad, cuantificadas por clases y zonas de suelo. Dicho modelo será suficiente y adecuado a la demanda y a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad.

Como resultado de las modificaciones incorporadas tras la exposición y participación pública, se mantiene, en principio, la propuesta de desarrollo urbanístico de la versión preliminar del Plan General Estructural de Quart de Poblet (en adelante PGE), sometida en pleno del día 31 de Julio de 2.017 a exposición pública, aunque con algunas modificaciones sustanciales. En resumen, el modelo territorial modificado tiene las siguientes características en comparación con el anterior:

- Principalmente se sostiene el desarrollo urbanístico residencial natural del núcleo, con el sector de Molí d'Animeta y el desarrollo de nuevo suelo industrial al oeste del municipio, como motor económico de la localidad.

- Los cambios introducidos radican fundamentalmente en la variación de los sectores industriales propuestos, eliminando por completo el anterior SI-2 al norte de la autovía A-3 de la versión preliminar y reduciendo el SI-1 por la afección de inundabilidad, de forma que este sector al sur de la citada A-3 queda dividido, en el actual modelo propuesto, en dos sectores: SI-1 Los Hornillos 1 y SI-2 Los Hornillos 2.
- Se reducen las zonas de nuevos desarrollos de uso dominante terciario propuestas en la versión preliminar del PGE por razones debidas a las condiciones de protección de la huerta según el Plan de Acción Territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (en adelante PATODHV), afecciones de inundabilidad derivadas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (en adelante PATRICOVA) y el cumplimiento de los crecimientos máximos según la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV) del nuevo suelo destinado a las actividades económicas del municipio. Por ello se eliminan los sectores terciarios ST-1, ST-2 y ST-3, respetando y manteniendo en estas zonas el suelo protegido por el PATODHV. La eliminación de los sectores terciarios ST-1, ST-2 y ST-3 viene definida, entre otras afecciones, para adecuarse y respetar las zonas inundables en esta parte del término. Respecto al ST-4, este ámbito se transforma directamente en suelo urbano industrial, por encontrarse en el borde urbano de dicha zona y en una situación urbanística actual prácticamente consolidada.
- Junto con esto, se incorporan a diferentes aspectos de la ordenación varias zonas consideradas de carácter forestal que provienen del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (en adelante PATFOR).

En suma, referido a las principales determinaciones de la ordenación estructural, el modelo propuesto queda como sigue.

2.1. INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde propuesta es objeto de las siguientes modificaciones:

- Se elimina la franja de suelo de espacio libre presente en la versión preliminar que se encontraba en la parte sur oeste de la Zona de Servicio Aeroportuario, entre ésta y la A-3.
- Se grafían los corredores verdes N-S / E-OE, en base a los vectores de conexión del PATODHV.
- Se incorporan los recursos paisajísticos de valor alto y muy alto según determina el Estudio de Paisaje.
- Se incorporan las zonas mencionadas a continuación provenientes del PATFOR:
 - Vivero forestal del Ministerio de medio Ambiente.
 - Vivero central de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

- Tramos parciales de la ribera del río Turia y cauce nuevo del río Turia.
- Parcelas del polígono 13.
- Rambla del Poyo, junto a la depuradora de aguas residuales.
- Se incorporan los espacios libres y zonas verdes principales de las zonas urbanas y urbanizables, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 5.2.n) de la LOTUP.

Con todo ello, se modifica el plano ORD-01 Infraestructura Verde, complementando los recorridos de conexión entre los espacios libres.

2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la LOTUP, el suelo se clasifica como urbano, urbanizable y no urbanizable, ajustándose a los criterios establecidos en dicha ley. El suelo no urbanizable respeta lo dispuesto en el Título IV del Libro II de la LOTUP, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación estatal.

La presente propuesta de PGE clasifica como suelo urbano y urbanizable aquellos terrenos zonificados como zonas urbanizadas y zonas de nuevos desarrollos, respectivamente. De igual modo clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos zonificados como zonas rurales; todo ello en la proporción que se indica en el cuadro siguiente:

Plan General Estructural			
ZOE		Superficie	% Superficie respecto al T.M.
		ha	%
SUELO URBANO		502,08	25,61%
Residencial		141,81	7,23%
	ZUR-NH	10,05	0,51%
	ZUR-RE/A	115,71	5,90%
	ZUR-RE/M	14,15	0,72%
	ZUR-RE/B	1,89	0,10%
Industrial	ZUR-IN	359,66	18,35%
Terciario	ZUR-TR	0,61	0,03%
SUELO URBANIZABLE		76,45	3,90%
Residencial	ZND-RE/A	26,03	1,33%
Terciario	ZND-TR	0,00	0,00%
Industrial	ZND-IN	41,42	2,11%
Planeamiento de Término Colindante	ZND-IN-DTC	9,00	0,46%
SUELO NO URBANIZABLE		1.381,58	70,49%
Común	ZRC	831,95	42,44%
Protegido	ZRP	549,63	28,04%
TOTAL		1.960,11	100,00%

2.2.1. SUELO URBANO

El suelo urbano engloba aquellos terrenos que han adquirido un cierto grado de consolidación por la urbanización y que el Plan prevé ejecutar conforme al régimen de actuaciones aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, así como el que, careciendo de consolidación por la urbanización, su ejecución se prevé en régimen de actuaciones integradas.

Dentro del suelo urbano, y tras las modificaciones propuestas respecto a la versión preliminar expuesta al público, en total se han incorporado los siguientes nuevos suelos clasificados como urbanos en distintas zonas del término:

- Zona sur del término, al sur del casco urbano residencial. Suelo incluido en la modificación del modelo actual. Al sur de la A-3, junto al ramal del enlace del Aeropuerto Aldaia / Quart de Poblet y a las instalaciones de INVERCAVE S.L. Se clasifica como suelo urbano industrial el ámbito que en el modelo propuesto de la versión preliminar del PGE era el sector ST-4. Esta inclusión como suelo urbano industrial se fundamenta, como ya se ha explicado anteriormente en el apartado 2.1.1, por encontrarse en el borde urbano de la zona urbanizada industrial, como continuación natural de la misma, delimitada por elementos existentes de la red viaria que lo distinguen de la huerta a proteger y en una situación prácticamente consolidada en la actualidad por la urbanización y parcialmente por la edificación por la preexistencia de una actividad.
- Zona sureste del término. Suelo ya propuesto en la versión preliminar del PGE, junto al término municipal de Xirivella, donde se encuentra el parque del Ché. Este suelo queda clasificado como suelo urbano residencial, albergando una zona verde, al encontrarse totalmente urbanizado.
- Zona central del término. Suelo ya propuesto en la versión preliminar del PGE, junto a la infraestructura de comunicación de la A-3, en la zona central del término donde se encuentra una pequeña zona triangular rodeada por el enlace de acceso desde la A-3 al parque comercial Bonaire. Esta zona enclavada dentro del enlace de la A-3 se clasifica como suelo urbano industrial, por contar con un estado avanzado de urbanización y edificación.
- Noreste del término municipal. Suelo ya propuesto en la versión preliminar del PGE. Situado en el extremo noroeste del casco urbano residencial, se encuentra el antiguo colegio de EGB "Río Turia" (PQE-1). Junto a este se encuentra el Jardí del Riu Túria (PVJ-3). Ubicado en el límite noroeste del suelo urbano residencial, anteriormente en suelo no urbanizable. Recogido en el planeamiento vigente, desde el nuevo Plan General se propone su ampliación con el fin de dotar a este elemento de mayor entidad, como recuperación del parque fluvial. Ambos elementos se incluyen dentro del suelo urbano residencial de alta densidad.

2.2.2. SUELO URBANIZABLE

Como suelo urbanizable, con carácter general, se clasifica el que engloba las zonas de nuevos desarrollos y cuya ejecución se prevé en régimen de actuaciones integradas.

El suelo urbanizable incluido en sectores, por su magnitud y por su situación estratégica, define el modelo de desarrollo elegido y constituye la base para poder absorber el crecimiento previsible de los distintos usos. Su delimitación y características se apoyan en los criterios definidos en las estrategias de evolución urbana, en la relación con los usos dominantes actuales y en su integración en la trama formada por los elementos determinantes de la Red Primaria.

Como suelo urbanizable sectorizado se definen tres sectores, con el siguiente desglose:

- De uso dominante residencial:
 - Sector SR-1 (Molí d'Animeta).
- De uso dominante industrial:
 - Sector SI-1 (Los Hornillos 1).
 - Sector SI-2 (Los Hornillos 2).

Se eliminan los sectores terciarios ST-1, ST-2, ST-3 y ST-4 respetando y manteniendo en estas zonas el suelo protegido de la huerta, zona que queda, además de afectada por el PATODHV, con afecciones por riesgo de inundación. La eliminación de los sectores terciarios ST-1, ST-2 y ST-3 viene definida, entre otras afecciones, para adecuarse y respetar las zonas inundables en esta parte del término. Respecto al antiguo sector ST-4, este ámbito se transforma directamente a suelo urbano industrial, por encontrarse en el borde urbano de dicha zona y en una situación urbanística prácticamente consolidada.

2.2.3. SUELO NO URBANIZABLE

La clasificación como suelo no urbanizable, conforme a la estrategia territorial adoptada y lo establecido en la legislación aplicable, pretende preservar este tipo de suelo de la acción urbanizadora, distinguiendo entre suelo no urbanizable común y protegido. La clasificación del suelo no urbanizable propuesta en esta modificación traspone la zonificación propuesta según ha quedado reflejada en el siguiente apartado, incluyendo en la categoría común las zonas rurales comunes, y en la protegida las zonas rurales protegidas.

2.3. **DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Conforme a los criterios establecidos en la LOTUP, el presente Plan General Estructural divide el territorio de Quart de Poblet en las zonas de ordenación estructural que se detallan en este apartado. Dichas zonas quedan también definidas y reguladas en las Normas Urbanísticas de rango estructural que acompañan al presente documento, así como en las correspondientes fichas de zona.

Las Zonas de Ordenación Estructural delimitadas en función de las características de su territorio, de sus valores y de los usos a implantar son las siguientes:

- Zonas urbanizadas.
- Zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana.
- Zonas rurales.

Las distintas categorías de cada una de las Zonas de Ordenación Estructural se establecen a partir de sus usos globales y tipos básicos de edificación que, a su vez, se definen por su sistema de ordenación y tipología edificatoria.

A continuación, se enumeran las distintas categorías de las Zonas de Ordenación Estructural mencionadas, que ya se detallaron en la Memoria Justificativa de la Versión preliminar del PGE, y las variaciones de las que ha sido objeto.

2.3.1. ZONAS URBANIZADAS (ZUR)

ZONA URBANIZADA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH):

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (ZUR-RE/A):

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE/M):

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE/B):

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA URBANIZADA TERCIARIA (ZUR-TR):

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN):

El anterior sector ST-4 de la versión preliminar del PGE, se propone como suelo urbano industrial incluido en esta zona. La razón de este cambio viene motivada por encontrarse en el borde urbano de la zona urbanizada industrial, como continuación natural de la misma, delimitada por elementos existentes de la red viaria que lo distinguen de la huerta a proteger y actualmente en una situación prácticamente consolidada por la urbanización y parcialmente por la edificación por la preexistencia de una actividad.

2.3.2. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO (ZND)

ZONA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZND-RE/A):

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA INDUSTRIAL (ZND-IN):

Esta zona se ve reducida por los motivos principales:

- La desestimación de los proyectos de “Acondicionamiento del Bajo Turia y Plan Sur” y el “Diseño integral del encauzamiento del barranco del Poyo”, desarrollado por la CHJ, por no tener presupuesto consignado. Con la desestimación de los proyectos antedichos, gran parte de la ZND-IN propuesta en la versión preliminar, quedaba afectada por las afecciones de inundabilidad.
- Las afecciones existentes de las líneas de alta tensión, grafiadas en planos, atravesaban en la versión preliminar esta zona en varios puntos, dividiendo aún más si cabe la zona.

Los cambios introducidos radican fundamentalmente en la variación de los sectores industriales propuestos, eliminando por completo el anterior SI-2 al norte de la A-3 de la versión preliminar y reduciendo el SI-1 por la afección de inundabilidad, de forma que este sector al sur de la A-3 queda dividido, en el actual modelo propuesto, en dos sectores: SI-1 Los Hornillos 1 y SI-2, Los Hornillos 2.

2.3.3. ZONAS RURALES (ZR)

ZONAS RURALES COMUNES (ZRC)

ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG 1)

Zona existente que se aumenta por los siguientes motivos:

- Se modifica al reducir la anterior zona ZRP RI basada en el resultado previsto de los proyectos de “Diseño integral del encauzamiento del barranco del Poyo” elaborado por la CHJ, ya que se no se consideran como determinantes de la ordenación por no tener presupuesto consignado.
- Se elimina por completo el anterior sector SI-2 al norte de la A-3 de la versión preliminar y se reduce el SI-1 por la afección de inundabilidad, de forma que este sector al sur de la A-3 queda dividido, en el actual modelo propuesto, en dos sectores: SI-1 Los Hornillos 1 y SI-2, Los Hornillos 2. La mayor parte de los suelos antes incluidos en estos sectores pasan a formar parte de la zona ZRC-AG 1.

ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG 2)

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONAS RURALES PROTEGIDAS (ZRP)

ZONA RURAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA 1 (ZRP-NA 1)


Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA RURAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA 2 (ZRP-NA 2)

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

ZONA RURAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA 3 (ZRP-NA 3)

Zona existente que se mantiene igual que en la versión preliminar.

 ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-AG)

Al modificarse el suelo de nuevo desarrollo se amplía esta zona según reflejan los planos. Esta zona se sitúa al este del término, al sur de la A-3 y en una pequeña área al norte del casco urbano, junto al hospital militar. La ampliación se debe a la eliminación de los sectores terciarios al sur de la autovía A-3, eliminación motivada por la protección de la huerta según el PATODHV y el riesgo existente de inundabilidad en dicha zona.

 ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI)

Las modificaciones ya citadas fruto de no asumir la distribución de suelo inundables según el resultado previsto del proyecto de “Diseño integral del encauzamiento del barranco del Poyo” elaborado por la CHJ, conduce a ampliar esta zona a los terrenos de este cauce en su configuración actual.

 ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES 1 (ZRP-AF 1).

Esta zona representa las afecciones de las principales infraestructuras de comunicación presentes en el municipio, especialmente las de carreteras. Según el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana del Ministerio de Fomento (informe I-18), el Plan se debe adaptar a lo establecido en la Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, de Carreteras, donde se describen las zonas de servidumbre, de afección y zona límite de la edificabilidad. La presente ZRP-AF 1 se modifica ajustándose a la zona límite de la edificabilidad, según normativa vigente.

 ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES 2 (ZRP-AF 2).

Esta zona representa el área ocupada por la infraestructura del Aeropuerto de Valencia. Dicha zona se modifica en el Plan para ajustar sus límites a lo establecido según el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre, para el ámbito de la Zona de Servicio Aeroportuaria. Dichos cambios vienen motivados fundamentalmente por los informes I-4 de AENA y el I-19 de Dirección General de Aviación Civil.

 ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES 3 (ZRP-AF 3)

Se delimita una nueva Zona rural protegida en respuesta al informe I-22 de Vías Pecuarias de la Dirección Territorial de Valencia de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

En esta zona se incluyen los terrenos afectados por las vías pecuarias que atraviesan suelos no urbanizables, grafiadas con su ancho legal, con la diferenciación de una zona exclusiva para esta infraestructura. Según artículo 21.4 de la Ley 3/2.014 de vías pecuarias, en suelo no urbanizable las vías pecuarias tendrán la condición de suelo no urbanizable protegido, con la anchura legal que figure en la clasificación. Por tanto, los tramos incluidos dentro de esta nueva zona son aquellos incluidos dentro del suelo no urbanizable.

2.4. AFECCIONES

Para la correcta interpretación del régimen urbanístico establecido por la zonificación estructural, es necesario complementa sus determinaciones con las afecciones impuestas por los distintos elementos de territorio y las normativas sectoriales específicas a las que están sujetos. Fruto de la fase de consultas a los organismos interesados, recabados sus respectivos informes, las modificaciones introducidas en los planos de ordenación radican principalmente en:

- El riesgo de transporte de mercancías peligrosas, incluido en el plano ORD-03.1 Zonas de Ordenación, se ha representado añadiendo la franja de 500 m paralela a los recorridos de las vías afectadas y citadas en el informe I-03 Agencia de Seguridad y Emergencia: la A-3, A-7, V-30 y V-11.
- El riesgo de accidentes graves se ha marcado en el plano ORD-03.1 Zonas de Ordenación, con una circunferencia de los radios concéntricos indicados en el informe I-03 “Agencia de Seguridad y Emergencia”, en base al Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, a la industria BAYER CROPSCIENCE S.L. La otra empresa citada por el informe, PP Ibérica, relacionada con la fabricación de resinas de poliuretano, no ha aportado estudio de seguridad que se haya podido comprobar, por lo que no se establecen perímetros concretos de protección, y quedará sujeta a lo indicado en las Normas Urbanísticas.
- Se ha añadido un desdoblamiento del plano de Zonas de ordenación estructural, nombrado como nuevo plano de ordenación ORD-03.2 “Plano de Zonas. Afecciones y Servidumbres Aeronáuticas”. El desdoblamiento del plano se produce como respuesta al informe I-19 de la Dirección General de Aviación Civil en el que se pide que se incluyan todos los planos de Servidumbres Aeronáuticas, según su anexo III. Por tanto, se incluyen tanto las Servidumbres de Aeródromo e instalaciones radioeléctricas, como las Servidumbres Aeronáuticas de Operaciones de las aeronaves en el desdoblamiento del plano ORD-03.2 ya que su inclusión en un único plano ORD-3 de zonas de ordenación estructural dificultaba especialmente la comprensión de toda la información sobre afecciones que debe recoger este plano.
- De forma general, lo que en la versión preliminar representaba una zona de riesgo por inundación, principalmente al oeste del término, en el modelo actual propuesto se representa en esta versión como una afección de inundabilidad mediante un rayado superpuesto a las zonas de ordenación que no quedan expresamente incluidas en la zona ZRP-RI antes indicada. El cambio de criterio surge de la no consideración del estado final previsto con la ejecución de los proyectos de “Acondicionamiento del Bajo Turia y Plan Sur” y del “Diseño integral del encauzamiento del barranco del Poyo”. La afección comentada se ve claramente en los planos de ordenación ORD-01 Infraestructura Verde y ORD-03.1 Zonas de Ordenación. En el resto de planos de ordenación se pueden apreciar los cambios en el suelo urbanizable reducido a causa de dicha afección.

- Se ha grafiado en el plano ORD-03.1 Zonas de Ordenación, una franja de prohibición de plantación de árboles y levantamiento de edificaciones de 30 m de ancho, según el RD 1.955/2.000 Art. 162.3 sobre el trazado de las líneas aéreas de alta tensión del término.
- Quedan reflejadas en el plano ORD-03.1 Zonas de Ordenación las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan estas zonas por la citada Ley 37/2.015 de Carreteras.
- Queda reflejado en el plano ORD-03.1 Zonas de Ordenación la arista exterior de la calzada y la línea límite de edificación en base a la Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, de Carreteras. La zona incluida dentro de las líneas límite de edificación queda establecida como "Suelo No Urbanizable Protección de Infraestructuras" ZRP-AF-1.
- Queda delimitada una Zona de afección visual en el plano de ordenación ORD-03.1 Zonas de Ordenación, sobre los terrenos de la Huerta. Con esto se pretende proteger la zona de la huerta delimitada por el PATODHV de posibles implantaciones que alteren el paisaje.

2.5. RED PRIMARIA

- Se incorpora a la Red Primaria la red de agua potable en Alta de la EMSHI, y se marcan los pozos y depósitos de agua potable.
- Se incorporan los colectores de la Red de Saneamiento y Depuración de la EPSAR, junto con su zona servidumbres de protección, según el Plan Director de Saneamiento C.V. R.D.L. 11/1.995, R.D. 509/1.996 y R.D. 2116/1.998).
- Se corrige la falta de clasificación en cuanto a la zona denominada L'Alitrà en el plano. Se marca como suelo no urbanizable.

2.6. POTENCIAL RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El potencial de crecimiento de población previsto para el horizonte del Plan General Estructural se estima en 6.531 habitantes. Para la justificación de la estimación de la población prevista en la alternativa propuesta, se parte de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2.011 por ser el último censo disponible que aporta información al respecto del número de viviendas ocupadas existentes en el municipio. Según dicho censo, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, el suelo urbano consolidado de Quart de Poblet albergaba en 2.011 una población de 25.253 habitantes y existían 12.224 viviendas ocupadas, lo que supone una ratio de 2,1 habitantes por vivienda. Esta ratio se adoptará como referencia para todas las viviendas resultantes.

A dicha población hay que añadir la que es capaz de albergar el suelo urbano no consolidado incluido en los sectores residenciales SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4, para los que el PGE establece sus principales parámetros urbanísticos, con especial atención a la intensidad de la edificación máxima permitida, de donde se puede obtener el valor máximo de suelo lucrativo pendiente de edificar.

A efectos prácticos, se estima siendo conservador un tamaño medio de vivienda de 100 m²t. Por otra parte, para el cálculo del potencial de población del suelo urbanizable se parte del número de viviendas fijado por el único sector residencial en esta clase de suelo, el SR-4, con 2.330 viviendas. De lo dicho se desprende lo siguiente a los efectos de establecer el potencial residencial del plan.

Edificabilidad del Suelo Sectorizado							
Uso Dominante	Sector	Superficie (m ² s)	Sup. computable (m ² s)	IEB ⁽¹⁾ (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nº estimado viviendas	Nº estimado habitantes
RESIDENCIAL							
SR-1	<i>Elcano *</i>	128.747,58	128.747,58	0,50	64.373,79		
				0,8	102.998,06	792	1.664
SR-2	<i>Parque San Onofre</i>	23.272,85	22.391,85	0,99	22.167,93	171	358
SR-3	<i>Blasco Ibáñez</i>	5.191,09	5.191,09	1,69	8.772,94	67	142
SR-4	<i>Molí d'Animeta</i>	269.220,00	269.220,00	0,84	226.806,02	2330	4.893
SUBTOTAL		157.211,52	156.330,52		313.347,74	3.360	7.057

* Edificabilidad sobre superficie computable dentro del término municipal.

2.7. OFERTA DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 34 de la LOTUP, a continuación, se indica la oferta de suelo y de edificabilidad prevista en el presente Plan General Estructural, cuantificada por clases y zonas de suelo.

Zona de Ordenación Estructural	Superficie de la Zona de Ordenación Estructural (Ha)	Oferta de suelo en la Zona de Ordenación Estructural (m ² s)	Oferta de Edificabilidad en la Zona de Ordenación Estructural (m ² t)
ZONAS URBANIZADAS			
ZUR-NH	10,05	-	-
ZUR-RE/A	115,71	30.466,96	42.893,92
ZUR-RE/M	14,15	128.747,58	128.747,58
ZUR-RE/B	1,89	-	-
ZUR-IN	359,66	□	□
ZUR-TR	0,61	□	□
		159.214,54	171.641,50
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO			
ZND-RE/A	26,03	269.220,00	226.806,02
ZND-IN	41,42	414.213,31	331.370,65
ZND-TER	0	0,00	0,00
		683.433,31	558.176,67

Para la cuantificación de la oferta de suelo y edificabilidad prevista en el suelo urbano consolidado de uso dominante residencial, ha de tenerse en cuenta las posibilidades que ofrecen las distintas zonas de ordenación. Por una parte, los núcleos históricos (ZUR-NH) muestran una trama urbana colmatada, donde las posibles intervenciones sobre ella tienden más a la rehabilitación o sustitución de edificabilidad sobre edificaciones existentes que a generar nueva oferta de un suelo ya ocupado. Por ello, no se considera en el plan propuesto nueva oferta en esta zona. Del mismo modo, la zona de baja densidad ZUR-RE/B es una excepción en la trama urbana, una reducida urbanización

singular incrustada entre la factoría Izar Elcano y el ensanche, totalmente consolidada, colmatada, y sin que exista ánimo alguno de reproducir su modelo.

Por su parte, el área de ensanche natural consolidado que rodea el núcleo histórico completando el casco urbano residencial, también se encuentra ocupado prácticamente en su totalidad. El constreñimiento de esta trama urbana rodeada de elementos territoriales (río Turia, grandes infraestructuras de comunicación) y zonas industriales consolidadas, han imposibilitado crecimientos urbanos residenciales y provocado una ocupación casi exhaustiva de las áreas disponibles. Como excepción a esta regla general aparecen los escasos enclaves urbanos recogidos como sectores de planeamiento diferido por el presente plan, el SR-2 y SR-3, y el único gran hueco interior a este casco urbano, el sector urbanizable SR.4, cuya tramitación se encuentra muy avanzada.

Como último reducto de oferta de suelo de uso residencial se contempla el sector SR-1, una actuación de carácter estratégico municipal situada en los terrenos de la hoy clausurada factoría de maquinaria naval Izar Elcano. Se prevé para este sector un tratamiento especial, diferente del modelo residencial predominante en el casco urbano, donde convivirán los usos residenciales y terciarios con un amplio margen de flexibilidad en la proporción entre ambos.

De igual modo, el suelo urbano industrial recogido por el plan procede de una alta ocupación de franjas de terreno a ambos lados de la autovía A-3 que, pese a su deficiente urbanización, se encuentran ampliamente consolidadas en cuanto a edificación. En este sentido, al igual que en el caso del suelo urbano residencial, se puede estimar un valor aproximado de los escasos resquicios restantes donde se pueda generar una nueva oferta de suelo edificable. En cuanto a los nuevos desarrollos industriales, en el sector SI-2 existe a día de hoy un área ya destinada a este uso final, la fábrica de Natra, ocupando la mayor parte del sector, que será absorbida e integrada en la futura ordenación del mismo, mientras que el sector SI-1 aunque también contempla un área ya destinada al uso final del sector, ésta ocupa una pequeña parte del mismo.

Considerando lo expuesto se tiene que en las zonas urbanizadas la oferta de suelo asciende a 159.214,60 m²s de uso exclusivamente residencial, lo que supone una edificabilidad residencial de 171.641,56 m²t.

En las zonas de nuevo desarrollo, la oferta de suelo residencial asciende a 269.220,00 m²s, con una edificabilidad de 226.806,02 m²t. Y la oferta de suelo industrial asciende a 414.213,31m²s, con una edificabilidad de 331.370,65 m²t.

En total, las zonas de nuevo desarrollo, cuentan con una oferta de suelo de 683.433,31 m² y una edificabilidad total de 558.176,67 m².

Para la obtención de la edificabilidad detallada en las zonas de nuevo desarrollo se han considerado los Índices de Edificabilidad Bruta detallados en las fichas de gestión de los sectores.

2.8. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PREVISTO

En lo referente a la justificación del crecimiento previsto por el PGE, será de aplicación lo previsto en las directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV.

Conforme al procedimiento expuesto en las directrices de la ETCV, se ha procedido a calcular los crecimientos máximos residencial e industrial que se obtienen por aplicación de los índices IMOS e IMOSE. Los valores obtenidos son de 245.059 m² para uso residencial y 802.305 m² para actividades económicas, sin que quepa la aplicación de ningún coeficiente de flexibilidad. Por otra parte, el informe I-9 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de fecha 20/10/2.017, refleja en sus cálculos unos crecimientos de uso residencial y actividades económicas similares, aunque ligeramente superiores, de 250.643 m²s y 920.724 m²s respectivamente.

En el nuevo modelo estructural propuesto, el incremento de suelo para actividades económicas es de 416.905 m², inferior al límite a respetar y, por tanto, se cumple con el crecimiento máximo para actividades económicas.

Por lo que respecta al crecimiento residencial previsto respecto al suelo sellado, este asciende a la cantidad de 269.220 m², lo que implica sobrepasar ligeramente el límite establecido, si bien se trata de un suelo sujeto a un planeamiento aprobado -se apoya en la totalidad del sector SR-4 Molí d'Animeta cuyo desarrollo aún no se ha completado hasta el grado de poder considerarse suelo sellado, aunque está muy avanzado.

La programación y desarrollo de este sector ha ido cumpliendo sus etapas, en cuyo transcurso destacan algunos hitos. En sesión celebrada el 26 de noviembre de 2.010, se declara aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo del Sector Molí d' Animeta de Quart de Poblet, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, nº 28, de fecha 3 de febrero de 2.011. Posteriormente, por resolución del 3 de mayo de 2.017 quedó expuesto a información pública la propuesta de proyecto de reparcelación forzosa del sector Molí d'Animeta mediante Decreto 1.119/2.017, de 2 de mayo, publicado en el DOGV número 8.045, de 22 de mayo, y en el tablón de anuncios del ayuntamiento con periodo de exposición pública desde el 9 de mayo de 2.017 al 26 de junio de 2.017 y a fecha de hoy aprobado.

Para este caso de los nuevos usos residenciales propuestos, se puede admitir una ocupación de suelo residencial superior a la máxima, siempre que se justifique la aplicación de algunos de los criterios de la directriz 88 de la ETCV, que dice:

“La planificación municipal y territorial podrá plantear una ocupación de suelo para uso residencial superior al resultante de la aplicación de los preceptos anteriores, siempre que se justifique adecuadamente en uno o varios de los siguientes motivos.

- *Cierre de tramas y racionalidad de crecimiento.*
- *Previsión de vivienda protegida.*
- *Localización de equipamiento de carácter supramunicipal.*
- *Dotaciones cualificadoras del municipio o ámbito territorial.*

- *Actuaciones estratégicas definidas como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.*
- *Procesos Urbanísticos de compactación de asentamientos urbanos de baja densidad.*
- *Otros motivos de interés público.*

Atendiendo a este razonamiento, se considera justificado el crecimiento residencial propuesto por las siguientes razones:

- El único sector residencial delimitado en zonas de nuevo desarrollo, el SR-4 Molí d'Animeta, ocupa un área vacía totalmente rodeada de zonas urbanas consolidadas, o bien infraestructuras de comunicaciones en su límite este. La visión conjunta del casco urbano de Quart de Poblet situado al norte de la autovía A-3, que incluye la mayor parte de sus áreas residenciales además de algunas industriales, favorece la proposición de un casco urbano compacto, denso, en el que conviven distintos usos residenciales y de actividades económicas, y que se lograría completando este enclave vacío en una posición de centralidad que servirá para el cierre de las tramas urbanas existentes.
- Este sector es, como se ha dicho, el único propuesto con uso dominante residencial, lo que permite también la obtención e integración de nuevas dotaciones de red primaria, como un amplio espacio libre público, del que carece actualmente el casco urbano principal de Quart de Poblet. Este espacio libre, además, es la manera idónea de permitir la correcta integración de un elemento de especial valor patrimonial, el BIC de la Acequia de Mislata.
- El ajuste de sus dimensiones al vacío urbano central existente responde a un criterio de racionalidad en el planteamiento del crecimiento, pues no sería conveniente dejar un reducido enclave vacío interior con la única justificación del ajuste a una cifra teórica de crecimiento máximo.
- El único sector residencial en suelo de nuevo desarrollo SR-4 es, por su posición respecto al casco urbano existente, sus dimensiones y las tipologías previstas acordes a su densidad de viviendas, el emplazamiento más adecuado para la previsión de la reserva necesaria de viviendas en régimen de protección pública, pues ninguno de los restantes sectores residenciales previstos en suelo urbano tiene capacidad de acoger el mínimo necesario y obligatorio de esta reserva.

Por todo ello, el Plan General Estructural de Quart de Poblet, justifica su crecimiento residencial superior en un 7,4% al umbral máximo establecido por la ETCV.

3. CAMBIOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PGE

En atención a las apreciaciones realizadas respecto al modelo territorial estructural, la documentación de la versión preliminar del PGE expuesta se modifica en el siguiente sentido:

3.1. MEMORIA INFORMATIVA

- En el último párrafo de la pág. 118, se hace referencia al máximo desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto de Valencia, se corrige y se cambia por máximo desarrollo posible.
- En el apartado 4.4.3.5. El Aeropuerto de Valencia, pág. 129, en el cuadro Instalaciones Aeroportuarias, Subsistema de Actividades Aeroportuarias, se sustituye la Zona Industrial por Zona de Apoyo a la Aeronave, y se incluye la Zona de Actividades Complementarias, de acuerdo con el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre.
- En el apartado Plan Director del Aeropuerto de Valencia, pág. 131, 132 y 133, se actualiza el Plan Director haciendo referencia al vigente según la Orden FOM/3417/2010 descrita en el párrafo anterior. Lo mismo ocurre con el apartado Aeropuerto, de la pág. 155 y el apartado 5.2.2.2.4. Infraestructura Aeroportuaria en las págs. 271 y 272.
- El Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Valencia, que en el penúltimo párrafo de la pág. 254 y en el tercero de la pág. 272 aparecía como aprobación provisional, se corrige a aprobado definitivamente por resolución de 08/09/20.04, tal como se indica en la pág. 133, y desarrolla urbanística y territorialmente el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001, continuando vigente en todo aquello que no contradiga al nuevo Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre.
- Se corrige la errata de la página 272. Se elimina el siguiente párrafo:
La División de Infraestructuras de AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea) tiene prevista en proyecto de noviembre de 2007 la construcción de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales en el interior de los terrenos del aeropuerto, si bien sólo dará servicio a sus instalaciones propias.
Y se añade:
El Aeropuerto de Valencia tiene autorización de vertido de aguas residuales al Colector Sur de Manises, aprobado por Resolución de 9/12/2002.
- En apartado 4.4.10. Aeropuerto de Valencia, págs. 117 y 118, se refería a un Plan Director no vigente. Se actualiza haciendo referencia al Plan Director vigente según la Orden FOM/3417/2010 descrita anteriormente.
- Se corrige la superficie horizontal interna a una cota de 106m MSL (Nivel medio del mar). Ambas superficies de aproximación presentan una anchura inicial de 300 m y su longitud es de 15.000 m también en ambos casos, formadas por 3 planos.
- Se modifica, en Red de Ferrocarriles, las referencias obsoletas a la legislación sectorial vigente en lo que se refiere a las vías cuya titularidad corresponde al ADIF, así como en las Normas Urbanísticas del PGE de Quart de Poblet y cualquier otro documento que lo integra.

3.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Se corrige la superficie horizontal interna a una cota de 106m MSL (Nivel medio del mar). Ambas superficies de aproximación presentan una anchura inicial de 300 m y su longitud es de 15.000 m también en ambos casos, formadas por 3 planos.
- En apartado 4.4.10. Aeropuerto de Valencia, págs. 117 y 118, se refería a un Plan Director no vigente. Se actualiza haciendo referencia al Plan Director vigente según la Orden FOM/3417/2010 descrita anteriormente.
- Se añade en el apartado 3.11:

Conforme al procedimiento expuesto en las directrices de la ETCV, se ha procedido a calcular los crecimientos máximos residencial e industrial que se obtienen por aplicación de los índices IMOS e IMOSE. Los valores obtenidos son de 245.059 m² para uso residencial y 802.305 m² para actividades económicas, sin que quepa la aplicación de ningún coeficiente de flexibilidad. Por otra parte, el informe I-9 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de fecha 20/10/2017, refleja en sus cálculos unos crecimientos de uso residencial y actividades económicas similares, aunque ligeramente superiores, de 250.643 m²s y 920.724 m²s respectivamente.

En el nuevo modelo propuesto, el incremento de suelo para actividades económicas es de 416.905 m², inferior al límite a respetar, y por tanto se cumple con el crecimiento máximo para actividades económicas.

Por lo que respecta al crecimiento residencial previsto respecto al suelo sellado, este asciende a la cantidad de 269.220 m², lo que implica sobrepasar el límite establecido, si bien se trata de un suelo sujeto a un planeamiento aprobado -se apoya en la totalidad del sector SR-4 Molí d'Animeta cuyo desarrollo aún no se ha completado hasta el grado de poder considerarse suelo sellado, aunque está muy avanzado.

La programación y desarrollo de este sector ha ido cumpliendo sus etapas, en cuyo transcurso destacan algunos hitos. En sesión celebrada el 26 de noviembre de 2.010, se declara aprobado definitivamente el Plan Parcial Modificativo del Sector Molí d' Animeta de Quart de Poblet, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, nº 28, de fecha 3 de febrero de 2.011. Posteriormente, por resolución del 3 de mayo de 2.017 quedó expuesto a información pública la propuesta de proyecto de reparcelación forzosa del sector Molí d'Animeta mediante Decreto 1.119/2.017, de 2 de mayo publicado en el DOGV número 8.045, de 22 de mayo, y en el tablón de anuncios del ayuntamiento con periodo de exposición pública desde el 9 de mayo de 2.017 al 26 de junio de 2.017 y a fecha de hoy aprobado.

Para este caso de los nuevos usos residenciales propuestos, se puede admitir una ocupación de suelo residencial superior a la máxima, siempre que se justifique la aplicación de algunos de los criterios de la directriz 88 de la ETCV, que dice:

“La planificación municipal y territorial podrá plantear una ocupación de suelo para uso residencial superior al resultante de la aplicación de los preceptos anteriores, siempre que se justifique adecuadamente en uno o varios de los siguientes motivos.

- *Cierre de tramas y racionalidad de crecimiento*
- *Previsión de vivienda protegida.*
- *Localización de equipamiento de carácter supramunicipal.*
- *Dotaciones cualificadoras del municipio o ámbito territorial.*
- *Actuaciones estratégicas definidas como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.*
- *Procesos Urbanísticos de compactación de asentamientos urbanos de baja densidad.*
- *Otros motivos de interés público.*

Atendiendo a este razonamiento se considera justificado el crecimiento residencial propuesto por las siguientes razones:

- El único sector residencial delimitado en zonas de nuevo desarrollo, el SR-4 Molí d'Animeta, ocupa un área vacía totalmente rodeada de zonas urbanas consolidadas, o bien infraestructuras de comunicaciones en su límite este. La visión conjunta del casco urbano de Quart de Poblet situado al norte de la autovía A-3, que incluye la mayor parte de sus áreas residenciales además de algunas industriales, favorece la proposición de un casco urbano compacto, denso, en el que conviven distintos usos residenciales y de actividades económicas, y que se lograría completando este enclave vacío en una posición de centralidad que servirá para el cierre de las tramas urbanas existentes.
- Este sector es, como se ha dicho, el único propuesto con uso dominante residencial, lo que permite también la obtención e integración de nuevas dotaciones de red primaria, como un amplio espacio libre público, del que carece actualmente el casco urbano principal de Quart de Poblet. Este espacio libre, además, es la manera idónea de permitir la correcta integración de un elemento de especial valor patrimonial, el BIC de la Acequia de Mislata.
- El ajuste de sus dimensiones al vacío urbano central existente responde a un criterio de racionalidad en el planteamiento del crecimiento, pues no sería conveniente dejar un reducido enclave vacío interior con la única justificación del ajuste a una cifra teórica de crecimiento máximo.
- El único sector residencial en suelo de nuevo desarrollo SR-4 es, por su posición respecto al casco urbano existente, sus dimensiones y las tipologías previstas acordes a su densidad de viviendas, el emplazamiento más adecuado para la previsión de la reserva necesaria de viviendas en régimen de protección pública, pues ninguno de los restantes sectores residenciales previstos en suelo urbano tiene capacidad de acoger el mínimo necesario y obligatorio de esta reserva.

Por todo ello, el Plan General Estructural de Quart de Poblet, justifica su crecimiento residencial superior en un 7,4% al umbral máximo establecido por la ETCV.

3.3. NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas urbanísticas han sido objeto de las siguientes modificaciones, expuestas según sus apartados:

3.3.1. DISPOSICIONES GENERALES

Se actualizan las alusiones al marco legal vigente.

3.3.2. TÍTULO 2: REGULACIÓN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

Se añade lo siguiente.

- En el artículo 2.2.2 “definición de solar”, y en el artículo 2.3.4 Ejecución de suelo urbanizable”:

“La red de saneamiento será separativa, y garantizará la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales.”

- En el artículo 2.4.2 Régimen de suelo no urbanizable

“Se considera también como uso compatible la instalación de líneas eléctricas, tanto aéreas como subterráneas, cuando las mismas sean necesarias para atender nuevos suministros o mejoras de la calidad del suministro de las zonas rurales o apoyo a los núcleos urbanizados.”

- En el artículo 2.4.4 Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable.

“Con carácter general, los suelos no urbanizables, con independencia de su grado de protección, tienen como uso compatible el tendido de líneas eléctricas de distribución de energía eléctrica, incluidas las de alta tensión.

Igualmente se considera uso compatible el refuerzo o ampliación de las líneas eléctricas existentes, que sirvan para la atención del suministro a usos autorizables.

También se consideran como usos compatibles las labores de mantenimiento de las líneas eléctricas, y todo ello de conformidad con la normativa sectorial de aplicación. Dichas labores de mantenimiento implican la realización de trabajos tales como pintado de apoyos y crucetas, sustitución o reparación de conductores y de cadenas de aisladores, sustitución, reparación o mejora de puestas de tierras, sustitución de apoyos o crucetas sin modificación de anclaje y sustitución de apoyos, incluida la modificación de anclaje. Por ello, todas estas labores se consideran uso compatible con independencia de la zonificación del suelo o de la tensión de la línea existente.”

3.3.3. TÍTULO 3: DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se añade o modifica lo siguiente.

- En el artículo 3.4.2 Zona Rural Común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1), se añade en usos compatibles:

“Los permitidos por la legislación sectorial, recogido en el apartado de afecciones y los permitidos por la LOTUP en su artículo 197.”

- En el artículo 3.4.3 Zona Rural Común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2), se añade en usos dominantes:

“Los permitidos por la legislación sectorial, recogido en el apartado de afecciones y los permitidos por la LOTUP en su artículo 197.”

- El artículo 3.4.7 Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG) se ajusta en cuanto al régimen urbanístico que establece al contenido del Decreto 219/2.018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (PATODHV).
- El artículo 3.4.8 Zona Rural Protegida-Protección por Riesgos de Inundación (ZRP-RI), se ajusta a lo indicado en los informes recabados acerca de la inundabilidad.
- Se modifica el artículo 3.4.9 Zona Rural Protegida por Afecciones Infraestructuras (ZRP-AF1, ZRP-AF2 Y ZRP-AF3) detallando las indicaciones recogidas de los informes sectoriales recabados en la fase de consultas y para completar el régimen urbanístico de la nueva zona de ordenación estructural ZRP-AF3 Vías pecuarias.

3.3.4. TÍTULO 4: PROTECCIONES Y AFECCIONES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO

A la vista de los informes recabados en la fase consultas, este título es objeto de una profunda modificación que se traduce en los siguientes aspectos:

- Se añaden nuevos artículos específicos para materias que en la versión preliminar no contaban con tanto grado de detalle, o bien eran tratados en otros artículos no particularizados de las normas. Concretamente se trata de los referidos a:
 - Afecciones derivadas del Aeropuerto de Valencia.
 - Riesgo de accidentes.
 - Calidad de las aguas.
 - Líneas de transporte de energía eléctrica.
 - Área de reserva viaria para el desdoblamiento de la A-7.
- Se trasladan al Título 5 sobre el tratamiento de los bienes de dominio público no municipal las determinaciones antes englobadas en el artículo Red Básica de Servicios, por considerarse que su contenido se adecua mejor a este apartado.
- Se reordena el resultado y se amplía el contenido del artículo final, Otras Afecciones, que recoge lo referido a la aplicación de la normativa sismorresistente, las medidas de protección frente a incendios forestales y la regulación de la afección visual establecida respecto al área de huerta protegida.

3.3.5. TÍTULO 5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

Se añade o modifica lo siguiente.

- Se corrige en el artículo 5.1.1 la legislación que estaba derogada, sustituyendo por la Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, de carreteras, y por el Real Decreto 1.812/1.994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento general de carreteras. Se añade en ese mismo artículo, en su parte referida a la Red de Interés General del Estado (RIGE) y según el informe recabado de la Demarcación de Carreteras del Estado lo siguiente:
 - *Cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedaran reguladas por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento General de Carreteras.*
 - *Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.*
 - *Se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para el mantenimiento y conservación de las construcciones existentes.*
 - *Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección de viario estatal.*
 - *No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.*
 - *El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas, en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas.*
 - *Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación.*
 - *Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.*
 - *Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.*

- *La edificación residencial, y la asimilada a la misma, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento.*
- *Se prohíbe realizar publicidad fuera de los tramos urbanos, en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de las carreteras.*
- *Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.*
- Se añade al artículo 5.1.2, Vías pecuarias, la alusión a la nueva zona de ordenación estructural delimitada para recoger sus trazados en suelo no urbanizable.
- Se añade al artículo 5.1.3, Red básica de servicios, lo referido a la Red general de agua potable de la EMSHI, ajustando y detallando su contenido que en la versión preliminar quedaba recogido en el Título 4, como antes ya se ha expuesto. Asimismo, se modifica la parte referida al sector eléctrico, puntualizando algunas de las cuestiones requeridas en los informes sectoriales recabados que afectan a esta materia.
- Se modifica el artículo 5.1.5 Aeropuerto, actualizando la referencia al Plan Director ahora vigente según la Orden FOM/3417/2010 descrita anteriormente, y ajustando la redacción al tratamiento específico de sus afecciones en el Título 4, según la modificación que se propone.
- Se modifica el artículo. 5.2.2 cauces y barrancos ajustándolo a las prescripciones de la normativa específica que rige en esta materia.

3.3.6. TÍTULO 6. RED PRIMARIA DOTACIONAL

Se añade en el artículo 6.1.5 De la red primaria de zonas verdes”

“En el diseño de las nuevas zonas verdes, las plantaciones arbóreas que se vayan a implantar y que se encuentren en zonas de dominio público, en medianeras, y otros entornos próximos a redes viarias, parques y jardines, se optarán prioritariamente por especies arbóreas que no produzcan los pólenes más alergénicos.”

3.3.7. DISPOSICIONES ADICIONALES

Se añade una nueva Disposición Adicional Cuarta a las Normas Urbanísticas del PGE, donde se recoge la necesidad del informe del Ministerio de Fomento para los planeamientos de desarrollo, así como para las revisiones o modificaciones que afecten a la zona de servicio o a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas.

3.3.8. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se incorporan un nuevo anexo a las Normas Urbanísticas con los planos de las Huellas de Ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento, de 29 de noviembre de 2.010 (B.O.E. de 3 de enero de 2.011).

3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN

3.4.1. PLANO DE ORDENACIÓN ORD-1- INFRAESTRUCTURA VERDE.

- Se elimina como elemento de la Infraestructura Verde la franja de suelo de espacio libre presente en la versión preliminar que se encontraba en la parte sur oeste de la Zona de Servicio Aeroportuario, entre éste y la A-3.
- Se grafían los corredores verdes N-S/E-OE, en base a los vectores de conexión del PATODHV.
- Se incorporan los recursos paisajísticos de valor alto y muy alto revisados en el Estudio de Paisaje.
- Se incorporan los terrenos forestales mencionados a continuación, según su consideración en el PATFOR:
 - Vivero forestal del Ministerio de medio Ambiente
 - Vivero central de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.
 - Tramos parciales de la ribera del río Turia y cauce nuevo del río Turia.
 - Parcelas del polígono 13.
 - Rambla del Poyo, junto a la depuradora de aguas residuales.
- Se incorporan los espacios libres y zonas verdes principales de las zonas urbanas y urbanizables, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 5.2.n) de la LOTUP. Se modifica el plano complementando los recorridos de conexión entre los espacios libres.

3.4.2. PLANO DE ORDENACIÓN ORD-2-CLASIFICACIÓN

Se integran en este plano las modificaciones derivadas de los cambios realizados en el plano de zonas de ordenación estructural.

3.4.3. PLANO DE ORDENACIÓN ORD-3- ZONAS DE ORDENACIÓN

Se desdobra el anterior plano ORD-3- Zonas de Ordenación en: ORD-3.1- Zonas de ordenación, añadiendo el nuevo ORD-3.2-Zonas de ordenación. Afecciones y Servidumbres Aeronáuticas. Este plano contempla tanto las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, como las servidumbres de la operación de aeronaves situadas sobre las zonas de ordenación estructural del PGE.



EN CUANTO AL CONTENIDO DEL PLANO DE ORDENACIÓN ORD-3.1- ZONAS DE ORDENACIÓN.

En lo que se refiere a la zonificación estructural se producen los siguientes cambios:

- Se ajusta la delimitación de la zona urbanizada industrial ZUR-IN, marcando como zona rural protegida por riesgo de inundación ZRP-AF1 un tramo del canal Júcar- Túria, al sur del municipio y lindando con el término municipal de Aldaia. Se trata de un tramo corto a cielo abierto que en la versión preliminar del PGE se zonificaba como ZUR-IN. Este pequeño cambio modifica algunas superficies de los cuadros de superficies generales del Plan General Estructural. Aumentando ZRP-RI y disminuyendo ZUR-IN del plan anterior.
- Se modifica la zonificación de un tramo de cauce del Barranco del Poio, situado al oeste del término municipal, de manera que pasa de ser zona rural común ZRC-AG1 a zona rural protegida ZRP-RI. Con ello también se ajusta el límite del sector SI-2 los Hornillos 2, para evitar la inclusión en el mismo de terrenos de este Cauce y su zona de servidumbre.
- Se definen gráficamente las vías pecuarias con sus anchos legales a escala en los tramos exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, y se incorporan sus terrenos a la nueva zona de ordenación estructural, Zona Rural Protegida por Afecciones Infraestructuras ZRP-AF-3 Vías Pecuarias.
- Se corrige la falta de zonificación en el plano de la zona denominada L`Alitrà, que se incluye en zona rural común.

En lo que se refiere a las afecciones sobre la zonificación estructural se producen los siguientes cambios:

- Se incorporan las instalaciones de ENAGAS, según informe y documentación anexa presentados por la entidad. Se ha añadido la distribución de sus instalaciones en el límite suroeste del término, junto a la autovía A-7.
- Se incluye la afección del riesgo de transporte de mercancías peligrosas representado añadiendo el límite de la franja de 500 m a lo largo de los recorridos de las vías A-3, A-7, V-30 y V-11, y el riesgo de accidentes graves de acuerdo con las zonas de seguridad del informe presentado por la empresa Bayer Cropscience SL,
- Se ha grafiado en planos sobre el trazado de las líneas aéreas eléctricas de alta tensión una franja de prohibición de plantación de árboles y levantamiento de edificaciones en 30 m de ancho, según el R.D. 1.955/2.000 Art. 162.3.
- Se elimina la trama fina cuadrada superpuesta como “red primaria de nuevo trazado” según lo observado en el informe I-15 del Ayuntamiento de Valencia, puesto que no corresponde con ninguna conexión.
- Quedan reflejadas las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan estas zonas por la Ley 37/2.015 de Carreteras. La zona incluida dentro de las líneas límite de edificación queda establecida como límite de la Zona Rural Protegida por afecciones Infraestructuras ZRP-AF-1.

- Se contemplan en planos los estudios y proyectos de carretera previstos por el Ministerio de Fomento como son el “nuevo Bypass tramo Sur”, y el anteproyecto “Aumento de capacidad y mejoras funcionales de la V-30, mediante la previsión de una zona de reserva viaria en el caso del bypass, y la inclusión de los terrenos afectados en la zona ZRP-AF1 en el caso de la V-30.
- Se delimita una Zona de afección visual sobre los terrenos de la Huerta de Valencia, representada por una línea paralela a la autovía A-3 que constituye su límite.



EN CUANTO AL CONTENIDO DEL PLANO DE ORDENACIÓN ORD-3.2- ZONAS DE ORDENACIÓN. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Por lo que respecta a las Servidumbres Aeronáuticas, éstas se han incorporado a este plano, elaborado por el desdoblamiento del plano ORD-3. Zonas de ordenación de la versión preliminar donde, para mayor claridad ante la superposición de numerosas afecciones territoriales, se han mantenido los sombreados de las distintas zonas del plan, marcando únicamente en este plano las Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas y las servidumbres de operación de aeronaves, según el R.D. 856/2.008.

3.4.4. PLANO DE ORDENACIÓN ORD-4- RED PRIMARIA

Además de las modificaciones comunes a varios planos que se indican más adelante, se eliminan los trazados de Red Primaria viaria interiores al Sistema General Aeroportuario.

3.4.5. MODIFICACIONES COMUNES A VARIOS PLANO DE ORDENACIÓN



MODIFICACIONES COMUNES A LOS PLANOS DE ORDENACIÓN ORD-3.1- ZONAS DE ORDENACIÓN Y ORD-4- RED PRIMARIA

Se modifica en los Planos de Ordenación ORD-3.1- Zonas de Ordenación y ORD-4- Red primaria, reflejando como único componente de Red Primaria de Servicios referida a conducciones de agua potable el trazado la red de agua potable en Alta Presión de la EMSHI, y se marcan los pozos y depósitos de agua potable. De modo similar, se incorporan los colectores de la Red de Saneamiento y Depuración de EPSAR, junto con su zona servidumbres de protección según el Plan Director de Saneamiento C.V. / R.D.L. 11/1995, R.D. 509/1996 y R.D. 2116/1998).

3.4.6. MODIFICACIONES COMUNES A TODOS LOS PLANOS DE ORDENACIÓN

- Se incorpora la parte del ámbito del recinto nº 2 de la Zona de Servicio Aeroportuario determinados en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, que faltaba por añadir. Este ámbito se trata de una porción de suelo enclavada en la zona industrial urbana, en la parte enfrentada al aeropuerto, al sur de la A-3, con forma irregular definida por Orden FOM/3417/2010.
- Se modifican los planos de ordenación para transcribir el límite del aeropuerto según el Plan Director del Aeropuerto de Valencia.

- Se modifica y adapta el límite de la Zona de Servicio Aeroportuario, con lo que se corrigen las interferencias detectadas.
- Se desestima como elemento definidor de la ordenación el estado final de inundabilidad previsto en el proyecto de “Diseño integral del encauzamiento del barranco del Poyo” elaborado por la CHJ por no contar presupuesto consignado. Los cambios introducidos derivan en la variación de los sectores industriales propuestos, eliminando por completo el anterior SI-2 al norte de la A-3 en la versión preliminar y reduciendo el SI-1 por la afección de inundabilidad. En la propuesta de modificación este sector al sur de la A-3 queda, además de reducido, dividido en dos sectores SI-1 y SI-2.
- Se representa el riesgo de inundación en forma de rayado superpuesto a las zonas de ordenación. Esta afección comentada se ve claramente en el plano de ordenación ORD-3- Zonas de Ordenación y en el resto de planos de ordenación se pueden apreciar los cambios en el suelo urbanizable reducido a causa de dicha afección.
- Se reducen las zonas de nuevos desarrollos propuestas en la versión preliminar del PGE. Los planos reflejan la eliminación de los sectores terciarios ST-1, ST-2 y ST-3, respetando y manteniendo en estas zonas el suelo protegido de la huerta. Respecto al ST-4, éste se clasifica como suelo urbano industrial, por encontrarse en el borde urbano de la zona urbanizada industrial, como continuación natural de la misma, delimitada por elementos existentes de la red viaria que lo distinguen de la huerta a proteger y en una situación prácticamente consolidada por la urbanización y parcialmente por la edificación por la preexistencia de una actividad. Con respecto al resto de suelos de nuevo desarrollo económico, los ZND-IN al oeste del término, estos han sufrido grandes modificaciones y reducción por motivos de afección por inundabilidad, como ya se ha indicado antes en este apartado: se elimina por completo el anterior SI-2 al norte de la A-3 de la versión preliminar y se reduce y divide el SI-1 al sur de la A-3.
- En el límite con la zona Oeste de Aldaia, que sigue una línea inclinada, se producen delimitaciones del sombreado del suelo en “diente de sierra” que han sido objeto de observación en el informe al PGE recibido de este municipio. Estas diferencias con el límite de término se deben a que responden a los límites de los distintos instrumentos de planeamiento aprobados en ambos municipios colindantes que se ajustan a criterios urbanísticos y territoriales, y no necesariamente administrativos. Para aclarar esta situación se han grafiado estas zonas con su propia leyenda para marcar, respecto a Quart de Poblet, si se trata de “planeamiento del término colindante” (de Aldaia, en ese caso) o “planeamiento en término colindante” (de Quart de Poblet sobre término de Aldaia).

3.5. CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Se incorporan al CAT-01 Plano del Catálogo de Protecciones, la totalidad de los entornos de protección del Bien de Interés Cultural (BIC) Els Arcs, situado en el término municipal de Manises, por afectar parcialmente el ámbito del sector SR-1 Elcano, del BIC Azud de la Acequia de Rascanya y del

BIC Azud de la Acequia de Favara. En el caso de estos dos últimos se muestra qué parte de los entornos de protección de alcanza terrenos el término municipal de Paterna y, de esta forma, quedan representados de igual modo en el plano y fichas del Catálogo, acordes al criterio de reflejar gráficamente la totalidad del entorno por tratarse de elementos con carácter supramunicipal.

3.6. FICHAS DE ZONAS

- Se actualizan en **todas las Fichas de Zona** las referencias a la legislación en materia de Dominio Público Hidráulico y Carreteras del Estado.
- Se añade en **todas las Fichas de Zonas**, en su apartado de afecciones:
“En caso de implantar edificaciones dentro de las zonas afectadas por la Huella de Ruido del Aeropuerto de Valencia, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR, protección frente al ruido del CTE.

Se deberá cumplir la normativa sectorial aplicable en lo que a las afecciones acústicas de dicho Aeropuerto se refiere.”

Esta zona se encuentra afectada por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.”
- Se añade en las Fichas de **Zonas ZUR**, en apartado de usos permitidos,
“En los ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado afectados por Huella Sonora del Aeropuerto de Valencia, no son compatibles las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.”
- Se añade en las Fichas de **Zonas ZND**, en apartado de usos permitidos.
“En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable afectados por Huella Sonora del Aeropuerto de Valencia, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios.
- Se añade en las Fichas de **Zonas ZRC**, en su apartado de usos permitidos,
“Cualquier actividad o uso debe tener resuelto el tratamiento controlado de residuos, y las actividades industriales deben contar con medidas de impermeabilización de sus zonas de procesos y almacenamiento, además de los sistemas de tratamiento controlado de vertidos cuando no estén integradas en sistemas municipales de saneamiento.”
- En cuanto a las observaciones sobre zonas rurales, se corrigen las discrepancias detectadas entre el contenido de las Normas Urbanísticas y las Fichas de Zonas.
- Se modifica y amplía en las Fichas de **Zonas ZUR-IN, ZND-IN, y todas las Zonas ZRC**, en el apartado de afecciones, lo siguiente con respecto a afecciones de inundabilidad:

“Inundabilidad:

“Incluye las zonas grafiadas según la cartografía del PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la C.V.) y el SNCZI (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables) del MAPAMA (Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente).”

- Se añade la referencia a la afección provocada por la línea de Metro de Valencia a las Fichas de Zonas **ZUR-NH**, **ZUR-RE/A**, **ZND-RE/A** y **ZRP-AF-1** de la forma siguiente:

Línea Metro de Valencia

Según regulación de uso y protección en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Se añade en las Fichas de las Zonas **ZRC-AG1**, **ZRP-AF1**, **ZRP-RI**, en el apartado de afecciones, lo siguiente:

“Conducciones de gas

La realización de construcciones o cualquier tipo de obras por terceros, que afecten a la zona de servidumbre de las conducciones de transporte de gas, o cualquier otra afección a la zona de servidumbre de las mismas, deberán ser solicitadas a la Delegación de Gobierno en la CV, Área de industria y energía, previo informe requerido a la empresa titular de las canalizaciones de gas.

Además, deberá recoger en su proyecto constructivo, y ejecutar en obra las limitaciones, traslados, y/o elementos de seguridad que en su momento Enagas Transporte S.A.U informe al Organismo mencionado.

Las modificaciones necesarias y justificadas, previa autorización de la Administración General del Estado, serán realizadas por Enagas Transporte S.A.U, en base a un proyecto elaborado al efecto.

Las interferencias que se creen sobre el Gasoducto enterrado, siempre y cuando no se varíe su categoría de Emplazamiento definida en la Norma UNE 60.302 ni se afecte a la cota de recubrimiento sobre el Gasoducto, se pueden resolver respetando las especificaciones de Enagas Transporte S.A.U, según la reglamentación vigente. En la que se tendrá en cuenta que la profundidad aproximada es de 1 metro y que para su ubicación exacta se dispondrá de detectores electrónicos de tuberías y la realización de catas en presencia del personal de Enagas Transporte S.A.U.

Todos los gastos irán a cargo del peticionario.

El peticionario, tras la autorización Administrativa de la Delegación de Gobierno de la CV, Área de Industria y Energía, deberá mantener contacto permanente durante el replanteo y construcción con el Centro Enagás Transporte S.A.U “

- Se añade en las Fichas de Zonas **ZUR-IN y ZND-RE/A**, en el apartado de protecciones, lo referido al BIC de la Acequia de Mislata, de la forma siguiente:

“Acequia de Mislata en Quart de Poblet

“Regulación de la protección según DECRETO 133/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, el tramo histórico de la acequia de Mislata en Quart de Poblet.”

- Se añade en las Fichas de Zona **ZRC-AG 1 y ZRP-AF 1**, en el apartado de afecciones los dos siguientes aspectos:

“Ferrocarriles:

Según regulación de uso y protección en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.”

“Zona de afección visual

Franja representada por una línea de separación de 130 m paralela a la autovía A-3 en la que se prohíbe la implantación de construcciones o elementos auxiliares cualesquiera que impida o dificulte la visión clara del patrimonio natural “.

- Se añade en la Ficha de Zona **ZUR-RE/A**,
 - En el apartado de protecciones, lo referido al BIC Els Arcs de Manises, de la forma siguiente:

Condiciones para el entorno de protección del BIC, declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 55/2006, de 28 de abril, del Consell, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano
 - En el apartado de programas de intervención la referencia al Master Plan Elcano 2.0 Motor de Innovación Urbana.”

- Se añade en la Ficha de Zona **ZND-IND**, en el apartado de condiciones para usos permitidos, lo siguiente:

“No se permitirán usos dotacionales educativos (públicos o privados), ni usos dotacionales para implantar centros de salud, hospitales o residencias de mayores.”

Todo ello debido a las posibles afecciones de las industrias que se vayan a implantar sobre la salud de la población usuaria de los equipamientos futuros.

- Se modifica en la Ficha de Zona **ZRC-AG2**, en los usos dominantes y compatibles, lo siguiente:

“USOS DOMINANTES: Los usos dotacionales y los permitidos por la legislación sectorial, recogido en el apartado de afecciones y los permitidos por la LOTUP en su artículo 197.”

“USOS COMPATIBLES: Protección del patrimonio arquitectónico existente.”

- Se añade en la Ficha de Zona **ZRP-AF2**:
 - *En el apartado de programas de intervención, lo relativo a los proyectos de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de la forma siguiente:*

“Proyecto de adecuación ambiental y drenaje de la cuenca del Poio, vertiente a la albufera. Confederación Hidrográfica del Júcar.”
 - *Se añade la parte del ámbito correspondiente al recinto 2 definido en la Orden FOM/3417/2010.*
- Se añade una nueva Ficha de Zona, la ZRP-AF 3 Vías Pecuarias.

3.7. FICHAS DE GESTIÓN

- Se añade en **todas las Fichas de Gestión**, en condiciones de ejecución, lo siguiente:

“La calidad del agua de consumo humano, el sistema de abastecimiento, las instalaciones que permiten su suministro y las condiciones higiénico-sanitarias se garantizarán y ajustarán a lo dispuesto en el R.D 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de calidad del agua de consumo humano y al Decreto 58/2006 de 5 de mayo, del Consell, por el que desarrolla en el ámbito de la Comunitat Valenciana.”

“Los nuevos desarrollos residenciales e industriales, requerirán su conexión con la red general de infraestructuras en unas situaciones óptimas, adoptando medidas que permitan un uso racional del agua, y protegiendo y mejorando la calidad de la misma.

Los nuevos sectores que se desarrollen no producirán ninguna afectación en las aguas destinadas a abastecimiento de consumo humano por posible contaminación difusa.”

“La red de saneamiento será separativa, y garantizará la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales.”
- Se añade en la Ficha de Gestión del sector **SR-1 Elcano**, lo siguiente:
 - *En condiciones de ordenación:*

“El sector estará obligado a cumplir las condiciones de protección establecidas en el entorno de protección del BIC, el acueducto Els Arcs de Manises, declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 55/2006, de 28 de abril del Consell, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.”

“Se condiciona la observancia de aquellos elementos catalogados que se recojan en el Catálogo pormenorizado, o en su defecto en el momento de su desarrollo, se obliga a la redacción del catálogo de protecciones pormenorizado parcial de los bienes incluidos en el ámbito de sector de Planeamiento.”
 - *En condiciones de gestión:*

“En el supuesto de redelimitación de unidades de ejecución, se añadirá la extensión sobre los terrenos necesarios no solo para la conexión con redes de servicio, sino también para la conexión viaria.”

- En condiciones de ejecución:

“8.- Los nuevos desarrollos residenciales y terciarios, requerirán su conexión con la red general de infraestructuras en unas situaciones óptimas, adoptando medidas que permitan un uso racional del agua, y protegiendo y mejorando la calidad de la misma.”

- Se modifican las Fichas de Gestión de los sectores **SR-2 Parque San Onofre, SR-3 Blasco Ibáñez y SR-4 Molí d'Animeta**, en los criterios de aprovechamiento tipo y área de reparto la alusión a incluir en esta última la Red Primaria adscrita, puesto que no se prevé adscribirles ningún elemento.
- Se elaboran las **nuevas Fichas de Gestión de los sectores SI-1 Los Hornillos 1 y SI-2 Los Hornillos 2** de nueva delimitación en la propuesta de modificación de la versión preliminar el PGE., con las siguientes particularidades:

- *Para el sector **SI-1 Los Hornillos 1**, se puntualiza en sus condiciones de ejecución:*

“1.- La conexión a la red viaria más próxima se realizará desde la A-3 a través del paso elevado sobre la Colada d'Aragó. Además, el acceso por el este se produce a través del paso inferior sobre el ferrocarril previsto como prolongación de la calle Riu Guadalaviar en el sector “Parque Empresarial Aldaia”; y desde Aldaia se realizará a través de las carreteras de la Generalitat y de la Diputación.”

...

“7.- Además de las cargas propias de las condiciones de conexión e integración descritas anteriormente, asumirán las obras de construcción de la remodelación del puente existente en la Colada d'Aragó, así como la parte correspondiente para la ejecución de la EDAR prevista en el sector “Parque Empresarial Aldaia”, que deberá ser costeada conjuntamente con los otros dos sectores (SI-2 y “Parque Empresarial Aldaia”) mediante el establecimiento del canon de urbanización pertinente.”

- *Para el sector **SI-2 Los Hornillos 2**, se puntualiza en sus condiciones de ejecución:*

“3.- El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de impulsión de Aguas de Valencia que discurre por la calle Colada d'Aragó, conectando con la que transcurre por el vial de servicio de la marginal derecha de la A-3.”

...

“5.- La programación de esta actuación integrada tendrá en cuenta las conexiones realizadas por el SI-1 Los Hornillos 1 con la red de saneamiento principal que desemboca en la depuradora planteada en el “Parque Empresarial Aldaia”, y con la red de pluviales que desembocará en el Barranco del Poio. En caso de no tener estas

conexiones ejecutadas en el momento de su desarrollo, éstas tendrán que ser asumidas por el presente sector.”

3.8. CUADROS DE SUPERFICIES

Se adjuntan al presente documento los cuadros de superficies modificados de la versión preliminar del PGE, con superficies actualizadas a todos los cambios generados a raíz de los informes y alegaciones, así como del nuevo modelo propuesto.

3.9. ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO. ANEXOS

En líneas generales, se modifica el modelo territorial propuesto, los cuadros de superficies reflejados y los planos incluidos en los diferentes documentos y anexos que componen el Estudio ambiental y territorial estratégico (en adelante EATE), según lo recogido en el presente documento de propuesta de modificaciones:

- EATE. Se modifica el apartado 2 con las alternativas de ordenación modificadas según el modelo territorial propuesto, manteniendo las alternativas 0, 1 y 2 ya analizados e incluyendo una alternativa 3 que incluya el nuevo modelo territorial según los cambios introducidos en el presente documento. También en el Anexo 1 a la propia EATE.
- EATE. Se modifica el apartado 3.2 según el modelo territorial propuesto.
- EATE. Se modifica el apartado 3.5 según el modelo territorial propuesto.
- EATE. Se actualiza el apartado 3.6.2 conforme al PATODHV recientemente aprobado.
- EATE. Se actualiza el apartado 3.6.3 conforme a los informes recibidos.
- EATE. Se actualizan, en general, los planes de acción territorial según las últimas actualizaciones en los vigentes.
- EATE. Se actualiza el apartado 7.3 según el potencial real de habitantes del modelo territorial propuesto.
- EATE. Se modifica el apartado 7.8 para incluir, analizar y comparar la nueva alternativa 3.
- EATE. Se adapta el apartado 8 al informe emitido sobre los índices de máximo crecimiento residencial y de actividades económicas.
- EATE. Se modifica el apartado 10 para incluir la nueva alternativa 3.
- EATE, Anexos 3 y 4. Se actualiza según el modelo territorial propuesto, las consideraciones emitidas por el Servicio de Ordenación Territorial y la Confederación Hidrográfica del Júcar y, por último, a efectos del cálculo de caudales, se adoptan los datos de caudales inyectados a la red del municipio en los ejercicios 2.016 y 2.017, obtenidos del informe emitido el 04/12/2.018 por Aguas de Valencia, S.A, entidad que presta el servicio de agua potable y alcantarillado, conforme al requerimiento realizado por el Sr. Secretario General Ayuntamiento de Quart de Poblet en fecha 16/11/2.018, con el número de habitantes por vivienda establecido por la LOTUP.

- EATE, Anexo 5. Se actualiza según el modelo territorial propuesto.
- EATE, Anexo 6. Se actualiza según el modelo territorial propuesto. Asimismo, concretados los nuevos desarrollos urbanizables previstos, se llevará a cabo la prospección arqueológica, con su posterior memoria de impacto patrimonial.
- EATE, Anexo 7. Se actualiza según el modelo territorial propuesto, incluyendo la modificación del estudio de tráfico según el citado modelo.
- EATE, Anexos 8, 9 y 10. Se actualizan según el modelo territorial propuesto.
- EATE, Anexo 11. Se actualiza con los últimos informes emitidos y las alegaciones presentadas, en previsión del posterior documento de resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública requerido en el artículo 54.2.b) de la LOTUP.

3.10. ESTUDIO DE PAISAJE

Asimismo, en atención al informe emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (I-20), se modifica el Estudio de Paisaje para recoger las determinaciones establecidas en el citado informe, en particular, las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos, cuyas modificaciones también se recogen en los apartados correspondientes del EATE:

- EATE. Se modifica el apartado 3.3 para adaptar las unidades de paisaje resultantes según el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- EATE. Se modifica el apartado 4.5 para adaptar las unidades de paisaje resultantes según el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Según plano modificado 04.00 Unidades y Recursos Paisajísticos del Estudio de Paisaje.

Se revisa en el Estudio de Paisaje la caracterización y valoración de las unidades de paisaje, modificando su ámbito y delimitación para incluir toda la superficie analizada del término municipal de Quart de Poblet y de todo el estudio, y diferenciando en los tejidos urbanos los diferentes tipos existentes en el ámbito de estudio. Asimismo, se revisan también los recursos paisajísticos, incorporando el “Barranc del Galleg” y la zona de la Huerta definida por el recientemente aprobado PATODHV.

Se adapta el Estudio de Paisaje al nuevo modelo territorial propuesto, en particular, su análisis de visibilidad individual y agregado de los diferentes elementos.

Se modifican las normas de integración paisajística con el fin de acotar la compatibilidad y adecuación de las posibles actividades en el suelo rural. En concreto, se implementan los condicionantes de las zonas ZRC-AG1, ZRC-AG2 y ZRP-AF2 en las fichas de zona, para garantizar la amplitud y protección visual desde la A-3 y en definitiva la calidad paisajística desde dicha vía.

Con respecto a la catalogación de los paisajes de mayor valor, se incorporan estos a las fichas del Catálogo de Protecciones del Plan, elaborando para cada unidad su ficha independiente.

Con respecto a los programas de paisaje, la propuesta definitiva del PGE incluirá un programa que trata los enclaves urbanos residenciales en zonas industriales, como es el caso del Barrio del Cristo. Se incorpora una ficha por cada asentamiento urbano en estas condiciones con el objeto de especificar medidas que atenúen el impacto visual y paisajístico de estas zonas consolidadas.

Con respecto a las normas de paisaje y de integración paisajística, se complementan de forma que se incluye normativa paisajística para los sectores delimitados en suelo urbano, que condicionarán las necesarias a incluir para cada sector en el posterior Plan de Ordenación Pormenorizada.

Para el sector SR-1 Elcano se modifica en su ficha de gestión la condición impuesta de observancia de los elementos catalogados por no tratarse de elementos incluidos en el Catálogo estructural que acompaña la tramitación del PGE. En su lugar, se condiciona igualmente a aquellos que se recojan en el Catálogo pormenorizado o, en su defecto en el momento de su desarrollo, se obliga a la redacción del Catálogo de protecciones pormenorizado parcial de los bienes incluidos en el ámbito del sector de planeamiento diferido.

Para el sector SR-4 Molí d'Animeta se añaden a la normativa de carácter paisajístico las medidas estipuladas en el Estudio de Integración Paisajística elaborado para la tramitación del mismo.

Se incorporan normas de integración paisajística referidas a los nuevos sectores modificados propuestos SI-1 y SI-2 al sur de la A-3 que garantizan la transición e integración de ambos sectores con la infraestructura verde y las zonas rurales.

Con respecto a los suelos no urbanizables, se incluyen criterios paisajísticos en las fichas de zona con el fin de preservar los valores paisajísticos, acotando los usos y actividades permitidos en estos. Se corrige la discrepancia en los suelos protegidos según las normas de integración paisajística y los incluidos en las normas urbanísticas y planos del Plan. Se incluye la protección paisajística en los documentos del plan.

En relación con los Indicadores de los Objetivos de Paisaje, se incorporarán indicadores en este sentido en la documentación del PGE.

3.11. ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA

Ambos documentos serán nuevamente redactados, considerando el modelo territorial resultante de los informes recibidos y las alegaciones presentadas, según se detalla en el presente documento:

- En el caso de la Memoria de viabilidad económica, se analizarán nuevamente los parámetros urbanísticos, se estudiará la viabilidad económica del modelo territorial propuesto, se concretará su horizonte temporal y, por último, se analizará nuevamente el impacto sobre las haciendas públicas.
- En cuanto al Estudio de Sostenibilidad Económica, se analizará nuevamente la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, la implantación de usos y servicios y el impacto sobre la hacienda local.

4. PROPUESTA DE DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER VINCULANTE MODIFICADA

Expuestas las modificaciones previstas en la documentación del PGE respecto a su versión preliminar sometida a información pública, el presente documento se acompaña de la documentación de carácter vinculante, con capacidad normativa, ya ajustada a los cambios propuestos. Esta documentación responde al siguiente listado:

- NORMAS URBANÍSTICAS.
- NORMAS GENERALES DEL CATALOGO DE PROTECCIONES.
- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- FICHAS DE ZONA.
- FICHAS DE GESTION.
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- PLANO DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES.
- PLANO 04.00 UNIDADES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

5. ANEXO 1. CUADRO DE SUPERFICIES

CUADROS PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL				
Zonas de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo				
			Superficie	
			ha	%
ZONAS URBANIZADAS			502,08	25,61%
SU	Uso dominante residencial		141,81	7,23%
	ZUR-NH	NÚCLEO HISTÓRICO	10,05	0,51%
	ZUR-RE/A	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	115,71	5,90%
	ZUR-RE/M	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD	14,15	0,72%
	ZUR-RE/B	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	1,89	0,10%
SU	Uso dominante industrial		359,66	18,35%
	ZUR-IN	INDUSTRIAL	359,66	18,35%
SU	Uso dominante terciario		0,61	0,03%
	ZUR-TR	TERCIARIO	0,61	0,03%
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO			76,45	3,90%
SUZ	Uso dominante residencial		26,03	1,33%
	ZND-RE/A	RESIDENCIAL	26,03	1,33%
SUZ	Uso dominante industrial		50,42	2,57%
	ZND-IN	INDUSTRIAL	41,42	2,11%
	ZND-IN-DTC	INDUSTRIAL DE TÉRMINOS COLINDANTES	9,00	0,46%
SUZ	Uso dominante terciario		0,00	0,00%
	ZND-TR	TERCIARIO		0,00%
ZONAS RURALES			1.381,58	70,49%
SNU-C	Comunes		831,95	42,44%
	ZRC-AG1	AGROPECUARIA CLASE 1	795,36	40,58%
	ZRC-AG2	AGROPECUARIA CLASE 2	36,59	1,87%
SNU-P	De protección especial		549,63	28,04%
	ZRP-RI	PROTECCIÓN POR RIESGOS INUNDABLES 1	22,04	1,12%
	ZRP-NAPE 1	PROTECCIÓN NATURAL ECOLÓGICA 1	38,50	1,96%
	ZRP-NAPE 2	PROTECCIÓN NATURAL ECOLÓGICA 2	30,27	1,54%
	ZRP-NAPE 3	PROTECCIÓN NATURAL ECOLÓGICA 3	8,33	0,42%
	ZRP-AG	PROTECCIÓN AGRÍCOLA	75,59	3,86%
	ZRP-AF 1	PROTECCIÓN POR INFRAESTRUCTURAS 1	214,85	10,96%
	ZRP-AF 2	PROTECCIÓN POR INFRAESTRUCTURAS 2	154,44	7,88%
	ZRP-AF 3	PROTECCIÓN POR VIAS PECUARIAS	5,61	0,29%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			1.960,11	100,00%

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL				
Clasificación del Suelo				
Clasificación	Superficie		Superficie	
		m ²	ha	%
SUELO URBANO		5.020.787,01	502,08	25,61%
SUELO URBANIZABLE		764.499,99	76,45	3,90%
SUELO NO URBANIZABLE		13.815.780,06	1.381,58	70,48%
	COMÚN	8.319.494,72	831,95	42,44%
	PROTEGIDO	5.496.285,34	549,63	28,04%
Total Término Municipal		19.601.067,06	1.960,11	100,00%

Edificabilidad del Suelo Sectorizado							
Uso Dominante	Sector	Superficie (m ² s)	Sup. computable (m ² s)	IEB ⁽¹⁾ (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nº estimado viviendas	Nº estimado habitantes
SR-1	<i>Elcano *</i>	128.747,58	128.747,58	0,50	64.373,79		
				0,8	102.998,06	792	1.664
SR-2	<i>Parque San Onofre</i>	23.272,85	22.391,85	0,99	22.167,93	171	358
SR-3	<i>Blasco Ibáñez</i>	5.191,09	5.191,09	1,69	8.772,94	67	142
SR-4	<i>Molí d'Animeta</i>	269.220,00	269.220,00	0,84	226.806,02	2330	4.893
	SUBTOTAL	157.211,52	156.330,52		313.347,74	3.360	7.057
INDUSTRIAL							
SI-1	<i>Los Hornillos 1 *</i>	496.409,26	369.249,54	0,8	295.399,63	-	-
SI-2	<i>Los Hornillos 2</i>	44.963,77	44.963,77	0,8	35.971,02	-	-
	SUBTOTAL	541.373,03	414.213,31		331.370,65	-	-
TOTAL		698.584,55	570.543,83		644.718,39		

* Edificabilidad sobre superficie computable dentro del término municipal.

Superficies Dotaciones de Red Primaria		
ZONAS VERDES		
ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA		
ÁREAS DE JUEGO (PVA)		(m ² s)
PVA-1	Area Jocs Calle José Mestre Descals	703,18
Total PVA		703,18
JARDINES (PVJ)		(m ² s)
PVJ-1	Parque del Perdiguier	16.859,10
PVJ-2	Parque de San Onofre	6.812,69
PVJ-3	Jardí del riu Túria	7.220,90
PVJ-4	Parc Carrer reverendo Padre José Palacios 1	3.998,10
PVJ-5	Parc Carrer reverendo Padre José Palacios 2	7.841,80
PVJ-6	Parc Faitanar 1	2.729,20
PVJ-7	Parc Faitanar 2	14.516,20
PVJ-8	Parc del braç Forà o del Orta	20.487,46
PVJ-09	Parc del Che	12.604,80
Total PVJ		93.070,25
PARQUES (PVP)		(m ² s)
PVP-1	Parc de l'Alter	154.894,91
PVP-2	Parc de l'Acequia de Mislata	92.288,36
Total PVP		247.183,27
Total Zonas Verdes de Red Primaria		340.956,70

Superficies de las Dotaciones de Red Primaria	
ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA	340.956,70
ÁREAS DE JUEGO (PVA)	703,18
JARDINES (PVJ)	93.070,25
PARQUES (PVP)	247.183,27
EQUIPAMIENTOS DE RED PRIMARIA	1.991.302,33
DEPORTIVO–RECREATIVO (PQD)	13.221,71
EDUCATIVO–CULTURAL (PQE)	11.802,00
SANITARIO–ASISTENCIAL (PQS)	4.118,60
ADMINISTRATIVO–INSTITUCIONAL (PQA)	10.813,00
INFRAESTRUCTURAS–SERVICIO URBANO (PQI)	1.951.347,02
Total Plan General Estructural	2.332.259,03

Superficies Dotaciones de Red Primaria EQUIPAMIENTOS		
EQUIPAMIENTOS DE RED PRIMARIA		
DEPORTIVO – RECREATIVO (PQD)		(m ² s)
PQD-1	Polideportivo Municipal	25.553,00
PQD-2	Instalaciones deportivas cementerios	15.321,56
PQD-3	Polideportivo Xiquet de Quart	13.221,71
Total (PQD)		54.096,27
EDUCATIVO – CULTURAL (PQE)		(m ² s)
PQE-1	I.E.S. Riu Túria	12.014,00
PQE-2	Centro de Interpretación de la Naturaleza	687,00
PQE-3	I.E.S. Faitanar	10.787,00
PQE-4	I.E.S. La Senda	11.802,00
Total (PQE)		35.290,00
SANITARIO – ASISTENCIAL (PQS)		(m ² s)
PQS-1	Centro de Salud	2.123,87
PQS-2	Hospital Militar	87.613,30
PQS-3*	Iglesia de la Purísima Concepción	476,93
PQS-4*	Ermita de San Onofre	4.118,60
PQS-5*	Parroquia Santísimo Cristo	664,00
Total (PQS)		94.996,70
INFRAESTRUCTURAS – SERVICIO URBANO		(m ² s)
PQI-1	Estaciones de metro	2.353,00
PQI-2*	Cementerio municipal	8.938,00
PQI-3	Nuevo Cementerio	16.575,00
PQI-4	Ecoparque	4.368,00
PQI-5	Aeropuerto de Valencia	1.544.437,70
PQI-6	Planta tratamiento Residuos Sólidos Urbanos	246.291,00
PQI-7	Club deportivo Militar "El Cid"	82.117,80
PQI-8	Depósito Baja Presión	4.964,00
PQI-9	Red de Abastecimiento de Energía Eléctrica	26.893,90
PQI-10	Estacion de bombeo	360,00
PQI-11	Depuradora	14.048,62
Total (PQI)		1.951.347,02
ADMINISTRATIVO – INSTITUCIONAL (PQA)		(m ² s)
PQA-1	Ayuntamiento	937,00
PQA-2	Juzgados	592,00
PQA-3	Instalaciones Municipales	10.813,00
(PQA)		12.342,00
Total Equipamientos de Red Primaria		2.148.071,99
* Reserva dotacional privada		

Superficies Dotacionales de Red Primaria PENDIENTE DE OBTENCIÓN				
Código	Nombre	Superficie	Superficie	Sectores
		(m ² s)	Pendiente Obtención	
ZONAS VERDES				
PARQUES (PVP)				
PVP-1	Parc de l'Alter	154.894,91	40.188,97	SI-1 y SI-2
ÁREAS DE JUEGO (PVA)				
PVA-1	Area Jocs Calle José Mestre Descals	703,18	703,18	SI-2
EQUIPAMIENTOS				
PQA-3	Instalaciones municipales	10.813,00	10.813,00	Sector parque empresarial Aldaia
RED VIARIA / PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS				
<i>Nº Orden (*)</i>				
PCV-1		C/ Reverendo Padre José Palacios	—	215,61 SR-1
PCV-2		C/ Rei en Jaume		394,96 SR-1
Total Superficie Red Primaria Pendiente de Obtención			52.315,72	

ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA		340.956,70
ÁREAS DE JUEGO (PVA)		703,18
JARDINES (PVJ)		93.070,25
PARQUES (PVP)		247.183,27
CUMPLIMIENTO ESTANDARES		
PARQUES S/LOTUP	5m ² /hab	166.567,14
ZV S/LOTUP	10m ² /hab	333.134,29
	PGOU	LOTUP
PVP	247.183,27	166.567,14
ZV	340.956,70	333.134,29

	VIVIENDAS	POBLACION
CENSO POBLACION Y VIVIENDA 2011	12.224	25.253
SECTOR L'ANIMETA	2.330	4.893
SECTOR 2	171	358
SECTOR 3	67	142
SECTOR 1-EL CANO	792	1.664
REFRACTA	273	573
CALLE JAUME BALME	205	431
TOTAL	16.062,30	33.313,43