

PLAN GENERAL TRANSITORIO

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PLANEAMIENTO GENERAL DE QUART DE POBLET. ANTECEDENTES.

El municipio de Quart de Poblet disponía de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 27 de julio de 1992 (en adelante, PGOU'92).

En 1995, dicho Plan fue anulado por varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Entre otras, la núm. 561, de 3 de julio de 1995, al recurso 348/1993 y la núm. 632, de 24 de julio de 1995, al recurso 347/1993, en las que se recoge: *"dado el carácter derogatorio de la última ley citada (8/90, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo), y en la medida en que, en sus disposiciones transitorias, no se establece criterio alguno a seguir para los instrumentos que se encontraban en tramitación a la entrada en vigor de la misma... el plan general que se examina es contrario a la legalidad vigente en el momento de su aprobación definitiva". "... la ausencia de delimitación de áreas de reparto y determinación de los correspondientes aprovechamientos tipo que sufre el Plan impugnado -cuestión nuclear del litigio-, tiene una virtualidad enervatoria de la validez del Plan".*

Posteriormente, en el año 1997, recayó una nueva sentencia del mismo tribunal (núm. 1013, de 3 de noviembre de 1997), en la cual se resolvió la anulación solamente parcial del PGOU'92 por entender que en el mismo sí se incorporaban determinaciones propias de la Ley 8/1990, como son concretamente la de cesión de aprovechamientos en suelo urbano, entendiéndose el Tribunal que el soporte legal de dichas determinaciones se había visto afectado por la anulación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, a consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional 62/1997, de 20 de marzo.

Las primeras sentencias mencionadas, entre otras, fueron objeto de recurso de casación, interpuesto tanto por la Generalitat como por el Ayuntamiento ante el Tribunal Supremo.

El 18 de diciembre de 2000, el Tribunal Supremo resolvió, al menos, siete de los recursos de casación interpuestos contra las primeras sentencias mencionadas, desestimándolos. Resulta, por tanto, que el Plan General de 1992 no es aplicable en el término municipal de Quart de Poblet.

Tampoco resulta de aplicación el planeamiento anterior, “Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur de desvío del Río Turia” de 1966 (en adelante, PG’66), derogado, en todo su ámbito.

Ante esta situación y siendo Quart de Poblet un municipio con una dinámica urbanística importante, conforme prevé la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU) en su artículo 36, se entiende justificado tramitar con carácter de urgencia un documento de Ordenación Urbanística General que establezca las determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, sin perjuicio de que, con la mayor brevedad posible, sea sustituido por un nuevo Plan de elaboración municipal.

2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO DE QUART DE POBLET.

El PGOU'92 del municipio de Quart de Poblet, ahora anulado, no supuso una modificación sustancial de la estructura general del territorio establecida en el Plan General de Valencia y su Comarca de 1966 (PG'66) y desarrollada por el Plan Parcial, de 1969 (PP'69). Se adjunta plano de "zonificación", a escala 1:10.000, transcripción de los del citado PP'69. Nos referiremos al mismo y no al PGOU'66 ya que los planos de aquél, presumible transcripción de los de éste, son los que han dado lugar al estado consolidado que conocemos.

Los asentamientos urbanos en el municipio de Quart de Poblet están intrínsecamente relacionados con el trazado de vías de comunicación importantes; su propio topónimo –como de todos es sabido- tiene su origen en la distancia a la que se situaba de la Valencia romana: cuarta milla.

El núcleo de población originario situado alrededor de la actual Plaça del Castell, creció apoyándose en el camino que discurría hacia Manises y Paterna (actuales calles Mare de Déu del Pilar y de l'Alcota) y en el que se dirigía hacia el interior de la península ibérica: primero, lo que fue la vereda de ganados "Colada de Castilla", posteriormente, carretera nacional de Madrid a Valencia (N-III; inicial trazado por las actuales calles Antic Règne de València, Joanot Martorell, Trafalgar y avenida de Madrid).

Este núcleo urbano originario, básicamente residencial y asociado a las actividades agrícolas, artesanas y semi-industriales que se ejercían en su entorno inmediato, sufrirá el proceso propio de los pueblos próximos a una gran ciudad, con unos crecimientos incontrolados de población y de asentamientos industriales. Inicialmente próximas al núcleo de población, se implantarán junto a la aludida carretera Madrid-Valencia y en algunos casos conectadas a la vía férrea de Valencia a Lliria, las primeras industrias (FÁBRICA DE ALUMBRES QUÍMICOS –posteriormente, TURÉGANO-, REFRACTA, ELCANO...).

A partir de los años sesenta y de acuerdo con las teorías urbanísticas propias de la época, apoyándose siempre en la vía de comunicación de Valencia a Madrid pero en su actual trazado (Av. Reial Monestir de Santa María de Poblet y Av. Comarques del País Valencià) Quart de Poblet albergará el polígono industrial Oeste del área metropolitana pasando a instalarse en el mismo las nuevas factorías propias del desarrollo industrial de la época y las expulsadas del municipio central (AZUMESA, PAVASAL, CERVEZAS EL ÁGUILA, HORVITÉN, PREFALCO, URALITA, BAYER...).

El **núcleo residencial originario**, durante la vigencia del planeamiento de "Gran Valencia", pasó a conurbarse, por el Noroeste, con el de Manises; vio limitado su "ensanche" por el Norte y Este, con el nuevo cauce del río Turia y por el Sur, con la vía férrea -inicialmente de Valencia a Llíria- a la que logró superar, apoyándose en el trazado de la antigua carretera N-III. Las singulares factorías "Elcano" -al Oeste-, "Refracta" -al Este-, la ya citada vía férrea y la "zona Industrial 'B' Especial" desarrollada a lo largo del nuevo trazado de la N-III (actual Av. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet) -al Sur-, completaron los límites al crecimiento del suelo urbano residencial del núcleo principal de Quart de Poblet. En su interior han permanecido y aún permanecen algunos de estos asentamientos industriales que procede de erradicar.

Al Sur del término, en las proximidades de los caminos que unían a Quart de Poblet con Aldaia (de la Cautiva y de Aldaia), a finales de los años '50, surgirá espontáneamente el **núcleo residencial del "Barrio de Porta" o "Barrio del Cristo"** en el entorno de la línea divisoria entre ambos términos. Su crecimiento quedará limitado por el Norte por la "zona Industrial 'A' Normal" que el planeamiento de la época previó en las marginales de la N-III.

Otros núcleos residenciales inmediatos a dicha carretera (Barrio de San José Artesano y Ciudad Mudeco), de reducidas dimensiones, resultarán también rodeados de suelo industrial y en situación de fuera de ordenación. También rodeado por industrias y parcialmente en suelo del término de Manises, permanece el núcleo **del Barrio de San Jerónimo** consolidado junto a la antigua factoría Elcano.

El **suelo industrial**, de acuerdo con el planeamiento comarcal anteriormente vigente, se ha desarrollado a lo largo de la N-III constituyendo - como ya se ha apuntado- la zona industrial Oeste del Área Metropolitana. Según la terminología del plan de 1966, de tipo "Especial" -menos contaminante, "más segura" y cuya "característica principal ha de ser la dignidad y excelencia de sus jardines y edificios"- en el tramo más próximo a Valencia (marginal izquierda, entre el Nuevo Cauce y el Aeropuerto) y "Normal" -toda clase de industrias, excepto aquellas que por su calificación deban estar aisladas"- en el resto.

En la década de los ochenta, la consolidación del suelo de acuerdo con el modelo territorial determinado en los mencionados planes de la "Gran Valencia", como se ha dicho, basado en el trazado de las infraestructuras viarias existentes, limitó considerablemente la posibilidad de cambiar la estructura general del territorio del municipio de Quart de Poblet establecida en aquellos documentos a través de la revisión de los mismos.

De hecho, el Plan General de 1992 –ahora anulado- si bien incrementó los equipamientos previstos en el Plan Parcial de 1969, prácticamente mantuvo la zonificación general del anterior. La modificación más importante afectó al suelo no desarrollado situado entre la vía férrea y el Industrial “B” de la Avda. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet, que, en parte, se destinó a dotaciones públicas y el resto se clasificó como Urbanizable Residencial y Terciario (zonificado en 1966 como "Industrial ‘A’ Normal" y con un posterior intento fallido de modificación de usos para pasar a ser residencial de “Edificación Abierta”). El suelo industrial mantuvo tal zonificación, excepto en una parte -no consolidada- situada al Noroeste del término y en lo que afecta a la factoría “Refracta”. El "*Suelo de Huerta*" se clasificó como No Urbanizable.

Aún en la actualidad, el municipio de Quart de Poblet tiene limitado/condicionado el desarrollo urbanístico por situaciones/actuaciones que requieren la decisión de otras Administraciones y que, presumiblemente, no se van a adoptar a corto plazo. Nos referimos, por ejemplo, a la solución a adoptar con respecto al trazado y características de la actual vía férrea de Valencia a Riba-roja que, entre otros, condiciona fuertemente el desarrollo del único suelo que puede posibilitar el crecimiento del núcleo residencial, al Sur de la misma.

En resumen, el municipio de Quart de Poblet presenta hoy dos núcleos residenciales que ya estaban altamente consolidados al finalizar la década de los ochenta. Ello provoca una oferta limitada de viviendas que, a su vez, da lugar a unos precios elevados de las mismas provocando un estacionamiento, cuando no emigración, de la población. Tales núcleos presentan déficits de equipamientos, propios del planeamiento urbanístico que propició su creación y consolidación.

El suelo industrial, por su parte, presenta también un elevado grado de consolidación (cabe significar que es habitual en este tipo de suelo que la implantación de una actividad no suponga la ocupación completa de la parcela; por ello, algunos de los suelos que en la cartografía aparentemente están vacantes tienen su destino asociado al futuro desarrollo de las actividades actualmente existentes).

Cabe decir que, desde los años 80, viene advirtiéndose un cambio cualitativo en el tipo de actividades industriales que demandan instalarse en Quart de Poblet. Muchas de las antiguas factorías han cesado en su actividad. La demanda tiende hacia un tipo de actividades menos contaminantes y que requieren menor superficie de suelo.

En los últimos años, la Generalitat, la Mancomunitat de l’Horta Sud y el propio Ayuntamiento han llevado a cabo diversas actuaciones tendentes a superar

la histórica carencia de red de saneamiento adecuada en el suelo urbano; en especial, tal situación afectaba al suelo industrial lo que ha impedido urbanizarlo debidamente. En particular, cabe mencionar la redacción del Proyecto de "Restitución y Adaptación de los cauces naturales de los Barrancos Poyo, Torrent, Chiva y Pozalet (Valencia). Solución B" por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar que ha permitido acotar el problema de los riesgos de inundación del suelo industrial situado al Oeste del Barranc de la Saleta y, consecuentemente, concretar las características de la red de recogida de las aguas pluviales.

En este momento, se estaban llevando a cabo diversas actuaciones de urbanización integrales, mediante gestión directa o indirecta, que es muy conveniente no abortar ni limitar ya que suponen la corrección de unos efectos medioambientales negativos de unas actividades económicas ya instaladas.

Por otra parte, en este documento no pueden ignorarse las actuaciones de desarrollo urbanístico llevadas a cabo a partir de 1992, máxime si tenemos en cuenta, de una parte, que no entran en conflicto con la estructura general del territorio, como se ha dicho, básicamente definida desde hace más de 40 años y, de otra, que tampoco entran en conflicto con las razones por las cuales el plan general en el que se han basado ha sido anulado. Tales afirmaciones han sido ratificadas en los procesos de exposición al público de los documentos que tampoco han sido objeto de alegaciones estimables.

3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, DE CARÁCTER TRANSITORIO. DETERMINACIONES INDISPENSABLES Y SECTORES A REGULAR.

Dado el carácter transitorio del presente Plan General de Ordenación Urbana, interesa en primer lugar describir en líneas generales cuál va a ser su alcance con el fin de desarrollar su documentación en coherencia con las determinaciones del mismo. Es decir, se entiende que la información urbanística del territorio ordenado (parte del documento sin eficacia normativa) no debe tener necesariamente el carácter exhaustivo que procede en los Planes Generales propiamente dichos sino el contenido suficiente, coherente con las determinaciones que se establecen en el mismo.

Tales determinaciones, en principio, por su incidencia más allá de los límites municipales, deben procurar una adecuada consideración de los **elementos estructurales de la ordenación** que afectan al territorio objeto del mismo. Evidentemente, en lo que afecta a la **clasificación del suelo** ésta se limitará a distinguir el suelo urbano del no urbanizable, sin perjuicio de la coherencia de la clasificación con los términos municipales limítrofes y, en el caso de suelos destinados a dotaciones, a su situación real en cuanto al desarrollo urbanístico; en tales casos, se clasificará como urbanizable o no urbanizable.

El suelo urbano, por su parte, atendiendo a sus **usos generales**, básicamente se distingue en suelo urbano residencial y suelo urbano industrial aun cuando hay alguna pequeña superficie de usos terciarios.

Con respecto al **suelo residencial**, de acuerdo con la situación del mismo antes descrita, el Plan General Transitorio debe, de una parte, posibilitar la normal dinámica edificatoria de los suelos a los que se les asigne, de forma pormenorizada, el uso residencial (**clasificados como urbanos**); de otra, posibilitar la implantación de los equipamientos necesarios en los espacios no consolidados aptos para tales usos; en su caso, preservándolos de ser ocupados (en algunos casos, como se ha dicho, clasificados como urbanizables).

En el **suelo industrial**, con el fin de superar la situación deficitaria en las condiciones de urbanización debido a la carencia de red de saneamiento, el Plan General Transitorio debe propiciar las actuaciones de urbanización de tales suelos, preservar aquéllos no consolidados en los que es posible la creación de dotaciones públicas y no condicionar el normal desarrollo y establecimiento de las actividades económicas, base fundamental para la creación y mantenimiento del empleo y, en definitiva, del bienestar de la población no sólo del municipio de Quart de Poblet sino, también, de los de su entorno.

Con respecto al suelo industrial cabe significar que, en su mayor parte, puede considerarse urbano si, y sólo si, mediante el planeamiento, es posible desarrollar en el mismo actuaciones integradas de urbanización. De otro modo, resulta ser un suelo ocupado por edificaciones con déficits de urbanización no superables mediante actuaciones aisladas.

Asimismo, el Plan deberá señalar los terrenos consolidados por edificaciones con usos incompatibles con los del entorno, **constituyendo suelos en los que deberían llevarse a cabo actuaciones de Reforma Interior o áreas de planeamiento diferido.**

En el **suelo no urbanizable**, regulado por su legislación específica, cabe significar los suelos a proteger; en particular, por su capacidad agronómica, por sus riesgos de inundación o por las afecciones que causan en el mismo el trazado de diversas infraestructuras.

4. TERRITORIO. INFORMACIÓN Y DETERMINACIONES.

De acuerdo con lo antes expresado, la información urbanística del municipio se centra fundamentalmente en los aspectos que guardan relación directa con los **elementos estructurales de la ordenación** que afectan a dicho territorio.

La descripción de la situación física general del territorio municipal de Quart de Poblet toma como referencia la documentación que, de acuerdo con lo dispuesto en las órdenes de 8 de marzo de 1999 y 15 de febrero de 2000, de la **Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes**, necesariamente debe considerarse en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la CV. Es decir, las **cartografías temáticas y los estudios integrantes del sistema de información territorial**.

Por el carácter y alcance del presente documento (como se ha dicho y con las matizaciones que posteriormente se harán, el suelo sólo se clasifica en urbano y no urbanizable), no se profundiza en los estudios autonómicos a escala regional relativos a la “vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas”; a la “litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamientos”; al “suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial” y a las “previsiones de población y vivienda para el planeamiento urbanístico”. Según puede deducirse de los **gráficos que se incluyen a continuación***, correspondientes a copias parciales de los planos a escala 1:50.000 de las cartografías temáticas antes citadas, las determinaciones del presente Plan no alterarán la situación actualmente existente con respecto a los aspectos antes relacionados.

Por el contrario, cuando tengan relación con las determinaciones del Plan, los datos reflejados en la cartografía a escala 1:50.000, se actualizarán, reajustarán y concretarán al nivel de precisión propio de la escala 1:10.000 a la que se grafía los planos del presente Plan General Transitorio correspondientes al conjunto del término municipal. En particular, se concretarán a dicha escala los datos correspondientes a:

- Delimitación del riesgo de inundación a escala regional.
- Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.
- Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.

VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS (POR CATEGORÍAS)

VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS (POR VARIABLES)

LITOLOGÍA, ROCAS INDUSTRIALES Y RIESGOS DE
DESLIZAMIENTOS.

FISIOGRAFÍA, UNIDADES FISIOGRÁFICAS.

**FISIOGRAFÍA, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, EROSIÓN
ACTUAL Y POTENCIAL.**

FISIOGRAFÍA, EROSIÓN ACTUAL.

FISIOGRAFÍA, EROSIÓN POTENCIAL.

- Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana.

Con carácter general, dado que las determinaciones del presente Plan General no modificarán sustancialmente la estructura general definida en el Plan General anulado, también podemos tomar como referencia **el Estudio y la Declaración de Impacto Ambiental** realizados con ocasión de tramitarse aquél (DOGV núm. 1621, de 13 de septiembre de **1991**). Se adjunta como anejo número uno a la presente memoria.

En los apartados siguientes, se contiene la información sobre el territorio agrupada por materias que guardan relación intrínseca. En su caso, se considera la información contenida en las cartografías temáticas de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo antes aludida.

Dicha información, se sistematiza en los siguientes apartados:

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA.

En particular, se considerarán las informaciones y determinaciones contenidas en las cartografías temáticas números 1 y 4, sobre “Delimitación del riesgo de inundación a escala regional” y “Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística” relativas al Dominio Público Hidráulico, respectivamente.

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (aeropuerto, redes viaria y ferroviaria y vías pecuarias).

En particular, se considerará la información y determinaciones contenidas en la cartografía temática 4, sobre “Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística”.

INFRAESTRUCTURAS PROPIAS DE LOS USOS URBANOS (suministros de agua y energía, comunicaciones telefónicas y saneamiento).

Además de la mencionada cartografía temática 4, sobre “Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística”, se considerará la 2 sobre

“Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas” y la 3, sobre “Accesibilidad potencial a los recursos hídricos”.

USOS PRESENTES EN EL SUELO URBANO Y DOTACIONES PÚBLICAS QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA.

Consideraremos aquí, en especial, la cartografía temática relativa al “Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana” y las inversiones públicas previstas en el municipio.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Consideraremos aquí, de nuevo, la cartografía temática relativa al “Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana”, fundamentalmente en cuanto a la clasificación y calificación del suelo de los municipios colindantes.

4.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO. LÍMITES ADMINISTRATIVOS.

El término municipal de Quart de Poblet tiene una superficie de 19,74 Km². Su forma es muy irregular y alargada presentando su mayor dimensión de Este a Oeste.

Limita con los términos municipales de Manises, Paterna, Valencia, Mislata, Xirivella, Aldaia, Xiva y Riba-roja.

Los límites del término municipal de Quart de Poblet, en general, coinciden con accidentes topográficamente reconocibles (trazados de acequias, caminos, etc.), excepto en gran parte de la divisoria con el término de Aldaia, municipio segregado del originario de Quart de Poblet y, probablemente por ello, definida en gran parte mediante una línea geométrica que no tiene referencias físicas. En las zonas en las que el suelo urbano se asienta sin solución de continuidad sobre suelo de los municipios vecinos (Aldaia, Manises o Mislata), en la actualidad no es posible reconocer los límites administrativos en todo su trazado. Por ello, en los planos catastrales de urbana, la línea divisoria grafiada no coincide exactamente con la oficial ya que los inmuebles que se sitúan a caballo de dos municipios, se atribuyen en su totalidad a aquel en el que se sitúa mayoritariamente. Los límites considerados son los de los planos catastrales de rústica más antiguos conocidos.

Por su incidencia en la ordenación urbanística, cabe mencionar la pertenencia de Quart de Poblet a las siguientes Mancomunidades:

INTERMUNICIPAL DEL BARRI DEL CRIST.

La integran los municipios de Quart de Poblet y Aldaia y, en la práctica, atiende de forma conjunta las necesidades del núcleo de población asentado sin solución de continuidad en ambos términos, de modo que disponen de equipamientos propios situados indistintamente en ambos términos (parque, ayuntamiento de barrio, centro de salud, mercado...).

INTERMUNICIPAL DE L'HORTA SUD.

La integran los municipios de Alaquàs, Alcàsser, Aldaia, Alfafar, Benetússer, Beniparell, Catarroja, Lugar Nuevo de la Corona, Manises,

Massanassa, Mislata, Paiporta, Picanya, Picassent, Quart de Poblet, Silla, Torrent y Xirivella.

A través de la misma se proporcionan algunos servicios de los denominados “sociales”, educativos especializados, etc. Además, promueve las actuaciones con incidencia en varios municipios como, por ejemplo, la red de saneamiento y drenaje del territorio, como después se dirá.

4.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA.

El término municipal de Quart de Poblet es relativamente llano; el plano general de pendiente se inclina desde el oeste hacia el este, situándose aproximadamente entre los 30 y los 100 metros sobre el nivel del mar (ver en la página 22 la copia parcial del plano de “curvas de nivel” del documento “Afecciones que inciden en la planificación urbanística”).

Como podemos ver en el gráfico de la página 23, copia parcial de la cartografía temática correspondiente a la capacidad agronómica del suelo, en la mayor parte del mismo sus máximos desniveles presentan pendientes inferiores al 8%.

Hidrológicamente está dividido en dos cuencas principales (véase el gráfico de la página 24, de “Red Hidrográfica” y, con mayor detalle, el plano número 1, de información, a escala 1:10.000 adjunto). La del Río Turia –con desembocadura en el Mediterráneo- y la del Barranco sucesivamente denominado de Xiva - de Poio - dels Cavalls - de Torrent - de Massanassa - de Catarroja, con desembocadura en la Albufera. De todos es conocido que el Río Turia, en Quart de Poblet, tiene dos cauces: el anulado y el nuevo. El antiguo cauce, en su condición de terreno sobrante del dominio público hidráulico debería ser objeto de una actuación de restauración medioambiental, probablemente de carácter supramunicipal, que propiciara el público disfrute de los terrenos desafectados.

Correspondiente a la cuenca del Turia cabe citar el “Barranc del Salt de l’Aigua”, afluente por la margen derecha que, en el tramo inmediato a su desembocadura, viene a coincidir con el límite municipal del término con Manises. El cauce de dicho barranco fue modificado por la ejecución del Aeropuerto, debiendo recibir normalmente las aguas de drenaje del mismo. Por la margen izquierda, a la altura de la Cassola del Repartiment, afluye el “Barranc d’en Dolça”, según su nuevo trazado, reposición del cauce que desembocaba en el tramo anulado.

Parte del suelo industrial situado al Oeste del Aeropuerto y del propio aeropuerto históricamente vertía hacia el Río Turia a través del Barranco de La Saleta y otros cauces indefinidos (no reflejados en el plano de la Red Hidrográfica antes mencionado) normalmente coincidentes con trazados de caminos (los de la Canyada de Romeu y Pessebret, entre otros). Otra parte vierte a la segunda cuenca mencionada cuyo cauce recibe en este municipio la denominación “Rambla de Poio”. Sus afluentes principales por la margen

izquierda son el barranco de Pozalet –procedente del suelo situado al norte de la

CURVAS DE NIVEL

FISIOGRAFÍA, CAPACIDAD DE USO DEL TERRENO

RED HIDROGRÁFICA

A3- y el Barranc de Gallego al Sur de la A3 y de la vía férrea Valencia-Utiel; otros cauces menores no pueden reconocerse en el terreno (el camino que, en la actualidad coincide con el límite Oeste de la factoría BAYER aparece rotulado como “rambla” en alguna cartografía histórica). Por la marginal derecha, recibe las aguas del Barranc de les Basses, junto al linde de término con Aldaia.

Entre otras actuaciones, la ejecución de las obras de desvío del Río Turia, ha alterado el funcionamiento del cauce del Barranco de La Saleta aguas abajo de Quart de Poblet; en este término, la ejecución del Aeropuerto, de la Autovía del Mediterráneo (A7) y las obras en la actual autovía Madrid-Valencia (cambio de la N-III a A3) han modificado el curso natural de las aguas por los barrancos mencionados. Para restituir los trazados afectados, la Confederación Hidrográfica del Júcar, en término de Quart de Poblet tiene previsto el encauzamiento del Barranco del Pozalet, de modo que quedarían interceptadas, a la altura del límite del término con el de Riba-roja las aguas que, provenientes de la zona de Cheste y Riba-roja, afectan el suelo urbano industrial situado en ambas márgenes de la A3, al Oeste del Aeropuerto. Por otra parte, la Generalitat Valenciana tiene previsto desviar las aguas del Barranco de la Saleta mediante una canalización paralela a la traza del Distribuidor Sur, retomando un proyecto ya previsto en el “Plan Sur” (Burriel).

Ambas actuaciones han sido incluidas en el Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), elaborado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sometido a información pública por resolución del Conseller, de 12 de marzo de 2001 (DOGV núm. 3.969, de 29-03-2001) cuyo plazo inicial ha sido prorrogado hasta el día 30 de septiembre de 2001, por resolución del mismo, de 10 de mayo de 2001 (DOGV núm. 4.002, de 18-05-01). En su caso, las determinaciones del presente plan deberán adecuarse al resultado de la tramitación de dicho documento sectorial.

Entre las actuaciones en materia hidráulica debidas a las actividades humanas, hay que citar el trasvase de aguas entre las cuencas del Júcar y del Turia. El canal de dicho trasvase discurre de Sur a Norte por el término de Quart de Poblet, al Oeste del Aeropuerto, y será objeto de mención especial en el apartado de las infraestructuras al servicio del suelo urbano; en particular, las de abastecimiento de agua potable.

Asimismo, cabe mencionar la red histórica de acequias del Turia, de la “Huerta de Valencia”, cuyos cauces principales discurren o, incluso, se inician en este municipio.

Así, con **azudes en el término municipal de Manises**, por la **marginal derecha**, tenemos:

- las **acequias de Faitanar-Benàger-Quart**. Comparten un mismo azud si bien entran en el término de Quart en dos cajeros: uno de Faitanar y otro de Quart-Benàger. Este último, en “les llengües de Quart” situadas en el parque de Sant Onofre, se dividirá en dos: uno de Benàger que discurrirá, en dirección Norte-Sur dirigiéndose hacia Alaquàs y el de Quart que, a partir del citado punto por sucesivas divisiones en “brasos”, “bracets”, “rolls” y “rollets” regará todo el término vertiendo sus aguas sobrantes a la de Faitanar y a la de Mislata, según orden de preferencia. La de Faitanar, en dirección Este y Sureste, se dirigirá hacia Paiporta.
- La acequia de **Mislata**. En el término de Quart de Poblet, discurre casi en paralelo a la de Faitanar. Se subdivide de forma ramificada dentro del mismo en diversos “brasos”; entre otros, el Braç dels Moros que riega terrenos situados al Norte del nuevo cauce.

Con **azud en Manises** pero derivando las aguas hacia la **marginal izquierda** del Río Turia, tenemos:

- Acequia de **Tormos**. Con trazado Sur-Norte, riega diversos municipios de l’Horta Nord.
- Acequia de **Mestalla**. Con trazado Suroeste-Nordeste, dirige sus aguas a Valencia.

En término de Quart de Poblet, a la altura del inicio del nuevo cauce, en la denominada “**Cassola del Repartiment**” se repusieron las tomas de las acequias afectadas por el desvío del cauce del Río: Favara, Rascanya y Rovella. Además, se inició el trazado de la Acequia del Oro –también denominada “Canal del Turia”-, única que no forma parte de las consideradas históricas. Las tres primeras, cruzan el nuevo cauce hasta conectar con los cajeros antiguos que, en su inicio, eran sensiblemente paralelos al antiguo trazado del río: la de Rascanya por su marginal izquierda, se dirige hacia Alboraya; las demás, por la marginal derecha, llegarán a Valencia.

Las acequias que discurren por el suelo urbano o el que se urbanice en el futuro deberán canalizarse y, preferentemente, adecuar su trazado al de las vías o espacios libres públicos. En el caso de la acequia de Quart, sin perjuicio de los

derechos de la Junta de Regantes, los tramos que, por la urbanización, dejen de ser necesarios se anularán.

En el plano de información número 1, a escala 1:10.000, se identifican los cauces mencionados así como de forma esquemática, las obras hidráulicas proyectadas para la defensa del suelo contra las avenidas, las de la red de riego y la de trasvase entre cuencas. La precedente información, salvo error u omisión, debe prevalecer sobre el plano correspondiente a la “Red hidrográfica” del documento de “Afecciones que inciden en la planificación urbanística” cuyo nivel de detalle está menos pormenorizado.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, sobre Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. núm. 849/1986, de 11 de abril, en las márgenes de los cauces hay señaladas las siguientes zonas:

- **de servidumbre** de cinco (5) metros de anchura en las que sus propietarios no pueden sembrar especies arbóreas ni edificar.
- **de policía:** de cien (100) metros a medir desde el cauce. Cualquier actuación en la misma requiere la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En el documento se dibujan de acuerdo con los límites del cauce grafiados en los correspondientes planos catastrales: de urbana en la margen derecha del Río Turia y de rústica en la otra margen de dicho río y en los demás barrancos relacionados.

4.3. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (aeropuerto, redes viaria y ferroviaria y vías pecuarias).

En particular, se considerará la información y determinaciones contenidas en la cartografía temática 4, sobre “Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística”.

4.3.1. AEROPUERTO.

El aeropuerto “de Valencia” afecta directamente a los municipios de Quart de Poblet y al de Manises, según puede observarse en los planos de este documento. Hasta fechas recientes, dentro de un mismo recinto coexistían instalaciones adscritas a la defensa nacional (Base Aérea Militar) con las aeroportuarias, compartiendo el uso de algunas instalaciones e infraestructuras.

Según los datos del Centro de Gestión Catastral, en el término de Quart de Poblet, la superficie adscrita al aeropuerto ascendía a 510.847 m² y la de la Base Aérea Militar a 1.127.460 m². En total, 1.638.307 m². Tales superficies, en principio, deben entenderse aproximadas.

Según datos recabados por el Ayuntamiento de Quart de Poblet, se conoce que el día 28 de julio de 1998, los Ministerios de Defensa y Fomento suscribieron un Acuerdo Marco por el que se transfirieron al Ministerio de Fomento para su adscripción a AENA parte de los terrenos de la antigua Base Aérea Militar. La entrega de los terrenos, al parecer, fue autorizada por acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 1999.

Según consta en un escrito de la **Secretaría de Estado de la Defensa** recibido en el Ayuntamiento el día 4 de julio de 2000, en la actualidad, el Estado tiene en Quart de Poblet 88.838,78 m² de la antigua Base Aérea “de Manises” afectados al Ejército de Tierra, donde se ubica el “Complejo de Asistencia al Personal”; el resto de los terrenos de la base ha sido transferido al Ministerio de Fomento para su adscripción a AENA. En total, el aeropuerto ocuparía en este municipio del orden de 155 ha.

La modificación del destino y uso de los terrenos incluidos en el recinto debe ser objeto de un Plan Director. Según el artículo 166 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden social, corresponde al **Ministerio de Fomento delimitar** para los aeropuertos de interés general **una zona de servicio** que incluye las superficies necesarias para la ejecución de las actividades aeroportuarias, las destinadas a las tareas complementarias de ésta y

los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo y crecimiento del conjunto y **aprobar el correspondiente Plan Director** en el que, además de las actividades contempladas en el artículo 30 de la Ley de Navegación Aérea, de 21 de julio de 1960, deben considerarse los usos industriales y comerciales cuya localización resulte necesaria o conveniente por su relación con el tráfico aéreo o por los servicios que presten a los usuarios del mismo.

Por **Real Decreto 2591/1998**, de 4 de diciembre, se determinaron los objetivos, contenido y normas para la aprobación de los Planes Directores.

El 1 de agosto de 2000 se recibió del Ministerio de Fomento en el Ayuntamiento de Quart de Poblet la propuesta del Plan Director del Aeropuerto de Valencia para que, conforme establece el artículo 5.3 del mencionado Real Decreto 2.591/1998, en el plazo de un mes, se emitiera informe sobre el mismo. No consta, al día de la fecha, que haya recaído resolución sobre el mismo.

Durante la tramitación del PGOU(T), ha sido aprobado el Plan Director del Aeropuerto (Orden de 19 de julio de 2001; BOE núm. 185, de 3 de agosto de 2001), incorporándose a este documento la delimitación del mismo. En concreto, el suelo afectado por dicha infraestructura en este término municipal presenta dos partes, una, al norte de la A3, coincidente con el perímetro actualmente vallado, excluidos los terrenos que permanecen adscritos al Ministerio de Defensa (tramo entre los puntos 53 y 65 del perímetro descrito en el citado BOE por sus coordenadas UTM, destinados a RDP –apartado 4.7.1.8 de esta Memoria-) y otra, al Sur de la A3, rodeada de suelo industrial, que alberga las instalaciones de la radiobaliza.

Las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia fueron establecidas por Decreto de 16 de noviembre de 1973 (Boletín Oficial del Ministerio de Aire núm. 144, de 1 de diciembre de 1974), de acuerdo con lo especificado en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 1972).

Las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, aunque descritas gráficamente en planos de los que puede deducirse el espacio que debe estar libre de obstáculos –o totalmente controlados los existentes- y, por tanto, sujeto a restricción, son de difícil comprensión. En el caso del municipio de Quart de Poblet se dan las limitaciones máximas.

No se dispone de plano reproducible a escala suficiente de las servidumbres vigentes. En principio, es irrelevante que no se incorpore a este

documento ya que todas las actuaciones de edificación en este término se someten a la autorización de la Dirección General de Aviación Civil.

Evidentemente, sería deseable poder establecer algún sistema de validación de las alturas máximas de la edificación determinadas en el planeamiento urbanístico de modo que pudieran agilizarse los trámites para la concesión de licencias.

Las alturas de la edificación se señalarán con un elevado nivel de coincidencia con las ya consolidadas; en su caso, se señalarán tomando en consideración las próximas que actúan de pantalla.

4.3.2. RED VIARIA.

Entre las infraestructuras existentes en el territorio, tienen una especial relevancia las viarias dado que muchas de las otras (abastecimiento de agua, de energía eléctrica, telefonía, saneamiento, gas, etc.) discurren, bien en paralelo, bien por su subsuelo.

Cabe advertir que en los planos de la cartografía temática correspondientes cuyas copias parciales se adjuntan no está actualizado. Así, en cuanto a los **códigos de identificación** (gráfico de la página 31), consta aún la V-610 que, en la actualidad se ha dividido en las CV-3661, CV-3662 y CV-3663; sigue constando en la cartografía la antigua carretera provincial “de Quart a Domeño” (VP-6116) que, de acuerdo con el último catálogo ha cambiado de código, se inicia en Manises y finaliza en Pedralba. La autovía Madrid-Valencia sigue identificándose como carretera convencional (N-III). Se grafía una carretera local con trazado N-S coincidente con la calle denominada Juan Ramón Jiménez que no consta en el catálogo aprobado por la Generalitat; la de acceso a Torrent (C-3215), en la actualidad, en parte es la CV-403 –otro tramo debe ser municipal-...

Por lo expuesto y otras observaciones que particularmente se harán al describir cada vía, la información contenida en el plano número 2, de información, a escala 1:10.000, en el que se grafía las carreteras que discurren por el término de Quart de Poblet debe prevalecer sobre los **planos de la cartografía temática relativos al código, a la titularidad y a la funcionalidad** (esta última, pendiente de aclarar en algunos casos y con incidencia en los tres datos).

Código

Titularidad

Funcionalidad

A continuación, se relacionan agrupadas según la Administración titular de las mismas, adjuntándose los gráficos explicativos de las afecciones derivadas de la legislación aplicable.

4.3.2.1. RED DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO (RIGE).

La regulación de las mismas y de los terrenos inmediatos está contenida en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988), y en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).

Según el documento “Afecciones que inciden en la planificación urbanística”, las zonas de servidumbre y afección de todas las vías de la RIGE que discurren por este término, son de 25 m y 100 m, respectivamente, medidas desde la arista exterior de la explanación. La línea de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior de la calzada (en la página siguiente, se adjunta gráfico de detalle de tales afecciones que se incorporarán en las Normas Urbanísticas).

- **A-7, Autopista del Mediterráneo.**

Afecta sólo tangencialmente el extremo Oeste del término municipal, de Norte a Sur. Discurre en su totalidad por el suelo no urbanizable.

En los planos se grafía las zonas de servidumbre y afección descritas, afectando en su totalidad a suelo no urbanizable.

- **A-3, de Madrid a Valencia.**

Su trazado discurre de Oeste a Este dividiendo el término municipal en dos. En su mayor parte, está flanqueada por suelos urbanos industriales o terciarios. Se exceptúan los siguientes tramos:

- a) En su margen izquierda desde el límite Oeste del término con Riba-roja (coincidente con el enlace del Oliveral) y la calle Séquia de Mislata (antigua vereda “Colada d’Aragó”) en el que el suelo colindante es No Urbanizable.
- b) En la misma marginal izquierda, el tramo colindante con el vallado del aeropuerto de Valencia situado entre los enlaces con el Distribuidor Comarcar Sur (CV-33) y con la carretera e acceso al Aeropuerto (N-220).
- c) En la marginal derecha, el situado entre el enlace con la CV-408, de acceso a Aldaia (calle Aldaia) y el límite del término con Mislata

Regulació estatal

(prácticamente coincidente con el paso superior del nuevo acceso de Torrent.

Las zonas de servidumbre y afección descritas se transcriben directamente en el suelo no urbanizable; en el suelo urbano, la aplicación de las disposiciones legales no debe impedir el mantenimiento de las alineaciones de la edificación señaladas con anterioridad a la ejecución de la A3 y de sus vías de servicio.

A instancias de la Dirección General de Transportes, de la Generalitat Valenciana, se ha introducido en este Plan la previsión de remodelar el denominado “enlace del Oliveral”, situado junto al polígono industrial del mismo nombre, de Riba-roja de Túria.

- **N-220, de acceso al Aeropuerto, desde la N-III.**

Se inicia en la A3 y, en término de Quart de Poblet discurre entre el suelo no urbanizable del Aeropuerto (margen izquierda) y el suelo urbano industrial (margen derecha).

Las zonas de servidumbre y afección descritas se transcriben directamente en el suelo no urbanizable; en el suelo urbano, la aplicación de la legislación vigente no debe impedir el mantenimiento de las alineaciones de las edificaciones consolidadas con anterioridad a la ejecución de las obras de desdoblamiento y de sus vías de servicio.

- **N-335, acceso al Puerto.**

En 1988, al aprobarse el catálogo de carreteras de la RIGE (anexo a la Ley 25/1988, de 29 de julio mencionada) esta carretera discurría exclusivamente por ambas marginales del nuevo cauce del Río Turia, conectadas en su extremo Noroeste por el puente que une los tramos de la carretera identificada entonces como V-610 (antigua N-III transferida a la Generalitat Valenciana; en el plano de “funcionalidad de las comunicaciones” del documento “Afecciones que inciden en la planificación urbanística”, según consta en la copia parcial de la página 33, dicho puente sigue identificándose como RIGE).

En la actualidad, discurre desde la A7 (enlace situado junto a la margen izquierda del río Turia, en el término de Paterna, zona del Balcón de la Canyada) y el Puerto. En Quart de Poblet, las dos marginales del tramo antiguo discurren colindantes con el suelo urbano y el tramo nuevo por suelo no urbanizable situado en la marginal izquierda del río.

En el tramo antiguo, se circula en cada marginal en un único sentido de tráfico. Disponen de dos calzadas: la inmediata al cauce se destina al tráfico de largo recorrido y la inmediata al suelo urbano se destina al tráfico metropolitano y de acceso a dicho suelo. Las calzadas de largo recorrido

sentido de tráfico desde la A7 al Puerto, cruzan el río mediante un nuevo puente situado al Oeste del antes citado, en este término. Las de tráfico metropolitano de ambas marginales se conectan mediante el puente mencionado (sucesivamente conectado a la N-III, V-610, CV-3661-3662-3663).

Las zonas de servidumbre y afección descritas se transcriben directamente en el suelo no urbanizable; en el suelo urbano, la aplicación de la legislación vigente no debe impedir el mantenimiento de las alineaciones de las edificaciones consolidadas en suelo urbano con anterioridad a la ejecución de la vía. En la marginal izquierda del río, se toman como líneas de referencia las correspondientes a las calzadas destinadas a recorridos de larga distancia, según informe emitido por la Demarcación de Carreteras).

- **Nuevo acceso a Torrent.**

No consta expresamente en el catálogo de carreteras de la RIGE (anexo a la Ley 25/1988, de 29 de julio mencionada). En la cartografía del documento “Afecciones que inciden en la planificación urbanística”, se rotula como RLC (red local comunitaria). Discurre adosado al linde Este del término de Quart de Poblet, prácticamente adosado al cementerio de Mislata. Pese a la denominación, las obras ejecutadas tienen una funcionalidad superior; en la actualidad, a través de esta vía, además de acceder a la carretera CV-403, de Xirivella a Torrent, se conecta la N-335 (sentido desde la A7 al Puerto) con la A3 (tanto hacia Madrid como hacia la Avenida del Cid de Valencia). Al Norte de la A3, dispone de unas calzadas laterales unidas a través de un paso inferior que posibilitan la salida de Xirivella y Torrent hacia Madrid.

Según el documento “Afecciones que inciden en la planificación urbanística”, la zona de protección es de 18 m, medida desde la arista exterior de la calzada más próxima. Dado el origen de este acceso, la complejidad de su diseño y la coincidencia de alguno de sus ramales con viario del suelo urbano, está pendiente de análisis por parte de las Administraciones competentes para resolver su régimen concreto.

4.3.2.2. REDES BÁSICA Y LOCAL COMUNITARIAS (RBC Y RBL).

La regulación de las mismas y de los terrenos inmediatos está contenida en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras (DOGV núm. 1016, de 5 de abril de 1991).

Por Decreto 23/1995, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano (DOGV núm. 2.463, de 6 de marzo de 1995), se aprobó el Catálogo que clasifica las

Regulació a la Comunitat Valenciana.

carreteras según su adscripción a la red básica, a la local o a áreas metropolitanas.

De acuerdo con dicho catálogo, las carreteras autonómicas y locales que afectan al municipio de Quart de Poblet son las siguientes:

4.3.2.2.1. RED BÁSICA COMUNITARIA (RBC).

Con una zona de protección de 50 metros, según el mencionado Decreto 23/1995, tenemos:

- **CV-30. Distribuïdor nord de València, Quart-Vinalosa.**

Se inicia en Quart de Poblet, en la N-335 y, en la actualidad, sólo está ejecutado el tramo hasta la CV-35 (València-Ademuz); con características de carretera convencional alcanza hasta la de Valencia-Bétera. Prácticamente, en este término sólo se sitúa el enlace entre dichas carreteras. A través del mismo, este municipio tiene resuelta la conexión en el sentido de circulación Quart-Feria; no así, en el sentido Feria-Quart.

Se advierte que, en la cartografía temática, se rotula como RLC y con una banda de protección de 25 m. En las Normas Urbanísticas, se determina una protección de 50 metros.

- **CV-33, Distribuïdor sud de València. De la N-332 hasta la A3 (PK 333,250).**

Según las Normas de Coordinación Metropolitana, el Distribuïdor Sud de València tiene dos ramales en Quart de Poblet: uno -ejecutado- por la margen izquierda del Barranco de La Saleta y, otro, a ejecutar por el centro de la calle Père el Cerimoniós que se prolongaría por el subsuelo del Aeropuerto hasta conectar con la N-220, de acceso al Aeropuerto y la N-335, de acceso al Puerto. En la cartografía temática, sólo aparece grafiado el tramo colindante al barranco de la Saleta y el que une la N-220 y la N-335. Su zona de protección se señala en 25 m.

En la actualidad, en este término sólo se sitúa el enlace con la A3, junto al cauce del Barranco de Saleta. Posibilita la directa conexión del suelo urbano industrial asentado en las marginales de la A3 con los municipios de l'Horta Sud y la mencionada N-332.

Para los municipios de Quart de Poblet y Manises tiene interés la conexión prevista con la N-335 para reponer con puentes adecuados las conexiones de ambos municipios con Paterna.

4.3.2.2.2. RED LOCAL COMUNITARIA (RLC).

- **CV-403. De Xirivella a Torrent (incloent Variant d' Alaquàs).**

Ejecutada y gestionada por la Generalitat Valenciana.

De acuerdo con la cartografía temática 4, sobre “Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística”, su zona de protección es la general de 18 metros.

Discurre aproximadamente en paralelo al linde Sur del término municipal colindante con el de Xirivella, en suelo no urbanizable. Conecta con el mencionado “Nuevo acceso a Torrent” ejecutado por el Ministerio. El trazado geométrico de la misma mejoró el de la antigua carretera (C-3215) de Valencia a Torrent por Xirivella cuyo eje coincidía con el linde de este último término y el de Quart de Poblet. Por ello, su ejecución ha supuesto que una pequeña porción del término de Quart de Poblet, funcionalmente quede segregada y anexionada al suelo urbano de Xirivella. Por tal razón y de acuerdo con los criterios contenidos en las Normas de Coordinación Metropolitana, a dicha porción se le asigna el uso de zona verde, adecuado para su habilitación como zona de protección y barrera acústica entre el suelo urbano residencial del municipio de Xirivella y la propia carretera.

- **CV-408. De la A3 a Aldaia.**

De acuerdo con la cartografía temática 4, sobre “Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística”, su zona de protección es la general de 18 metros.

Funcionalmente viene a coincidir con el antiguo camino “de la Ermita de Sant Onofre”, más recientemente VV-3018. Contrariamente a su denominación, en el Catálogo se dice que se inicia en la CV-3660 (en su caso, debería decir CV-3661). Procedería clarificar su inicio.

Cuando se eliminó el enlace a nivel del Camí de la Ermita de Sant Onofre y la N-III, se ejecutó un paso inferior en la prolongación de la Avenida Nou d'Octubre. Dicho paso siempre ha planteado problemas tanto para el desagüe de las aguas pluviales como por afectar funcionalmente al viario urbano de Quart de Poblet (el ramal Valencia-Aldaia coincidía con parte de las calles Primer de Maig y Conde de Rodezno y Nou d'Octubre; la conexión Manises-Valencia por la N-III pasó a discurrir por las calles Esteban Bilbao y la citada Avenida Nou d'Octubre).

Con ocasión de ejecutarse las obras de desdoblamiento de la N-III convirtiéndola en autovía (A3), se ejecutó un paso superior, al Oeste del inferior, de modo que el enlace Valencia-Aldaia se resuelve a través del mismo y de la vía de servicio de la marginal izquierda de la A3, coincidente con el viario urbano (Avda. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet).

Recientemente, se han finalizado las obras de desdoblamiento de la N-220, de acceso al Aeropuerto, que han supuesto la ejecución del ramal del sentido Aldaia-Manises a través de la prolongación de la vía de servicio de la marginal izquierda de la A3 (Avda. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet).

Están pendientes de ejecutar de forma adecuada los ramales del enlace de la A3 y la CV-408 situados al Sur de la A3 (marginal derecha). La actuación ha sido asumida por la Diputación Provincial quien tiene elaborado ya un anteproyecto de obras modificando un proyecto anterior. Supondrá la modificación de la directriz de la prolongación del paso superior, actualmente con una geometría inadecuada, una nueva rotonda con centro ligeramente desplazado del de la actual y, en término de Aldaia, la modificación de la directriz actual, hacia el Este. Conforme a lo interesado por la Diputación Provincial en su informe de 25 de mayo de 2001, en el Plano 0, a escala 1:10.000, se grafía dicho enlace.

4.3.2.3. RED LOCAL.

- **CV-3661, Travessera de Quart de Poblet.**

Esta carretera se prolonga en Mislata y Valencia bajo los símbolos CV-3662 y CV-3663, respectivamente.

Las mencionadas CV-3661, CV-3662 y CV-3663 constituyen la antigua V-610 que fue la denominación asignada al tramo de la antigua N-III que fue transferido del Estado a la Generalitat, en su día.

En el término de Quart de Poblet, al Este del nuevo cauce del Río Turia viene a coincidir con la calle denominada de l'Alitrà y, al Oeste de dicho cauce con las vías urbanas denominadas Antic Règne de València, Plaça Valdecabres, Joanot Martorell, Plaça de l'Ajuntament, Joanot Martorell, Trafalgar y de Madrid.

Coincide, asimismo, con la vía pecuaria denominada "Colada de Castilla" que afecta a los tres municipios mencionados y que, como veremos, procedería desafectar.

En el catálogo aprobado en 1995, se dice que la CV-3661 se inicia en la A3 y alcanza hasta Valencia. Evidentemente, existe una imprecisión total en la descripción de los extremos.

Su extremo Oeste, propiamente se iniciaba en la N-220 o acceso al Aeropuerto; recientemente, mediante la ejecución de las obras de desdoblamiento de ésta y ejecución de un enlace en rotonda, la CV-3661 quedará conectada con la A3 (acceso desde Valencia y salida hacia Madrid) y con la N-220 (salida de Quart de Poblet hacia el Aeropuerto / Manises / Ribarroja).

En su extremo Este, según solicitud cursada a la Consellería, debería analizarse de forma pormenorizada el límite del tramo adscrito a la administración municipal ya que dentro de este término, se resuelve el enlace de la antigua V-610 con la N-335, de acceso al Puerto. Dicho enlace incluye el puente efectuado al tiempo de desviar el Río Turia (como se ha dicho, rotulado como RIGE en la cartografía temática) y parte de la antigua V-610, resolviéndose en el mismo, entre otras, las conexiones de Mislata con Alicante, con la N-335 y con la CV-30.

4.3.2.4. OTRAS VÍAS.

- **Camino de Torrent a Riba-roja. Acceso a la Planta Metropolitana de Residuos Sólidos (FERVASA).**

Este “camino” coincide con la vía pecuaria denominada “Colada d’Aragó”. Como veremos, en el término municipal de Quart de Poblet, su trazado ha resultado muy modificado con la ejecución de otras infraestructuras: A3 y vía férrea Valencia-Utiel, entre otras.

Se menciona en el apartado de carreteras por la funcionalidad que tiene en la actualidad dicho camino: acceso a la Planta Metropolitana de Residuos Sólidos. Según se puso de manifiesto al tramitarse el Plan Especial correspondiente a dicha instalación, sus accesos principales se resuelven a través de los viales de servicio de la A3 (en gran parte coincidentes con el viario del suelo urbano industrial de Quart de Poblet: Avda. Comarques el País Valencià), el viario del suelo urbano (especialmente la calle denominada Colada d’Aragó), el paso superior sobre la vía férrea Valencia-Utiel (de trazado totalmente inadecuado y, en principio, de la Generalitat por su condición de vía pecuaria) y el propio camino-vía pecuaria.

El tráfico que soporta y su condición de vía pecuaria, requiere un estudio pormenorizado del mismo y su adecuación al uso que actualmente tiene y, en consecuencia, la clarificación de la administración responsable de su mejora y mantenimiento.

- **Ronda Norte de Mislata.**

La Generalitat tiene en estudio la ejecución de una nueva vía por el Norte del suelo urbano de Mislata que, en este término discurriría por el Norte del Hospital Militar por suelos clasificados por este Plan como no urbanizables.

Tal proyecto ha impedido la ejecución de un “ecoparque” (recogida selectiva de residuos sólidos) que tenía previsto el ayuntamiento de Quart de Poblet, en unos terrenos baldíos, sobrantes de las expropiaciones realizadas al desviar el río y que, en la actualidad se destinan a vertedero incontrolado de

residuos sólidos por parte de los vecinos de los pueblos próximos, principalmente los de Quart de Poblet y Mislata.

En el BOE de 9 de febrero de 2002, se publicó anuncio por el que se sometía a información pública el proyecto básico redactado.

- **Ronda Norte de Quart.**

En las Normas de Coordinación Metropolitanas se determina la ejecución de un vial por el límite del suelo urbano, prolongación de la calle de la marginal derecha del nuevo cauce, con la denominación “ronda norte de Quart”. En el límite del término con Manises, tal vial conectaría con otro de interés comarcal que conectaría los distribuidores Norte y Sur con la ejecución de un nuevo puente sobre el río Turia entre los antiguos de Manises-Paterna y Quart de Poblet-Paterna (ya se ha mencionado al describir la carretera CV-33).

Las vías mencionadas son de interés para el municipio: la comarcal permitiría reponer una conexión más directa con los pueblos de l’Horta Nord. La vía local proporcionaría una mayor accesibilidad al núcleo antiguo de Quart de Poblet. No obstante, en la actualidad, al menos en lo que concierne a la vía local, no está asegurada la viabilidad de su ejecución. De una parte, por la situación real de los terrenos que, a la altura de la ya citada Cassola del Repartiment, sólo permiten la ejecución de un vial con características de calle; de otra, las limitaciones que pudiera señalar la Confederación Hidrográfica del Júcar. Siendo una aspiración municipal, se señala de forma indicativa.

- **Vías de servicio de la A3 y calles paralelas.**

Los suelos industriales tienen viales que son coincidentes con las vías de servicio de la A3. En la actualidad, pendientes de ejecutar las obras de urbanización integrales, en la mayoría de los tramos funcionan en doble sentido. Evidentemente, la seguridad vial aconseja que en el futuro sólo tengan un sentido de tráfico coincidente con el del carril más próximo de la A3. El otro sentido deberá resolverse por las calles paralelas a aquéllos. Algunos tramos de las vías de servicio o de dichas calles paralelas necesariamente deben ser utilizados por el tráfico general, ajeno al suelo industrial.

4.3.2.5. OBSERVACIÓN GENERAL SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA QUE AFECTA AL MUNICIPIO.

Como puede deducirse de lo expuesto, en el municipio de Quart de Poblet existe una gran complejidad en la adscripción de la red viaria. Las catalogaciones efectuadas por el Ministerio y la Consellería –no podía ser de otra forma, dado el ámbito objeto de las mismas- sólo concretan la adscripción del “tronco” de las respectivas carreteras. Queda indeterminada la adscripción de los enlaces entre ellas –en muchas ocasiones, de distinta titularidad- lo que requiere un estudio a un nivel más detallado. Así se ha realizado ya en lo que afecta, al menos, a dos enlace entre vías del Estado y de la Generalitat (entre la A3 y la CV-33 y entre la N-335 y la CV-31).

Nos consta que, con la finalidad de proceder a una adecuación de la distribución de carreteras, se ha constituido una Comisión Técnica entre representantes de la Demarcación de Carreteras del Estado y de la Generalitat, que estudia de forma pormenorizada la adscripción de los ramales de los enlaces entre carreteras de ambas administraciones. Entendemos que tales estudios deberían hacerse extensivos a otros viarios (de la Diputación o del Ayuntamiento), detallando los contenidos de los respectivos Catálogos y propiciando la definición de un marco adecuado (posibles convenios) en el que superar la indeterminación actualmente existente que tiene efectos no sólo en la competencia en cuanto al mantenimiento de la infraestructura sino, incluso, en la determinación del cuerpo de las fuerzas de seguridad que debe intervenir en los incidentes de tráfico (guardia civil de tráfico, policía autonómica o municipal). Al mismo tiempo, se podría acordar sobre la participación económica respectiva en las cargas de mantenimiento de algunos tramos que, a la vez, constituyen viario propio del suelo urbano y ramales de enlaces entre carreteras). Asimismo, debería estudiarse la posible ejecución de enlaces de Quart de Poblet con algunas de las carreteras que discurren por su término pero que no proporcionan servicio al mismo (por ejemplo, desde Quart de Poblet es posible ir a la Feria de Muestras de una forma directa a través de la CV-30 pero, desde la Feria de Muestras hasta Quart de Poblet hay que realizar un largo recorrido “en vacío”).

Por lo expuesto, las afecciones de la red viaria grafiadas en el plano número 2, de información, deben entenderse susceptibles de desarrollar pormenorizadamente, analizando la casuística particular y la adscripción concreta de cada elemento funcional.

4.3.3. FERROVIARIAS.

Por el término municipal de Quart de Poblet discurren dos vías férreas, ambas con dirección sensiblemente Este-Oeste. La situada más al Norte se identifica como de Valencia a Riba-roja; la situada más al Sur, de Valencia a Utiel. Actualmente, ambas tienen funcionalidad propia de los trenes de cercanías.

Está proyectándose una línea de alta velocidad que afecta a suelo no urbanizable de este municipio (trazado sometido a información pública entre los meses de diciembre de 1999 y abril de 2000).

4.3.3.1. LÍNEA DE VALENCIA A RIBA-ROJA.

Discurre por la zona Nordeste del término, entre suelos destinados al uso residencial. En un primer tramo, desde que cruza a través de un paso inferior la N-335 (marginal derecha del Nuevo Cauce) hasta el paso a nivel de las calles Numancia/del Cementeri, el suelo situado en su parte Norte está clasificado como urbano. A partir de dicho punto y hasta el límite con el término municipal de Manises, está clasificado como urbano en ambos márgenes. Todo el suelo urbano colindante está calificado como suelo residencial.

El núcleo urbano residencial de Quart de Poblet, por tanto, se encuentra dividido en dos por la vía férrea siendo posible su conexión sólo a través de tres pasos a nivel:

- P.K. 4+730 Calles Numancia/del Cementeri.
- P.K. 5+065 Calles Joanot Martorell /Trafalgar (antigua CN-III)
- P.K. 5+524 Calle Villalba de Lugo (antigua carretera de Quart a Domeño).

y un paso inferior de sólo un carril y gálibo limitado en la calle del Barranquet.

En el primer tramo descrito, en el futuro resultarán anulados dos pasos a nivel:

- P.K. 3+935 Camino a fincas.
- P.K. 4+240 Camí de la Foia o del Molí d' Animeta.

Durante la tramitación del presente Plan, por Resolución de 21 de junio de 2001, de la entidad pública Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (FGV) se

anunció en el DOGV núm. 4.033, de 2 de julio de 2001, la licitación del Concurso número 2001/40 para la redacción del proyecto constructivo de la prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Ribarroja.

Con el fin de preservar los terrenos para la ejecución de la mencionada obra y posibilitar su correcta integración en el entorno, se introducen en los artículos 5.6 (normativa particular del área de REFRACTA) y 6.61 (suelo no urbanizable) normativa relativa a tal actuación.

4.3.3.2. LÍNEA DE VALENCIA A UTIEL.

Discurre por la parte Oeste del término. Constituye parte del límite Sur del suelo industrial situado entre los enlaces de la A3 del Oliveral y del Distribuidor Sur. En este término, por tanto, colinda por su marginal derecha con suelo urbano y por su marginal izquierda con suelo no urbanizable.

En junio de 1999, la Consellería de Obras Públicas tramitó un proyecto de supresión de pasos a nivel según el cual el situado en el P.K. 76/189, en término de Quart de Poblet y los situados en término de Aldaia en los P.K. 76/679, 76/778, 77/509 y 77/797, se suprimían y sustituían por uno, elevado en el P.K. 77/745, en término de Aldaia.

De acuerdo con dicho proyecto, en este término de Quart de Poblet sólo existirá un cruce de la vía: paso elevado en el P.K. 75/540, aproximadamente, correspondiente a la vía pecuaria denominada Colada d'Aragó que, como se ha dicho en el apartado precedente, también se denomina Camino de Ganados de Torrente a Riba-roja y constituye el único acceso a la Planta Metropolitana de Residuos Sólidos.

4.3.3.3. LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD ESPAÑOLA (AVE).

Durante la tramitación del Plan, la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Transportes, emitió informe determinando que debía establecerse una reserva de terrenos para el AVE, de acuerdo con el trazado sometido a información pública entre los meses de diciembre de 1999 y abril de 2000.

Disponiendo sólo de planos a escala 1:50.000 correspondientes al mencionado documento, se solicitó información al área de Planificación de la

Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento. El día 29 de enero de 2002, se recibió copia del plano del estudio informativo a escala 1:5000, advirtiéndose un desplazamiento de la traza hacia el Sur en el tramo que afecta a este municipio.

En el plano 0, a escala 1:10.000, se grafía dicho trazado, quedando regulados los terrenos afectados por lo dispuesto en los artículos 2.20 a 2.22, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas.

4.3.3.4. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

Se incorporan al presente plan en el artículo 2.22 de las Normas Urbanísticas. Resultan de aplicación en los suelos colindantes, en particular, las siguientes disposiciones:

Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril (Artículo 10).

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación. (En suelo urbano, 5 m).

ZONA DE SERVIDUMBRE: desde la zona de dominio público hasta 20 m de la arista exterior de la explanación. (En suelo urbano, 8 m).

ZONA DE AFECCIÓN: desde la zona de servidumbre hasta 50 m de la arista exterior de la explanación. (En suelo urbano, 25 m).

(...)

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

Zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

Zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

Zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

Otras condiciones de las ordenaciones colindantes (Artículo 11).

(...)

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

(...)

El vallado viene efectuándose según el modelo establecido por el órgano gestor de la vía. En el suelo urbano residencial, considerando que han tenido

lugar otras actuaciones con una distancia del vallado a la vía inferior al directamente aplicable, se procurará mantener tal distancia tramitando la correspondiente solicitud de disminución al Ministerio de Fomento.

En el suelo industrial colindante a la vía férrea Valencia-Utiel, para propiciar un vallado continuo equidistante de la vía y no de la arista exterior de la explanación (distancia al raíl variable según la topografía del terreno) se han realizado gestiones con los Servicios Técnicos de RENFE para determinar el vallado a ejecutar. Así, en escrito del servicio de mantenimiento de infraestructura de RENFE, de 24 de julio de 2000, se concretó que el cierre debía situarse a una distancia no inferior a 8,00 metros de la cara no activa del carril más próximo al suelo industrial.

Servitud de ferrocarrils. Servitud estatal.

4.3.4. VÍAS PECUARIAS.

Este municipio era cruzado por dos vías pecuarias: las Coladas d'Aragó y de Castilla. Su último deslinde consta en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término de Quart de Poblet, aprobado por O.M. con fecha 22 de octubre de 1968.

4.3.4.1. COLADA D'ARAGÓ.

Desde el extremo Noroeste del término discurría en sentido Norte-Sur. Viene a coincidir con el también llamado “camino de ganados de Torrente a Ribarroja” y su trazado fue interrumpido por la supresión de los cruces a nivel en la N-III, hoy A3 (probablemente, cuando se ejecutó el enlace del Oliveral, hace más de veinte años). A finales de los años setenta, RENFE sustituyó también un paso a nivel de la misma en la vía férrea de Valencia a Utiel por otro superior que, en la actualidad, permanece con características de paso de ganado aun cuando constituye un eje de circulación muy utilizado y que resulta de uso obligatorio para acceder a la Planta Metropolitana de Residuos Sólidos.

No se ha tramitado formalmente ningún expediente de reposición del trazado interrumpido por el MOPU (hoy Ministerio de Fomento). Hasta en tanto la Consellería de Agricultura no lo promueva, la continuidad a uno y otro lado de la A3 sólo puede efectuarse a través de las vías de servicio de la misma, cruzándola en el citado enlace del Oliveral.

En la parte Norte de la A3, en todo caso, discurre por suelo no urbanizable o por la calle que es límite Oeste del suelo urbano industrial; en la parte Sur, la reposición del trazado (funcional, que no legalmente) puede considerarse coincidente, bien por las calles Riu Gorgos – Riu Vinalopó - Colada d'Aragó, bien por esta última calle directamente desde la vía de servicio (Av. Comarques del País Valencià).

El ayuntamiento, con ocasión de tramitarse el Plan Especial de la mencionada Planta de Residuos Sólidos, solicitó la mejora de esta vía pecuaria a la Generalitat tanto por la funcionalidad actual de la misma como por su adscripción a la Consellería de Agricultura.

4.3.4.2. COLADA DE CASTILLA.

Discurre de Oeste a Este. En el tramo situado más hacia el Oeste, al Sur de la vía férrea Valencia-Utiel, discurre por el camino paralelo a los Barrancos del Gallego y del Poio; se cruzaba con la Colada d'Aragó y adoptando una directriz Suroeste-Nordeste cruzaba la vía; seguía por el denominado camino del Corral d'Almenar hasta adoptar un trazado paralelo –cuando no coincidente– con la carretera N-III; hoy, probablemente, con las vías de servicio de la A3.

El cruce con la vía férrea, de hecho se anuló, de modo que desde el punto de cruce con la Colada d'Aragó, se juntaron ambas hasta cruzar la vía férrea interrumpiéndose el trazado histórico. En el enlace de la A3 y la N-220 (acceso al Aeropuerto), se interrumpe de nuevo su trazado. El antiguo a partir de ahí se separa de la autovía actual ya que coincide con el antiguo trazado de la N-III (carreteras CV-3661, en Quart de Poblet, vías urbanas denominadas Avenida de Madrid, calles Trafalgar, Joanot Martorell y Avenida Antic Règne de València; CV-3662, en Mislata y CV-3663, en Valencia).

El trazado del tramo comprendido entre la vía férrea y la N-III resultó afectado, por una parte, por la ejecución del paso superior antes mencionado; de otra, por una permuta aprobada el 13 de julio de 1984 (BOE de 4-10-84) que lo hacía coincidente con el viario de las alineaciones del Plan Parcial de 1969 (actuales calles Riu Xúquer, Riu Magre, Riu Vinalopó y Riu Guadalaviar).

Es evidente que la parte de trazado de esta vía pecuaria situado al Este de su intersección con la Colada d'Aragó ha perdido su razón de ser: paso de ganados, a pie. En la actualidad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, procedería tramitar expediente para anular o, en su caso, reponer el tramo que, desde la Colada d'Aragó, discurre, hasta la plaza del Ayuntamiento de Valencia, por suelo urbano.

El trazado oficial de ambas vías pecuarias, en todo caso, debe entenderse modificado ya que la ejecución del paso superior sobre la vía férrea, de hecho, lo modificó. Tampoco se ha tramitado expediente para concretar la conexión entre la base del puente y el punto del antiguo paso a nivel.

En la práctica, las necesidades pecuarias planteadas son mínimas. Apenas tenemos conocimiento de paso de ganados por el suelo urbano. Procedería que la Conselleria de Agricultura actualizara el resultado del deslinde practicado en 1968 adecuándolo a la realidad.

4.4. INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA: ELECTRICIDAD Y GAS.

Según consta en la cartografía temática “Afecciones que inciden en la planificación urbanística” (gráfico página siguiente), este municipio está afectado por el equipamiento energético siguiente:

4.4.1. ELECTRICIDAD.

Tres tendidos en dirección Norte-Sur cruzan la A3 en las proximidades del enlace del Oliveral. Incluye líneas de suministro de 400 Kw, 220 Kw, 132 Kw y dos de 60 Kw; todas ellas funcionando a la potencia expresada. Afectan, en particular, a la zona Oeste del suelo urbano industrial (entorno de BAYER).

Otro tendido, casi en el límite Este del término y también de Norte a Sur, cruza el suelo no urbanizable situado entre el antiguo cauce y el nuevo por las inmediaciones del Hospital Militar, a su Oeste; a continuación, cruza el nuevo cauce y, desde la marginal derecha de la N-335, se dirige hacia Xirivella. En suelo urbano –al Norte de la vía férrea- discurre por el patio de una parcela de propiedad municipal. Al Sur de la vía férrea, tangencialmente afecta a un suelo vacante –potencialmente urbanizable- y al urbano industrial. Incluye una línea de 220 Kw y otra de 132 Kw, funcionando a dichas potencias. Al Sur de la A3, en suelo de Quart de Poblet y Mislata, se sitúa una subestación transformadora.

Los mencionados trazados pueden observarse en el plano número 1, de información, a escala 1:10.000, en el que se ha podido identificar las torres de apoyo.

4.4.2. GAS.

La canalización principal discurre en paralelo a la traza de la A7. En el término de Quart de Poblet, básicamente discurre por la vía de servicio marginal derecha de la A3. Excepcionalmente, cerca del enlace del Oliveral, por un camino (calle denominada de la Foia) cruza la vía férrea y adopta la directriz coincidente con el camino paralelo al Barranco del Poio, límite con el término de Riba-roja. A la altura de la calle denominada Colada d'Aragó, un ramal en sentido Norte Sur se dirige hacia Torrent por el camino coincidente con la Colada d'Aragó. En la zona del enlace entre la A3 y la N-220, del Aeropuerto, hay un ramal que proporciona suministro a Manises. Con las recientes obras de

Equipamiento energético

desdoblamiento puede haber sido afectado.

En el plano número 1, de información, a escala 1:10.000, se identifican los trazados de las infraestructuras de suministro energético mencionadas según resultan de las licencias concedidas (LOM-81/24, 84/12, 84/21 y 93/36).

4.5. INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE AGUA.

El término de Quart de Poblet, como se ha dicho en el apartado de “hidrología”, está cruzado por el Canal Xúquer-Túria el cual abastece la planta potabilizadora de aguas –inicialmente del municipio de Valencia y en la actualidad metropolitana- situada junto al río Turia, en el término municipal de Manises.

Desde hace más de cien años, el suministro básico de agua del municipio de Valencia se abastecía de agua del río Turia en el municipio de Manises: en “la Presa”. Por ello, por el municipio de Quart de Poblet, situado aguas debajo de dicho punto, discurren tuberías de canalización que se dirigen a Valencia. Las más antiguas –de baja presión, hoy aún utilizadas para riego- y otras de abastecimiento cruzan el suelo urbano residencial. Cerca del linde con Manises, en el ángulo que formaban las carreteras de Madrid y la de Quart a Domeño (actuales calles Trafalgar y Avda. Villalba de Lugo, respectivamente), se encuentra el depósito de aguas de la red de baja presión, en las proximidades del trazado general de las tuberías que, como se ha dicho cruzan el suelo urbano: por la calle Trafalgar, cruza de nuevo la vía, sigue por las calles Azorín, Juan XXIII, Pío XII y Jaume Balmes (en la que se advierte una caseta que alberga mecanismos de la red) hasta cruzar el nuevo cauce. El aumento del caudal a suministrar dio lugar a un nuevo trazado paralelo a las vías N-220 y A3 (en esta última, por su marginal derecha; en la otra afectada por las obras de desdoblamiento, desconocemos su localización definitiva).

El suministro al suelo urbano de Quart de Poblet, básicamente se efectúa desde la red metropolitana descrita que tiene ramales hacia el Oeste a lo largo de la A3. En el suelo residencial situado al Norte de la A3, único suministrado directamente por Servicio Municipal de Aguas Potables del Ayuntamiento, se siguen manteniendo dos pozos de suministro: uno situado en el parque de la ermita de Sant Onofre y otro junto al enlace de la A3 y la CV-408, de acceso a Aldaia (Pou Mare de Déu de la Llum), complementados en su caso, por el abastecimiento general metropolitana. Se dispone de un depósito regulador, elevado, en el parque citado.

4.6. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

El término de Quart de Poblet está integrado en el área de recogida y tratamiento de las aguas residuales denominada de Quart-Benàger que incluye, además, los municipios de Aldaia, Alaquàs, Manises, Xirivella y Mislata. En el plano de información número 1, a escala 1:10.000, se identifican los tramos que afectan a este municipio, ejecutados por la Generalitat de acuerdo con el proyecto denominado “Colectores de la Mancomunidad Quart-Benàger”.

Como podemos observar, uno de los ramales procede del casco urbano de Manises y, junto a la Cassola del Repartiment, en la estación de bombeo denominada “Río Turia” eleva sus aguas al nivel del suelo urbano de este municipio. Los diversos ramales del suelo al Este del Aeropuerto y al Norte de la A3 confluyen en la marginal derecha del nuevo cauce donde se sitúa otra estación de bombeo, denominada “de Quart”. A partir de ésta, la canalización se dirige hacia la estación depuradora, situada en la margen derecha del río Turia en la zona de la divisoria de los términos municipales de Xirivella y Valencia.

El mencionado proyecto sólo incluyó la ejecución de ramales para el servicio del suelo urbano situado al Este del puente de la A3 sobre el Barranco de la Saleta. El colector ejecutado directamente por la Generalitat alcanza por el Oeste hasta la calle “Camí Assagador”.

De acuerdo con las determinaciones dictadas por la Generalitat Valenciana, el suelo urbano industrial situado en ambas márgenes de la A3, al Oeste del puente sobre el Barranco de La Saleta, debe disponer de red separativa; es decir, las redes de pluviales y las de residuales serán independientes. Las primeras verterán al mencionado barranco y las segundas lo cruzarán hasta conectar con el mencionado ramal de la calle “Camí Assagador”.

La prolongación de dicho colector ha sido objeto de dos actuaciones: de una parte, siguiendo indicaciones de la Generalitat, con ocasión de promover la urbanización del suelo donde en la actualidad radica el parque comercial “Bonaire”, se ha prolongado hasta dicha instalación de modo que, aguas abajo de la margen derecha del citado barranco, la canalización recibe tanto las aguas de dicho complejo comercial como del suelo industrial del término de Quart de Poblet situado aguas arriba del mismo. Este tramo y la estación de bombeo ejecutada una vez cruzado el barranco de La Saleta, situada junto al Distribuidor Sur, pasarán a integrarse en la red que gestiona la Entitat de Sanejament de la Generalitat.

Las canalizaciones del suelo industrial de Quart de Poblet, aguas arriba de dicho barranco, en la actualidad están en ejecución por parte de la Mancomunitat de l'Horta Sud quien ha gestionado el proyecto denominado "Plan de actuación para optimizar la eficacia de la red de colectores de la Mancomunidad Quart-Benàger", inicialmente promovido por los municipios de Aldaia, Alaquàs y Quart de Poblet.

En este momento, la práctica totalidad del suelo urbano que dispone de colectores en uso tiene ejecutada la red complementaria de saneamiento municipal. La utilización de dicha red está regulada por la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado (BOP de Valencia núm. 275, de 19-XI-99) para, entre otras cuestiones, controlar el nivel contaminante de los vertidos que acometen a la depuradora y asegurar su correcto tratamiento; en su caso, determinando la predepuración.

Simultáneamente a la ejecución de los colectores aguas arriba del barranco de la Saleta, se están redactando proyectos de urbanización cuya tramitación en estas fechas era inminente y cuya ejecución es sumamente importante propiciar para subsanar una situación histórica deficitaria en cuanto a esta infraestructura y que, repetidamente, ha dado lugar a sanciones de la Confederación Hidrográfica a los industriales de la zona.

Al proyectar los colectores generales, se partió de la hipótesis de que el suelo urbano situado al Norte de la vía férrea de Valencia a Riba-roja desaguaría sus aguas pluviales por escorrentía natural al Río Turia. Tal hipótesis no puede mantenerse al 100% en tal suelo ya que, de una parte, la red ejecutada era unitaria y, de otra, es imposible verter por escorrentía natural al río (el pretil existente, lo impide y no existen redes de drenaje en la obra del nuevo cauce).

En lo que concierne al suelo situado al sur de la A3, el colector ejecutado, en previsión de lluvias torrenciales, dispone de aliviaderos a algún tramo de la red de acequias. En particular un riego de la acequia de Quart que, de Sur a Norte, regaba parte del suelo industrial ya urbanizado situado en la Av. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet. Desde la construcción de los colectores generales se ha podido observar la conveniencia de minorar caudal de las aguas pluviales que afluyen a la estación de bombeo "de Quart" (en las de la última "gota fría" de finales del 2000, la tubería quedó sometida a presión). Por ello, parece oportuno que, en el futuro, en el suelo que pudiera consolidarse en la zona del "Molí d'Animeta" (suelo con vocación de urbanizable entre la vía férrea y el suelo industrial mencionado) se ejecutara una red separativa que recogiera, además, las aguas de la acequia que actúa de aliviadero y las vertiera directamente al río, antes de la estación de bombeo mencionada.

Además de las infraestructuras de saneamiento públicas, en el término municipal existen diversas depuradoras; algunas son propias de algunas industrias para efectuar predepuración previamente al vertido a la red. No obstante, existen al menos dos depuradoras con vertido directo a cauces públicos: una de la factoría “El Águila” junto al Barranc de Poio y otra del Aeropuerto, junto a la valla de la marginal izquierda de la N-220. Es probable que exista – debería existir- otra en la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Metropolitana (FERVASA); no obstante el régimen de dicha instalación es, en la actualidad, responsabilidad directa de la Consellería de Medio Ambiente.

4.7. DOTACIONES PÚBLICAS QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA.

Dentro de las dotaciones públicas que forman parte de la red primaria, (art. 30 y ss RP) distinguiremos las que prestan servicio al municipio de las que trascienden del mismo. Dentro de las primeras, se hará referencia especial a aquellos equipamientos cuya gestión es competencia de la Generalitat.

4.7.1. USO SUPRAMUNICIPAL.

4.7.1.1. AEROPUERTO (IDP).

Se ha mencionado en el apartado de infraestructuras de comunicación. Evidentemente, por su estructura –no lineal- pudiera ser considerado un suelo dotacional. Nos remitimos al apartado mencionado.

4.7.1.2. PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS (IDP).

De acuerdo con las Normas de Coordinación Metropolitana, la antigua planta de FERVASA, implantada hace unos 30 años al servicio exclusivo del municipio de Valencia, debía ser objeto de mejora y ampliación para prestar servicio a los municipios adscritos al Consell Metropolità de l'Horta no incluidos en el ámbito de servicio del vertedero del Pic dels Corbs, situado en Sagunto.

Según dichas Normas, el ámbito de la planta afecta a los municipios de Quart de Poblet y de Aldaia situándose entre la Rambla de Poio y la Colada d'Aragó (también denominada camino de ganados de Torrente a Riba-roja, ya aludida en el apartado precedente correspondiente a la Red Viaria). Debía ser objeto de un Plan Especial para regular las futuras instalaciones.

Habiéndose procedido a ampliar las instalaciones sin redactar dicho Plan y previa incoación de un expediente de disciplina urbanística, en 1997 el Consell Metropolità de l'Horta redactó y tramitó dicho Plan, siendo aprobado por el Conseller de Obras Públicas el día 17 de junio de 1998 (BOP de 3 de octubre; DOGV de 30 de octubre).

Como ya se ha apuntado, a juicio del Ayuntamiento no se resolvieron debidamente los accesos propios de la instalación de forma conjunta con la ampliación de la misma.

En un futuro próximo, cabrá determinar la situación en que queda tal instalación tanto en relación con las determinaciones de la Ley de Áreas Metropolitanas, en trámite, como en relación con las determinaciones de la legislación de residuos sólidos.

Ha sido objeto de la redacción de un documento de planeamiento específico que se declara vigente:

PLAN ESPECIAL "PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS".

- 17 de junio de 1.998. Aprobación definitiva por el Conseller de OPUT.
- 3 de octubre de 1.998. Publicación del acuerdo y NN.UU. en el BOP.
- 30 de octubre de 1.998. Publicación del acuerdo en el DOGV.

4.7.1.3. HOSPITAL MILITAR (TDP).

En el extremo Este del municipio, colindante con Mislata sobre el que se sitúa su ampliación, se ubica el Hospital Militar, instalación directamente afecta a la Defensa Nacional.

Son de aplicación la Ley 8/1975 de 12 de marzo (BOE núm. 63, de 14 de marzo de 1975) y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1978) sobre "Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional" y la Orden 184/1981, de 22 de diciembre de 1981, (D.O. nº 9).

El Plan identifica los terrenos destinados a esta dotación. De acuerdo con el artículo 6 de dicho Reglamento, las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional "quedarán, a los efectos de la Ley 8/1975, bajo la responsabilidad y vigilancia de las Autoridades militares jurisdiccionales de los Ejércitos de Tierra, Mar o Aire a cuya iniciativa se deba la declaración...".

De acuerdo con lo establecido en la Orden 184/1981, de 22 de diciembre de 1981, (D.O. nº 9), en los terrenos situados a una distancia igual o inferior a trescientos (300) metros a partir del límite de la propiedad del Hospital Militar, no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.

4.7.1.4. EQUIPAMIENTO METROPOLITANO (ANULADO).

Las mencionadas Normas de Coordinación Metropolitanas, aprobadas definitivamente en Julio de 1988, en sus determinaciones del Capítulo VIII, Sección 2ª, establecían que "Las áreas más idóneas para implantar equipamientos son las que se señalan en el plano nº 4.A de Ordenación, a efectos de orientar las actuaciones públicas y privadas, pudiendo clasificarse el suelo en los Planes Generales, de acuerdo con las previsiones municipales, provinciales y del Gobierno autónomo, en orden a la implantación de equipamientos. Las soluciones alternativas a las planteadas en esta Norma deberán garantizar idénticas condiciones".

En el término municipal de Quart de Poblet, se señalaba un "Área de Reserva II.2.", inmediata a la vía férrea de Valencia a Riba-roja y próxima a las carreteras, antigua y nueva, de Valencia a Madrid, correspondiéndole un ámbito de servicio, a nivel de subárea funcional, que comprendía a los municipios situados en el eje de las carreteras de Valencia a Madrid y de la antigua comarcal de Quart a Domeño: Mislata, Quart de Poblet y Manises.

Las propias Normas establecen que "Transcurridos cuatro años desde la aprobación de estas Normas, el Consell Metropolità de l'Horta informará sobre el nivel de ocupación del suelo a que se refiere la Norma anterior (269), y previsiones futuras de su ocupación, liberándose el que se considere innecesario que podrá destinarse a cualquier finalidad, conforme a criterios municipales de clasificación y ordenación".

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de las Normas sin que por ninguna Administración supramunicipal haya planteado necesidades en este sentido, no se incorpora la reserva mencionada.

4.7.1.5. PALACIO DE JUSTICIA (ADP).

En el límite del municipio con Manises, con acceso desde la avenida Villalba de Lugo, el municipio de Quart de Poblet ha cedido a la Generalitat Valenciana una parcela para la construcción del Palacio de Justicia que corresponde a ambos términos. Actualmente están finalizándose las obras.

4.7.1.6. ESCUELA DE IDIOMAS (EDP).

Existe una extensión dentro del recinto del Parque Polideportivo de la calle Xiquet de Quart, en aulas situadas en el primer piso del edificio de vestuarios de la piscina de verano.

4.7.1.7. POLICÍA NACIONAL (IDP).

Sólo merece mencionarse a nivel funcional. Físicamente sólo ocupa unas plantas bajas con acceso desde la Avenida de Sant Onofre y la calle Blasco Ibáñez por la que se accede a las oficinas de renovación de documentos (DNI, pasaporte...).

4.7.1.8. CLUB DEPORTIVO MILITAR DEL EJÉRCITO DE TIERRA (RDP).

En la marginal izquierda de la A3, colindante con el aeropuerto, existe un Club Deportivo Militar del Ejército de Tierra, instalación directamente afecta a la Defensa Nacional.

Son de aplicación la Ley 8/1975 de 12 de marzo (BOE núm. 63, de 14 de marzo de 1975), y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1978) sobre “Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional”.

El Plan identifica los terrenos destinados a esta dotación. De acuerdo con el artículo 6 de dicho Reglamento, las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional “quedarán, a los efectos de la Ley 8/1975, bajo la responsabilidad y vigilancia de las Autoridades militares jurisdiccionales de los Ejércitos de Tierra, Mar o Aire a cuya iniciativa se deba la declaración...”.

4.7.2. DE USO MUNICIPAL, DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Sobre suelos cedidos por el Ayuntamiento, se han ejecutado los siguientes equipamientos

4.7.2.1. CENTRO DE SALUD (TDP).

Administrado por la Generalitat Valenciana, en la esquina de las calles Villalba de Lugo y Trafalgar, se encuentra el centro de salud que proporciona servicio a la mayor parte de este municipio. El Barrio de Porta junto con el del Cristo, de Aldaia, comparten otro centro situado en este último municipio.

4.7.2.2. CENTROS DE ENSEÑANZA SECUNDARIA OBLIGATORIA (IES) (EDP).

Se destinan a este nivel de enseñanza tres centros públicos, administrados por la Generalitat. Dos de ellos están situados en el extremo Nordeste del suelo urbano residencial (IES “la Senda”, en el que se imparte ESO y Bachillerato; IES “Faitanar”, en el que, además, se imparten ciclos formativos) y otro, en su extremo Noroeste (IES nº 3; antiguo Colegio de EGB “Río Turia”, sólo de ESO). En el presente Plan, se posibilita la ampliación de este último hacia el Norte previendo la adecuación de las instalaciones al ciclo educativo al que, recientemente, se ha adscrito.

También existen tres centros concertados en los que coexisten con la ESO los niveles de enseñanza primaria y secundaria: Colegios San Enrique, Sagrado Corazón y Purísima Concepción. Su carácter privado se significa en los planos con un asterisco (*).

4.7.3. DE USO Y DOMINIO MUNICIPAL.

4.7.3.1. ZONAS VERDES DE LA RED PRIMARIA (QLP).

El suelo urbano residencial del municipio de Quart de Poblet, como se ha dicho, consolidado de acuerdo con el Plan Parcial de 1969, igual que la mayoría de los municipios del área metropolitana, es deficitario en zonas verdes. Dicho planeamiento apenas preveía este tipo de instalaciones. Las “zonas verdes”

previstas ocupaban suelos que tenían un cierto carácter de residual: sobrante de la expropiación del nuevo cauce, entorno del cementerio... (ver el plano de información número 3, a escala 1:20.000, en el que se grafía la zonificación del PP'69).

En el presente Plan, en el suelo urbano residencial y su entorno inmediato, se destinan a zonas verdes los suelos adecuados para tal uso cuantificándose como parques (QL) las que, aunque no alcanzan las superficies y dimensiones mínimas establecidas en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, estaban previstas como tales y se encuentran ejecutadas. Se complementan en la medida de lo posible con jardines (JL). En algunos casos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del RP, tales suelos se clasifican como urbanizables.

En un futuro, probablemente se destinarán a este uso terrenos del antiguo cauce del río Turia situados en este término que requieren una actuación de restauración medioambiental y su coordinación y conexión con los usos previstos en los municipios colindantes (Mislata y Valencia; "parque de cabecera").

En uno de los existentes, el uso de zona verde está asociado al deportivo. Tal disposición se ha demostrado muy adecuada y, por ello, se pretende mantener en algunos de los nuevos.

En la actualidad, se encuentran construidas en el suelo urbano residencial del Norte de la A3, los siguientes:

- **Parque Polideportivo de la calle Xiquet de Quart** (3,85 ha), que integra un polideportivo (2,64 Ha) con frontones, piscinas de verano y cubierta, pista polideportiva al aire libre y cubierta y campo de fútbol y un parque propiamente dicho (1,21 ha).
- **Parque de Sant Onofre**, alrededor de la ermita del mismo (actualmente unos 5.500 m²).
- **Parque de Perdiguier**, situado al Oeste del suelo urbano residencial del Barrio de Porta (también conocido como del Cristo), sobre terrenos de los dos municipios pertenecientes a la mancomunidad Aldaia-Quart, junto a la avenida denominada Père el Cerimoniós. En Quart de Poblet, se sitúan unas 2,15 Ha que forman un conjunto con otros suelos dotacionales situados en el término de Aldaia.
- **Parc del Che** (2,73 ha). Al Sur del término, junto a la línea de deslinde con Xirivella, en un espacio que con relación a Quart de Poblet tendría el carácter

de residual, resultante del trazado de la CV-403, Nuevo Acceso a Torrent. Sin embargo, como elemento anexo a dicha carretera, permite actuar como barrera acústica frente al suelo residencial de dicho municipio.

Los nuevos previstos son los siguientes:

- **Parc del Riu Túria** (unas 4,04 ha de las que un 90% se prevé destinar a uso de parque propiamente dicho): en el límite Noroeste del suelo urbano residencial, en suelo urbanizable, desde el límite con Manises hasta el inicio del nuevo cauce.
- **Ampliación del Parc de Sant Onofre**. Integrando un equipamiento cultural previsto en el antiguo sanatorio o casa de reposo del mismo nombre (2,43 ha de las que un 90% se destinan a parque propiamente dicho).
- **Parc del Braç Forà o de l'Horta** (unas 3,01 ha de las que se prevé destinar a uso de parque propiamente dicho 2,50 ha): al Sur del Nuevo Cementerio.

4.7.3.2. CEMENTERIO (IDP).

En este municipio el único cementerio existente hasta la fecha ha sido el parroquial, situado al Sur del suelo urbano residencial del núcleo originario, rodeado, según el PP'69, de zona verde.

En la actualidad, en el Suelo No Urbanizable, al Sur de la A3, frente al antiguo, se encuentra en construcción el cementerio municipal situado de modo que se cumplen las distancias establecidas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria vigente.

En el entorno del mismo, hasta el límite con el término de Aldaia, en terrenos de titularidad pública, se establece un suelo dotacional.

4.7.4. OTRAS DOTACIONES.

Aún cuando en algunos casos su carácter es más singular que elementos de la estructura primaria, podemos considerar las siguientes:

- En la Plaza del País Valencià y su entorno inmediato: el Ayuntamiento junto con el Mercado, el Centro de Convivencia y su Teatro y la Casa de Cultura,

constituyen el centro de referencia del pueblo de Quart de Poblet. En un futuro próximo, se sumará el centro “Quart-Jove” y está prevista la ampliación de dotaciones frente al Ayuntamiento.

- Auditori. En la Plaza Pinzón. A potenciar con la creación del parque colindante.
- Centro Administrativo-Institucional. En la Avda. Antic Règne de València, a coordinar con la Generalitat Valenciana (reutilización del antiguo parque móvil ministerial). Junto con los espacios libres resultantes de la gestión de las áreas de reparto números 5 y 6 pueden configurar un nuevo punto de atracción dentro del suelo residencial.
- En la unidad de ejecución número 3, REFRACTA, junto a la actual vía, la creación de una zona verde del orden de una hectárea junto con el destino dotacional del edificio de las oficinas actuales de dicha factoría, supondrán una mejora a la zona próxima al eje de la calle Primer de Maig y su entorno.
- El conjunto de las dotaciones incluidas en el perímetro formado por la calle dels Pins, la vía férrea, Av. Villalba de Lugo y calle Trafalgar (unas 2,82 ha) constituye, asimismo una amplia zona de referencia para la población.
- Las dotaciones aledañas al Camí del Cementeri Vell, por último, supondrán otro espacio de posible interés para la población de este municipio.

En el anejo dos a la presente memoria, se resumen las dotaciones previstas en el plan, por usos y por localizaciones.

5. INFORMACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO. CLASIFICACIÓN.

En los apartados siguientes, se describe la situación del suelo poniéndola en relación con la clasificación que se propone en el presente Plan.

Como se ha dicho, básicamente el suelo se clasificará en urbano y no urbanizable. Sólo por razones concretas que guardan relación con la clasificación del suelo de los municipios colindantes o con suelos destinados a dotaciones públicas que no han sido objeto de desarrollo urbanístico, se clasificarán algunos ámbitos como urbanizables.

5.1. CONSOLIDACIÓN DEL SUELO. SUELO URBANO.

La mayor parte del suelo urbano se ha consolidado durante los años de vigencia del Plan General de 1966 (PG'66) y el Plan Parcial de 1969 (PP'69). El Plan General de 1992 ahora anulado (PGOU'92) no modificó de forma drástica la situación precedente.

El nivel de consolidación actual del suelo es igual o superior al que se deduce de los planos a escala 1:1.000 y 1:2.000 del presente documento, elaborados sobre la cartografía del Centro de Gestión Catastral correspondiente a los suelos que tributan como urbanos. De la misma cartografía puede deducirse el tipo de parcelación, la forma de ocupación de los espacios interiores a manzanas y la altura de las edificaciones.

En el presente Plan, se clasifican como urbanos los suelos que están consolidados por las edificaciones y aquellos que por las alineaciones y usos pormenorizados que se determinan, pasan a integrarse en la ordenación propuesta en el mismo.

En cuanto a su ordenación, entendemos que no pueden ignorarse las propuestas pormenorizadas que –en algunos casos, de forma conjunta con propuestas de actuaciones integradas- han sido tramitadas y aprobadas definitivamente o han sido sometidas a información pública sin que durante la misma se produjeran alegaciones. En cada caso se mencionarán de forma expresa.

Se clasifican como urbanizables los terrenos que, por razones dimensionales y formales, deben desarrollarse conjuntamente con los colindantes de tal clasificación situados en los términos municipales de Aldaia y de Manises

o deben integrarse en la ordenación del suelo urbano colindante (caso de Xirivella).

Los límites de la clasificación del suelo se identifican en el plano de ordenación número uno, a escala 1:10.000 y pueden observarse de forma pormenorizada en los planos a escala 1:1.000, de ordenación del suelo residencial, y a escala 1:2.000, de ordenación del suelo industrial.

A continuación se contiene la información de cada uno de los ámbitos de suelo resultantes, basándose en los antecedentes urbanísticos del mismo.

5.1.1. SUELOS URBANOS INDUSTRIALES.

Dado el estado consolidado del suelo, resulta conveniente hacer unas consideraciones previas sobre algunas cuestiones que inciden en su gestión y ejecución.

CONSIDERACIONES SOBRE LOS USOS INDUSTRIALES.

Como se ha dicho, en el término de Quart de Poblet a lo largo de la A3, según la terminología del PG'66, se han consolidado dos tipos de suelo industrial: de tipo "Especial" (B) en el tramo más próximo a Valencia (marginal izquierda, entre el Nuevo Cauce y el Aeropuerto) destinado a actividades cuya "característica principal ha de ser la dignidad y excelencia de sus jardines y edificios" y "Normal" (A) en el resto, destinado a "toda clase de industrias, excepto aquéllas que por su calificación deban estar aisladas". Plano número 3, a escala 1:20.000, de información sobre el planeamiento precedente.

En la actualidad se advierte que, cada vez más, el suelo industrial "Normal" (A) es objeto de actuaciones más propias del "Especial" (B). Parece conveniente que, en el futuro, sin perjuicio de las instalaciones implantadas en aquel suelo conforme a las previsiones del planeamiento anterior, del mantenimiento de los coeficientes de edificabilidad y volumetría de las edificaciones y atendiendo a la necesaria compatibilidad entre usos, se posibilite la transformación del suelo industrial "Normal" hacia el tipo de suelo industrial que en 1966 se denominaba "Especial" lo que, en definitiva, implica la implantación de actividades con menores grados de calificación según Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (aprobado por Decreto de 30 de noviembre núm. 2414/1961).

En el presente documento, se describirán cada una de las zonas generales, sus particularidades en cuanto a la ordenación y a la gestión según las denominaciones antes apuntadas.

CONSIDERACIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Es evidente que, en el suelo industrial, lo que entendemos por aprovechamiento urbanístico (medido en m^2/m^2), presenta ciertas particularidades con respecto al suelo destinado a otros usos. En el suelo industrial, hay actividades que no precisan edificabilidad (m^2 de forjados contruidos) sino volumen (por ejemplo, silos de almacenamiento); otras, pueden necesitar suelo libre de construcciones (aparcamiento de vehículos en empresas de transportes o en aquellas que lo necesitan para sus empleados o clientes; playas de almacenaje de áridos en las hormigoneras o productoras de asfalto..., separación entre edificios en empresas peligrosas como las químicas,...). Por esta razón, en este suelo, aunque se señale unos parámetros máximos: una edificabilidad ($1,4 m^2/m^2$ y $2 m^2/m^2$, en los suelos A y B, respectivamente); una volumetría ($8 m^3/m^2$ y $6 m^3/m^2$ en los suelos A y B, respectivamente) y una ocupación (70% y 100%, en los suelos A y B, respectivamente), no puede considerarse el parámetro edificabilidad como el único que determina el aprovechamiento lucrativo urbanístico del suelo.

Por el contrario, **a los efectos de la gestión urbanística** –atribución de beneficios y cargas- se considera que cada m^2 de parcela tiene un potencial máximo (de ocupación, de edificabilidad y de volumetría) que, aún cuando por las características de la actividad/edificación/instalación que se implante no se alcancen todos o alguno de los máximos expresados, a los efectos del reparto de cargas y beneficios, se considerará el potencial genérico de la superficie de la parcela.

Ello hace que, cuando hablemos de derechos de los propietarios de suelo podamos referirlos a la superficie del suelo que se adjudica. La edificabilidad, el volumen y la ocupación del mismo son, en todo caso, directamente proporcionales.

Hechas estas consideraciones, pasamos a describir los distintos ámbitos identificables en el municipio.

5.1.1.1. SUELO INDUSTRIAL “A” NORMAL DEL PP’69 Y REGULACIÓN DEL MISMO EN EL PLAN GENERAL TRANSITORIO.

Inicialmente –repetimos- este suelo se destinaba a todo tipo de actividades excepto aquellas que por su calificación según el Reglamento de 1961 debían estar aisladas.

Según el PP’69, en esta zonificación se incluían **tres áreas**: una de ellas, incomprensiblemente, se situaba entre el suelo residencial (núcleos actuales o periféricos; en parte con tolerancia industrial) y el industrial “B” Especial, al Sur de la vía férrea de Valencia a Riba-roja, desde la calle Marqués del Turia al término de Mislata. Otra, básicamente correspondía a la factoría de los Astilleros Españoles “Juan Sebastián Elcano” y la tercera, la situada en ambas marginales de la N-III, hoy A3.

En el presente plan, parte de **la primera** (entre la calle Marqués del Turia y la del Cementeri) se incluye en el suelo urbano residencial –así se determinó en el anulado PGOU’92- y el resto –no consolidada y con accesos a concretar- se clasifica como suelo no urbanizable (en el PGOU’92, “urbanizable no programado”, había sido objeto de una propuesta de actuación: PAI-7/98 CON MODIFICACIÓN DEL PGOU Y PLAN PARCIAL "MOLÍ D'ANIMETA"). Se describen respectivamente en los apartados 5.1.2.1.2, “Área de Reparto 2 “REFRACTA” y 5.4.1, “Suelo no urbanizable, potencialmente urbanizable”.

La segunda, forma un conjunto con suelo del mismo uso situado en el término municipal de Manises. En Quart de Poblet, además de por dicho término (Norte), está limitada por la acequia de Benàger-Quart (Este), la Av. de Madrid (Sur) y la calle Manuel Villar (Oeste). Se corresponde básicamente con la empresa “IZAR Construcciones Navales, S.A. Propulsión y Energía Manises”, sustituta de la mencionada empresa pública estatal de astilleros, hoy en proceso de reconversión y con una parcela, con acceso desde la Av. de Madrid, en la que hay unas pequeñas naves. Las determinaciones del presente Plan sobre tal zona se describen en los apartados 5.1.1.1.1 y 5.1.1.1.2 siguientes.

La tercera zona, en el presente Plan se divide en tres partes: suelo industrial “A”, suelo industrial “C” y “suelo terciario”. La primera (A) es la que, mayoritariamente se consolidó de acuerdo con el PP’69 manteniendo la misma zonificación en el PGOU’92, siendo incluida a efectos de gestión en la unidad de ejecución número 9; la segunda (C) incluye el suelo que, por diversas circunstancias, pese a estar parcialmente consolidado por la edificación, el PGOU’92 no la ordenó debiendo ser objeto de un Plan Especial de Protección de Infraestructuras cuya finalidad era asegurar la ejecución del enlace entre la A3 y

la CV-33; la tercera, por sus dimensiones y situación, debía ser ordenada conjuntamente con los terrenos colindantes situados en el término de Aldaia. Se describen en los apartados 5.1.1.1.3 a 5.1.1.1.5 siguientes.

5.1.1.1.1. SUELO INDUSTRIAL “A”. FACTORIA “IZAR CONSTRUCCIONES NAVALES, S.A. PROPULSIÓN Y ENERGÍA MANISES”.

Debe considerarse de forma separada del resto de igual zonificación ya que presenta, por una parte, la particularidad de ser una gran actividad implantada sobre suelo de dos términos municipales y, por otra, que la zonificación de 1966 presenta cierta incoherencia con los usos del entorno. Tal factoría existe desde antes de la entrada en vigor del Reglamento de Actividades Calificadas de 1961; era pública y, por ello, no existen datos pormenorizados sobre la actividad en el Ayuntamiento. En el Plan, se reconoce la situación actual y se difiere su ordenación a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana municipal*. Cualquier modificación sustancial de la situación actual requerirá la previa ordenación de los terrenos, incluidas las naves con acceso desde la avenida de Madrid que se describen en el siguiente apartado.

5.1.1.1.2. SUELO INDUSTRIAL “A”, EN AVENIDA DE MADRID.

Por sus antecedentes y situación, las edificaciones y usos de estas naves se regulan de forma análoga a las del suelo industrial “A” que están construidas entre medianeras siendo el espacio libre por el que tienen acceso de titularidad privada.

5.1.1.1.3. SUELO INDUSTRIAL “A”. ÁREA DE REPARTO 9 (AR9).

Incluye el suelo industrial consolidado en la margen derecha de la A3, desde el enlace denominado “del Oliveral” hasta la calle del Pessebret y desde la calle La Saleta hasta la calle Aldaia y, en la margen izquierda, desde la calle Séquia de Mislata hasta el Barranc de La Saleta.

El PP'69, en sus planos de alineaciones, determinaba manzanas de considerable tamaño en su mayor parte; en las Ordenanzas de la Edificación no se establecía el tamaño mínimo de las parcelas; no obstante, se determinaba que

las edificaciones debían ocupar como máximo el 70% de las mismas y separarse 4 metros de las paredes medianeras. Tales determinaciones, indirectamente, implicaban un tamaño considerable de las parcelas. En la práctica, la demanda, la insuficiencia de determinaciones en las ordenanzas y sobre todo debido al imposible control de las segregaciones (es muy reciente la obligación de los Notarios y Registradores de exigir la previa licencia y, aún hay quienes no lo exigen para segregadas una vez construidas) se fueron conformando parcelas pequeñas, con edificaciones adosadas a los lindes y, en algunos casos, con acceso a través de viales privados que, una vez enajenadas las naves de forma independiente, pasaban a no tener propietario; sólo en algunos casos, la apertura de calles imprevistas en el PP'69 fue precedida por la tramitación de una modificación del mismo. La situación descrita puede observarse en la cartografía elaborada en el año 1984.

La coexistencia de un muy diverso tamaño de parcelas en una misma manzana y la no conveniencia de dejar fuera de ordenación a las grandes industrias preexistentes, se resuelve en el Plan con respecto a las ya existentes estableciendo normas específicas adecuadas y, en su caso, un régimen transitorio con limitación de usos y, para las futuras actuaciones, estableciendo la posibilidad de construir naves de tamaño reducido previa ordenación de la edificación **mediante Estudios de Detalle** con el simultáneo establecimiento de un régimen de propiedad horizontal. Esta fórmula ya se aplicó antes de 1992 (por ejemplo, naves en las calles Père el Cerimoniós y Martí l'Humà; Polígono 2000...).

Se mantiene en los requisitos de la ordenación la necesidad de separar de las medianeras el conjunto de las edificaciones con el fin, entre otros, de establecer cortafuegos y se limita el uso de las naves a instalar actividades con grados de calificación menores (en cuanto a carga térmica, emisión de ruidos,...). Estas mismas limitaciones se establecen para el suelo industrial "A" que se sitúa próximo al suelo residencial. Se señalan en los planos.

La **separación de las edificaciones a lindes**, con carácter general se establece en 6,00 metros si bien no se consideran fuera de ordenación las edificadas con licencia concedida durante la vigencia del PP'69 con una separación de 4,00 metros.

La existencia de pequeñas naves y el cambio en el tipo de actividades que se implantan en la zona requiere una previsión en cuanto a los **usos complementarios**. Así, cuando la demanda era de implantación de grandes industrias, cada una de ellas resolvía en su propia parcela los servicios complementarios necesarios. La existencia de pequeñas industrias exige el

establecimiento de normas adecuadas a la realidad, posibilitando la ubicación de usos complementarios a la industria de carácter colectivo. Por ello, en este suelo, genéricamente industrial, se manifiesta necesario el posibilitar la implantación de ciertos **usos terciarios en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas**.

En dichas Normas, se regulan las condiciones mínimas de **los espacios interiores libres**, elementos comunes al servicio del conjunto.

El suelo que el presente Plan incluye dentro de la zona “A” es inferior al ordenado en el PP’69. Además de las mencionadas zonas “C” y “terciaria”, se ha excluido de su ámbito el situado al Norte de la A3 que no está consolidado y que, en parte, coincide con el que, hasta en tanto no se desvíe el Barranco del Pozalet, tiene riesgos de inundación.

En el suelo situado en tal emplazamiento que sí se clasifica como urbano, en las Normas se determina la posible imposición de servidumbres de drenaje de las aguas pluviales por el espacio de separación existente entre las edificaciones y los lindes de parcela o, incluso, según los trazados que históricamente hayan constituido el paso normal de las aguas. Constructivamente, se podrá resolver mediante canal a cielo abierto o mediante canalización enterrada, a justificar en cada caso.

Básicamente se mantienen las alineaciones del PP’69, incorporando las calles consolidadas durante la vigencia del mismo –con o sin modificación formal previa- cuya titularidad no guarda relación directa con las naves que presentan fachada a las mismas.

En cuanto a los usos, considerando lo dispuesto en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas **de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas** (BOE núm. 172, de 20 de julio de 1999) y los usos existentes en el entorno de este suelo industrial, en las Normas Urbanísticas se determina que no podrán instalarse “ex novo” actividades que, de acuerdo con el artículo 2 de dicha disposición legal, entren en el ámbito de aplicación de la misma. Las actividades actualmente instaladas, con licencia municipal, sujetas a la aplicación de dicho Real Decreto podrán seguir ejerciéndose normalmente; no obstante, sus posibles ampliaciones o modificaciones, no deberán incrementar los niveles de riesgo ni crear afección a un ámbito territorial superior a los actuales, determinados según la norma vigente en la fecha de aprobación del presente plan. En cuanto al resto de actividades, en función de las características de la edificación (aisladas o adosadas) y de la distancia a los suelos urbanos

residenciales, se regulan según los grados de calificación de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a que se refiere el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas.

La trama viaria del suelo situado al Oeste del Barranc de la Saleta, al Sur de la A3 (aproximadamente paralela y perpendicular a la misma) entra en conflicto con la directriz y situación de la línea límite del término con Aldaia. De acuerdo con lo previsto en la Ley 6/94, se señalan aquellas superficies de suelo cuya ordenación y su ejecución deben realizarse de forma conjunta con el suelo del término colindante. Así, según podemos observar en el plano a escala 1:2.000, hay “retales” de Aldaia que se ordenan con el suelo urbano de Quart de Poblet y viceversa.

En el primer caso, se integran en la ordenación de Quart de Poblet las siguientes porciones: el suelo situado en la esquina de las calles Riu Xúquer y Riu Guadalaviar, un triángulo que incluye partes de dos parcelas con edificaciones consolidadas situadas entre las calles Riu Guadalaviar y Canal Xúquer-Túria, la esquina de esta última calle con la de Riu Vinalopó y una pequeña porción de una parcela con fachada a la calle del Pessebret cuyo titular ya había solicitado, y obtenido, autorización al Ayuntamiento de Aldaia en este sentido.

Esta problemática en el suelo industrial situado al Sur de la A3 ya ha dado lugar a actuaciones coordinadas con el municipio de Aldaia. En particular, cabe citar el convenio suscrito por ambos ayuntamientos para resolver la ordenación de la zona limítrofe entre el Barranco de La Saleta y la calle Père el Cerimoniós. Este tramo presentaba la particularidad de que la ordenación de los planes parciales anteriores respectivos establecían la alineación de las manzanas situadas en Quart de Poblet coincidentes con el límite del término; de ahí que el vial que les debía proporcionar acceso se situara en el término de Aldaia. El estudio pormenorizado dio lugar a una modificación puntual de las alineaciones de la denominada calle de l'Horta Sud que fue tramitada y aprobada definitivamente por la Generalitat y que en el presente Plan se incorpora.

Recíprocamente, deberán ordenarse conjuntamente con el suelo colindante de Aldaia una porción situada en la esquina de las calles Riu Guadalaviar y *, una porción triangular de una parcela colindante al Este de la empresa PPG Ibérica y el suelo situado al Sur de la calle * que ha sido objeto de un Programa de Actuación Integrada de gestión indirecta, a iniciativa de SILOMAR – pendiente de resolución-. A tales porciones, dado que el suelo colindante de Aldaia es urbanizable, debe asignárseles idéntico régimen urbanístico. Asimismo,

existen precedentes para resolver esta situación en el PAU y PP tramitados para el ámbito del actualmente denominado Parque Comercial “Bonaire”.

Se plantea adoptar soluciones análogas para los casos apuntados (en el anejo tres a la presente memoria, constan las copias de los convenios suscritos con anterioridad).

A los efectos de **gestión** y dado que el suelo industrial que se incluye en la zona “A” en el presente Plan ha tenido un tratamiento homogéneo desde 1966, se incluye en un **área de reparto, número 9, delimitada explícitamente (AR9)**. En el apartado correspondiente a la gestión, constan los parámetros urbanísticos de la misma y el aprovechamiento tipo correspondiente.

El aprovechamiento tipo y, por tanto, los coeficientes de cesión resultantes en esta área de reparto, son prácticamente coincidentes con los que resultaban de la ordenación del suelo industrial “A” prevista en el anulado Plan de 1992, lo que permitirá una convalidación directa de las actuaciones que, en cuanto a la gestión urbanística, se han llevado a cabo en este ámbito.

Como ya se ha dicho, siendo “sp” el suelo de la parcela inicial y “sf” el suelo de la parcela a privatizar, existe una proporción directa entre el aprovechamiento tipo ($1,075 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sp}$), el suelo a privatizar (sf), la edificabilidad del mismo ($1,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sf}$) y el suelo destinado a dotaciones (sd). Por ello, los coeficientes de cesión pueden expresarse tanto con respecto al suelo interior a las alineaciones como a su potencial aprovechamiento por ser directamente proporcionales. Resulta, con redondeo a milésimas:

- Aprovechamiento tipo (edificabilidad) $1,075 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sp} = 1,400 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sf}$
- Aprovechamiento (suelo) $0,768 \text{ m}^2\text{sf}/\text{m}^2\text{sp}$
- Cesión (en función de la parcela inicial) $0,232 \text{ m}^2\text{sd}/\text{m}^2\text{sp}$
- Cesión (en función de la parcela final) $0,302 \text{ m}^2\text{sd}/\text{m}^2\text{sf}$

En el suelo industrial “A” incluido en el ámbito del Área de Reparto 9 (AR9), de los documentos tramitados desde 1992, cabe considerar los siguientes:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU NÚMERO 1. ALINEACIONES C/ HORTA SUD.

- 31 de Enero de 1.996. Aprobación definitiva por la CTU.
- 6 de Abril de 1.996. Publicación del acuerdo A.D. en el BOP.
- 2 de Julio de 1.996. Publicación del acuerdo A.D. en el DOGV.

Se incorpora al presente Plan.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DELIMITADA POR C/ GENERAL LOBO MONTERO, EJÉRCITO DEL AIRE, SARGENT PROVISIONAL Y AV. COMARQUES DEL PAÍS VALENCIÀ.

- 4 de junio de 1.998. Aprobación definitiva por el Pleno.
- 21 de julio de 1.998. Publicación del acuerdo en el BOP.

Su objeto se resuelve con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan.

PAI-1/99, EN SUELO URBANO, CON MODIFICACIÓN DEL PGOU (SILOMAR).

- 9 de septiembre de 1.999. Publicación del anuncio de la información pública en el DOGV.

La propuesta de modificación consistía en la anulación de la calle Riu Cànnyoles a la cual sólo dan frente terrenos del interesado que se pretenden agrupar para ampliar una actividad y otras dos parcelas que también presentan fachada a la Avda. Comarques del País Valencià.

No se manifestaron alegaciones en contra. En el presente Plan, se integra la propuesta.

MODIFICACIÓN PUNTUAL (CORRECCIÓN) NÚMERO 8. ELIMINACIÓN DE LA CALLE ENTRE LA DE DOCTOR FLEMING Y LA AVDA. REIAL MONESTIR DE STA. M^a DE POBLET.

PU-99/05. En trámite. Tenía por objeto recuperar la ordenación del PP'69 en el ámbito de dicha manzana. Se ha expuesto al público y no se han formulado alegaciones.

Se incorpora al presente Plan.

5.1.1.1.4. SUELO INDUSTRIAL "C". ACTUACIÓN AISLADA.

Se incluye en esta zona el suelo situado al Oeste de la calle de La Saleta colindante con el ramal del enlace entre la CV-33 y la A3, sentido Aldaia-Valencia que, aunque en las Normas de Coordinación Metropolitana se destinaba a reserva viaria, en la actualidad, una vez ejecutadas las infraestructuras viarias, nada impide su ordenación. Una pequeña parte, se sitúa en el término de Aldaia.

La zona industrial que se denomina "C" en el presente Plan, se limita a la manzana cuyo perímetro coincide por el Sur-Oeste-Norte, con el ramal de enlace, sentido de Aldaia a Valencia, entre la CV-33 y la A3 y, por el Este, con la calle denominada La Saleta.

La línea de vallado de la parcela y la de edificación respecto a la autovía A3 se señala coincidente con la autorizada por el Ministerio de Fomento (entonces MOPU) en 1990 (documento con registro de salida de la Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia, número 202, de 16 de febrero de 1990).

La línea de vallado en el tramo colindante con el ramal ejecutado por la Generalitat Valenciana, es prácticamente coincidente con el límite de la propiedad resultante de la expropiación efectuada por dicha administración, más restrictiva que la resultante de hacer coincidir la alineación con la línea de la base del talud de la explanación de aquél. La línea de la edificación se separa, como mínimo, siete metros (7,00 m) de aquélla.

La alineación oficial en la calle de La Saleta es la definida en los planos. La parcela así configurada tendrá el carácter de indivisible y, salvo autorizaciones expresas, dispondrá de sólo un acceso desde la calle La Saleta, coincidente con el actualmente existente.

En el interior de las alineaciones deberán disponerse aparcamientos de forma análoga a las parcelas de la zona "A" ordenadas mediante estudio de detalle.

En las áreas no ocupables por la edificación sólo se permitirá la realización de muelles de carga y descarga asociados a las respectivas naves industriales.

De la ordenación descrita resulta una superficie máxima a ocupar por la edificación de 8.124,76 m²; supone un 52,00% de la superficie interior a las alineaciones. La edificabilidad máxima (suponiendo 2,00 m²t/m²suelo ocupable) se cifra en 16.249,52 m²t lo que equivale a un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 1,04 m²t/m²s.

Los terrenos presentan el siguiente desglose:

Superficie Interior a alineaciones	15.689,90 m ² s
Superficie en término de Quart de Poblet	13.726,03 (87,48%)
Superficie en término de Aldaia	1.963,87 (12,52%)
Superficie máx. ocupable por edificación	8.124,76 m ² t
Nº máximo de plantas	2,00
Altura máxima de la edificación	10,00 m
Edificabilidad máxima	16.249,72 m ² s
Volumen máximo edificable	81.247,60 m ³
Coeficiente de edificabilidad resultante	1,04 m ² t/m ² s
Coeficiente volumétrico resultante	5,18 m ³ /m ² s

A los efectos de la gestión urbanística, la zona industrial “C” constituye una actuación aislada en suelo urbano de propietario único (Promociones NEDERVAL, S.A.).

En la actualidad dispone de todos los suministros externos necesarios y con acceso rodado urbanizado.

No obstante, aún deben efectuarse cesiones de terrenos destinados a red viaria (a determinar) y complementarse las obras de urbanización existentes: la parcela carece de saneamiento y los viales de titularidad municipal no disponen de alumbrado público ni de aceras estando pendiente de completar las diversas obras realizadas, integrándolas en un conjunto y, en su caso, completándolas.

Por tanto, los terrenos que en este Plan se destinan a red viaria y que no hayan sido ya obtenidos por alguna administración (estatal o autonómica) mediante los correspondientes y sucesivos proyectos de expropiación para la ejecución del desdoblamiento de la autovía A3 y su enlace con la CV-33, deberán ser cedidos a la administración local correspondiente. Asimismo, en el presente Plan se señalan las zonas a urbanizar a cargo del titular de los terrenos edificables incluidos en la presente zona, previo proyecto de urbanización en el que se definirán las obras complementarias a realizar, en particular, las conexiones de las infraestructuras urbanas con las existentes.

En las Normas Urbanísticas, se establece el régimen urbanístico aplicable a esta zona de suelo.

La edificación cumplirá los parámetros establecidos en la correspondiente ficha urbanística.

De los documentos tramitados desde 1992, cabe considerar el siguiente:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN (Enlace entre A3 y DCS).

La necesidad de este documento se estableció en la resolución de un recurso de alzada interpuesto contra la aprobación del Plan General en el que se destinaba el suelo a reserva viaria, no incluyéndose por tanto en el suelo urbano. Se había iniciado el trámite. Su objeto era propiciar la correcta conexión entre la A3 y la CV-33.

En la actualidad, ya ejecutado dicho enlace, procede ordenar directamente los terrenos y establecer su regulación de acuerdo con sus circunstancias.

5.1.1.1.5. SUELO TERCIARIO JUNTO A ALDAIA.

Este suelo se sitúa en la marginal derecha de la A3, entre la calle del Pessebret y el Barranco de La Saleta. Como ya se ha apuntado, por sus dimensiones y configuración, ha sido objeto de planeamiento conjunto con el suelo colindante de Aldaia (PAU y PP correspondiente al actual centro comercial Bonaire). En este Plan se establece la vigencia de tales documentos de planeamiento aprobados definitivamente y prácticamente ejecutados de acuerdo con el convenio suscrito entre ambos municipios que regula las relaciones entre ambos (Anejo tres de esta memoria).

En el municipio de Quart de Poblet sólo se sitúa una parcela con acceso desde la vía de servicio de la A3 y una parte de la principal con aprovechamientos lucrativos cuyos usos pormenorizados son los siguientes: comercial, terciario, oficinas, hostelería, recreativo, almacenes, talleres, estaciones de servicio e instalación de lavado de vehículos (según descripción de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación).

El Ayuntamiento de Quart de Poblet ha sido adjudicatario de las siguientes fincas:

F	Servicios Públicos	1.605,00
T	Z.V.	3.585,00
W	viales	13.771,00
X	Z.V.	3.470,00
Z	Z.V.	3.994,00
	TOTAL	26.425,00

La destinada a servicios públicos tiene una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m².

De los documentos tramitados desde 1992, cabe considerar los siguientes:

PAU Y PP DE PARTE DEL SECTOR 3 DEL SUNP. Tramitado conjuntamente con el Sector AM-5 del término de Aldaia.

- 5 de diciembre de 1.995. CTU. Aprobación definitiva del PAU y del PP.
- 2 de mayo de 1.996. BOP. Publicación ordenanzas PP.
- 13 de julio de 1.996. BOP. Anuncio aprobación definitiva del Programa y su adjudicación.

Se declaran vigentes.

5.1.1.2. SUELO INDUSTRIAL “B” ESPECIAL EN EL PP’69 Y REGULACIÓN DEL MISMO EN EL PLAN TRANSITORIO.

En el PP’69, como se ha dicho, se incluía en esta zonificación el suelo de la marginal izquierda de la A3, desde la calle Sant Père (próxima al enlace de aquélla con la N-220, de acceso al Aeropuerto) al término de Mislata.

En la práctica, aun cuando en los planos se rotulaba como de “Tolerancia Industrial”, se consolidó de la misma forma el suelo situado al Oeste de la factoría Elcano, en la marginal derecha del acceso al Aeropuerto, entre ésta y la calle Antic Camí de Xest, en el que ya existían industrias implantadas antes de 1966.

En esta zona, por cierre de una empresa (antigua SAMO), resulta una superficie de forma triangular en término de Quart de Poblet que requiere ser ordenada de forma conjunta con suelo del término de Manises y que, por coherencia entre los documentos de planeamiento, se clasifica como urbanizable.

En el presente Plan, se mantiene la zonificación industrial “B” para los suelos mencionados los cuales se describen pormenorizadamente en los siguientes apartados.

5.1.1.2.1. SUELO INDUSTRIAL “B”, EN AVDA. REIAL MONESTIR DE STA. M^a DE POBLET. ÁREA DE REPARTO 7 (AR7).

La zona recayente a la Avda. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet prácticamente coincide con la del PP’69, salvo en la parte afectada por la ejecución del paso superior que conecta la A3 y la CV-408 lo que ha motivado un reajuste de las alineaciones para poder rentabilizar mejor el suelo no afectado (calle de la Música).

A los efectos de **gestión**, con el fin de establecer un reparto equitativo de cargas y beneficios en suelos de situación homogénea, todo el suelo industrial “B” de esta zona se incluye en un **área de reparto delimitada explícitamente (AR7)** que, aunque ha sido objeto de diversas actuaciones, aún incluye parcelas que no son solares o que aún no han satisfecho las cargas urbanísticas imputables.

Tal área de reparto es discontinua debido a las expropiaciones efectuadas por el MOPU. Igual que en la número 9 las superficies de viales no expropiadas, se determinan de forma aproximada (con un elevado grado de fiabilidad) ya que

no existen datos exhaustivos de las mismas. En el apartado correspondiente a la gestión, constan los parámetros urbanísticos de la misma y el aprovechamiento tipo correspondiente. Siendo coincidente la ordenación con la prevista en el anulado plan de 1992, resultan los mismos coeficientes de cesión lo que permitirá una convalidación directa de las actuaciones que, en cuanto a la gestión urbanística, se han llevado a cabo en este ámbito.

Como ya se ha dicho, siendo “sp” el suelo de la parcela inicial y “sf” el suelo de la parcela a privatizar, existe una proporción directa entre el aprovechamiento tipo ($1,587 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sp}$), el suelo a privatizar (sf), la edificabilidad del mismo ($2,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sf}$) y el suelo destinado a dotaciones (sd). Por ello, los coeficientes de cesión pueden expresarse tanto con respecto al suelo interior a las alineaciones como a su potencial aprovechamiento por ser directamente proporcionales. Resulta, con redondeo a milésimas:

- Aprovechamiento tipo (edificabilidad) $1,587 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sp} = 2,000 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sf}$
- Aprovechamiento (suelo) $0,794 \text{ m}^2\text{sf}/\text{m}^2\text{sp}$
- Cesión (en función de la parcela inicial) $0,206 \text{ m}^2\text{sd}/\text{m}^2\text{sp}$
- Cesión (en función de la parcela final) $0,260 \text{ m}^2\text{sd}/\text{m}^2\text{sf}$

En cuanto a los usos, en este suelo, genéricamente industrial, con limitaciones en cuanto al grado de calificación, se posibilitan ciertos usos terciarios en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas.

En esta zona, deben considerarse los documentos tramitados siguientes:

ESTUDIO DE DETALLE ZONA INDUSTRIAL "B" ESPECIAL.

Manzana delimitada por las calles prolongación Vicente Coll, José María Jorge Coll, Avinguda Reial Monestir de Santa María de Poblet y Llevant.

- 22 de septiembre de 1.995. Aprobación definitiva por el Pleno.
- 25 de octubre de 1.995. Publicación del acuerdo en el BOP.

Se incorpora al presente Plan.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DEL PGOU. SUELO URBANO INDUSTRIAL. UE-7. (ROTONDA CONEXIÓN AV. DEL MEDITERRANI).
Adjunta a PAI-3/99. G.I. "INMOFLEX".

PU-00/06. Se encontraba en trámite.

RECTIFICACIÓN ERROR MATERIAL EN LOS PLANOS DEL PGOU'92: CHAFLÁN C/ SANT PÈRE - CONDE DE RODEZNO.

Se incorpora al presente Plan.

5.1.1.2.2. SUELO INDUSTRIAL "B", EN LA PISTA AEROPORT.

Salvo en la gestión, las determinaciones del plan respecto a este suelo son coincidentes con las de la zona industrial "B" incluida en el área de reparto 7, antes descrita.

La práctica totalidad de los viales de la zona se encuentran abiertos al tráfico. Por ello, las actuaciones serán aisladas. La actuación correspondiente a la parcela situada al Oeste de la calle de les Travesseres incluirá la cesión y ejecución del espacio libre situado en el límite Oeste que, por sus dimensiones, se cuantifica como viario.

Se ordena de acuerdo con los antecedentes; en particular, posibilitando la materialización de una licencia obtenida por resolución de un recurso contencioso administrativo que, en su día, dio lugar a la tramitación del documento identificado como:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4 DEL PGOU. SUELO URBANO INDUSTRIAL. UE-8. "AEROPORT".

- 8 de junio 1.999. Aprobación provisional por el Pleno.
- 1 de octubre 1.999. Aprobación definitiva por la CTU.
- 18 de noviembre 1.999. Publicación del acuerdo en el DOGV.

5.1.2. SUELOS URBANOS RESIDENCIALES.

En el planeamiento anterior (PGOU'66, PP'69), el suelo residencial se dividía en cuatro zonas:

- Núcleos actuales o periféricos.
- Núcleos actuales o periféricos con tolerancia industrial.
- Edificación abierta.
- Tolerancia industrial.

Estas dos últimas zonas, en la práctica no existieron.

La de tolerancia industrial, como se ha dicho, correspondía al suelo situado al Oeste de la factoría Elcano cuya parte Sur se consolidó, en parte, de forma análoga al suelo industrial "B" Especial y, en otra, como suelo residencial con bloques propios de la edificación abierta (Barrio de San Jerónimo, parcialmente en suelo del término de Manises).

La zonificación residencial de edificación abierta correspondía sólo al ámbito, aún no consolidado, en la zona Oeste del Barrio de Porta límite con la industrial "A" Normal. En realidad, según las alineaciones, se ordenaba con esta tipología otra zona al Este del núcleo residencial de Quart de Poblet, aproximadamente coincidente con el suelo situado al Este de la calle Santa Cecilia y Sur de la calle Ramón y Cajal que, no obstante, se zonificaba como "Núcleos actuales o periféricos con tolerancia industrial" (actualmente suelo dotacional y Unidad de Ejecución "Faitanar").

El resto del suelo residencial (el núcleo originario y su ampliación así como el barrio de Porta) se zonificaba como "Núcleos Actuales o Periféricos", con "Tolerancia Industrial" la zona del primero situada al Este del eje definido por la Plaza de Sant Rafael, calles Aparellador Antonio Monzó y Jaume Roig. No se distinguían en el mismo ni el núcleo histórico ni algunas edificaciones singulares como el conjunto de los chalés Elcano a los que después haremos referencia.

En el presente plan, además de los suelos estrictamente consolidados, es necesario prever suelo para el desarrollo urbano inmediato ya que, como se ha dicho, Quart de Poblet presenta una escasez de oferta que perjudica seriamente a los jóvenes que buscan su primera vivienda, obligándoles a desplazarse a municipios vecinos. Se destinan a uso residencial los terrenos, antes destinados a uso industrial, situados al Este de la calle Marqués del Turia. Asimismo, habrá

que incluir los suelos vacantes idóneos para ser destinados a dotaciones públicas y corregir el estado deficitario actual en cuanto a tales usos. En su caso, se clasifican como urbanizables.

Por su situación, distinguimos dos núcleos, situados respectivamente al Norte y al Sur de la A3. Se describen a continuación.

5.1.2.1. NÚCLEO RESIDENCIAL AL NORTE DE LA A3.

En el núcleo residencial situado al Norte de la A3, se incluye:

- El núcleo **consolidado** y los suelos perimetrales que se destinan a dotaciones del mismo y que tributan como tales en el IBI. Dentro del mismo se sitúan algunos de los ámbitos que son objeto de descripción pormenorizada en subapartados siguientes.
- Barrio de San Jerónimo. **Consolidado** al Oeste de la factoría “IZAR Construcciones Navales, S.A. Propulsión y Energía Manises”, en parte sobre término municipal de Manises. Está en trámite una reordenación de los terrenos colindantes a su Oeste (antigua factoría SAMO), conjunta con Manises, que implicará incrementar sus dotaciones.
- En situación perimetral, al sur del consolidado, **el suelo industrial declarado fuera de ordenación** correspondiente a la Unidad de Ejecución “Refracta”. Este suelo ha sido objeto de una propuesta de actuación integrada que incluye la erradicación de las actividades industriales actualmente existentes y su traslado a la zona industrial de este municipio. Tal propuesta había sido sometida a información pública sin que se hayan producido alegaciones en contra de la misma. Se incorporan al presente Plan las determinaciones contenidas en el documento tramitado. Se describe de forma pormenorizada en el subapartado 5.1.2.1.2 siguiente.
- El suelo situado entre la antigua N-III, hoy Avda. Antic Regne de València, y el Río Turia sobre el que existe un conjunto de edificaciones que la descrita zonificación del PGOU'66 dejó en **situación de fuera de ordenación** –por tipología y usos- y que el PGOU'92 incluyó en una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante un Plan de Reforma Interior sin que hasta la fecha haya podido materializarse. En el presente Plan se ordenan según se describe en el apartado 5.1.2.1.4. “Áreas de reparto 5 ‘FAENCA’ (AR5) y 6 ‘TURÉGANO’ (AR6)”.

- En situación también perimetral, al sureste del consolidado, el suelo situado entre las dotaciones escolares colindantes a la calle Jaume Balmes y la vía férrea que dispone de una ordenación pormenorizada aprobada incluido en la Unidad de Ejecución “**Faitanar**”. Se describe de forma pormenorizada en el apartado 5.1.2.1.3 siguiente.

Cabe apuntar que el núcleo urbano **residencial** de Quart de Poblet se ha consolidado según un planeamiento que no señalaba alineaciones interiores obligatorias. Tampoco se reparcelaban los terrenos previamente a su edificación. Por ello, en su mayor parte, está constituido por manzanas cerradas con edificaciones perimetrales en altura con profundidad variable.

Atendiendo a la existencia de la Cisterna Árabe (declarada Monumento Histórico Artístico y Arqueológico de carácter local por la Orden de 1 de Julio de 1981; BOE 01.09.1981 e incluida en el Inventario General de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad Valenciana) y a la tipología y época de consolidación del núcleo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de la Comunidad Valenciana, en el suelo urbano residencial consolidado, **se delimitan los siguientes ámbitos:**

- Núcleo histórico (NH).
- Protección arqueológica.
- Protección arqueológica. BIC Cisterna Àrab.

Como podemos ver en el plano de ordenación 1.4, el primero incluye al segundo (sujeto a actuaciones municipales de protección arqueológica; apartado 3 del artículo 4.20) el cual, a su vez, incluye al tercero (sujeto a las prescripciones establecidas en el Título III de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural; apartado 2 del artículo 4.20).

A los efectos de las ordenanzas de la edificación, cabe advertir que las edificaciones correspondientes a cada una de las zonas consideradas en el Reglamento de la Generalitat Valenciana no se distribuyen de forma homogénea de modo que es prácticamente imposible delimitar los ámbitos territoriales correspondientes: cualquier delimitación que pudiera efectuarse incluiría excepciones y tipologías híbridas (bloques exentos que asemejan manzanas cerradas, unifamiliares en hilera en el perímetro de manzanas densas, edificación abierta...). Por ello, se ha optado por señalar en los planos las zonas de ordenanza mediante tramas que, en muchos casos, no abarcan manzanas completas. **Se señalan las siguientes zonas:**

- “Nucli de Protecció ambiental” (NPA). Incluye el núcleo histórico y otras edificaciones próximas al mismo. Dentro del mismo, se señala el entorno de la Cisterna Árabe, sujeto a la Llei 4/98 del Patrimoni Cultural Valencià (apartado 3 del artículo 4.23 de las Normas Urbanísticas).
- “Ampliación de nucli” (AN).
- “Eixample” (EIX).
- “Unifamiliars” (UFA).

En esta última zona, se incluye el **caso excepcional** que se produce en el suelo consolidado con las viviendas unifamiliares denominadas “**chalés Elcano**”. Constituyen un conjunto de 36 viviendas unifamiliares de los tipos aisladas, adosadas o en hilera que, inicialmente, formaban parte de la factoría del mismo nombre. Se describen sus particularidades en el subapartado 5.1.2.1.5 siguiente.

Durante el trámite de información pública, como resultado de resolver una alegación, se ha determinado la necesidad de redactar un **Estudio de Detalle** en un ámbito, de superficie reducida, con problemática particular debida a la topografía singular del entorno. Se regula en el capítulo 14 “**Braç del Dimarts**” del título 5 de las Normas Urbanísticas.

Las zonas aún no consolidadas y las que precisan reformarse tienen un tratamiento específico que se describe en los subapartados siguientes. Para la gestión de tales zonas de modo que se repartan equitativamente las cargas y los beneficios derivados del plan, se delimitan las correspondientes áreas de reparto. El resto del suelo se incluye en un área de reparto no delimitada explícitamente.

En este suelo, deben considerarse los documentos tramitados siguientes:

ESTUDIO DE DETALLE EN TRES MANZANAS DE LA U.E. 5 "ELCANO".

- 25 de octubre de 1.996. Aprobación definitiva por el Pleno.
- 10 de enero de 1.997. Publicación del acuerdo en el BOP.

Determinaba las condiciones en las que se podía ejecutar la segunda planta de la edificación autorizada por el Plan en las tres manzanas situadas en el límite Norte, junto a la vía férrea.

Se declara vigente (ver el citado subapartado 5.1.2.1.5).

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DELIMITADA POR AV. SANT ONOFRE, C/ OBISPO PILDAÍN, C/ BLASCO IBÁÑEZ Y C/ ESCULTOR DAMIÀ FORMENT.

- 23 de mayo de 1.997. Aprobación definitiva por el Pleno.
- 8 de julio de 1.997. Publicación del acuerdo en el BOP.

Ordenaba una parcela que, en planta baja, se destinaba a equipamiento. Se tramitó estando en vigor la Ley 8/90 que suponía una cesión del 15% del aprovechamiento al Ayuntamiento. Conjuntamente, se aprobó un Convenio que viabilizaba la actuación.

En el presente Plan, se propone una ordenación alternativa que mantiene un equipamiento público y posibilita la edificación privativa de forma independiente (ver el apartado 5.1.2.1.6 siguiente).

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 DEL PGOU. ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA SITUADA EN LA ZONA ENS-3, delimitada por las calles Blasco Ibáñez, Avda. Nou d'Octubre, Conde de Rodezno y Obispo Pildaín.

- 5 de noviembre 1.998. Aprobación definitiva por la CTU.
- 23 de diciembre de 1.998. Publicación del acuerdo en el DOGV.

En las Normas Urbanísticas, se regula la edificación de forma que tal modificación **deviene** innecesaria.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PGOU. AMPLIACIÓN ÁMBITO DE LA **DELIMITACIÓN DEL CASC ANTIC**. REAJUSTE ALINEACIONES DE LA CALLE DELS SÍNDICS (antes, dels MÀRTIRS).

- 15 de febrero 1.999. Aprobación definitiva. (Resolución del Presidente de la CTU con relación al acuerdo anterior de 5 de noviembre).
- 17 de junio 1.999. Publicación del acuerdo en el DOGV.

Se incorpora al Plan.

MODIFICACIÓN NÚMERO 5 DEL PGOU. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2, "FAITANAR". Adjunta al PAI-4/97 de Gestión Indirecta.

- 1 de junio 1.999. Aprobación definitiva por la CTU.
- 10 de octubre 1.999. Publicación del acuerdo en el BOP (incluye ordenanzas).

Se incorpora al Plan (ver subapartado 5.1.2.1.3 siguiente).

PAI-12/99, EN SUELO URBANO, CON MODIFICACIÓN DEL PGOU Y PRI (UE-2 "REFRACTA").

Se incorpora al Plan (ver subapartado 5.1.2.1.2 siguiente).

MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES. MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES LLUÍS VIVES, EN PROYECTO, DE LA MÚSICA Y SANT PÈRE.

Se encontraba en estudio para posibilitar la construcción de las edificaciones que habían obtenido licencia por sentencia judicial. Se incorpora al Plan (ver subapartado 5.1.2.1.1 siguiente).

5.1.2.1.1. ÀREA DE REPARTO NÚMERO 1 “LLUÍS VIVES” (AR1).

El PP'69, según puede observarse en el plano de la página siguiente (copia parcial del plano número 2, de “Alineaciones”, a escala 1:2.000) ordenaba el ámbito delimitado por los viales Aparisi y Guijarro (hoy, Lluís Vives), Ermita de Sant Onofre, Reial Monestir de Santa M^a de Poblet (paralela a la A3) y Sant Père en cuatro manzanas. Las dos inmediatas a la CN-III de uso industrial y las otras dos, residencial.

La calle de trazado Este-Oeste, límite entre los suelos residencial e industrial, era prolongación de la calle Conde de Rodezno, si bien en la calle de la Ermita de Sant Onofre cambiaba la directriz.

Durante la tramitación del PGOU'92, se solicitaron cuatro licencias de obras (LOM-38/87, LOM-47/89, LOM-48/89 y LOM-49/89) que, en conjunto, suponían la consolidación de la manzana delimitada por las calles Aparisi y Guijarro (hoy, Lluís Vives), en Proyecto, prolongación de Conde de Rodezno y Sant Père.

Dicho planeamiento (PGOU'92) para tales terrenos preveía la ampliación del actual Parque de Sant Onofre asignándole el uso de sistema general de espacios libres, zona GEL1, en parte deportiva, GSP.

Habiendo sido denegada la concesión de las mencionadas licencias, se formularon sendos recursos contencioso-administrativo que fueron estimados por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y ratificados por el Tribunal Supremo.

En el plazo transcurrido desde la solicitud de las licencias y la sentencia del Tribunal Supremo, se consolidó la manzana industrial situada al Sur de aquella, según las alineaciones del PGOU'92, ahora anulado.

Según puede observarse en el plano de la página 92, copia parcial de las hojas C y D del plano número 4, “Usos detallats”, el **PGOU'92**, modificaba la ordenación del suelo comprendido en el ámbito delimitado por las mencionadas calles Lluís Vives, Ermita de Sant Onofre, Reial Monestir de Santa M^a de Poblet y Sant Père.

Ello se debió, en primer lugar, a que durante la tramitación del PGOU'92, el Ministerio de Fomento (entonces MOPU), ejecutó en la esquina noroeste del encuentro de la Av. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet y la calle Ermita de Sant Onofre, parte del enlace entre la A3 y la CV-408 (ramales Valencia-Aldaia y Aldaia-Madrid) de modo que resultaba modificada la alineación de la calle que,

Plano de alineaciones escala 1:2000 del PP'69

Plano de usos detallats del PGOU'92

en el PP'69, era prolongación de la de Conde de Rodezno; por ello, la alineación de la calle límite entre el suelo residencial y el industrial adecuó su trazado al límite Norte de dicho enlace (denominada en la actualidad, Calle “de la Música”).

Las modificaciones apuntadas imposibilitan mantener las alineaciones y, asimismo, la configuración de los solares objeto de los proyectos de edificación que obtuvieron licencia por sentencia judicial. Cabe, asimismo, significar que las alineaciones consideradas en los proyectos que han obtenido licencia tampoco se ajustaban a las señaladas en los planos de alineaciones del PP'69 ni éstas entre sí (escalas 1:1.000 y 1:2.000) por lo que, en todo caso, habría tenido que producirse un reajuste (de las alineaciones oficiales o de los proyectos).

Antes de conocerse la sentencia que da lugar al presente Plan General de carácter transitorio, los interesados en tales licencias y el Ayuntamiento estaban estudiando la reordenación de los terrenos (fallida modificación puntual número 7 del PGOU'92) con el fin de configurar una manzana edificable que permitiera materializar un aprovechamiento urbanístico equivalente al de los proyectos objeto de las mencionadas licencias. Tal ordenación es la que se incluye en el presente documento.

SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Como puede observarse en la fotografía reciente de la página 94, el entorno inmediato de los terrenos se encuentra consolidado (paramento orientado al sur de la calle Lluís Vives y gran parte del orientado al Este de la calle Sant Père).

Está urbanizado el perímetro de la manzana industrial (calles de les Arts y de la Música, esta última hasta el eje) y terminándose la urbanización de la zona situada al Este de la calle Ermita de Sant Onofre, incluida ésta (PAI-2/97 “Conde de Rodezno y otras”).

PARÁMETROS BÁSICOS DE LAS LICENCIAS. RESUMEN DE LOS EXPEDIENTES.

Los terrenos objeto de las solicitudes –incluidos los viales- corresponden a dos fincas de distintos propietarios. Existe acuerdo de las dos propiedades implicadas en la modificación propuesta, condicionada al respeto de los derechos adquiridos por las sentencias. Por ello, se estudian de forma global.

Plano de alineaciones del PP'69 a escala 1:1000

Fotografía reciente

De acuerdo con las determinaciones del PP'69 los edificios proyectados configuraban una manzana cerrada cuya profundidad edificable era libre, si bien las viviendas tenían que recaer necesariamente a calle. En este caso, los promotores habían optado por una profundidad de 19,00 m. Según mediciones efectuadas sobre los planos que constan en los expedientes, siendo 5.414,04 m² la superficie total de la manzana se edificaban en una sola planta (patio interior) 945,75 m² y en altura 4.468,29 m². (De acuerdo con lo ya apuntado, estas cifras pueden divergir de las resultantes del PP'69 ya que sus dos planos de alineaciones -1:1.000 y 1:2.000-, además de no ser coincidentes entre sí, no concuerdan exactamente con la realidad consolidada).

Las alturas proyectadas eran las que resultaban de las ordenanzas del PP'69 en función del ancho de la calle: 6 plantas en las fachadas a la prolongación de la Conde de Rodezno (más de 15,00 m de anchura) y 5 plantas en las demás calles (de anchura superior a 10,00 m). No obstante, dado que Quart de Poblet se encuentra sometido al régimen de servidumbres aeronáuticas, las alturas expresadas debían considerarse como máximas, debiendo ser autorizadas las alturas totales por la Comisión de Servidumbres Aeronáuticas; en la actualidad, por la Dirección General de Aviación Civil.

A continuación, se relacionan los datos que constan en los proyectos presentados.

PARCELA 1. LOM 47/89.

PROYECTO DE 27 VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES, SITO EN LA C/ LUIS VIVES, C/ SAN PEDRO Y C/ CONDE DE RODEZNO DE QUART DE POBLET.

ARQUITECTO: Vicente Cubells Vila.

FECHA: Mayo de 1.989.

Superficie solar: 734'13 m².

Superficie construida planta baja: 734'13 m².

Superficie construida viviendas: 3.196'88 m².

Total superficie construida edificio: 3.931,01 m².

PARCELA 2. LOM 49/89.

PROYECTO DE 54 VIVIENDAS. Y LOCALES COMERCIALES, SITO EN LA C/ CONDE DE RODEZNO Y C/ LUIS VIVES DE QUART DE POBLET.

ARQUITECTO: Vicente Cubells Vila.

FECHA: Mayo de 1.989.

Superficie solar: 1.876'77 m².

Superficie construida planta baja: 1.876'77 m².

Superficie construida viviendas: 6.403'05 m².

Total superficie construida edificio: 8.279'82 m².

PARCELA 3. LOM 38/87.

PROYECTO DE 36 VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES, SITO EN LA C/ CONDE DE RODEZNO Y C/ LUIS VIVES DE QUART DE POBLET.

ARQUITECTO: Vicente Cubells Vila.

FECHA: Julio de 1.987.

Superficie solar: 1.505'61 m².

Superficie construida planta baja: 1.505'61 m².

Superficie construida viviendas: 3.447'96 m².

Total superficie construida edificio: 4.953'57 m².

PARCELA 4. LOM 48/89.

PROYECTO DE 39 VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES, SITO EN LA C/ CONDE DE RODEZNO, C/ EN PROYECTO Y C/ LUIS VIVES DE QUART DE POBLET.

ARQUITECTO: Vicente Cubells Vila.

FECHA: Mayo de 1.989.

Superficie solar: 1.297'53 m².

Superficie construida planta baja: 1.297'53 m².

Superficie construida viviendas: 4.720'74 m².

Total superficie construida edificio: 6.018,27 m².

En resumen:

expediente	viviendas	solar	locales	viviendas	total
LOM-48/89	39	1.297,53	1.297,53	4.720,74	6.018,27
LOM-38/87	36	1.505,61	1.505,61	3.447,96	4.953,57
LOM-49/89	54	1.876,77	1.876,77	6.403,05	8.279,82
LOM-47/89	27	734,13	734,13	3.196,88	3.931,01
	156	5.414,04	4.679,91	17.768,63	23.182,67

En ninguno de los proyectos estaban previstos sótanos ni aparcamientos.

CESIONES DE SUELO A MATERIALIZAR.

De acuerdo con el PP'69, la superficie de viales a ceder era la correspondiente al frente de las fachadas respectivas hasta su eje.

Las superficies de cesión de viales que eran procedentes en las calles que en la actualidad no pueden ejecutarse, suma de las cesiones previstas en los cuatro proyectos asciende a 1.585'50 metros cuadrados.

A efectos comparativos, la superficie total afectada era por tanto 5.414,04 m² en el interior de la manzana (viviendas y locales) + 1.585'50 m² para viales = 6.999'54 m².

Las cesiones suponían un 22'66 % de la superficie total de referencia.

ORDENACIÓN NUEVA PROPUESTA.

La propuesta de modificación del PGOU'92, como se ha apuntado, tiene por objeto posibilitar la construcción de las viviendas previstas en su día (156).

A solicitud de los interesados, la edificación en altura no ocupa la totalidad del perímetro de la manzana sino que se establecen dos bloques de 20 m de profundidad edificable separados por una calle (en un principio, debía ser de titularidad privada; no obstante, durante la tramitación del Plan se aceptó la propuesta formulada por los interesados de que fuese de titularidad pública). La alineación de las plantas de piso (4 alturas) que dan fachada a dicha calle presentan un retranqueo con respecto a la alineación de la planta baja. La planta quinta se retranquea en todo su perímetro, adoptando la forma de ático (ver gráfico en la página siguiente).

PARÁMETROS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

La reordenación de la edificabilidad total que era posible materializar según las licencias, de acuerdo con lo expuesto, resulta:

	LICENCIAS	NUEVA ORDENACIÓN		
		BLOQUE A	BLOQUE B	TOTAL
PLANTA BAJA	5.414,04			4.561,90
PLANTAS PISO	17.768,63			18.620,77
EDIF. TOTAL	23.182,67			23.182,67
VIVIENDAS	156	47	109	156
SUELO PRIVADO	5.414,04			4.561,90
CESIÓN	1.585,50			3.109,40
TOTAL SUELO	6.999,54			7.671,30

A la superficie de cesión inicialmente planteada por la propiedad, en todo caso, cabe añadirse un pequeño triángulo –grafiado en el plano de la página siguiente- para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización según límites racionales.

Con respecto a la identificación del suelo a ceder, cabe significar que, según los planos descriptivos del linde de propiedad, parte de los terrenos se encontrarían ocupados por la edificación de la nave recayente a la Avenida Reial Monestir de Santa M^a de Poblet (gráfico antes citado). La segregación de los terrenos correspondientes a dicha nave y sus viales perimetrales se efectuó sin la preceptiva licencia municipal por lo que la única descripción de cada una de las fincas que consta en este Ayuntamiento es la literal de los correspondientes

ordenación propuesta

títulos. Para facilitar la gestión (cesión de los terrenos de viales correspondientes a la nueva manzana edificable configurada), sin perjuicio de mantener cualitativamente la cesión considerada por los interesados, en el plano de deslinde del área de reparto (páginas 100 y 101) se grafía según su configuración equivalente, adaptada a las alineaciones de las edificaciones.

La edificación, básicamente, se regula de forma análoga al suelo zonificado como ensanche. No obstante, en las Normas Urbanísticas, deben preverse las siguientes particularidades:

En principio, el conjunto total será objeto de un único proyecto de construcción. Si se pretendiera subdividir la actuación, en la licencia de parcelación deberá justificarse la autonomía de cada actuación parcial en cuanto al cumplimiento de las reservas de aparcamiento y expresarse la edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada finca resultante.

En el supuesto en que, por razón de las servidumbres aeronáuticas, no pudieran materializarse las alturas expresadas en el plano de ordenación números 1.2 y 1.3, no podrán los interesados reclamar al Ayuntamiento el aprovechamiento no materializable.

En la calle peatonal pública, sólo se autoriza el tráfico de emergencia. Los accesos a los garajes, en su caso, deberán resolverse desde los viales abiertos al tráfico de vehículos.

Las viviendas serán protegidas.

Se autorizan los áticos grafiados en los planos.

En cuanto a la gestión, dado que la actuación afecta a dos fincas registrales de distinto propietario, se delimita un área de reparto (AR1).

Gráfico reajuste cesión

Deslinde del área de reparto.

5.1.2.1.2. ÀREA DE REPARTO 2 “REFRACTA” (AR2).

Al Sur de la vía férrea de Valencia a Riba-roja, a la altura de la propia Estación, entre la calle Marqués del Turia y la del Cementeri, existe una zona consolidada por edificaciones industriales que debe ser objeto de reforma urbana (UE2 del PGOU'92 anulado). En la misma existen dos parcelas privadas correspondientes a sendas actividades industriales que interesa al conjunto del pueblo de Quart de Poblet sean trasladadas al suelo industrial: REFRACTA (un 75% aproximadamente; separada de los viales por un gran muro perimetral de más de 4 metros de altura y en cuyo interior se yuxtaponen los edificios e instalaciones necesarias para la fabricación del mortero y ladrillos refractarios) y Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (en la esquina sureste, en la que se guardan y limpian los camiones de recogida de basura de la ciudad de Valencia, cuyo servicio presta esta empresa en régimen de concesión).

El suelo objeto del presente apartado –junto con la vía férrea- constituye un auténtico tapón para el normal crecimiento del suelo residencial de Quart de Poblet en la zona situada entre la mencionada vía y el suelo industrial B de la Avda. Reial Monestir de Santa M^a de Poblet, única disponible en el entorno del suelo residencial consolidado alrededor del núcleo histórico.

Al amparo del PGOU'92 anulado, se presentó una propuesta de actuación integrada (PAI), adjunta a un Plan de Reforma Interior que fueron sometidos a información pública sin que se formularan alegaciones al respecto. Era inminente la aprobación provisional de dicho PRI y adjudicación –condicionada- del PAI cuando se tuvo conocimiento de la sentencia del supremo que motiva el presente documento.

El Ayuntamiento propone integrar la ordenación planteada para dicho ámbito en este documento y resolver la adjudicación de la propuesta de actuación planteada. Por ello, incluso, se reproduce parcialmente dicho documento el cual, junto con la documentación administrativa que consta en el expediente PAI-99/12, serán considerados de forma subsidiaria en el supuesto de resultar insuficiente el plan general para concretar alguna de sus determinaciones o efectos.

Los terrenos incluidos en el área de reparto 2 tienen una superficie de unas 4,2 Ha; constituyen una gran manzana de forma sensiblemente rectangular de una dimensión aproximada de 160 x 240 metros. Sus límites son: al norte, las vías de RENFE; al sur, la calle Mestre Vicente Coll Ferrer; al este, el carrer del Cementeri y, al Oeste, la calle Marqués del Turia.

Los tres viarios perimetrales, están ejecutados, aunque con anchuras inferiores a las convenientes.

Hay que destacar la gran heterogeneidad tipológica y de usos que existen en sus bordes:

- al Norte, el viario de RENFE, con un muro de separación y de protección, y con el propio entrador directo de vías que conforma un muelle de carga para uso exclusivo de la fábrica de materiales refractarios.
- al Sur, al otro lado de la calle Mestre Vicente Coll Ferrer, colinda con el suelo urbano Industrial B que, como ya se ha dicho, alberga actividades con niveles bajos en cuanto a su calificación y con un suelo vacante destinado a dotaciones públicas. La mayoría de las industrias inmediatas, tienen su zona de oficinas dando fachada a la propia calle lo que minimiza las posibles molestias que, eventualmente, pudieran producirse.
- Al Este, una vez cruzada la calle del Cementeri, en la actualidad hay campos de cultivo (suelo clasificado como no urbanizable en el presente plan con vocación de urbanizable).
- Al Oeste, en el paramento frontal de la calle Marqués del Turia, existen varias manzanas de tamaño relativamente reducido de viviendas presumiblemente de protección oficial, totalmente consolidadas y con bajos de uso comercial o pequeños talleres.

Como puede deducirse del entorno descrito, la presente área, aunque que con una forma geométrica relativamente simple, se constituye como una rótula, entre tipologías y usos completamente diferenciados lo que condiciona su ordenación.

La integración de este suelo en el conjunto del urbano residencial debe garantizar la calidad y homogeneidad de las obras de urbanización de su perímetro. De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.1 de la LRAU, se incluye en el ámbito de la Unidad de Ejecución (área de reparto en este caso) las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares. Tanto en la calle Marqués del Turia como en la calle Mestre Vicente Coll Ferrer, la delimitación alcanza hasta los bordillos de las aceras opuestas. Ello se debe a la necesidad de realizar las conexiones con la red de infraestructuras existentes, así como para darle a ambas calles un tratamiento homogéneo en los materiales a

utilizar y sus calidades. La superficie del área de reparto que se delimita en el plano de ordenación número 1.4, asciende a 41.917,45 m²s.

De acuerdo con lo que establece la legislación urbanística vigente, formarán parte de la Ordenación Estructural las determinaciones que afectan a este ámbito relativas a la delimitación del área de reparto, el uso global que se asigna al suelo (residencial plurifamiliar) y el Aprovechamiento Tipo que se determina.

De acuerdo a las diferentes calificaciones urbanísticas y usos pormenorizados que el Plan General prevé en esta zona, se distinguen dos tipos de edificaciones lucrativas: residencial plurifamiliar y terciaria con unas edificabilidades absolutas respectivas de 62.295,61 m²t y 10.843,27 m²t, lo que supone un total máximo de superficie edificable de 73.138,88 m²t; en este caso, coincidente con el aprovechamiento lucrativo.

De acuerdo con los datos anteriores, resulta un **coeficiente de edificabilidad** de:

$$\frac{73.138,88 \text{ m}^2\text{t}}{41.917,45 \text{ m}^2\text{s}} = 1,7448 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

DOTACIONES.

En la ordenación que se propone, la superficie de suelo dotacional destinado a viales y zonas verdes públicas totaliza una superficie de 28.727,59 m²s. Supone casi el 70% de la superficie del Área de Reparto o Unidad de Ejecución.

CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La ordenación implica la ejecución de una gran zona ajardinada junto a las vías férreas que reduce los déficits de espacios libres actualmente existente en la zona del ensanche del entorno.

A la vez, pretende resolver armónicamente el encuentro de la nueva edificación con un entorno tan heterogéneo como el descrito y conseguir ofertar viviendas de renta media con altas cotas de calidad, con una imagen de conjunto unitario que evoque y recuerde, en cierta medida, los antecedentes urbanísticos del suelo.

El tipo de edificación propuesto pretende cubrir la demanda actual que, en estos momentos, se concreta en un tipo de vivienda, a ser posible sin patios de luces, con todas las piezas exteriores; con aparcamiento y zonas verdes propias, para juego de niños o incluso con alguna actividad deportiva (piscina, petanca...), insertada preferentemente en un entorno de uso peatonal o, por lo menos, protegida de los flujos de tráfico intenso.

Se pretende, en todo caso, una solución en la que se pueda liberar suelo suficiente para conseguir mayores y mejores espacios libres públicos y privados. Para ello, se propone una configuración de manzana semiabierta con edificios en su interior que generen una tensión pero a su vez un diálogo, entre conceptos arquitectónicos y urbanísticos tales como manzana cerrada y edificación abierta, zonas verdes públicas y zonas verdes privadas o viales rodados y viales de coexistencia.

Se preserva el edificio de las oficinas de Refracta el cual se cede al Ayuntamiento conjuntamente con el suelo destinado a zona verde y se protege.

RED VIARIA.

La red viaria destinada al tráfico de vehículos se limita al perímetro de la zona.

Un vial que denominaremos de coexistencia atraviesa de Este a Oeste la manzana dividiéndola en dos partes casi idénticas. Su uso es básicamente peatonal (el tráfico rodado sólo se permitirá para suministros y servicios públicos o, en el caso de vehículos privados, exclusivamente para el acceso a los aparcamientos de las viviendas construidas). Además de los usos mencionados, dicho vial permeabiliza la zona posibilitando el cruce desde las calles Concordia y Mare Nostrum hacia el suelo que previsiblemente se urbanizará en un futuro, situado al Este del Camí del Cementeri.

La mencionada calle de coexistencia, se inicia en un espacio en el que se ubica en posición central un edificio de uso terciario u hotelero de forma elíptica; continúa hasta una plaza interior de forma octogonal limitada por cuatro edificios de planta cuadrada, hasta finalizar en el carrer del Cementeri. Su tratamiento ha de ser el adecuado a este uso, es decir, con pavimento de loseta, arbolado, ajardinado y dotado del mobiliario urbano procedente.

Con las mismas características en cuanto a uso y diseño, se proyecta otro vial que separa la edificación de la zona verde de uso público situada al Norte, colindante a las vías.

Las demás calles perimetrales se amplían al disponer las nuevas edificaciones retiradas con respecto a las alineaciones anteriormente consolidadas, lo que permitirá ajardinar las aceras en las zonas ampliadas. En particular, la del Marqués del Turia resulta con una anchura de 25 metros.

El vial que discurre inmediato a las vías, se diseña de acuerdo con RENFE para que, en su acera colindante con aquéllas, pueda completarse el andén construido recientemente, tanto en sus rampas de acceso, como en un espacio reservado a aparcamiento de vehículos.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Las viviendas previstas tienen una dimensión media de 110 m² construidos.

Se plantean dos tipos edificatorios: unos en el perímetro y otros en los bloques centrales.

En el primer caso, dada la escasa profundidad (14,00 m), se desarrollan viviendas pasantes sin ningún patio de luces, que permiten una distribución muy compacta, con los baños localizados en el centro de la planta y con la zona diurna, es decir, cocina y salón-comedor en una fachada y la zona nocturna (habitaciones) en la contraria.

En el segundo caso, la planta cuadrada de 21 * 21 (metros) permite la disposición de cuatro viviendas por planta, tres de ellas dotadas con cuatro habitaciones y una con tres habitaciones. Todas con dos cuartos de baño, salón-comedor y cocina, con todas las piezas exteriores, incluida la propia caja de escalera.

En el caso de las viviendas pasantes, se propone una última planta retranqueada 3,50 metros desde las dos fachadas, es decir, centrada y con grandes terrazas a ambos lados que, con un buen tratamiento de cubiertas, puede ser un remate muy adecuado para una pieza de este tipo.

De la misma manera, se proponen áticos retranqueados 3,00 metros desde las fachadas en los edificios de planta cuadrada lo que permite la disposición de dos viviendas, rodeadas a su vez de grandes terrazas.

En la página siguiente, puede verse los esquemas de los tipos constructivos descritos.

Esquema edifici planta quadrada

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Se crean dos tipos de zonas verdes, las de carácter público y las privadas comunitarias.

Entre las primeras, podemos distinguir, la zona verde situada al Norte junto a las vías de RENFE y la plaza de forma octogonal en el centro de la actuación.

La zona verde junto a las vías de RENFE, conforme a lo interesado por la Dirección General de Transportes, deberá proyectarse en coordinación con el proyecto constructivo de la prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Ribarroja.

La plaza octogonal, pretende convertirse en el corazón de la manzana con su arbolado y su mobiliario urbano, siendo el lugar principal de acceso de los cuatro edificios de planta cuadrada.

En el apartado 6 relativo a la gestión, consta la ficha urbanística resumen de los parámetros urbanísticos de esta área de reparto.

5.1.2.1.3. ÀREA DE REPARTO 3 “FAITANAR” (AR3).

Situada colindante, al Norte, de la vía férrea Valencia a Riba-roja, los terrenos incluidos en esta área de reparto, formaban parte del suelo ordenado por el PP'69 con tipología de edificación abierta y zonificación de “Núcleos Actuales o Periféricos con Tolerancia Industrial”.

En el año 1980, casi la totalidad de los terrenos situados al Este de la actual calle Santa Cecília se encontraban libres de edificación. Dadas las carencias del suelo urbano residencial en cuanto a dotaciones –las más necesarias, los centros escolares-, el primer Ayuntamiento democrático tramitó una modificación de dicho plan parcial que afectaba a los terrenos incluidos en la presente área que, si bien no prosperó, dio lugar a destinar a dotaciones gran parte del suelo situado al Norte de la prolongación de la calle Jaume Balmes, desde la calle Santa Cecilia, exceptuando el paramento recayente a la misma.

En el PGOU'92 anulado, se destinó a espacio libre el suelo situado al Oeste del colegio de la Constitución, delimitado por las calles Jaume Balmes, Santa Cecília, Ramón y Cajal y de l'Escola, y a zona residencial el espacio comprendido entre la citada calle Jaume Balmes y la vía férrea, desde la calle Santa Cecília al centro de enseñanza secundaria “La Senda”. Se delimitó una unidad de ejecución que, además de las manzanas residenciales, incluía parte del espacio libre mencionado.

Conforme a las determinaciones de dicho plan, se presentó un Programa de Actuación para la ejecución del Planeamiento Urbanístico en el ámbito de la Unidad de Ejecución adjunto a una propuesta de modificación de la ordenación del PGOU'92.

Durante el trámite de información pública, se presentó una alternativa técnica que, asimismo, incorporaba propuesta de modificación de la ordenación urbanística.

Tramitado el correspondiente expediente (PAI-4/97), se aprobó definitivamente una modificación del PGOU'92 y se adjudicó el Programa a la Agrupación de Interés Urbanístico “Faitanar” cuyos miembros son, mayoritariamente, propietarios del suelo incluido en la misma.

De acuerdo con los derechos que otorgaba el PGOU'92 en relación con el aprovechamiento urbanístico (máximo 1 m²t/m²s), en el ámbito de la actuación debía intervenir una superficie de suelo de titularidad privada de 34.492,00 m²s.

Tal superficie se mantuvo en la propuesta aun cuando el coeficiente de edificabilidad se minoró ligeramente. De dicha superficie, 2.571,54 m² se situaban al Norte del llamado acueducto de las aguas potables de Valencia y 31.920,46 m², al Sur.

Dentro del perímetro de la Unidad de Ejecución que incluye las propiedades privadas mencionadas, existen terrenos de dominio público que deben urbanizarse conjuntamente con los de la unidad delimitada pero que no intervienen a los efectos de adjudicar aprovechamiento.

La actuación adjudicada supone mantener aproximadamente las cuantías del suelo a ceder y del suelo a urbanizar aun cuando los ámbitos no coincidían. De ahí que a la superficie total objeto de la actuación que se cifra en 35.880,58 m², deben añadirse los 1.703,00 m² destinados a espacios libres, obtenidos de la reparcelación, que no se urbanizan con carácter definitivo por formar parte de un conjunto más amplio que requiere un diseño global, es decir, un proyecto de urbanización único no ejecutable hasta que no se obtenga la totalidad del terreno.

Al conocerse la sentencia del Tribunal Supremo, se encontraban en trámite de información pública los proyectos de Reparcelación y de Urbanización del Programa de Actuación Integrada adjudicado conforme a la ordenación aprobada.

En el presente PGOU, se incorpora dicha ordenación y se posibilita la convalidación de las actuaciones llevadas a cabo en desarrollo de estos suelos. Como se ha apuntado, Quart de Poblet debido a las barreras naturales y urbanísticas, presenta una muy limitada oferta de viviendas y, por tanto, es de interés general el propiciar a corto plazo, la actuación urbanística planteada en este ámbito, entre otras.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO 3 (UNIDAD DE EJCUCIÓN 3 “FAITANAR”).

La ordenación aprobada supone la configuración de tres nuevas manzanas, cuyas calles perimetrales son prolongación de la trama viaria consolidada. En la del centro, se diseña un espacio libre por cuyo subsuelo discurre la acequia de Mislata. La tipología de las edificaciones es mixta: bloques de edificación abierta y viviendas unifamiliares. En algunos bloques, se disponen pasajes para facilitar itinerarios peatonales a los espacios libres privados interiores.

MANZANA ENTRE LAS CALLES SANTA CECILIA Y DE L'ESCOLA.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
bloque A plurif.	780,00	3.120,00	26
bloque B plurif.	1.080,00	4.320,00	38
bloque C unif.	1.080,00	1.296,00	12
bloque D unif.	1.080,00	1.296,00	12
subtotales edificación	4.020,00	10.032,00	88
espacios libres	1.260,00		
TOTAL	5.280,00	10.032,00	88

MANZANA ENTRE LA CALLE DE L'ESCOLA Y PLAÇA SIFÓ DE BOLOS.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
bloque E plurif.	720,00	3.168,00	27
bloque F plurif.	810,00	3.240,00	28
bloque H unif.	720,00	864,00	8
bloque I unif.	720,00	864,00	8
subtotales edificación	2.970,00	8.136,00	71
espacios libres	1.097,00		
TOTAL	4.067,00	8.136,00	71

MANZANA ESQUINA PLAÇA SIFÓ DE BOLOS CALLE XIQUET DE QUART.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
bloque G plurif.	441,00	2.205,00	19
subtotales edificación	441,00	2.205,00	19
espacios libres	63,00		
TOTAL	504,00	2.205,00	19

MANZANA ENTRE CALLES XIQUET DE QUART Y DE LA SENDA.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
bloque J plurif.	441,00	2.205,00	19
bloque K plurif.	1.080,00	4.320,00	38
bloque L plurif.	720,00	3.240,00	27
bloque M plurif.	405,00	1.620,00	14
bloque N unif.	1.080,00	1.296,00	12
bloque O unif.	1.080,00	1.296,00	12
subtotales edificación	4.806,00	13.905,00	122
espacios libres	2.527,00		
TOTAL	7.333,00	13.905,00	122

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
Subtotal Espacios libres privados	4.947,00		
Subtotal Edificación		12.237,00	34.278,00
300			
TOTAL ORDENACIÓN	17.184,00	34.278,00	300

• Superficie del Àmbito a reparcelar	34.492,00 m ² s	
• Superficie Edificable	34.278,00 m ² t	
• Coeficiente edificabilidad o aprov. tipo	0,9937957 m ² t/m ² s	
• Suelo incluido en el àmbito a urbanizar	a	35.880,58 m ² s
• Zona Verde Pública (cedida y urb. prov.)	b	1.703,00 m ² s
• Total suelo urbano afectado	c=a+b	37.583,58 m ² s
• Suelo privado a reparcelar	d	34.492,00 m ² s
• Suelo de dominio público a urbanizar	e=c-d	3.091,58 m ² s
• Suelo incluido en el àmbito a urbanizar	a	35.880,58 m ² s
• Superficies privadas	f	17.184,00 m ² s
• Suelo dotacional a urbanizar	g=e-f	18.696,58 m ² s
• Zona verde que se urbaniza	h	1.450,00 m ² s
• Viales a urbanizar	i=g-h	17.246,58 m ² s

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar y unifamiliar.
• Usos Compatibles	Comercial y terciario.
• Número Mximo de Viviendas	300 viviendas (64 unif. y 236 plurif.).
• Densidad máxima	87 Viviendas/ha
• Nmero de Plantas	2 y 5 plantas, según planos.

5.1.2.1.4. ÁREAS DE REPARTO 5 “FAENCA” (AR5) Y “TURÉGANO” (AR6).

Como se ha dicho, en el suelo urbano residencial, entre la Avda. Antic Regne de València y el Río Turia, existe una zona que debe ser objeto de reforma urbana (UE1 del PGOU'92 anulado). En la misma, existen dos parcelas privadas importantes correspondientes a sendas actividades industriales, una de las cuales aún permanece con cierta actividad (TURÉGANO) habiendo cesado la otra (FAENCA). Además, existen otras seis pequeñas propiedades; en una de ellas radica una actividad, a precario.

El ámbito objeto de la actuación es cruzado por la acequia de Mislata que, como ya se ha apuntado, constituye un elemento de la estructura primaria (infraestructura de riego). Dicha canalización deberá integrarse en la urbanización de su entorno mediante cubrición o vallado, totales o parciales.

En la zona inmediata a las propiedades mencionadas existen diversos terrenos de dominio público: los que antes del desvío del Río Turia formaban parte del cauce y que, al ejecutar la *Cassola del Repartiment* y el pretil del río quedaron separados del nuevo cauce –en parte, urbanizados-; la Plaça de Sant Rafael; el antiguo camino de bajada al río y, por último, el edificio que fue la sede del parque móvil del servicio de la carretera N-III, posteriormente V-610 y que, en la actualidad, es de la Generalitat Valenciana.

En la página siguiente, pueden observarse los suelos mencionados sobre la base del plano catastral de urbana vigente.

En el presente Plan, se ordenan los terrenos considerando las siguientes cuestiones:

a) Necesidad de conectar las calles Plà Sud y Doctor Juan Bautista Peset Aleixandre.

Conforme a las determinaciones del PP'69, en paralelo al río debía prolongarse un viario de unos 30,00 metros de anchura que vendría a coincidir con la “Ronda de Quart” mencionada en las Normas de Coordinación Metropolitana, a la que ya hemos hecho referencia al analizar la red viaria municipal.

No obstante, la ejecución de las obras del nuevo cauce y las de la infraestructura de riego asociadas (la mencionada *Cassola del Repartiment*), sólo permiten dar continuidad a un vial de unos 10-12 metros cuyo trazado debe adecuarse a las obras hidráulicas ejecutadas.

Plano catastral

b) Necesidad y conveniencia de establecer un suelo dotacional que integre el edificio de la Generalitat Valenciana.

En alguna ocasión el Ayuntamiento ya había mantenido conversaciones al respecto con la finalidad de destinar, al menos parte de la actual propiedad a dotación municipal. La ordenación que se propone establecer en el Plan permite mantener el edificio actual y posibilita una mayor rentabilización en el futuro del mismo y de su entorno.

c) Necesidad y conveniencia de rediseñar la antigua plaça de Sant Rafael propiciando su ampliación (cubrición de déficits de espacios libres en el suelo urbano) e integrando en la misma el trazado de la acequia de Mislata.

d) Dar continuidad funcional a los viales Sant Josep y José Serer Palacios, transversales de la avenida Antic Regne de València.

e) Posibilitar la creación de aparcamientos, adicionales a los de las viviendas.

f) Proteger una de las chimeneas de ladrillo cerámico existentes, como elemento histórico.

Con tales objetivos, en el ámbito objeto de ordenación resulta una superficie de terrenos dotacionales públicos superior a la preexistente.

Por ello, se determina el aprovechamiento tipo (artículo 111 RP) como el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo total por la superficie de las propiedades privadas, es decir, considerando que los terrenos dotacionales públicos existentes están ya afectados a su destino. De acuerdo con la ordenación que se propone, resulta ser de $1,93 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (igual al coeficiente de edificabilidad de la UE delimitada en el PGOU'92), correspondiéndole 140 viv/ha, en relación con la superficie de las propiedades privadas, (equivalente a 92 viv/ha con respecto a la superficie de la UE delimitada en el PGOU'92, excluidas la propiedad de la Generalitat y la acequia de Mislata).

Con el fin de propiciar la ejecución por fases, se delimitan dos unidades de ejecución/áreas de reparto, una a cada lado de la acequia de Mislata. Corresponde al área de reparto situada al Oeste de la acequia la ejecución de las obras de integración de dicha acequia en la plaza.

No obstante, en el Proyecto de Urbanización correspondiente a la primera área cuya actuación urbanística se promueva deberá diseñarse, al menos a nivel de anteproyecto, la solución global correspondiente a la urbanización de la nueva plaça de Sant Rafael. Caso de promoverse en primer lugar el área situada al Este

de dicha acequia, en la urbanización se dispondrán los elementos de protección/cierre provisionales.

En los Programas de Actuaciones Integradas a desarrollar se considerarán las mencionadas cuantías 1,39 m²/m² y 140 viv/ha, referidas a las superficies de suelo privadas intervinientes en cada Unidad de Ejecución para reajustar, en su caso las edificaciones o los proyectos de urbanización.

El suelo dotacional de nueva obtención al Este de la calle prolongación de la de Sant Josep, será objeto de un tratamiento conjunto con el de la Generalitat Valenciana de modo que se ordene globalmente y de común acuerdo.

Cabe mencionar que por el área de reparto situada al Este de la acequia de Mislata discurre un ramal de la Acequia de Quart (la de l'Alter) que toma agua del Braç del Molí y por el área de reparto situada al Oeste discurre la acequia de Faitanar las cuales habrá que reponer en los términos que tengan señalados las respectivas comunidades de regantes que autorizaron la ocupación de sus respectivos vuelos; además, por el trazado del vial inmediato al río, discurre el colector Quart-Benàger y, previsiblemente, un ramal de la acequia de Mislata, reposición del Braç dels Moros (obra a cargo de la Consellería de Obras Públicas).

A solicitud de las comunidades de Regantes de Mislata y Favara, en el espacio situado entre el vial y el río, entre la estación de bombeo "Río Turia" de los colectores Quart-Benàger y la Cassola del Repartiment, se estudiará la posible habilitación de las sedes de dichas acequias.

Se protege un "fumeral" de los existentes en la empresa Turégano. Ello ha obligado a diseñar un espacio libre alrededor del mismo disminuyendo el susceptible de ser ocupado por las edificaciones privadas. En las Normas Urbanísticas, para posibilitar la materialización del aprovechamiento correspondiente al área de reparto número 6, se establece la posibilidad de construir un ático, retranqueado de 3,50 metros de las fachadas, en el bloque con frente a la calle Plà Sud.

Asimismo, en dicha AR6 se establece la necesidad de coordinar la ejecución de las obras con la construcción de aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la plaza.

La ordenación de los terrenos y las Áreas de Reparto que se delimitan quedan definidos por los parámetros que de **forma aproximada**, a continuación, se expresan:

a) Deducidas las superficies de la Generalitat Valenciana y de la Acequia de Mislata, la superficie de la UE1 del PGOU'92 se reduce a 23.545,07 m². El número máximo de viviendas se calcula sobre la superficie total expresada (92 viv/ha * 2,354507 Ha) resultando 217 viviendas.

b) Las superficies privadas presentan el siguiente desglose:

Superficies iniciales	AR5	AR6	TOTAL	
Propiedades privadas	6.225,00	9.198,72	15.423,72	a
	40.36%	59.64%	100.00%	a(%)

c) Como se ha dicho, el aprovechamiento (i) se determina aplicando el coeficiente 1,93 m²/m² sobre las superficies privadas (a). Las viviendas se adjudican proporcionalmente según las superficies de propiedades privadas respectivas. Resulta:

Derechos	AR5	AR6	TOTAL	
propiedades privadas	6.225,00	9.198,72	15.423,72	A
Aprovechamiento tipo (referido a prop. Privadas)	1,93	1,93	1,93	h
Edificabilidad/aprovechamiento	12.014,25	17.753,53	29.767,78	i=a*h
Número de viviendas	88	129	217	

d) La edificabilidad residencial total (j) se estima considerando una media de 110 m² construidos por vivienda. Se reparte proporcionalmente a las superficies privadas (a). La edificabilidad correspondiente a otros usos (k) será la diferencia entre la total (i) y la residencial estimada (j):

Edificabilidad por usos a adjudicar (aprox)	AR5	AR6	TOTAL	
Total	12.014,25	17.753,53	29.767,78	I=1,93*a
Viviendas	9.633,91	14.236,09	23.870,00	j
Uso comerciales/terciarios	2.380,34	3.517,44	5.897,78	k=i-j

e) Comprobamos que la ordenación que se propone posibilita consolidar las edificabilidades estimadas (parte de las plantas bajas serán elementos comunes de las viviendas construidas en las plantas piso; falta considerar los posibles voladizos).

	Suelo		Edificabilidad		TOTAL
	AR5	AR6	AR5	AR6	
1 PLANTA	515,00	734,10			
3 PLANTAS	420,00		840,00		residencial
4 PLANTAS	276,50		829,50		residencial
5 PLANTAS	535,50		2.142,00		residencial
6 PLANTAS	1.160,00	2.772,59	5.800,00	13.862,95	residencial
TOTAL PROYECCIÓ VERTICAL	2.907,00	3.506,69			l
A DEDUCIR PÓRTICO	290,00				
Planta baja/comercial	2.617,00	3.506,69	2.617,00	3.506,69	6.123,69
TOTAL RESIDENCIAL			9.611,50	13.862,95	23.474,45
TOTAL			12.228,50	17.369,64	29.598,14

f) Los parámetros de ordenación del suelo y repercusión de las obras de urbanización son los siguientes:

	AR5	AR6	TOTAL	
Públicas inicialmente ya urbanizadas	0,00	1.881,30	1.881,30	b
superficie a privatizar	2.907,00		6.413,69	l
superficie a ceder	3.318,00	5.692,03	9.010,03	m=a-l
suelo dotacional	0,00	1.721,36	1.721,36	n
m ² de cesión/m ² edificable	27,62%	32,06%	30,27%	ñ=m/a
superficie a urbanizar	4.668,71	7.443,95	11.988,63	o=d-b-l-n
m ² a urbanizar/m ² edificable	38,86%	41,93%	40,69%	p=o/i

ORDENACIÓ suelo	AR5	AR6	
Pórtico	290,00		a
Baja	2.617,00	3.506,69	b
Suelo privado	2.907,00	3.506,69	c=a+b
Vial coex.	375,87	417,23	d
Zona verde 1	1.661,90	1.977,55	e
Zona verde i	0,00	2.059,59	f
Total verde	1.661,90	4.037,14	g=e+f
Dotacional	0,00	1.721,36	h
Vial tráfico+aceras	1.975,56	2.989,58	j
Vial ya urbanizado		1.881,30	k
Total viales	1.975,56	4.870,88	l=j+k
Total suelo dotacional	4.013,33	11.046,61	m=d+g+h+l
Acequia Mislata	655,38		i
Subtotal (no privado)	4.668,71	11.046,61	n= m+i
Superficie a urbanizar	4.668,71	7.443,95	p= n-h-k
Subtotal	7.575,71	14.553,30	o= c+n
Total	22.129,00		

Excluïmos de las áreas de reparto las superficies ocupadas por la Cassola del Repartiment y el espacio situado al Norte del vial entre aquélla y la estación de bombeo “Riu Turia” de los Colectores Quart-Benàger. En este último, caso de que así lo acuerde el Ayuntamiento, sin perjuicio del carácter público del suelo, se autorizarán pequeñas construcciones al servicio de las comunidades de regantes con relación directa con el entorno inmediato.

En cuanto a la gestión, con el fin de conseguir un tratamiento unitario de las edificaciones, se aplicarán las ordenanzas particulares que se contienen en el Título 5 de las Normas Urbanísticas sobre condiciones de parcelación. (Adaptación de las de Refracta).

El régimen urbanístico general aplicable a las edificaciones y sus usos, es el correspondiente a la zona de “eixample”.

5.1.2.1.5. ÀREA DE REPARTO 10 “ELCANO” (AR10).

El conjunto de 36 viviendas que denominamos “Elcano” tiene su origen común con el de la factoría “IZAR Construcciones Navales, S.A. Propulsión y Energía Manises”, antes “Astilleros Españoles Juan Sebastián Elcano”. En ellas residían trabajadores cualificados de dicha empresa.

En la actualidad, los terrenos han sido segregados y el régimen de tenencia no guarda ninguna relación con la factoría. Sin embargo, sí existen aún algunas relaciones entre las infraestructuras (de abastecimiento de agua, de suministro de energía...) de este ámbito y el de los usos industriales, pendientes de analizar y concretar.

El conjunto residencial, en una parte ínfima del límite Norte, se sitúa sobre el término municipal de Manises. Por razones evidentes, las determinaciones del presente Plan afectan a la totalidad del conjunto, independientemente de su adscripción administrativa.

Los viales interiores de la ordenación (Jorge Juan, Lluís Santàngel, Gabriel Ciscar, Hugo de Moncada), parte de la Plaza Juan Sebastián Elcano y demás espacios libres, en la actualidad son privados correspondiendo 1/36 parte, en régimen proindiviso, a cada uno de los propietarios de las viviendas.

Según las previsiones del PGOU'92, los elementos viarios y de espacios libres mencionados debían integrarse en los sistemas locales públicos y, por tanto, debían cederse al Ayuntamiento previa ejecución de las obras de urbanización necesarias para reunir las condiciones mínimas técnicamente exigibles para poder ser recibidos por la Administración. Por tal circunstancia, se inscriben en un área de reparto (AR10). Evidentemente, en la gestión no se modificará la configuración de las actuales propiedades privativas y, en principio, la cesión de los sistemas locales se efectuará en la proporción establecida en los títulos de propiedad. Quedaría por determinar las cuotas de participación de cada propietario en la ejecución de las obras de mejora y adecuación de la urbanización mencionadas. Dado que el aprovechamiento que otorga el plan es directamente proporcional a la superficie de las parcelas, se determina que las cuotas de participación serán directamente proporcionales a tales superficies.

Las viviendas son del tipo unifamiliar y, aunque presentan un carácter homogéneo por manzanas, son distintas entre sí (véase plano adjunto). Las hay en hilera (las tres manzanas del fondo, aunque en la del centro, aparecen en “hilera de dos”, es decir, aparentemente pareadas) y pareadas. De estas últimas

las

hay

Plano del AR10

de dos tipos: unas en las tres manzanas centrales dispuestas a modo de arco y otras en las dos manzanas anteriores recayentes a la Plaza de Juan Sebastián Elcano. En estas últimas, dos de ellas aparentemente son aisladas. Inicialmente, las viviendas de las tres manzanas del fondo sólo tenían una planta construida. El resto tenía, en parte, dos.

En el Plan, análogamente al de 1992 anulado, se establece la posibilidad de que todas las viviendas alcancen las dos plantas. No obstante, la modificación de las edificaciones deberá preservar el aspecto homogéneo originario y, para ello, las condiciones concretas de las edificaciones de cada conjunto deberán definirse mediante un Estudio de Detalle que sólo será exigible en el momento en que algún propietario pretenda reformar la edificación existente.

En el presente Plan se declara vigente el Estudio de Detalle tramitado para regular las edificaciones de las tres manzanas de edificación en hilera (parcelas catastrales 09 a 28, ambas inclusive), aprobado definitivamente el 25 de octubre de 1996 (BOP núm. 8, de 10 de enero de 1997), integrándose en el mismo.

No se establece plazo para la redacción de los Estudios de Detalle que, en todo caso, deberán presentarse por los particulares, previa o simultáneamente a solicitar licencia de obras cuyo trámite no se entenderá iniciado hasta en tanto no se apruebe definitivamente dicho documento.

El coeficiente de edificabilidad referido a la superficie de la parcela es de un $(1,00) \text{ m}^2/\text{m}^2$. En las edificaciones en hilera, las características de la edificación definidas en el Estudio de Detalle aprobado, suponen la construcción de 204 m^2 . En las parcelas cuya superficie es inferior a dicha cifra, para mantener las características de la edificación se permite una edificabilidad absoluta de 204 m^2 aunque se supere ligeramente el límite de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5.1.2.1.6. ÀREA DE REPARTO 11 “AVINGUDA SANT ONOFRE” (AR11).

En la Avenida de Sant Onofre, existe una parcela no consolidada de acuerdo con el planeamiento anteriormente vigente en la que el anulado PGOU'92 establecía el uso dotacional para la Planta Baja. Por su forma y tamaño, era posible reordenar los volúmenes edificables en la misma. Durante el periodo en que era preceptiva la cesión del 15% del aprovechamiento tipo, se tramitó y aprobó un Estudio de Detalle conjuntamente con un Convenio Urbanístico que viabilizaba la ejecución del Plan de acuerdo con sus determinaciones de modo que el Ayuntamiento obtenía el equipamiento previsto y el promotor el aprovechamiento correspondiente.

En el presente Plan, atendiendo al marco legal actualmente vigente, se establece una ordenación concreta para dicha parcela que posibilita los mismos objetivos antes definidos: existencia de una dotación pública y posible consolidación del aprovechamiento correspondiente por el particular pero, en este caso, independizando las respectivas edificaciones, sin perjuicio de la necesaria coordinación en la ejecución de las obras.

La ordenación propuesta supone la creación de una calle peatonal ortogonal a la alineación de la avenida de Sant Onofre cuyo eje coincide con el punto medio del frente de la parcela a aquélla. Adosados a las medianeras, se proyectan dos edificios con fachada a la avenida de 14,00 metros y a la calle peatonal de 24,00 metros. La edificabilidad/**aprovechamiento lucrativo se determina en un máximo de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²)**. En las plantas bajas, se proyectan sendos pórticos paralelos a la calle peatonal, de 3,50 metros de profundidad. Al fondo de la parcela, se sitúa un suelo dotacional en el que, no obstante, se prevé la ejecución de patios para posibilitar, a partir del primer piso, la apertura de huecos en los edificios de usos privados.

El régimen urbanístico aplicable a las edificaciones y sus usos, es el correspondiente a la zona de ensanche.

Para la gestión, se delimita un área de reparto. Deberán coordinarse la ejecución de las obras del conjunto.

5.1.2.1.7. ÀREA DE REPARTO 12 “OBISPO PILDAÍN” (AR12).

En la esquina de las calles Blasco Ibáñez, Obispo Pildaín y Conde de Rodezno, existe un suelo no edificado cuya división parcelaria exige su reparcelación. El suelo interior a alineaciones pertenece, al menos, a cinco personas jurídicas distintas, una de ellas el propio Ayuntamiento.

En la actualidad, las calles a las que presenta fachada están urbanizadas debido a la tramitación, aprobación y ejecución de un programa de actuación integrada de gestión directa que incluía otras parcelas.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6 de la LRAU, los mencionados terrenos no pueden considerarse que son un solar ya que, en la actualidad, no constituyen una parcela legalmente dividida o conformada.

“1. Son solares las **parcelas legalmente divididas o conformadas** que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios: (...)”

De acuerdo con las determinaciones del mencionado Programa, se tramitó un proyecto de reparcelación cuyo ámbito era discontinuo.

La edificabilidad del suelo según el PGOU'92 se cifraba en 9.298,30 m², siendo la superficie del solar de 2.474,06 m². De acuerdo con el Programa tramitado, resultaban los siguientes datos:

Edificabilidad	9.298,30	b
coef. Edif.	2,293175126	e=b/d
Interior	2.474,06	a
ss.ll.	1.580,71	c=0,17*b
Superficie total	4.054,77	d=a+b

Las cuotas de urbanización se han abonado considerando los aprovechamientos que resultaban de la reparcelación.

La superficie de viales cedida por los propietarios del suelo interior a alineaciones en el frente de las fachadas del solar privados y la que aún está pendiente de ceder asciende a 829,23 m². Hasta el eje de tales viales existen terrenos que ya son de titularidad pública (164,95 m²).

Según el artículo 61 de la LRAU:

“El planeamiento, **para su más justa y eficaz ejecución**, delimita o prevé Áreas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos **o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por él mismo.**”

Atendiendo a los antecedentes (existencia de dos fincas destinadas a dotaciones públicas del suelo residencial incluidas en el ámbito del programa de actuación integrada tramitado) delimitamos un área de reparto discontinua que incluye las parcelas que constituirán el “solar” (2.474,06 m²), los viales privados inmediatos hasta el eje (829,23 m²) y los situados en suelo residencial de la calle Ermita de Sant Onofre (931,56 m²t). El aprovechamiento –edificabilidad- se mantiene en los 9.298,30 m² considerados en el PAI tramitado, de ahí, aprovechamiento tipo resulta ser, con redondeo, de 2,20 m²t/m²s, superior al de la mayoría de las áreas de reparto delimitadas en el presente Plan en suelo residencial.

5.1.2.1.8. ÀREA DE REPARTO 13 “SANT MIQUEL” (AR13).

Al Oeste del suelo industrial “B” incluido en el área de reparto número 7, existe una manzana triangular delimitada por las calles Sant Miquel, Sant Pèrre y la Av. Reial Monestir de Santa María de Poblet cuyas edificaciones, en su mayoría, están en situación de fuera de ordenación desde el PP'69 ya que ni se ajustan a las alineaciones (antigua calle Antonio Mollé) ni al uso residencial adscrito. Después de las expropiaciones efectuadas para ejecutar el desdoblamiento del acceso al aeropuerto (N-220), sólo quedan dos viviendas recayentes a la calle Sant Miquel que tampoco presentan muy buen estado. La calle Sant Miquel, por otra parte, tiene una anchura totalmente inadecuada para el acceso a las naves existentes en la mayor parte de su paramento.

En resumen, es muy difícil preservar las edificaciones actuales; el uso no residencial es inadecuado a la trama viaria y su transformación en residencial requiere una actuación integrada.

En el Plan se propone una reordenación completa de los terrenos que posibilita el mantenimiento de una edificabilidad similar a la prevista en el PGOU'92 pero alejando los usos residenciales de la autovía y disponiendo una anchura mayor en la calle Sant Miquel.

En la zona próxima a la autovía, se dispone un espacio dotacional que actúa de transición entre el suelo industrial y el residencial, a la vez que puede propiciar el efecto barrera frente a los ruidos de la autovía.

El vial separador entre ambas edificaciones es de uso restringido.

5.1.2.2. NÚCLEO RESIDENCIAL AL SUR DE LA A3. BARRI DE PORTA.

Este núcleo, salvo en una franja situada en su linde Noroeste, colindante con el suelo industrial, se encuentra consolidado totalmente. El Plan prevé incrementar las dotaciones en el término de Quart de Poblet incorporando al mismo una manzana antes industrial para su destino a servicio público y zona verde.

Atendiendo a su tipología y época de consolidación, en este suelo urbano residencial distinguimos los siguientes ámbitos:

- AN. Ampliació de Nucli. Como ya hemos apuntado, este núcleo se consolida en la segunda mitad del siglo XX lo que hace que no pueda delimitarse un Núcleo Histórico propiamente dicho. Las edificaciones más antiguas son coetáneas de las de la zona de ampliación del núcleo de protección ambiental –que incluye el histórico- situado al Norte de la A3. De ahí que se incluyan en esta zona en la que, asimismo, se incluyen las manzanas consolidadas sin límites claros en las profundidades edificables.
- EIX. El resto del suelo de este núcleo urbano residencial constituido por manzanas cerradas con edificaciones perimetrales en altura de profundidad variable se incluye en la zona del “eixample”. En su caso, se grafía la alineación interior. Subsidiariamente, se consideran los 20,00 metros máximos.

En esta última zona, a los efectos de la gestión, se delimitan dos unidades de ejecución que constituyen sendas áreas de reparto. En los apartados siguientes, se describen de forma pormenorizada. En su caso, se incorporan en las normas urbanísticas ordenanzas particulares.

El resto del suelo se incluye en un área de reparto no delimitada explícitamente.

En la ficha urbanística y normas particulares se regulan la gestión y la edificación en los expresados términos.

5.1.2.2.1. ÀREA DE REPARTO 4 “EIX BARRI” (AR4).

Se trata de un suelo situado en el límite Nordeste del suelo residencial; es decir, las edificaciones situadas en el paramento opuesto de las calles que constituyen sus límites Norte y Este tienen adscrito el uso industrial.

La ordenación que se propone trata de ocultar las medianeras de las edificaciones consolidadas, dar continuidad visual a los viales consolidados al Oeste de la calle Nueva y habilitar una zona verde de unos 1.700 m²s.

Dado que existe un número reducido de propietarios, en las normas urbanísticas, se flexibiliza la configuración de los volúmenes construibles que resultan de las alturas máximas señaladas en los planos, permitiendo la disposición de áticos retranqueados 3,00 metros de las fachadas, sin superar en ningún caso las 4 plantas construidas ni, por supuesto, la edificabilidad de 17.775 m²t, ni las **110 viviendas**.

A los efectos catastrales, **sólo tributan** los suelos interiores a las alineaciones de las calles Nueva, Artesanía, Arnau de Vilanova y de la Indústria (**10.069 m²s**).

En el supuesto de que alguna parte de los viales perimetrales, hasta el eje sea de la misma propiedad, deberán incluirse en el ámbito de gestión, excluidos los correspondientes a la edificación consolidada en la esquina de las calles Nueva y Arnau de Vilanova (**como máximo, el área de reparto medirá del orden de 13.184,96 m²s**). En ningún supuesto, **se modificará la edificabilidad máxima cifrada en 17.775 m²t**.

El aprovechamiento tipo resulta de 1,765 m²t/m²s, según la superficie que tributa en el catastro y de 1,348 m²t/m²s, incluidos los máximos viales perimetrales, hasta el eje, según se grafía el área de reparto en los planos. Respectivamente, suponen 109,25 viv/ha y 83,43 viv/ha.

En la ficha urbanística y normas particulares se regulan la gestión y la edificación en los expresados términos.

5.1.2.2.2. ÀREA DE REPARTO 8 “MOTOR D’ESPÍ” (AR8).

Su calle límite Norte –de la que toma el nombre- es, asimismo, límite del suelo residencial. En su parte Sur, se sitúa el Parque del Perdiguier que, por sus dimensiones y usos, puede considerarse una dotación que forma parte de la estructura primaria del territorio.

La edificabilidad se distribuye en tres bloques lineales con un total de 273 metros de longitud, de 14,0 metros de profundidad en los que son construibles tres plantas como máximo. Se posibilitan tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares siéndoles de aplicación las ordenanzas de la zona del ensanche (EIX).

En la ficha urbanística se determinan las condiciones particulares.

La urbanización del área está condicionada a la previa ejecución de la red de saneamiento que conecte los desagües al colector general que discurre por la calle del Mig. Sin perjuicio de reajustar su delimitación al redactar el Programa de Actuación, el linde Norte del Área de Reparto / Unidad de Ejecución se sitúa de modo que pueda ejecutarse en su límite Norte una acera de unos 2,00 metros que incluya una barrera vegetal que actúe como elemento separador de la zona industrial.

5.1.3. SUELO URBANO TERCIARIO EN CALLE DE L'ALITRÀ.

Se incluye en esta zonificación la parcela situada en la calle de l'Alitrà, frente al Hospital Militar, colindante con el término de Mislata en la que en la actualidad está construida una estación de servicio.

En el plano de alineaciones correspondiente, se grafía la línea de edificación que resulta de la afección de la carretera N-335, según señalamiento efectuado por el Ministerio de Fomento. La alineación a la calle de l'Alitrà se determina como continuación de la establecida en el planeamiento del municipio de Mislata para la parcela colindante.

El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie de suelo de propiedad privada que resulte interior a alineaciones.

En ningún caso, el total de las edificaciones construidas superará la edificabilidad máxima total permitida; es decir, en las licencias se tendrá en cuenta la edificabilidad consolidada fuera de ordenación. En todo caso, en el linde suroeste, se respetará la línea de edificación resultante de la afección de la N-335 y, se separará como mínimo dos (2,00) metros de la medianera con la parcela situada en el término municipal de Mislata.

• Superficie de la parcela	5.836,99 m ² s
• Superficie inedificable (afección N-335)	2.584,48 m ² s
• Superficie resto	3.252,51 m ² s
• Aprovechamiento tipo	0,77 m ² t/m ² s

5.2. COHERENCIA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO CON EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

En el término municipal de Quart de Poblet, a los efectos de justificar la coherencia de las determinaciones del presente plan con las de los respectivos documentos de planeamiento de los municipios colindantes debemos considerar, en particular, la casuística que se describe a continuación.

5.2.1. MUNICIPIO DE MANISES.

En los suelos consolidados, no se modifican las determinaciones que han estado vigentes. En los suelos no consolidados u objeto de reforma, de Oeste a Este, tenemos:

- Al Norte del Antic Camí de Xest y Oeste del Barri de Sant Jeroni, los terrenos de la antigua fábrica “SAMO”, **se clasifican como urbanizables**. Sin perjuicio de los necesarios acuerdos a adoptar entre ambos ayuntamientos, su ordenación urbanística debe efectuarse conjuntamente con el suelo colindante de Manises.

A iniciativa del Ayuntamiento de Manises, pendiente de acordar la relación entre los dos municipios afectados, se encuentran en trámite los siguientes documentos:

- HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PGOU. SUELO URBANO INDUSTRIAL: ANTIGUA SAMO. Hay un Plan Parcial aprobado definitivamente condicionado a la aprobación de la modificación del PGOU y un PAI también tramitado al que se han presentado alternativas técnicas.
- PAI-00/01. (ANTIGUA SAMO). (S. URBANIZABLE MANISES-QUART). En trámite. Con documento de planeamiento (ordenación a resolver de forma integrada con Manises).
- Al Este de la factoría “IZAR Construcciones Navales, S.A. Propulsión y Energía Manises”, se considera el trazado de la vía férrea que accede a la misma para homogeneizar las determinaciones urbanísticas. Tenemos:
 - Al Norte de dicha vía, una pequeña porción de suelo de Quart de Poblet se clasifica como no urbanizable por ser ésta la clasificación del suelo de Manises colindante.

- Recíprocamente, se clasifica como urbana otra pequeña porción de suelo de Manises situada al Sur de la vía férrea que forma parte del ámbito del Área de Reparto número 10, “Elcano”, y de la propia vía y como urbanizable parte de una parcela que debe integrarse en la zona verde del entorno del Palacio de Justicia de la avenida Villalba de Lugo (ver planos de detalle en las páginas siguientes).

Detalle de la clasificación del suelo colindante con Manises

Detalle de la clasificación del suelo colindante con Manises

5.2.2. MUNICIPIO DE ALDAIA.

Al Sur del suelo urbano industrial A, inmediato al término municipal de **Aldaia**, entre la vía férrea de Valencia-Utiel y la calle del Pessebret, según se han expuesto en el apartado precedente descriptivo de aquel suelo, resultan unas pequeñas superficies comprendidas entre el trazado de las calles que son límite del suelo urbano y el límite del término municipal que deben clasificarse como urbanizables por ser ésta la clasificación del suelo en el término de Aldaia. Tales zonas, sin perjuicio de los acuerdos procedentes entre los ayuntamientos, deberán integrarse en los documentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio. Son las siguientes:

- Suelo en la esquina de las calles Riu Guadalaviar y calle * en Proyecto (paralela al Sur de la de Riu Vinalopó).
- Suelo en la calle Riu Vinalopó, al Este de la factoría de PPG Ibérica.
- Suelo en la esquina de las calles Canal Xúquer-Túria y *. (Hay un Programa de Actuación Integrada con propuesta de ordenación en trámite, presentado a ambos municipios: PAI-99/08. G.I. “SILOMAR”).
- Suelo al Este de la calle del Pessebret (Parque “Bonaire”). Ésta, clasificada como urbanizable en el PGOU’92, ya ha sido objeto de desarrollo urbanístico (PAU y PP de Riofisa, prácticamente ejecutados) por lo que se incluye en el suelo urbano.

Recíprocamente al supuesto descrito, la intersección de la trama del suelo urbano industrial A y la línea de límite del término con el de Aldaia justifica la integración de pequeñas porciones de dicho municipio en el suelo urbano de Quart de Poblet. Son las siguientes:

- Esquina de las calles Riu Guadalaviar y Riu Xúquer.
- Esquina de las calles Riu Vinalopó y Canal Xúquer-Túria.
- Esquina de la parcela de la calle del Pessebret (ya autorizada).
- Esquina entre la CV-33 y calle La Saleta. Zona industrial “C”.
- Los inmediatos a la calle de l’Horta Sud (convenio ya suscrito con Aldaia).

En cuanto a la gestión de los cuatro ámbitos de suelo urbano descritos, conforme a lo interesado por el Ayuntamiento de Aldaia en el trámite de

información pública del plan, a los dos primeros, situados al Oeste del Canal Xúquer-Túria, se les asignará un régimen urbanístico idéntico al del suelo colindante situado en Aldaia mientras que al tercero, situado al Este de dicho canal, se le mantendrá el aprovechamiento considerado en el Programa tramitado en 1999.

Según consta en el expediente, tiene los siguientes parámetros: la superficie correspondiente a Quart de Poblet asciende a 5.623 m² (informe de 26 de octubre de 1999 del técnico redactor a las alegaciones formuladas durante la exposición al público); por su carácter de residual con respecto al suelo de la actual AR9, tenía asignado un coeficiente de edificabilidad de 1,40 m²techo/m²suelo.

Resultan las siguientes determinaciones:

a) Suelos urbanizables situados al Oeste del Canal Xúquer-Túria.

Uso: industrial o terciario (a determinar en el planeamiento de desarrollo).

Intensidad máxima: 0,5 m²/m² (edificabilidad)

Características de gestión: el aprovechamiento subjetivo máximo será el resultante para el suelo urbanizable programado del Plan de Aldaia cifrado en 0,9 x 0,422 m²/m². El desarrollo urbanístico de este suelo (conjunta con el colindante de Aldaia) requiere la previa determinación de la infraestructura general de evacuación de las aguas pluviales y el establecimiento de determinaciones complementarias al Plan General de Aldaia (delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo), ordenado según la antigua categoría de “no programado”.

b) Suelo urbanizable situado al Este del Canal Xúquer-Túria.

Uso: industrial.

Intensidad máxima: 1,40 m²/m² (edificabilidad)

5.2.3. MUNICIPIO DE XIRIVELLA.

En el linde Sur del suelo No Urbanizable próximo al término municipal de **Xirivella**, por la ejecución de la vía CV-403, se clasifica como urbanizable una pequeña porción de este término que ha quedado situada entre dicha vía y el suelo urbano de Xirivella. En el presente plan se destina a zona verde ya que constituye una zona de filtro entre aquéllos. Queda reflejado en el plano de ordenación a escala 1:10.000 y puede verse con detalle en la fotografía aérea de la página siguiente.

5.2.4. MUNICIPIO DE MISLATA.

Los suelos de ambos municipios situados en la zona próxima al límite se encuentran consolidados. En el presente Plan no se modifica el régimen preexistente (hospital militar y estación de servicio al Norte del Río Turia; cementerio de Mislata y suelo industrial, al Este del nuevo acceso a Torrent; suelo no urbanizable o infraestructuras en el resto).

La alineación de la calle de l'Alitrà de este municipio se determina como prolongación tangente de la calle de Sant Antoni, de Mislata (CV-3662) (ambas coincidentes con parte del tramo de la Colada de Castilla que se propone desafectar del uso agropecuario). Véase el apartado 5.1.3 precedente en el que se describe el suelo urbano terciario en dicha calle.

5.2.5. MUNICIPIOS DE RIBA-ROJA, PATERNA, VALENCIA Y XIVA.

El suelo situado en las zonas colindantes con los municipios de Riba-roja, Paterna, Valencia y Xiva se clasifica como No Urbanizable o coincide con elementos primarios de la estructura territorial (A7, Antiguo Cauce del Río Turia y otros).

Detalle del parque del “Che”

5.3. SUELOS URBANIZABLES.

Dado el carácter transitorio del presente plan, no se clasifican suelos como urbanizables. Sólo, por su situación real en cuanto al desarrollo urbanístico, en el caso de suelos destinados a dotaciones públicas y, anecdóticamente, para ser coherentes con la clasificación del suelo de los términos municipales limítrofes, se clasifican como urbanizables los suelos que se describen en el apartado 5.3.2 siguiente.

Cabe significar que, en el PGOU'92, los primeros habían sido clasificados como urbanizables y los segundos como urbanos. Dicho Plan fue objeto de declaración de impacto ambiental (Ver fotocopia del anuncio en el anejo uno de esta memoria. Expediente 056/91-EIA; DOGV núm. 1.621, de 13 de septiembre de 1991) sin que se manifestara ninguna condición respecto a tales suelos.

5.3.1. SUELOS URBANIZABLES DOTACIONALES.

Reciben tal clasificación los siguientes suelos:

- el destinado a zona verde y a una pequeña ampliación de un centro de ESO situado al Norte del suelo urbano residencial.
- El destinado a zona verde y dotación pública situados al Sur de la calle Mestre Vicente Coll Ferrer y Av. Del Mediterrani, en el entorno del cementerio parroquial.
- El destinado a zona verde, al Sur del ramal de la vía férrea que accede a la factoría "IZAR Construcciones Navales, S.A. Propulsión y Energía Manises"; en parte, actualmente clasificado como no urbanizable en el Plan General de Manises.

5.3.2. OTROS SUELOS URBANIZABLES.

Se clasifican como tales pequeños retales situados entre el suelo urbano de Quart de Poblet y suelos urbanizables de los municipios de Manises y Aldaia que, por su forma y tamaño, necesariamente deben tener un desarrollo urbanístico integrado con estos últimos. Se han descrito en los apartados 5.2.1 y 5.2.2. Suponen unas superficies respectivas –irrisorias- de unos 16.715 m² y 8.298 m², respectivamente.

5.4. SUELOS NO URBANIZABLES.

El resto del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable.

Dentro del mismo se dan ciertas particularidades que se describen en los siguientes apartados.

5.4.1. SUELO NO URBANIZABLE POTENCIALMENTE URBANIZABLE.

Este suelo, coincide con el que, en la Declaración de Impacto Ambiental antes mencionada, se aludía diciendo: “(en el PGOU’92 anulado) sólo se clasifica como suelo urbanizable no programado residencial suelo anteriormente clasificado como urbanizable industrial y que se ubica en el único suelo vacante para un posible crecimiento del casco urbano”.

Situado entre la vía férrea de Valencia a Riba-roja y el suelo industrial “B”, al Este del AR2, con una superficie de unas 24,97 hectáreas, efectivamente, es el único suelo vacante que posibilitará el crecimiento del casco urbano. Por ello, en el presente plan se regula de modo que se posibilita el normal uso agrícola del mismo pero limitando las actuaciones a las propias de tal uso, preservándolo para su potencial uso residencial futuro próximo.

Su incorporación al desarrollo urbano podrá efectuarse de acuerdo con las previsiones de la legislación del suelo y urbanística.

5.4.2. SUELO NO URBANIZABLE DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS.

Pertenecen a esta clase de suelo las dotaciones mencionadas en el apartado cuatro de esta memoria, tales como el aeropuerto, el club deportivo militar del ejército de tierra, la planta de tratamiento de residuos sólidos, el cementerio municipal y parque colindante, el colindante al Hospital Militar y el pozo Mare de Déu de la Llum.

En total, suponen unas 198,82 hectáreas.

5.4.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

Se protege el suelo no urbanizable situado al Norte del río Turia y el situado al sur de la A3 que está incluido en la histórica “huerta de Valencia” por recibir aguas de riego de dicho río a través de la ramificación de la acequia de Quart. Se sitúa, por tanto, al Este de la mencionada acequia de Quart-Benàger, coincidente con la calle Aldaia.

En total, supone unas 164,19 hectáreas.

5.4.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE ÁREAS INUNDABLES.

Por su riesgo frente a la inundación hasta en tanto no se ejecuten las obras de defensa contra avenidas proyectadas por la Confederación Hidrográfica del Júcar y la Generalitat Valenciana, se protege el suelo no urbanizable identificado como tal al Oeste del Aeropuerto y del Barranco de La Saleta. Tal protección implica la limitación de las actuaciones que puedan alterar el normal discurrir de las aguas, es decir, el drenaje del territorio.

Asimismo, incluimos dentro de esta categoría del suelo no urbanizable los cauces públicos y sus correspondientes áreas de afección según determinan la Ley 29/1985, de 2 de agosto, sobre Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. núm. 849/1986, de 11 de abril: en las márgenes de los cauces, las siguientes zonas:

- **de servidumbre** de cinco (5) metros de anchura en las que sus propietarios no pueden sembrar especies arbóreas ni edificar.
- **de policía:** de cien (100) metros a medir desde el cauce. Cualquier actuación en la misma requiere la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En total, supone unas 562,29 hectáreas.

La delimitación de este suelo podrá ser objeto de reajuste previa redacción de estudios concretos del territorio y de las actuaciones que se desarrollen en materia hidráulica.

5.4.5. SUELO NO URBANIZABLE. ESTACIÓN DE SERVICIO JUNTO AL ENLACE DE LA A3 Y LA N-220.

Sin perjuicio de las limitaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes, cabe mencionar el suelo no urbanizable comprendido entre la A3 y la Av. Comarques del País Valencià, en las proximidades del enlace entre dicha autovía y la N-220 de acceso al aeropuerto, del orden de 0,38 Has, en el que hay construida, entre otras edificaciones, una estación de servicio.

La instalación de dicha estación de servicio data de 1954 como un elemento al servicio de la N-III. Sucesivas modificaciones incorporadas por el Ministerio en la carretera Madrid-Valencia han alterado la accesibilidad a la misma. En el presente Plan se preserva tal uso. Las actuaciones en la misma quedan sometidas a la Ley del Suelo No Urbanizable y, en su caso, a la específica de la instalación.

5.4.6. RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Parte del suelo no urbanizable está incluido dentro de las áreas de afección de las infraestructuras relacionadas en el apartado 4 de la presente memoria correspondientes a las redes viaria y ferroviaria que forman parte de la red primaria.

En el plano de ordenación a escala 1:10.000, se indica la existencia de las afecciones que se determinan en el capítulo 5 del título 2 de las Normas Urbanísticas.

El resto del suelo no urbanizable (unas 536,64 ha) queda sujeto a las disposiciones de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable (BOE núm. 180, de 28 de julio de 1992; DOGV núm. 1806, de 17 de junio) y a las limitaciones de las afecciones aludidas.

5.5. RESÚMENES DE LA ORDENACIÓN.

En el anejo número 4 a la presente memoria, en forma de cuadro, se pormenorizan las superficies de suelo ordenadas en el presente plan, distinguiendo la casuística que se presenta en las zonas limítrofes del término municipal. En síntesis, tenemos:

5.5.1. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

SUELO URBANO	PGOU QUART DE POBLET			PGOU ALDAIA	SUELO DE QUART
	QUART DE POBLET	ALDAIA	MANISES		
SUELO INDUSTRIAL	3.490.876,44	28.293,75			3.490.876,44
TERCIARIO	5.836,99			39.312,00	45.148,99
RESIDENCIAL SUR	154.737,50				154.737,50
RESIDENCIAL NORTE	913.317,50		591,65		913.317,50
TOTAL RESIDENCIAL	1.068.055,00		591,65		1.068.055,00
DOTACIONAL	88.459,08				88.459,08
TOTAL URBANO	4.653.227,51	28.293,75	591,65	39.312,00	4.692.539,51
	99,38%	0,60%	0,01%		100,00%
	99,16%			0,84%	100,00%

De la superficie total de suelo urbano ordenada en el plan general de Quart de Poblet (4.682.112,91 m²), un 99,38% corresponde a este término; un 0,60% al de Aldaia y un 0,01% a Manises.

De la superficie total de suelo urbano del municipio de Quart de Poblet (4.692.539,51 m²), un 99,16% se ordena en el presente plan general y un 0,84%, por el municipio de Aldaia (Parque Comercial "Bonaire").

SUELO URBANIZABLE	EN PGOU QUART DE POBLET		DE QUART DE POBLET		TOTAL
	QUART DE POBLET	MANISES	PGOU ALDAIA	PGOU MANISES	
DOTACIONAL	146.654,53	791,45			147.445,98
REL(TÉRMINO COLINDANTE)			16.715,31	8.298,16	25.013,47
TOTAL	146.654,53	791,45			147.445,98
	99,46%	0,54%			100,00%
	146.654,53		16.715,31	8.298,16	171.668,00
	85,43%		9,74%	4,83%	100,00%

De la superficie total de suelo urbanizable ordenada en el plan general de Quart de Poblet (147.445,53 m²), un 99,46% corresponde a este término y un 0,54% a Manises.

De la superficie total de suelo urbanizable del municipio de Quart de Poblet (171.668,00 m²), un 85,43% (146.654,53 m²) se ordena en el presente plan general correspondiéndose a dotaciones públicas y un 14,57% a suelos urbanizables con aprovechamientos lucrativos análogos a los suelos colindantes de Aldaia y de Manises (un 9,74% y un 4,83%, respectivamente), que deberán desarrollarse conjuntamente con aquéllos.

En relación con el término municipal de Aldaia, tenemos que 56.027 m² del término de Quart de Poblet se ordenan conjuntamente con terrenos de dicho municipio (39.312 m², clasificados como urbanos correspondientes al Parque Comercial “Bonaire” y 16.715 m², como urbanizables); inversamente, en el presente plan se integran unos 28.293,75 m² del término de Aldaia en el suelo urbano industrial A.

En relación con el término municipal de Manises, tenemos que del orden de 8.298 m² del término de Quart de Poblet, clasificados como urbanizables, se ordenan conjuntamente con los colindantes de Manises; inversamente, unos 792 m² de Manises se integran en una zona verde funcionalmente ligada a Quart, en las inmediaciones del Palau de Justicia. Unos 592 m², situados al sur de la mencionada vía, se integran en el suelo urbano, de los cuales unos 100 m² forman parte de las parcelas de los chalés Elcano.

En relación con Xirivella, en término de Quart de Poblet se ordenan unos 27.344 m² de zona verde que funcionalmente queda ligada a dicho municipio.

El **resumen global del suelo de este término municipal** presenta el siguiente desglose:

	HECTÁREAS	% (PARCIAL)	% (TOTAL)
URBANO RESIDENCIAL	106,81	22,76%	
URBANO INDUSTRIAL	349,09	74,39%	
URBANO TERCIARIO	4,51	0,96%	
URBANO DOTACIONAL	8,85	1,89%	
TOTAL URBANO	469,25		23,77%
URBANIZABLE	17,17		0,87%
SNU DOTACIONAL	198,82	10,07%	
SNU MOLÍ D'ANIMETA	24,97	1,27%	
SNU PROT. AGRÍCOLA	164,19	8,32%	
SNU PROT. INUNDABILIDAD (incluidos los cauces naturales y el río Turia)	562,29	28,48%	
RESTO SNU (INCLUYE AFECCIONES INFRAESTRUCTURAS)	537,31	27,22%	
TOTAL NO URBANIZABLE	1.487,58		75,36%
TÉRMINO MUNICIPAL	1.974,00		100,00%

5.5.2. RESUMEN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

En el anejo número 2 se contienen dos cuadros con los resúmenes numéricos de las dotaciones públicas.

En el **cuadro número uno**, se expresan agrupadas por zonas: en suelos no urbanizables o no directamente relacionados con el urbano residencial; en particular, las del suelo industrial; por último, las directamente relacionadas con el suelo residencial. En este último, se han tenido en cuenta las características físicas del suelo urbano; así, se expresan de forma agrupada según se sitúen en los dos núcleos residenciales descritos (al Norte y Sur de la A3, respectivamente). En el primer núcleo, se distinguen según se sitúen al Norte o al Sur de la vía férrea y según su posición relativa con respecto a los núcleos históricos o parte central. Tales localizaciones se identifican con las siguientes siglas:

En suelo urbano industrial:

- AMD1 Zona A, “marge dreta”, del enlace del Oliveral a la calle Colada d’Aragó (plano de ordenación 2.1).
- AMD2 Zona A, “marge dreta”, entre calles Colada d’Aragó y Riu Guadalaviar (plano de ordenación 2.2).
- AMD3 Zona A, “marge dreta”, entre calle Riu Guadalaviar y del Pessebret (plano de ordenación 2.3).
- AMD3-T Zona A, “marge dreta”, entre calle del Pessebret y Barranc de La Saleta: Terciari “Bonaire” (plano de ordenación 2.3).
- AMD4 Zona A, “marge dreta”, entre Barranc de La Saleta y calle Pèrre el Cerimoniós (plano de ordenación 2.4).
- AMD5 Zona A, “marge dreta”, entre calles Pèrre el Cerimoniós y Aldaia (plano de ordenación 2.5).
- AME1 Zona A, “marge esquerra”, entre calles Séquia de Mislata y Séquia de Mestalla. (plano de ordenación 2.1).
- AME2 Zona A, “marge esquerra”, entre calles Séquia de Mestalla y Séquia de Favara (plano de ordenación 2.2).

- AME3 Zona A, “marge esquerra”, entre calles Séquia de Favara y el Aeropuerto / Barranc de La Saleta (plano de ordenación 2.3).
- B1 Zona B, desde el término de Mislata a la calle Mare de Déu dels Desemparats (plano de ordenación 2.7).
- B2 Zona B, entre las calles Mare de Déu dels Desemparats a Sant Pèrè (plano de ordenación 2.6).
- B3 Zona B, colindante a la Av. de Madrid y Pista de l'Aeroport (plano de ordenación 2.5).

En suelo urbano residencial:

- RB Barri de Porta (plano de ordenación 1.1).
- RNC Zona al Norte de la vía férrea, parte central (plano de ordenación 1.4).
- RNO Zona al Norte de la vía férrea, parte oeste (plano de ordenación 1.3).
- RNE Zona al Norte de la vía férrea, parte este (plano de ordenación 1.5).
- RSC Zona al Sur de la vía férrea, parte central (plano de ordenación 1.4).
- RSO Zona al Sur de la vía férrea, parte oeste (planos de ordenación 1.2 y 1.3)

En otros emplazamientos:

- SU Suelo urbano al Este del Río Turia (plano de ordenación 2.8).
- SUB En suelo urbanizable (plano de ordenación 2.6).
- SNU En suelo no urbanizable (planos de ordenación 0 y 2.8).

En el **cuadro número dos**, se describen agrupadas por usos.

En todos los casos, se identifican tales usos según clasificación del Reglamento de Planeamiento:

Red Viaria:

- RV Viario de tránsito

AV Aparcamiento

Equipamientos:

ED	Educativo-cultural
RD	Deportivo-Recreativo
TD	Asistencial
ID	Infraestructura-servicio urbano
AD	Administrativo-Institucional

Zonas Verdes y espacios libres:

AL	Área de juego
JL	Jardines
QL	Parques

Se distinguen con la letra "P" las que constituyen elementos de la red primaria.

En los planos de ordenación a escala 1:1.000 puede observarse la ordenación concreta del suelo residencial y la posición / distribución de los equipamientos en el mismo.

Interesa significar que los parques públicos (128.470,06 m²), siendo la población de Quart de Poblet, a 1 de enero de 2001, de 26.349 habitantes, suponen 4,88 m²/habitante.

6. GESTIÓN.

6.1. SUELO URBANO. ÁREAS DE REPARTO DELIMITADAS EXPLÍCITAMENTE.

El suelo que se clasifica como urbano en el presente plan está prácticamente consolidado. Los suelos industriales y residenciales, no obstante, a los efectos de la gestión urbanística y ejecución del planeamiento, presentan diferencias entre sí.

Los **suelos urbanos industriales**, por sus antecedentes urbanísticos, presentan una gran complejidad. Por una parte, en cuanto a la cesión de los suelos dotacionales que incluyen y, de otra, a los déficits que presentan sus infraestructuras. Ello es debido, de una parte, a que hasta 1992, sólo se efectuaban las cesiones de los viales correspondientes a los semiviales a los que presentaban frente las parcelas edificables; la formalización –como mucho- se efectuaba mediante acta suscrita ante el Sr. Secretario de la Corporación en su condición de fedatario público, pero no se producía la inscripción de tales cesiones a nombre del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad. El déficit en las infraestructuras es el resultado de la no ejecución del PGOU'66 y a la permisividad que la legislación urbanística otorgaba para dar licencia a las edificaciones industriales aun cuando las parcelas no reunieran la condición de solar (art. 39.2 del TRLS'76).

El presente plan, además de los viales, en el suelo industrial incorpora algunos espacios libres. A los efectos de repartir equitativamente las cargas y beneficios; poder regularizar las cesiones precedentes y/o complementarlas, en su caso y determinar las cuotas urbanísticas correspondientes a las obras de urbanización pendientes de ejecutar, los suelos urbanos industriales "A" y "B" se incluyen en su mayor parte en sendas áreas de reparto (AR9 y AR7, respectivamente) en las que se determina su aprovechamiento tipo. Como ya se ha expresado, siendo que tales suelos tienen un coeficiente de edificabilidad directamente proporcional a la superficie de los solares resultantes, el aprovechamiento tipo es directamente proporcional a tal coeficiente de edificabilidad.

Debido al reparto no homogéneo de los suelos dotacionales, el reparto equitativo de las cargas y beneficios obliga a delimitar, en la mayor parte de los casos, unidades de ejecución discontinuas que pueden tener límites no coincidentes en cuanto a los suelos a reparcelar y los suelos a urbanizar. En todo caso, se determina que todos los particulares titulares de los suelos edificables deben contribuir en la misma proporción en la cesión de los suelos dotacionales y

en la urbanización de los mismos. Sólo cuando no es posible reparcelar físicamente los terrenos, se acepta la reparcelación económica. En la delimitación del ámbito objeto de la urbanización, debe considerarse las cuestiones funcionales (efectiva accesibilidad a las parcelas que se convierten en solar) y técnicas (asegurar la durabilidad de las obras de urbanización haciendo coincidir sus límites con elementos constructivos adecuados: rigolas de separación entre calzadas y aparcamientos; bordillos entre calzadas o aparcamientos y las aceras..., previa o simultánea aprobación del diseño de la planta viaria correspondiente). En su caso, los costes de la urbanización que no pueden materializarse en obras, se depositan en su equivalente económico.

El **suelo urbano residencial**, presenta otra situación: en general, el consolidado está urbanizado y las parcelas edificables reúnen las condiciones necesarias para ser consideradas solares. Por ello, sólo se delimitan áreas de reparto explícitamente en aquellos ámbitos en los que resultan implicadas más de una propiedad con la finalidad de asegurar un reparto equitativo de cargas y beneficios, determinando ámbitos de urbanización de forma análoga al suelo industrial, debiendo asegurar en todos los casos la correcta integración de las obras en las ya preexistentes.

Los ámbitos de las áreas de reparto se han descrito en los apartados precedentes; algunos coinciden con ámbitos que habían sido objeto de propuestas de desarrollo urbanístico por parte de particulares y que, por razones de seguridad jurídica, interesa incorporar en el presente documento; en otros, coinciden con suelos que presentan ciertas particularidades en cuanto a los antecedentes urbanísticos.

En resumen, en el suelo urbano se delimitan de forma explícita trece áreas de reparto, once en el suelo residencial y dos en el suelo industrial. Sus características se determinan en las correspondientes fichas urbanísticas. Además de grafarse en los planos de ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000, en las Normas Urbanísticas se incluyen gráficos identificativos de cada una de ellas. Tenemos:

6.1.1. ÀREA DE REPARTO 1, “LLUÍS VIVES” (AR1).

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Ámbito de la Actuación	7.671,30 m ² s
• Superficie Computable	7.671,30 m ² s
• Superficie Edificable	23.182,67 m ² t
• Aprovechamiento tipo	3,022 m ² t/m ² s

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Número Máximo de Viviendas	156 Viviendas (VPP)
• Densidad máxima	207 Viviendas/ha
• Número de Plantas	1, 5 y 6 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar	4.561,90 m ² s
• Espacios Libres Privados	0,00 m ² s
• Total Suelo Privativo	4.561,90 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pública	0,00 m ² s
• Otras Zonas Verdes Públicas	0,00 m ² s
• Viario Público	3.109,40 m ² s
• Total Suelo Dotacional	3.109,40 m ² s
• TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.)	7.671,30 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	17.768,63 m ² t
• Comercial y Terciario	5.414,04 m ² t
• Total Edificable	23.182,67 m ² t

6.1.2. ÀREA DE REPARTO 2, “REFRACTA” (AR2).

Superfícies de Suelo y Edificables. Coeficiente de edificabilidad.

- Superficie del Àmbito de la Actuaci3n 41.917,45 m²s
- Superficie Computable 41.917,45 m²s
- Superficie Edificable 73.138,88 m²t
- Aprovechamiento tipo 1,7449 m²t/m²s

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial plurifamiliar
- Usos Compatibles Comercial y terciario.
- Nùmero Mximo de Viviendas 559 Viviendas
- Densidad máxima 133 Viviendas/ha
- Nùmero de Plantas 6, 8 y 10 plantas, segùn planos

Superfícies de Suelo Desagregadas por Usos

- Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar 7.617,72 m²s
- Parcelas de Uso Comercial y Terciario 917,23 m²s
- Espacios Libres Privados 4.654,91 m²s
- Total Suelo Privativo 13.189,86 m²s
- Parcelas Zona Verde Pùblica 9.386,78 m²s
- Otras Zonas Verdes Pùblicas 3.217,15 m²s
- Viario Pùblico 16.123,66 m²s
- Total Suelo Dotacional 28.727,59 m²s
- TOTAL ÀREA DE REPARTO (U. E.) 41.917,45 m²s

Superfícies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar 62.295,61 m²t
- Comercial y Terciario 10.843,27 m²t
- Total Edificable 73.138,88 m²t

6.1.3. ÀREA DE REPARTO 3, “FAITANAR” (AR3).

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Àmbito de la Actuaci3n	37.583,58 m ² s
• TOTAL ÀREA DE REPARTO (U. E.)	37.583,58 m ² s
• Suelo dotacional existente	3.091,58 m ² s
• Superficie Computable (a reparcelar)	34.492,00 m ² s
• Superficie Edificable	34.278,00 m ² t
• Aprovechamiento tipo	0,9937957 m ² t/m ² s

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial
• Usos Compatibles	Comercial y terciario.
• Nùmero Màmimo de Viviendas	300 viviendas (64 unif. y 236 plurif.)
• Densidad màmima	87 Viviendas/ha
• Nùmero de Plantas	2 y 5 plantas, segùn planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Espacios Libres Privados comunes	4.947,00 m ² s
• Suelo privado (unifamiliares)	5.760,00 m ² s
• Suelo privado bloques plurif. (proyecci3n)	6.477,00 m ² s
• Suelo privado ocupado (incluidos pasajes)	12.237,00 m ² s
• Total Suelo Privativo	17.184,00 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pùblica (cesi3n y urb)	1.450,00 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pùblica (cesi3n)	1.703,00 m ² s
• Total espacios libres	3.153,00 m ² s
• Viario Pùblico	17.246,58 m ² s
• Total Suelo Dotacional	20.399,58 m ² s
• Suelo total a urbanizar	18.696,58 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	27.366,00 m ² t
• Residencial Unifamiliar	6.912,00 m ² t
• Total Edificable	34.278,00 m ² t

6.1.4. ÀREA DE REPARTO 4, “EIX. BARRI” (AR4).

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie mínima del Àmbito de la Actuación 10.069,00 m²s
(según suelo que tributa en el IBI).
- Superficie máxima del Àmbito de la Actuación 13.184,96 m²s
(viales privados perimetrales hasta eje).
- Superficie Edificable máxima 17.775,00 m²t
- Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo (mín.) 1,348 m²t/m²s
(viales perimetrales hasta el eje, privados).
- Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo(máx.) 1,765 m²t/m²s
(según suelo que tributa en el IBI).

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial
- Usos Compatibles Comercial y terciario.
- Número Máximo de Viviendas 110 viviendas.
- Densidad máxima 109,25 Viviendas/ha (según suelo que tributa en el IBI).
- Densidad máxima 83,43 Viviendas/ha (viales privados perimetrales).
- Número de Plantas 1, 3 y 4 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Suelo Privativo 5.716,30 m²s
- Zona Verde Pública 1.667,20 m²s
- Viario Público de coexistencia 1.648,83 m²s
- Viales hasta eje 4.152,63 m²s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar (mín) 6.514,32 m²t
- Residencial Unifamiliar o Plurifamiliar (mín) 5.544,38 m²t
- Comercial/terciario (máximo) 5.716,30 m²t

En el Proyecto de Reparcelación, se determinará la edificabilidad y número de viviendas correspondientes a cada una de las fincas que se configure. En todos los edificios de 3 ó 4 planas edificables, podrá reajustarse la edificabilidad estableciendo tres plantas más un ático retranqueado un mínimo de 3,00 metros.

6.1.5. ÀREA DE REPARTO 5, “FAENCA” (AR5).

Antecedentes AR5 y AR6.

• Superficie UE1	27.333,00 m ² s
• Densidad	92 viv/ha
• Superficies a deducir	
• Superficie Generalitat Valenciana	3.132,55 m ² s
• Superficie acequia de Mislata	655,38 m ² s
• Superficie total a deducir	3.787,93 m ² s
• Superficie a considerar	23.545,07 m ² s
• Número total de viviendas	217 viv.
• Superficie total privada AR5	6.225,00 m ² s
• Superficie total privada AR6	9.198,72 m ² s
• Número total de viviendas AR5	88 viv.
• Número total de viviendas	129 viv.
• Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo	1,93 m ² t/ m ² s

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Ámbito de la Actuación	7.575,71 m ² s
• Superficie Computable	6.225,00 m ² s
• Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo	1,93 m ² t/ m ² s
• Superficie Edificable	12.014,25 m ² t

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Usos Compatibles	Comercial y terciario.
• Número Máximo de Viviendas	88 Viviendas (VPP)
• Densidad máxima	92 Viviendas/ha
• Número de Plantas	1, 3, 4, 5 y 6 plantas, según planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Pórtico en Planta Baja	290,00 m ² s
• Plantas Bajas	2.617,00 m ² s
• Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar)	2.907,00 m ² s
• Espacios Libres Privados	0,00 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pública	1.661,90 m ² s
• Viario público de coexistencia	375,87 m ² s
• Otro viario Público	1.975,56 m ² s
• Total Suelo Dotacional	4.013,33 m ² s
• Suelo adicional a urbanizar (A. Mislata)	655,38 m ² s
• Suelo total a urbanizar	4.668,71 m ² s
• TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.)	7.575,71 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	9.633,91 m ² t
• Comercial y Terciario	2.380,34 m ² t
• Total Edificable	12.014,25 m ² t

6.1.6. ÀREA DE REPARTO 6, “TURÉGANO” (AR6).

Antecedentes AR5 y AR6.

• Superficie UE1	27.333,00 m ² s
• Densidad	92 viv/ha
• Superficies a deducir	
• Superficie Generalitat Valenciana	3.132,55 m ² s
• Superficie acequia de Mislata	655,38 m ² s
• Superficie total a deducir	3.787,93 m ² s
• Superficie a considerar	23.545,07 m ² s
• Número total de viviendas	217 viv.
• Superficie total privada AR5	6.225,00 m ² s
• Superficie total privada AR6	9.198,72 m ² s
• Número total de viviendas AR5	88 viv.
• Número total de viviendas	129 viv.
• Coefficiente edificabilidad o aprov. Tipo	1,93 m²t/ m²s

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Ámbito de la Actuación	14.553,30 m ² s
• Superficie Computable	9.198,72 m ² s
• Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo	1,93 m ² t/ m ² s
• Superficie Edificable	17.753,53 m ² t

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Usos Compatibles	Comercial y terciario.
• Número Máximo de Viviendas	129 Viviendas (VPP)
• Densidad máxima	92 Viviendas/ha
• Número de Plantas	1, 5 y 6 plantas, según planos*

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Plantas Bajas	3.630,72 m ² s
• Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar)	3.630,72 m ² s
• Espacios Libres Privados	0,00 m ² s
• Parcelas Zona Verde Pública	3.913,11 m ² s
• Viario público de coexistencia	417,23 m ² s
• Otro viario Público	4.870,88 m ² s
• Suelo Dotacional (equipamientos)	1.721,36 m ² s
• Total Suelo Dotacional	10.922,58 m ² s
• Suelo viario urbanizado	1.881,30 m ² s
• Suelo total a urbanizar	7.319,92 m ² s
• TOTAL ÁREA DE REPARTO (U. E.)	14.553,30 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	14.236,09 m ² t
• Comercial y Terciario	3.517,44 m ² t
• Total Edificable	17.753,53 m ² t

6.1.7. ÀREA DE REPARTO 7, “INDUSTRIAL B” (AR7).

• Uso dominante	Industrial
• Superficie del Área de Reparto núm. 7	388.000,00 m ² sp (aprox)
• Superficie de Viales públicos	79.980,27 m ² s (aprox)
• Total suelo dotacional: viales + zonas verdes	79.980,27 m ² sd
• Superficie manzanas privadas	308.019,73 m ² sf
• Coeficiente de edificabilidad, en superficie techo	2,00 m ² t/m ² sf (parcela)
• Coeficiente edificable, en volumen	6,00 m ³ t/m ² sf (parcela)
• Superficie total edificable (edificabilidad)	616.039,46 m ² t
• Separación a alineación CN-III	6,- m.
• Aprovechamiento tipo (edificabilidad)	1,587 m ² t/m ² sp
• Aprovechamiento (suelo)	0,794 m ² sf/m ² sp
• Cesión (en función de la parcela inicial)	0,206 m ² sd/m ² sp
• Cesión (en función de la parcela final)	0,260 m ² sd/m ² sf

6.1.8. ÀREA DE REPARTO 8, “MOTOR D’ESPÍ” (AR8).

Superficies de Suelo y Edificables

- Superficie del Àmbito de la Actuaci3n 7.501,33 m²s
- Superficie Computable 7.501,33 m²s
- Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo 1,5285 m²t/ m²s
- Superficie edificable 11.466,00 m²t

Producto Inmobiliario Resultante

- Uso dominante Residencial plurifamiliar
- Usos Compatibles Comercial y terciario.
- Nùmero Màyimo de Viviendas 76 Viviendas
- Densidad màyima 101,32 Viviendas/ha
- Nùmero màyimo de Plantas 3 plantas, segùn planos*

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

- Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar) 3.822,00 m²s
- Espacios Libres Privados 0,00 m²s
- Parcelas Zona Verde Pùblica 0,00 m²s
- Viario Pùblico 3.679,33 m²s
- Suelo Dotacional (equipamientos) 0,00 m²s
- Total Suelo Dotacional 3.679,33 m²s
- TOTAL ÀREA DE REPARTO (U. E.) 7.501,33 m²s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

- Residencial Plurifamiliar (màyimo) 11.466,00 m²t
- Comercial y Terciario opcional
- Total Edificable 11.466,00 m²t

6.1.9. ÀREA DE REPARTO 9, “INDUSTRIAL A” (AR9).

• Superficie del Área de Reparto núm. 9	2.969.424,54 m ² sp (aprox)
• Superficie Espacios Libres	95.327,93 m ² s
• Superficie de Viales públicos	594.082,99 m ² s (aprox.)
• Total suelo dotacional: viales + zonas verdes	689.410,92 m ² sd
• Superficie manzanas privadas	2.280.013,62 m ² sf
• Coeficiente de edificabilidad, en superficie techo	1,40 m ² t/m ² sf (parcela)
• Coeficiente edificable, en volumen	8,00 m ³ t/m ² sf (parcela)
• Superficie total edificable (edificabilidad)	3.192.019,07 m ² t
• Separación a alineación CN-III	6,- m.
• Aprovechamiento tipo (edificabilidad)	1,075 m ² t/m ² sp
• Aprovechamiento (suelo)	0,768 m ² sf/m ² sp
• Cesión (en función de la parcela inicial)	0,232 m ² sd/m ² sp
• Cesión (en función de la parcela final)	0,302 m ² sd/m ² sf

6.1.10. ÀREA DE REPARTO 10, “ELCANO” (AR10).

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Àmbito de la Actuaci3n	16.400,00 m ² s
• Superficie Computable	16.400,00 m ² s
• Superficie Edificable	7.860,00 m ² t

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial unifamiliar
• Nùmero Mximo de Viviendas	36 Viviendas
• Nùmero de Plantas máximo	2 plantas
• Coeficiente de edificabilidad	1,00 m ² t/m ² s (parcela privada)

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Total Suelo Privativo (parcelas)	7.860,00 m ² s
• Zonas Verdes Pùblicas	2.120,00 m ² s
• Viales pùblicos	6.420,00 m ² s
• Total suelo Dotacional	8.540,00 m ² s
• TOTAL ÀREA DE REPARTO (U. E.)	16.400,00 m ² s

La cesi3n del suelo dotacional se realizará, de acuerdo con el título de propiedad, por 1/36 partes a cargo de cada propietario de las respectivas parcelas o viviendas.

Las cuotas urbanísticas se determinarán de forma directamente proporcional a las superficies de las parcelas privadas que, a su vez, son directamente proporcionales a los aprovechamientos urbanísticos.

6.1.11. ÀREA DE REPARTO 11 “AVINGUDA DE SANT ONOFRE” (AR11).

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Àmbito de la Actuaci3n	1.937,26 m ² s
• Superficie Computable	1.937,26 m ² s
• Coeficiente edificabilidad o aprov. Tipo	2,06 m ² t/ m ² s
• Superficie Edificable	4.000,00 m ² t

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Usos Compatibles	Comercial y terciario.
• Nùmero Màmimo de Viviendas	30 Viviendas (VPP)
• Nùmero de Plantas	6 plantas, segùn planos*

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• P3rticos	168,00 m ² s
• Plantas Bajas	528,00 m ² s
• Total Suelo Privativo (Residencial Plurifamiliar)	696,00 m ² s
• Espacios Libres Privados	0,00 m ² s
• Viario pùblico de coexistencia	414,60 m ² s
• Suelo Dotacional (equipamientos)	826,66 m ² s
• Total Suelo Dotacional	1.241,26 m ² s
• Suelo viario a urbanizar	414,60 m ² s
• TOTAL ÀREA DE REPARTO (U. E.)	1.937,26 m ² s

Superficies Edificables Desagregadas por Usos

• Residencial Plurifamiliar	3.472,00 m ² t
• Comercial y Terciario	528,00 m ² t
• Total Edificable	4.000,00 m ² t

Se asegurarà un aprovechamiento privativo total de 4.000,00 m²t, construidos sobre rasante.

6.1.12. ÀREA DE REPARTO 12, “OBISPO PILDAÍN” (AR12).

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Àmbito de la Actuaci3n	4.234,85 m ² s
• Superficie Computable	4.234,85 m ² s
• Superficie Edificable	9.298,30 m ² t
• Aprovechamiento tipo	2,196 m ² t/m ² s

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Usos Compatibles	Comercial y terciario.
• Nùmero Mùximo de Viviendas	62 Viviendas
• Nùmero de Plantas	1 y 5, segùn planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar	2.474,06 m ² s
• Total Suelo Privativo	2.474,06 m ² s
• Total Suelo Dotacional	1.760,79 m ² s
• TOTAL ÀREA DE REPARTO (U. E.)	4.234,85 m ² s

6.1.13. ÀREA DE REPARTO 13, “SANT MIQUEL” (AR13).

Superficies de Suelo y Edificables

• Superficie del Àmbito de la Actuaci3n	3.413,37 m ² s
• Superficie Computable (prop. priv.)	3.123,00 m ² s
• Superficie Edificable	7.451,35 m ² t
• Aprovechamiento tipo	2,183 m ² t/m ² s

Producto Inmobiliario Resultante

• Uso dominante	Residencial plurifamiliar
• Usos Compatibles	Comercial y terciario.
• Nùmero Mùximo de Viviendas	Viviendas
• Nùmero de Plantas	5, segùn planos

Superficies de Suelo Desagregadas por Usos

• Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar	1.490,27 m ² s
• Suelo Dotacional	860,98 m ² s
• Vial de coexistencia	563,16 m ² s
• Vial	489,06 m ² s
• Total Suelo Dotacional	1.923,10 m ² s
• TOTAL ÀREA DE REPARTO (U. E.)	3.413,37 m ² s

6.2. RESTO DEL SUELO URBANO. ÁREAS DE REPARTO DELIMITADAS IMPLÍCITAMENTE. ACTUACIONES AISLADAS.

El suelo industrial “B” colindante a la Pista Aeroport y el suelo industrial “C” se ejecutarán mediante actuaciones aisladas. En este último, según los parámetros ya apuntados en el apartado 5.1.1.4, precedente.

También se gestionará mediante actuación aislada el suelo terciario de la calle de l'Alitrà cuyos parámetros se han apuntado en el apartado 5.1.3.

El resto del suelo urbano residencial está incluido en áreas de reparto delimitadas implícitamente.

6.3. ACTUACIONES “A CONVALIDAR” Y A DESARROLLAR YA INICIADAS.

Para una mejor comprensión por parte de los interesados, se relacionan a continuación las actuaciones tramitadas desde julio de 1992 hasta diciembre de 2000 con indicación del tratamiento que el presente Plan efectúa sobre las mismas. Tenemos:

PAI-97/01. G.D. SU RESIDENCIAL. CARRER DELS SÍNDICS

- Aprobado por el Pleno en sesión de 4-6-98. Incluye reparcelación.
- Ejecutadas las obras de urbanización.
Se declara vigente.

PAI-97/02. G.D. SU RESIDENCIAL Y UE-7. "CONDE DE RODEZNO"

- Aprobado por el Pleno en sesión de 24-11-98. Incluye reparcelación.
- Contratadas las obras de urbanización. Prácticamente finalizadas.
Se declara vigente.

PAI-97/03. G.I. SU UE-7. "COLEBEGA"

- Aprobado por el Pleno en sesión de 29-3-99. Incluye reparcelación.
- Adjudicado y reparcelado. Obras de urbanización prácticamente ejecutadas.

PAI-97/04. G.I. SU UE-2. "FAITANAR"

- Aprobado por la C.G. en sesión de 21-10-99. Adjunto a la modificación número 5 (número 13 de la precedente relación).
- Adjudicado. Pendiente de firmar el Convenio. Los proyecto de reparcelación y de urbanización han sido sometidos a información pública. Previsto aprobarlos definitivamente.
Se declara vigente.

PAI-98/01. G.D. SU UE-7. APERTURA AV. DEL MEDITERRANI

- DOGV 7-1-00. Exposición pública de la alternativa técnica. Incluye reparcelación.
- Obras contratadas.
Se declara vigente.

PAI-98/02. G.D. SU UE-9. ENTRE C/ DELS FURS Y C/ GIBRALTAR

- En redacció.
 - Adjunto a Estudio de Detalle (normalizaci3n naves entre medianeras Polígono 2000).
- Se tramitará, en su caso, con posterioridad a la aprobaci3n del plan.

PAI-98/05. G.D. SU UE-7. "PALLARDÓ"

- Aprobado por el Pleno en sesi3n de 29-3-99.
 - Adjudicado y reparcelado. Obras de urbanizaci3n prácticamente terminadas.
 - Hay recursos contencioso-administrativos contra el PAI y la reparcelaci3n adjunta.
- Se declara vigente.

PAI-99/01. G.I. SU UE-9. "SILOMAR"

- Pendiente de informes. Con documento de planeamiento. Integrado en la ordenaci3n.
- Se proseguirá su tramitaci3n con posterioridad a la aprobaci3n del plan.

PAI-99/03. G.I. SU UE-7. "INMOFLEX"

- Pendiente de informes. Relacionado con la conexi3n de la Avda. del Mediterrani.
 - RC 03301 12, 13, 29, 30, 31, 32 y 33.
- Se proseguirá su tramitaci3n con posterioridad a la aprobaci3n del plan.

PAI-99/05. G.I. SU UE-9. "ASPOCID" (C/ CANAL XÚQUER-TÚRIA)

- Pendiente de resoluci3n.
 - 26 de junio de 2000. DOGV. Anuncio de la informaci3n púbrica (1 mes).
 - Incluye propuesta de modificaci3n de NNUU para "legalizar" naves entre medianeras. Resuelto en el Plan.
- Se proseguirá su tramitaci3n con posterioridad a la aprobaci3n del plan.

PAI-99/11. G.I. SU UE-7. "NAVALMIQ"

- Pendiente de resolución. Presentada otra alternativa técnica. Relacionado con la conexión de la Avda. del Mediterrani.
Se proseguirá su tramitación con posterioridad a la aprobación del plan.

PAI-99/12. G.I. SU UE-2. "REFRACTA"

- DOGV 7-1-00. Exposición pública de la alternativa técnica. Con documento de planeamiento (se propone integrar en el Plan).
Se proseguirá su tramitación con posterioridad a la aprobación del plan.

6.4. OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES NO INCLUIDOS EN ÁREAS DE REPARTO.

Sin perjuicio de las adquisiciones amistosas, los terrenos destinados a dotaciones e infraestructuras públicas, se obtendrán mediante expropiación valorándose de conformidad a lo establecido a la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones.

7. ANEJOS.

Según se ha expresado, se adjuntan a la presente memoria los siguientes anejos:

1. **Estudio y la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU'92** (DOGV núm. 1621, de 13 de septiembre **de 1991**).
2. Resumen de las **dotaciones** previstas en el plan, por usos y por localizaciones. Incluye plano resumen de las situadas en el suelo urbano residencial y su entorno inmediato.
3. Copias de los **convenios** suscritos con anterioridad con el Ayuntamiento de Aldaia.
4. Resumen de las **superficies** ordenadas según clasificación, uso y municipio.
5. Justificación del **cumplimiento del artículo 19 de la Ley 6/94**, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana.
6. Reserva de **equipamientos docentes**.
7. **Información pública. Resultado.**

8. FINAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Quart de Poblet, ha sido redactado por el Ayuntamiento de Quart de Poblet y presentado al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con el fin de que, si lo estimaba oportuno y según prevé el artículo 36 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, acordara su tramitación como documento Transitorio por cuanto su objetivo es dar respuesta a una situación coyuntural y de urgencia.

Por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23 de octubre de 2001 se sometió a información pública.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2002, vistas las alegaciones presentadas por los particulares y los informes emitidos por diversas administraciones públicas, resolvió sobre los mismos y aprobó provisionalmente el plan, determinando la procedencia de redactar un Texto Refundido en el que se recogiera el contenido de las alegaciones estimadas así como las observaciones realizadas por las distintas Administraciones con competencia en la materia.

En abril de 2002 se redactó el texto refundido, pero, habiendo dado audiencia a los alegantes, en la resolución de aprobación definitiva se aceptó una solicitud que motiva la adaptación de aquél.

En el anejo 7 a la presente memoria, se relacionan las modificaciones introducidas al documento que fue expuesto al público para formalizar el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Quart de Poblet, de carácter Transitorio.

Está compuesto por los siguientes documentos:

UNO. La presente **memoria** –de carácter informativo y justificativo-, encuadrada en dos tomos, uno correspondiente al texto y otro, al índice y anexos.

DOS. **Tres planos de información y catorce planos de ordenación**, con el siguiente desglose:

- a) Plano de información número 1, a escala 1:10.000, de “Hidrología; obras hidráulicas; infraestructuras de riego, de suministro de energía (electricidad y gas) y de agua y de saneamiento“.

- b) Plano de información número 2, a escala 1:10.000, de Infraestructuras de comunicación, usos del suelo y elementos de la red primaria de dotaciones públicas“.
- c) Plano de información número 3, a escala 1:20.000, de zonificación, según el Plan Parcial de 1.969.
- d) Plano de la Ordenación Estructural, con eficacia normativa, a escala 1:10.000, comprensivo de las afecciones al territorio; clasificación del suelo y categorías de suelo no urbanizable; red primaria o estructural de dotaciones e infraestructuras públicas.
- e) Planos de Ordenación, con eficacia normativa [cinco (5) hojas, a escala 1:1000, del suelo urbano residencial y ocho (8) hojas, a escala 1:2000, de los suelos industriales, terciarios y dotacionales], comprensivos del detalle del límite entre clases de suelo; identificación de las zonas de ordenación urbanística; delimitación de los núcleos históricos tradicionales e identificación de los ámbitos o elementos sujetos a especial protección; delimitación de las áreas de reparto e identificación –en suelos urbanos y urbanizables- de las dotaciones e infraestructuras públicas, significando las que forman parte de la red primaria.

TRES. Normas Urbanísticas. Encuadernadas en dos tomos: uno correspondiente al texto articulado y otro que incluye el índice y las fichas de gestión correspondientes a las trece (13) áreas de reparto delimitadas.

Quart de Poblet, julio de 2002.

Fdo: M^a Pilar Núñez Lizondo
ARQUITECTA MUNICIPAL
DIRECTORA DEL EQUIPO REDACTOR