

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**Document de Versió Preliminar**

**Revisió Pla General de Xirivella**



UDR Francesc Eiximenis.  
Universitat Politècnica de  
València  
Juliol 2010



AJUNTAMENT DE XIRIVELLA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA







## ÍNDEX

1	Model territorial que es proposa.....	5
1.1	Antecedents i estudis realitzats.....	5
1.2	Síntesi dels condicionants geogràfics i institucionals.....	9
1.2.1	Síntesi condicionants geogràfics i aptitud territorial als usos urbanístics. ...	9
1.2.2	Síntesi condicionants institucionals. ....	14
1.2.3	Síntesi conclusions del procés de participació ciutadana.....	17
1.2.4	Síntesi condicionants Informe Sostenibilitat Ambiental. ....	23
1.3	Model d'usos del Sòl.....	25
1.3.1	Model territorial que es proposa: projecte de paisatge de la ciutat i el territori. ....	25
1.3.2	Objectius de qualitat paisatgística. ....	31
1.3.3	Projecte residencial Alqueria Alta. ....	33
1.3.4	Projecte Terciari Túria. ....	34
1.3.5	Projecte de renovació del paisatge urbà de Zamarra. ....	34
1.3.6	Projecte de recuperació del Centre Històric. ....	37
1.3.7	Projecte de millora ambiental Avinguda de la Pau. ....	37
1.3.8	Programa de mobilitat urbana i paisatge urbà viari. ....	37
1.3.9	Programa Dotacional D'Equipaments I Zones Verdes.....	39
1.3.10	Projecte de paisatge de L'Horta.....	40
1.3.11	Pont de Xirivella.....	40
1.3.12	Pont Comercial. ....	42
2	Adequació al planejament dels municipis confrontants. ....	43
2.1	València. ....	43
2.2	Mislata. ....	43
2.3	Quart de Poblet. ....	43
2.4	Aldaia. ....	44
2.5	Alaquàs.....	44
2.6	Picanya. ....	45
3	Taules de superfícies de l'evolució urbana proposta. ....	47



4	Xarxa primària i estructural.....	51
5	Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori. ....	55
5.1	Objecte. ....	55
5.2	Directrius relatives a la sostenibilitat. ....	55
5.2.1	Utilització racional del sòl. ....	55
5.2.2	L'ús eficient dels recursos hídrics i la protecció de la seua qualitat.....	57
5.2.3	La protecció del medi natural.....	58
5.2.4	La conservació i valoració del patrimoni cultural. ....	59
5.2.5	La revitalització del patrimoni rural.....	61
5.2.6	La prevenció de riscos naturals o induïts. ....	62
5.2.7	L'ordenació Del Litoral. ....	62
5.2.8	Indicadors de sostenibilitat ambiental. ....	62
5.3	Directrius relatives a la qualitat de vida. ....	63
5.3.1	La millora dels entorns urbans. ....	63
5.3.2	Transport públic. ....	68
5.3.3	Equipaments i dotacions públiques. ....	68
5.3.4	Accés A l'habitatge.....	69
5.3.5	Participació ciutadana.....	69
5.4	Directrius relatives a l'ordenació. ....	70
5.4.1	Integració amb l'ordenació en les àrees confrontades.....	70



# Document de Versió Preliminar del Pla General de Xirivella

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1 MODEL TERRITORIAL QUE ES PROPOSA.

#### 1.1 ANTECEDENTS I ESTUDIS REALITZATS.

L'elaboració de la present proposta és el resultat d'un llarg i costós procés d'elaboració de documents i de participació pública en un marc legislatiu sotmès a profunds canvis.

En un primer període, per compromisos contractuals fins juliol de 2006, es va elaborar un primer document amb una proposta de Model Territorial de Xirivella com a resultat de l'anàlisi integrat de dos processos paral·lels d'anàlisi: el procés de participació pública que reflexa les aspiracions de la població i el procés tècnic d'anàlisi sectorial de les diferents problemàtiques.

Això però, justament en eixes dates, es van publicar diverses lleis i reglaments amb canvis substancials. A continuació, es relacionen la principal legislació actualment vigent amb l'any d'aprovació:

- **Legislació estatal:**

- Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (BOE 29 abril 2006)
- Llei 27/2006, de 18 de juliol, per la qual es regulen els drets d'accés a la informació, de participació pública i d'accés a la justícia en matèria de medi ambient (BOE 19 juliol 2006)
- Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl (BOE 29 maig 2007)
- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

- **Legislació valenciana:**

- Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.



- Llei 10/2004, de 9 de desembre, del Sòl No Urbanitzable.
- Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana.
- D 67/2006, de 12 de maig, Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.
- D 120/2006, d'11 d'agost, Reglament del Paisatge de la CV.
- D 36/2007, de 13 d'abril, de modificació del D 67/2006.
- D 46/2008, d'11 d'abril, de modificació del D 67/2006.
- DL 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de l'habitatge i el sòl (DOCV 20/06/2008).
- DL 2/2010, de 28 de maig, del Consell, de mesures urgents per a agilitar l'exercici d'activitats productives i la creació d'ocupació.

Molta d'aquesta normativa es va publicar amb posterioritat a l'elaboració del primer document. Especial importància, per la seua afecció a la tramitació del present document, tenen a nivell estatal la **LLEI 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (BOE de 29 d'abril de 2006)** i a nivell autonòmic el **DECRET 120/2006, d'11 d'agost de 2006, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana (DOGV de 16 d'agost de 2006)**.

La primera, incorpora un nou procediment en l'elaboració de plans i programes. Particularment en el cas de plans urbanístics aquest procediment s'ha de regular mitjançant la corresponent legislació complementària autonòmica la qual, en el moment present, encara no ha estat aprovada. En tot cas implica la redacció de nous documents. Aquesta situació ha suposat la revisió de la documentació elaborada.

Però encara més, tot seguint indicacions de la Direcció General de Gestió del Medi Natural, en 13 de maig de 2008 l'equip redactor entrega a l'Ajuntament de Xirivella un Document Consultiu per iniciar el procés d'Avaluació Estratègica Ambiental de la Revisió del Pla General de Xirivella. Aquest document és traslladat, per part de l'Ajuntament de Xirivella, a la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge. La Direcció General de Gestió del Medi Natural rep el document en data del 7 d'octubre de 2008 i emet l'informe del Document de



Referència amb les indicacions sobre continguts de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental en data de 23 d'octubre de 2009.

El procés de redacció del pla general no es paralitza a l'espera dels susdits informes, dels quals l'equip redactor té coneixement en novembre de 2009, generant una tercera reelaboració de la documentació, especialment Informe de Sostenibilitat Ambiental i Document de Versió Preliminar del Pla General, posterior a la realitzada per l'adaptació al Reglament del Paisatge.

A més, el Reglament del Paisatge també incorpora nous procediments precisos per la valoració del paisatge que necessàriament també han tingut que realitzar-se en el cas de Xirivella.

Per aquests motius, s'ha produït un segon període de reelaboració de documents i adaptació, en el seu cas, a la nova legislació des de 2006 fins novembre de 2009, quan es rep el Document de Referència. En aquest segon període s'ha completat el procés de participació pública amb els requeriments de les noves regulacions i també s'han completat i adaptat els estudis ja realitzats. És a dir, s'han completat i adaptat els dos processos ja iniciats en el període anterior.

Així, d'una part s'ha produït un procés de participació pública realitzat de manera independent a l'anàlisi sectorial. Aquest procés ha tingut com a objectius:

- identificar les problemàtiques i necessitats urbanístiques tal i com les perceben els ciutadans,
- realitzar la valoració pública de les unitats i recursos paisatgístiques i
- realitzar la identificació pública dels objectius de qualitat paisatgística associats a unitats i recursos.

De manera expressa s'ha evitat que l'equip redactor faça opinions o conclusions sobre uns o altres temes per evitar el condicionament de les persones que han participat en el procés. Aquest procés ha generat un conjunt de problemàtiques i propostes sobre el model territorial a desenvolupar, una valoració del paisatge i una determinació dels objectius de qualitat paisatgística. Totes les activitats de participació pública previstes i realitzades consten en el Pla de Participació Pública i s'exposen en la web de l'Ajuntament.

El Pla de Participació Pública és un requeriment del Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana a efectes del tractament del paisatge, però s'ha tornat a definir de manera integrada per complir amb els objectius de participació expressats tant en eixe Reglament com en la legislació estatal (Llei 9/2006 i Llei



27/2006) sobre participació pública en matèria de medi ambient que desenvolupa el Conveni d'Aarhus i les corresponents Directives Europees.

La documentació relativa a la participació pública s'articula en tres ítems:

- Pla de Participació Pública. Incorpora el conjunt d'activitats de participació previstes i la seua programació.
- Memòria de Participació Pública. Es un document viu que es modifica al llarg del procés. Incorpora la descripció de les activitats realitzades fins el moment de la data de la Memòria i una síntesi dels resultats.
- Annexes. Es van afegint progressivament a la Memòria. Cada Annex incorpora els resultats detallats de les activitats realitzades.

D'altra part, l'equip redactor ha realitzat un conjunt d'estudis i anàlisis sobre diferents aspectes urbanístics i territorials de Xirivella ja adaptats a la nova legislació. Concretament sobre els següents aspectes:

- Aptitud territorial al desenvolupament urbanístic sostenible.
- Estudi de riscos.
- Estudi de paisatge. Inclou:
  - Estudi del paisatge de l'Horta (unitats de paisatge rurals).
  - Estudi del paisatge urbà viari (unitats de paisatge urbanes).
  - Estudi d'integració paisatgística del patrimoni cultural (recursos paisatgístics).
- Estudi de trànsit i accessibilitat.
- Estudi de mobilitat sostenible.
- Estudi d'habitatge.
- Estudi de soroll.
- Estudi d'impacte ambiental.
- Informe de sostenibilitat ambiental.
- Catàleg de bens i espais protegits.

Sobre la base d'ambdós processos s'ha generat un model territorial que és una síntesi dels resultats obtinguts en un i altre. Així el model recull les





conclusions de les anàlisis tècniques i de demanda de sòl i incorpora, sempre que ha estat, possible les demandes derivades del procés de participació ciutadana.

Gran part de les conclusions derivades d'un i altre procés són concordants i no s'han produït greus contradiccions entre unes i altres. A continuació, es presenten una síntesi de les principals conclusions derivades d'un i altre procés.

## **1.2 SÍNTESI DELS CONDICIONANTS GEOGRÀFICS I INSTITUCIONALS.**

### **1.2.1 SÍNTESI CONDICIONANTS GEOGRÀFICS I APTITUD TERRITORIAL ALS USOS URBANÍSTICS.**

El territori del terme municipal de Xirivella presenta unes característiques naturals molt homogènies. És una zona molt plana de terrenys del quaternari que històricament formen l'àrea de L'Horta de València. Són sòls de molt alta capacitat agrícola dins l'escàs 3,5% de superfície de la Comunitat Valenciana que existeix amb la susdita categoria. Per aquest motiu, tot el terme no urbanitzat presenta una adequació màxima per al seu aprofitament agrícola.

Edafològicament, tenen textures de franca a franca llimoses, PH elevats, baix en matèries orgàniques, bon contingut en potassi i fòsfor, contingut variable en carbonats de baix a alt, poc de magnesi i continguts de mig a alts en calcària activa. Pertanyen a l'orde dels ENTISOLS i el subordre d'ORTHENT en la major part del terme municipal. Una xicoteta part al sud-est es localitzen sòls amb ordre ENTISOLS i subordre FLUVENT.

El terreny està travessat per la traça de barrancs de desguàs de l'aigua de pluja. Concretament l'actual carrer Major era un antic barranc, així com també, la Rambla de la Saleta que va pel sud del nucli. Tot i que el seu traçat natural està molt desaparegut per efecte de la utilització de la terra per als conreus d'horta, s'endevina en l'estructura de la propietat rural.

Segons el PATRICOVA, l'àrea afectada per les inundacions del Barranc de la Saleta té un risc 3, és a dir, un període de retorn menor de 25 anys i una altura màxima de la cota d'aigua de 80 cm.

L'àmbit rural està totalment ocupat per terres d'horta fonamentalment amb algunes particularitats puntuals i parcel·les mesclades de cítrics. Això fa que tota expansió urbanística del nucli actual només puga realitzar-se transformant terra agrícola.



Tal com es pot observar en la taula, d'unes 515,81 ha que té el terme municipal de Xirivella, el 45,45% del terme estaria ocupat per usos urbanístics, ja siga residencial, industrial o altres; i quasi el 44,24%, estaria dedicat a usos agrícoles. També hi ha que destacar el nou llit del Túria que ocupa quasi el 4,98% del terme municipal (25,71 ha) i altres infraestructures (AVE i carreteres) ocupen el 5,31% del terme (27,39 ha).

Usos	Superfície (ha)	Percentatge (%)
Residencial	105,44	20,44%
Industrial	83,79	16,24%
Equipaments:	-	-
Educatiu	7,45	1,44%
Poliesportiu	7,43	1,44%
Cementeri	1,31	0,25%
Infraestructures	27,39	5,31%
Infraestructures - EDAR	1,78	0,34%
Terciari	13,66	2,65%
Zona verda (Jardí Pablo Iglesias)	6,06	1,18%
Nou llit del riu Túria	25,71	4,98%
Cultius d'hortícola	144,41	28,00%
Cultius de cítrics	83,63	16,21%
Hivernacles	0,15	0,03%
Solar - Descampat	7,59	1,47%
<b>TOTAL</b>	<b>515,81</b>	<b>100%</b>

Taula 1: Superfície i percentatge de la superfície destinada als diferents usos del sòl actualment en el terme municipal de Xirivella.

Hi ha quatre grans infraestructures que condicionen extremadament l'ordenació urbanística i territorial de Xirivella.

En primer lloc, el canal de desviació del nou llit del riu Túria. Aquest canal, de grans dimensions, executat com a sistema de prevenció de riuades sobre l'àrea metropolitana de València, fa un efecte barrera extrem a nivell intern del propi municipi i del municipi amb el centre de la capital valenciana. Així, el Barri de la Llum de Xirivella queda a l'altra banda del riu i amb una comunicació extremadament difícil amb el centre de Xirivella, tant en vehicle privat com caminant o transport públic. Els itineraris de comunicació entre ambdós nuclis amb cotxe privat són extremadament tortuosos i llargs. Itineraris de vianants no hi ha previstos i es pot realitzar el viatge sortejant les infraestructures de transport interurbà existents, però no adaptades als vianants.



Aquest efecte barrera extrem és un perjudici històric al municipi de Xirivella injustificable hui en dia. En l'actualitat tot l'entorn dels diferents municipis es troba molt urbanitzat i no existeixen connexions directes per al transport rodat privat o públic ni per a vianants entre ambdues parts del llit nou del riu Túria tot i que la distància directa és de poc més de 200 metres (180 metres del canal més l'espai de les infraestructures de transport marginals).

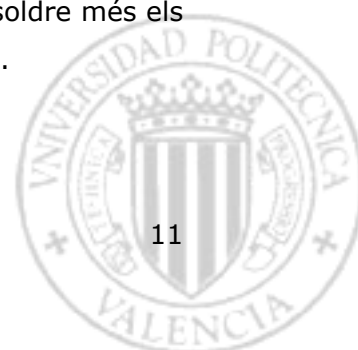
En segon i tercer lloc, assenyalar l'efecte barrera que produeixen la Nacional III i les marginals del riu V-30. La carretera Nacional és la carretera de connexió de València amb Madrid. Just en terme de Xirivella té l'entrada a València amb tres carrils en cada direcció i un pont sobre el nou llit del riu Túria. Les marginals del riu V-30, serveixen de ronda de la ciutat de València i formen un nus important quan es creuen amb la N-III. A més a més, justament en aquest nus el trànsit de camions de l'itinerari Port de València-Madrid passa d'una a altra carretera. Aquest trànsit és molt important.

En tractar-se d'un nus amb disseny de llarg recorregut sense parades, els accessos estan molt limitats i, per això, l'accés amb origen o destinació Xirivella és molt deficient. Així Xirivella, pateix els efectes negatius del nus, però no té servici d'accés eficient al nus.

El disseny actual de tot aquest entramat correspon a un disseny de nus de carreteres amb itineraris sense parades, però en la pràctica el nus està habitualment col·lapsat especialment en hora punta. El fet és que, amb el pas del temps, aquest nus dissenyat en els anys 60 és hui en dia molt insuficient. Des dels anys 60 fins l'actualitat, tots els nuclis urbans de l'entorn han crescut notablement i aquest espai inicialment rural és quasi totalment urbà. És per això, aconsellable buscar nous dissenys al nus separant el trànsit urbà del trànsit interurbà i aplicar diferents criteris de disseny a uns i altres tipus de trànsit, tot superant l'efecte barrera per al moviments de caràcter bàsicament urbà.

En quart lloc, hi ha la infraestructura de RENFE de la línia València - Conca que també genera un efecte barrera, aquesta vegada pel sud, únic lloc possible perquè Xirivella done solució a noves demandes urbanes. Aquest efecte barrera és més fort, en la zona pròxima al riu, en el tram terraplenat de la línia per superar en altura les infraestructures marginals de la V-30 i el nou llit del riu Túria.

Tot plegat resulta un terme molt condicionat i que necessita resoldre més els problemes de la ciutat existent que generar noves expansions urbanes.



L'anàlisi d'Aptitud Territorial al desenvolupament urbanístic ens mostra uns terrenys adequats des del punt de vista de la capacitat als usos urbanístics, excepte en la zona inundable amb risc 3 afectada pel Barranc de la Saleta. Aquesta zona queda afectada pel PATRICOVA, aprovat per acord de 28 de gener de 2003 del Consell de la Generalitat i, més concretament, pels seus articles 22 i 28.

Des del punt de vista de la Vulnerabilitat, tot el terreny rural agrícola presenta un gran valor ambiental, per la màxima qualitat de la terra agrícola i la seua escassetat, i paisatgístic com a part del paisatge de l'Horta de València de valor reconegut en la legislació (art. 22.6 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge: "*L'horta de la Comunitat Valenciana, com a espai d'acreditats valors ambientals, històrics i culturals ha de ser objecte de protecció*" (sic)). Igualment el Pla d'Acció Territorial de l'Horta, exposat a partir de juny de 2008, reconeix l'alt valor paisatgístic d'aquest entorn.

Com a síntesi de Capacitat i Vulnerabilitat tot l'espai rural del terme té unes característiques homogènies, amb valors ambientals i paisatgístics, que justifiquen la seua protecció, motiu pel qual només hauran de reclassificar-se els terrenys necessaris per cobrir demandes plenament justificades, tal i com, vivendes de protecció oficial o dotacions socials o exigides per la legislació.

Segons l'estudi de població i vivenda realitzat, Xirivella presenta una evolució de la població al llarg del temps en forma d'essa. Un creixement lleuger fins a 1.950 on arriba als 4.000 habitants, un increment molt fort fins 1.980 on arriba als 24.000 habitants i després comença una tendència a l'estabilitat.

Amb les dades oficials del IVE (Institut Valencià d'Estadística) la població total de Xirivella en els darrers anys ha evolucionat segons la següent Taula 2.

L'última dada oficial del IVE (Institut Valencià d'Estadística) dona una població de Xirivella de 30.633 habitants en l'any 2008.



Any	Total
1996	26.478
1998	25.947
1999	25.957
2000	26.053
2001	26.092
2002	27.384
2003	28.044
2004	28.515
2005	29.311
2006	30.123
2007	30.212
2008	30.633

Taula 2: Evolució del nombre d'habitants de Xirivella. Font: Institut Valencià d'Estadística.

Les tendències de variació de la població segons diferents metodologies produeixen possibles escenaris futurs que donen un ordre de magnitud del valor de la població en el futur. Les estimacions realitzades generen els següents escenaris:

	Any horitzó 2012	Any horitzó 2018
MÈTODE COHORTS	33.410	37021
	Any horitzó 2015	Any horitzó 2020
PROJECCIÓ LINEAL	30.885	32.030
	Any horitzó 2019	
PROJECCIÓ EXPONENCIAL AMB BROWN	40.237	

Taula 3: Projectió de la població de Xirivella.

D'altra part, resulta evident què la població final real depèn molt directament del model territorial finalment definit en el pla general.

D'acord amb els càlculs realitzats per estimar la població futura i la conseqüent demanda d'habitatge al municipi de Xirivella per als diferents períodes, els resultats obtinguts en funció de la metodologia emprada són els següents:

- METODOLOGIA DE COHORTS O COMPONENTS:
  - 2008-2012: increment de 2.843 habitants el que suposen 1.015 habitatges considerant una ocupació de 2,8 persones/habitatge.



- 2013-2017: increment de 3.198 habitants el que suposen 1.142 habitatges considerant una ocupació de 2,8 persones/habitatge.
- MODEL MATEMÀTIC TENDÈNCIA LINEAL:
  - 2008-2015: no són necessàries noves vivendes, si es manté l'ocupació de 2,1 habitants/habitatge.
  - 2016-2020: increment de 1.031 habitants el que suposen 491 habitatges considerant una ocupació de 2,1 persones/habitatge.
- MODEL MATEMÀTIC TENDÈNCIA EXPONENCIAL AMB SUAVITZAT DE BROWN:
  - 2008-2019: increment de 9.604 habitants el que suposen 4.573 habitatges considerant una ocupació de 2,1 persones/habitatge.

D'altra part, el sòl urbà es troba quasi totalment consolidat motiu pel qual no es de preveure un increment de població significatiu en ell.

En conclusió, s'observa una tendència a l'estabilització de la població de Xirivella. Aquesta estabilització s'altera com a conseqüència dels moviments migratoris. Essent Xirivella un municipi de l'àrea metropolitana de València, els moviments migratoris estan molt directament relacionats amb l'oferta d'habitatge existent en funció de les polítiques d'habitatge dels diferents municipis de l'àrea i particularment de la pròpia Xirivella.

Aquestes xifres ens aporten diferents escenaris en funció de les hipòtesis de càlcul i un ordre de magnitud de les necessitats.

És per això, que assumirem com hipòtesis de treball que la població horitzó a 10 anys serà l'actual més el increment associat al nou sostre residencial previst en el propi model. Aquest increment ha de ser coherent o similar a les previsions estadístiques realitzades.

### 1.2.2 SÍNTESI CONDICIONANTS INSTITUCIONALS.

El pla vigent ja s'ha executat quasi en la seua totalitat. Només hi ha algunes parcel·les o solars encara no edificats entre els quals destaca el conegut com solar de FEYCU (nom de l'antiga fàbrica ja desapareguda) i algunes parcel·les a l'oest,



junt al polígon de Zamarra, que limiten amb el sòl no urbanitzable. Així només queden per executar alguns àmbits puntuals de poca extensió dins sòl urbà.

És per això, que respecte del sòl urbà ja existent només caben tres opcions:

- Assumir l'ordenació existent.
- Preveure operacions de renovació o reconversió urbana i
- Preveure accions de rehabilitació i condicionament puntual o sectorial de àrees a millorar.

No hi ha sòl urbanitzable a executar per què tot ell ja ha estat executat. Per això tota expansió de transformació només és possible reclassificant part del sòl no urbanitzable.

Dels Plans d'Acció Territorial existents li afecta el PATRICOVA ja assenyalat en parlar dels riscos potencials i el PLA D'ACCIÓ TERRITORIAL DE PROTECCIÓ DE L'HORTA DE VALÈNCIA.

Aquest segon pla està en procés de tramitació. En l'actualitat ja s'ha produït un primer període de consulta i participació pública de juny de 2008 a desembre de 2008 sobre una versió preliminar del pla. El model que es proposa coincideix fonamentalment amb les propostes del Pla. La principal reclassificació que es proposa correspon al sector Alqueria Alta amb l'objectiu de generar habitatges de protecció pública per cobrir la tendència normal de creixement de població. Aquest àmbit està quasi envoltat per sòl urbà.

També es proposa reclassificar un menut sector terciari junt a la V-30, que genera cessió de sòl protegit, amb l'objectiu de tancar la forma urbana junt a les grans infraestructures i facilitar la transició entre les àrees urbanes i l'espai agrícola.

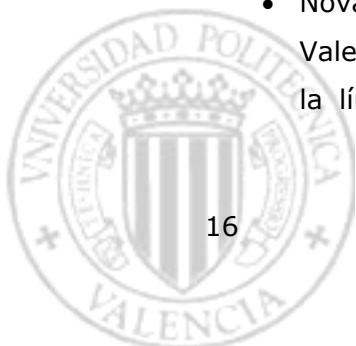
Hi ha també un conjunt d'afeccions que arrebpleguem al plànol corresponent. Corresponen a les infraestructures de carreteres de titularitat estatal N-III i V-30, carreteres de titularitat de la Generalitat Valenciana, línia de ferrocarril de RENFE, les associades al nou llit del riu Túria (titularitat de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer), vies pecuàries, línies energètiques elèctriques i els dos pous d'abastament d'aigua potable.

Existeixen també un conjunt d'obres programades de diferents administracions públiques:





- Condicionament V-30 pel Ministeri de Foment. Preveu una connexió directa pels moviments Madrid – Port de València que agreuja l’efecte barrera de la N-III. Dins aquest projecte es preveu l’eliminació de la corba i pont sobre la línia de RENFE alliberant l’espai ocupat pel terraplenat i el pont. Tramitació: aprovat l’estudi informatiu quan a les obres del moviment Madrid - Port; el pont previst per al moviment Port - Madrid continua en estudi.
- Obres per incrementar el cabal d’aigua potable a la xarxa metropolitana per l’empresa pública ACUAMED. Aquesta obra assegura l’abastament d’aigua potable a l’àrea metropolitana de València, Xirivella inclosa, fins el 2012. Tramitació: informació pública.
- Canalització de la Rambla del Poyo i obres complementàries per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer. Entre elles figura la canalització del barranc de la Saleta que permet eliminar el risc d’inundació previst al PATRICOVA a causa del susdit barranc. Tramitació: estudi informatiu aprovat.
- Obres de l’AVE pel GIF (Gestor d’Infraestructures Ferroviàries). Actualment ja en execució formen una molt notable barrera física i paisatgística al sud-est junt al límit de terme amb Picanya. Tramitació: obres en execució.
- Obres de realització de la Presa de Vilamarxant i condicionament del baix Túria per ACUAMED. Permeten reduir el risc en l’àmbit interior del Llit Nou del Túria i, en conseqüència, la utilització lúdica d’aquest espai. Tramitació: informació pública, de moment no està prevista la seua execució.
- Anulació del tram de via de RENFE a Ribarroja i estació de l’Alter. El tram de RENFE de la línia de Ribarroja deixa de tindre servei. Amb ell desapareix l’estació de L’Alter que dona servei a Xirivella i es preveu la construcció d’una nova estació en la línia de Conca junt al poliesportiu. Tramitació: projectes en redacció.
- Soterrament via RENFE en el tram Xirivella – Aldaia - Alaquàs. Promogut pels ajuntaments afectats i el Ministeri de Foment. Tramitació: en estudi.
- Nou viari ronda sud. Promogut pel propi Ajuntament de Xirivella. Tramitació: aprovat.
- Nova línia de tramvia. Promogudes per FGV, Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana. Hi ha previstes dues línies de ronda, la T6 i la T8. Concretament la línia T6 està en situació de tramitació més avançada ja que ha estat







exposat al públic el tram *Intercanviador Nou d'Octubre - Ciutat de Les Arts i les Ciències* de la *Línia T6 de la Xarxa de Metrovalencia - Tramvia Orbital*. Aquest tram disposa d'una branca de connexió de Xirivella per l'Avinguda Tres Forques amb la T6. Tramitació: exposició pública estudi informatiu.

Finalment, el Document de Referència emes en data d'octubre de 2009 i rebut per l'equip redactor en data de novembre de 2009 s'ha tingut en compte per la redacció del Informe de Sostenibilitat Ambiental en el qual s'ha utilitzat el mètode SEA-UP (Strategic Environmental Assessment for Urban Planning) desenvolupat per l'equip redactor per l'avaluació ambiental del pla i què es comenta en el ISA.

### 1.2.3 SÍNTESI CONCLUSIONS DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

El procés de participació ciutadana ha resultat ser molt eficient, rigorós i significatiu. S'ha realitzat amb dues vessants. D'una part amb l'objectiu de la identificació del principals problemes percebuts per la població. D'altra part amb l'objectiu de la valoració de les unitats i recursos paisatgístics.

#### 1.2.3.1 RESPECTE DELS PRINCIPALS PROBLEMES A ABORDAR.

En aquest procés han participat un conjunt de 90 persones organitzades en 4 meses corresponents al Barri de la Llum, Barris Mont de Pietat i Sant Ramón, Avinguda de la Pau i Zona Centre. S'ha utilitzat una metodologia tipus DELPHI amb l'objectiu principal d'identificar les principals necessitats urbanístiques de Xirivella tal i com són percebudes pels seus ciutadans. La participació ha sigut oberta, però especialment dirigida a persones actives de les associacions existents.

Ha servit de gran ajuda l'organització ja existent de participació ciutadana promoguda des del propi Ajuntament.

El procés ha generat un conjunt de resultats generals i un conjunt de resultats per barris. A continuació, es recull una síntesi dels aspectes més rellevants extrets de la Memòria de Participació Ciutadana realitzada.

A nivell general els resultats giren en torn als següents ítems:

- Dèficits d'urbanització.
- Habitatges de protecció oficial.
- Trànsit.
- L'espai de L'Horta.



- Creixement urbanístic.
- Transport públic.
- Dotacions i equipaments.
- Altres temes.

A continuació, s'enumeren els principals resultats generals per a cada un d'aquests ítems:

- **Sobre dèficits d'urbanització:**

- Quasi unanimitat en la necessitat de realitzar un tractament homogeni de les voreres viàries. Es considera un problema més bé important.
- S'aprecia la necessitat de més espais sanitaris per als gossos, però no es veu com un problema molt important.

- **Sobre habitatges de protecció pública:**

- Una gran majoria considera que existeix un dèficit de VPP i que aquest és un problema molt important.
- També s'aprecia la necessitat de més vivendes de lloguer, però la seua importància és menor.

- **Sobre trànsit:**

- Unanimitat completa en la dolenta situació de l'entrada - eixida de Xirivella cap a València, i quasi unanimitat, en considerar aquest problema de la màxima importància.
- S'aprecia també, de forma quasi unànime, la necessitat de racionalitzar els sentits de circulació dels carrers. Aquest problema es considera d'importància entre mitjana i màxima.
- Quasi unanimitat en apreciar la necessitat d'un pas per vianants entre Xirivella centre i el Barri de la Llum. Importància quasi màxima.
- Condicions d'accés al cementeri deficients amb importància entre mitjana i màxima del problema.
- Gran majoria en la necessitat d'un carril bici per Xirivella. Importància mitjana.



- Quasi unanimitat en la necessitat de places d'aparcament públiques per a cotxes i motos. Importància quasi màxima.
- Quasi unanimitat en la necessitat de places d'aparcament per a camions ben bé públiques o privades. Importància més màxima que mitjana.
  - **Sobre l'Horta:**
- Gran majoria a favor de protegir l'horta. Importància més màxima que mitjana.
  - **Sobre el creixement urbanístic:**
- Opinions molt repartides però predominen, per ordre, créixer sí però moderadament, créixer només per VPP i créixer sí però poc.
- Es prefereix en primer lloc la tipologia de bloc obert i en segon lloc d'eixample, és a dir, les tipologies edificatòries intensives.
  - **Sobre el transport públic:**
- Quasi unanimitat en considerar que Xirivella està mal comunicada per transport públic. Com a transport públic es prefereix en primer lloc el metro, després el tramvia, en tercer lloc l'autobús i finalment el ferrocarril de via ampla.
- Igualment una gran majoria considera que Xirivella està mal comunicada amb els municipis del seu entorn especialment, per ordre, amb Quart, Manises, Mislata i Picanya sobre tot. També Torrent, Aldaia, Paiporta i Paterna.
- Una gran majoria considera necessari establir un servei de transport públic intern dins de Xirivella en la seua zona centre però aquest problema es considera d'importància mitjana.
  - **Sobre dotacions i equipaments:**
- Es considera que fan falta una residència de la tercera edat, un centre de dia, centre juvenívol i casa de la dona. Això però ja estan en execució les obres d'algunes d'aquestes dotacions.
- Una majoria considera que Xirivella, en general, disposa de poques zones verdes. Importància entre mitjana i màxima.



- **Altres temes:**

- Es manifesta un rebuig a la col·locació d'antenes per a telèfons mòbils. Importància entre mitjana i màxima.

- **Per últim, els resultats associats a cada un dels barris són:**

- En el Barri de la Llum destaquen les demandes de millora de les comunicacions de tot tipus i de millores d'urbanització.
- En els Barris de Mont de Pietat i Sant Ramon destaquen la necessitat d'aparcaments, millores en la circulació, reconversió del polígon de Zamarra, utilització de les teulades per energia solar i zones verdes, promoció de VPP.
- En el Barri de l'Avinguda de la Pau millora general de les condicions d'urbanització.
- En el Barri Centre, millora de les connexions amb València i aprofitar el solar de FEYCU si es necessari, millora zona cultural, racionalització del trànsit, aparcaments, dotacions, promoció VPP, redisseny Avinguda Camí Nou, rehabilitació nucli antic, accessibilitat minusvàlids, millora condicions d'urbanització.

### *1.2.3.2 RESPECTE DE LA VALORACIÓ PÚBLICA DEL PAISATGE.*

Aquesta valoració s'ha realitzat mitjançant un Taller de Valoració Pública de Paisatge de Xirivella. En ell s'han valorat per una part les unitats paisatgístiques (àrees territorials que representen un paisatge homogeni amb límits que s'extenen fora el terme municipal) i per altra els recursos paisatgístics (elements del territori o la ciutat com edificis, arbres singulars, elements patrimonials, ...). La valoració es va realitzar en una escala qualitativa de cinc valors des de molt baixa a molt alta. En compliment del Reglament de Paisatge, tots els elements inclosos al Catàleg de Bens i Espais Protegits tenen una valoració MOLT ALTA. Per aquest motiu, estos elements no són objecte de valoració pública.

A més a més, han estat objecte de la participació pública la identificació dels objectius de qualitat paisatgística més adequats per cada cas. Estos objectius poden ser de conservació, restauració, millora creació o una combinació d'entre ells.

A continuació, com a resum dels resultats del Taller de Valoració de Paisatge de Xirivella es mostra per a cada Unitat de Paisatge i per a cada Recurs Paisatgístic



el Valor resultat de la mitjana dels valors assenyalats pels enquestats per a cada un d'ells. Varen participar un total de 28 persones. Per a la presentació dels quals s'aporten dues taules, una per a les Unitats de Paisatge i l'altra per als Recursos Paisatgístics.

Es pot destacar la valoració alta de l'Avinguda Constitució i els carrers del Casc Històric, de les places i zones verdes i dels carrers amb dos sentits de circulació i dues línies d'aparcaments en edificació oberta.

En l'Horta destaca la valoració alta de l'Horta Oest de Xirivella. En sentit negatiu, a millorar per tant, destaca el cas dels viaris d'un sentit de circulació amb aparcaments i sense vegetació.

• **UNITATS DE PAISATGE:**

TIPUS	NOM	VIARIS	QUALITAT PAISATGÍSTICA
			PARTICIPACIÓ PÚBLICA
<b>VIARIS HOMOGENIS</b>	UP 1	Viari Amb Dos Sentits De Circulació, En Edificació Oberta	MITJÀ
	UP 2	Viari Amb Dos Sentits De Circulació I Dues Línies D'aparcaments, En Edificació Oberta	ALT
	UP 3	Viari Amb Dos Sentits De Circulació I Més De Dues Línies D'aparcaments. Industrial	BAIX
	UP 4	Viari Amb Dos Sentits De Circulació I Dues Línies D'aparcaments I Vegetació	MITJÀ
	UP 5	Viari Amb Un Sentit De Circulació I Dues Línies D'aparcaments, Sense Vegetació	BAIX
	UP 6	Viari Amb Un Sentit De Circulació I Dues Línies D'aparcaments, Amb Vegetació	MITJÀ
	UP 7	Viari Amb Un Sentit De Circulació I Dues Línies D'aparcaments, Sense Vegetació, En Habitatge Adossat	MITJÀ
	UP 8	Viari Amb Un Sentit De Circulació I Una O Dues Línies D'aparcaments, En Edificació Oberta	MITJÀ
	UP 9	Viari Amb Un Sentit De Circulació I Una Línea D'aparcaments, En Habitatge Adossat	MITJÀ
	UP 10	Viari Per A Vianants En El Nucli Històric	MITJÀ
	UP 11	Viari Amb Un Sentit De Circulació I Sense Línies D'aparcament En El Nucli Històric	MITJÀ
	UP 12	Places I Zones Verdes	ALT
<b>TRAMS VIARIS AMB CARACTERÍSTIQUES ESPECIALS</b>	UP 13	Eix Camí Nou	MITJÀ
	UP 14	Eix Verge dels Desemparats	MITJÀ
	UP 15	Eix Constitució	ALT
	UP 16	Casc Històric	ALT
<b>ZONA RURAL</b>	UP 1	Est	MITJÀ
	UP 2	Oest	ALT
	UP 3	Nord	MITJÀ
	UP 4	Nou llit del riu Túria	MITJÀ

Taula 4: Qualitat Paisatgística de les Unitats de Paisatge segons les Preferències de la Població.



• RECURSOS PAISATGÍSTICS:

RECURSOS PAISATGÍSTICS		QUALITAT PAISATGÍSTICA - PARTICIPACIÓ PÚBLICA	
RP 1	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE LA VERGE DE LA SALUT	MOLT ALT	
RP 2	ERMITA DE LA VERGE DE LA SALUT	MOLT ALT	
RP 3	CLOSA	MOLT ALT	
RP 4	CASA DEL DELME	MOLT ALT	
RP 5	HABITATGE UNIFAMILIAR	MOLT ALT	
RP 6	RETAULES CERÀMICS: CRIST CRUCIFICAT. VIA CRUCIS	MOLT ALT	
RP 7	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ I DEL VIA CRUCIS	MOLT ALT	
RP 8	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ II DEL VIA CRUCIS	MOLT ALT	
RP 9	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ IV DEL VIA CRUCIS	MOLT ALT	
RP 10	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ VII DEL VIA CRUCIS	MOLT ALT	
RP 11	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ ÚLTIMA DEL VIA CRUCIS	MOLT ALT	
RP 12	RETAULES CERÀMICS: PANELL COMMEMORATIU.	MOLT ALT	
RP 13	RETAULES CERÀMICS: PANELL DEL RELLOTGE.	MOLT ALT	
RP 14	RETAULES CERÀMICS: SAN ANTONIO DE PÀDUA.	MOLT ALT	
RP 15	RETAULES CERÀMICS: SANT VICENT FERRER (I)	MOLT ALT	
RP 16	RETAULES CERÀMICS: SANT VICENT FERRER (II)	MOLT ALT	
RP 17	RETAULES CERÀMICS: SANTA RITA DE CÀSIA.	MOLT ALT	
RP 18	RETAULES CERÀMICS: VERGE DEL ROSARI.	MOLT ALT	
RP 19	CEMENTERI VERGE DE LA SALUT	MOLT ALT	
RP 20	DIPÒSIT D'AIGUA VERGE DE LA SALUT	MOLT ALT	
RP 21	MERCAT MUNICIPAL	MOLT ALT	
RP 22	CARRER DE LA PILOTA	MOLT ALT	
RP 23	CARRER DE LA VERGE DE LA SALUT	MOLT ALT	
RP 24	CARRER VALÈNCIA	MOLT ALT	
RP 25	CARRER DEL POU	MOLT ALT	
RP 26	PLAÇA DE L'ERMITA	MOLT ALT	
RP 27	CARRER NOU	MOLT ALT	
RP 28	CARRER DE SALVADOR TORRENT	MOLT ALT	
RP 29	CARRER DE LES LLIMERES	MOLT ALT	
RP 30	PLAÇA DE L'ESGLÉSIA	MOLT ALT	
RP 31	CARRER DE SANT ANTONI	MOLT ALT	
RP 32	CARRER DE JOAQUÍN ORERO	MOLT ALT	
RP 33	CARRER DEL FORN I DE V. ROCA CERVERA	MOLT ALT	
RP 34	CARRER MAJOR	MOLT ALT	
RP 35	CARRER DE LA SÈQUIA	MOLT ALT	
RP 36	CARRER DE SANT JOAQUIM I DEL PATI	MOLT ALT	
RP 37	CARRER DE SANT MIQUEL	MOLT ALT	
RP 38	CARRER DE SANT VICENT FERRER	MOLT ALT	
RP 39	CARRER DE JUAN MOLINA	MOLT ALT	
RP 40	CARRER DE COLOM	MOLT ALT	
RP 41	CARRER DE CERVANTES	BAIX	
RP 42	CARRER DE FRANCESC DE VINATEA	MITJÀ	
RP 43	CARRER DE LES GERMANES CUBELLS	MOLT ALT	
RP 44	CARRER DELS GERMANS CONEJERO TOMÁS	MOLT ALT	
RP 45	CARRER DE SALVADOR CASTILLO	MOLT ALT	
RP 46	CARRER DEL MOLÍ	MOLT ALT	
RP 47	CARRER DE LA PARRETA	MITJÀ	
RP 48	ALQUERIA "ALÓS".	MOLT ALT	
RP 49	ALQUERIA "CANUT".	MOLT ALT	
RP 50	ALQUERIA "MORET NUEVA".	MOLT ALT	
RP 51	ALQUERIA "MORET VIEJA".	MOLT ALT	
RP 52	ALQUERIA "POLLASTRE".	MOLT ALT	
RP 53	ALQUERIA "SERRA".	MOLT ALT	
RP 54	ALQUERIA "SORREGÍN".	MOLT ALT	
RP 55	MOTOR M <sup>a</sup> AUXILIADORA.	MOLT ALT	
RP 56	CAMÍ DE PICANYA	MITJÀ	
RP 57	CAMÍ DE LES PENETES I CAMÍ ALQUERIA DEL POLLASTRE	MITJÀ	
RP 58	CAMÍ DE FAITANAR	MITJÀ	
RP 59	CAMÍ FONDO DEL CEMENTERI	MITJÀ	
RP 60	ESGLÉSIA DE SAN RAMÓN NONAT	ALT	
RP 61	ESGLÉSIA DE SANT VICENT FERRER	MITJÀ	
RP 62	PARC PABLO IGLESIAS	ALT	
RP 63	PARC DOLORES IBARRURI	MITJÀ	
RP 68	PARC EL CHE	-	
RP 70	PARC DE SANT JOSEP - JESÚS FERRANDO	-	
RP 64	ELEMENTS TOPOGRÀFICS I FORMALS	La línia del ferrocarril	BAIX
RP 65		L'autovia V-30	BAIX
RP 66		L'autovia A-3	MITJÀ
RP 67		La carretera CV-3215, de Torrent	MITJÀ
RP 69	EDAR (Depuradora) Elements amb protecció	-	

Taula 5: Qualitat Paisatgística dels Recursos Paisatgístics segons les Preferències de la Població.



En color queden ressaltats els elements catalogats que directament tenen una valoració MOLT ALTA. De la resta destaquen la valoració positiva del carrer San Miguel, l'Església de San Ramón Nonat i el Parc Pablo Iglesias. En negatiu destaquen el carrer Molí, la línia del ferrocarril i l'autovia V-30.

#### 1.2.4 SÍNTESI CONDICIONANTS INFORME SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

S'ha aplicat el sistema d'avaluació ambiental dissenyat per l'equip redactor i la UDR Francesc Eiximenis de la UPV. Es el sistema SEA-UP (Strategic Environmental Assessment for Urban Planning). Deriva del sistema d'anàlisi de l'Aptitud Territorial al desenvolupament urbanístic dissenyat per la mateixa unitat d'investigació per la redacció dels Estudis d'Impacte Ambiental del planejament urbanístic. A continuació, es passa a descriure de manera esquemàtica el mètode.

El planejament urbanístic genera impactes ambientals a causa de dos accions substancialment diferents:

- La transformació irreversible de sòl rural en sòl urbà mitjançant el procés d'urbanització.
- Les activitats residencials, terciàries i industrials de la ciutat ja edificada i de les noves activitats urbanes.

Aquestes dues accions s'avaluen separatament mitjançant un sistema d'avaluació de la sostenibilitat en termes de compatibilitat del desenvolupament urbà i les activitats amb els valors ambientals.

Sistema d'avaluació en dues fases:

- Fase I. La transformació irreversible de sòl rural en sòl urbà serà sostenible si no suposa la destrucció irreversible de valors ambientals reconeguts per ser valuosos per al futur ni genera situacions de riscos catastròfics. A més a més és necessària la disponibilitat dels recursos naturals a consumir per les noves activitats.
- Fase II. Respecte de les activitats humanes ja existents, especialment les urbanes, com també les futures activitats urbanes previstes al pla, la sostenibilitat implica la pràctica de la regla de les tres erres, RRR, Reducció, Reciclat i Reutilització. També la disponibilitat de recursos en cas de noves activitats en sòl urbanitzable o per renovació urbana.

La fase I, és la pròpia de l'avaluació ambiental estratègica perquè la correcció (zonificació i protecció d'usos) forma part de L'ordenació estructural.



La fase II, és pròpia del desenvolupament del pla perquè la major part d'aquestes pràctiques corresponen a ordenació detallada. Tot i què poden haver alguns aspectes com reserves per dotacions i infraestructures associades que formen part de l'ordenació estructural i, per tant, han d'estar previstes en ella.

La regla RRR aplicada al urbanisme implica:

- Renovació dels usos urbans sempre que siga possible.
- Reducció del consum de recursos naturals i de l'emissió de residus per part de les activitats.
- Reciclat i reutilització.

Els plans urbans no poden tindre com a objectius la pràctica completa de totes les accions necessàries per la reducció, reciclat i reutilització, però si preveure els espais necessaris per eixes pràctiques.

L'Anàlisi d'Aptitud es realitza al capítol 7 de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental. L'anàlisi dels impactes generats per les activitats es realitza al capítol 8 i les mesures correctores per la reducció, reciclat i reutilització es realitza al capítol 9.

Els indicadors ambientals no s'han utilitzat per l'avaluació d'alternatives, sinó per establir un sistema de seguiment de les variables ambientals que permetia fixar objectius ambientals en el mateix pla general.

Com a resultat de l'anàlisi d'aptitud, tot el terme de Xirivella és sòl agrícola d'alta qualitat. Es per això, que la transformació de sòl rural ha de ser la mínima imprescindible. Això implica tractar de generar les noves activitats mitjançant processos de renovació urbana. Així s'ha tractat de fer en el model que es proposa.

Respecte de les activitats urbanes ja existents i les noves activitats generades en el sòl urbanitzable i en la renovació urbana els criteris de sostenibilitat impliquen reducció del consum unitari de recursos, de la generació de residus i mesures de reciclatge i reutilització.

Els recursos tenen origen extern, per tant els criteris ambientals suposen disponibilitat de recursos i mesures per l'estalvi de consums. Els recursos tractats són:

- Aigua.
- Energia:





- Mobilitat sostenible.
- Les emissions tractades són:
  - Aigües residuals.
  - Residus sòlids:
  - Ecoparc.
  - Emissions acústiques.
  - Emissions electromagnètiques (antenes).
  - Emissions lumíniques.
  - Emissions CO2 (canvi climàtic):
- Mobilitat sostenible.

El pla incorpora els indicadors de sostenibilitat definits a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental i les mesures correctores també allí definides.

### **1.3 MODEL D'USOS DEL SÒL.**

#### **1.3.1 MODEL TERRITORIAL QUE ES PROPOSA: PROJECTE DE PAISATGE DE LA CIUTAT I EL TERRITORI.**

Xirivella forma part de l'àrea metropolitana de València. Això ha fet que històricament haja tingut un rol en el sistema de ciutats com a municipi que pertany a la corona industrial, és a dir, als municipis de l'entorn de València que s'han especialitzat en sòl de polígons industrials on es localitzen activitats sovint relacionades amb la logística (que realment és tracta d'una activitat terciària).

Amb el pas del temps la trama urbana de Xirivella s'integra amb la trama urbana de València. Així ha passat amb el Barri de la Llum i així haguera passat amb el conjunt del nucli urbà si no fos per la barrera de la canalització del Túria.

Aquest procés d'integració urbana es reflecteix en una tendència a la terciarització, a la implantació d'activitats terciàries front a altres activitats secundàries. El procés és evident en el cas del Barri de la Llum i continuarà amb la resta del nucli conforme l'eliminació o minoració de les barreres existents faciliten la integració de les activitats en la conurbació de l'entorn.

Particularment, és previsible que així siga si desapareix la barrera del ferrocarril i s'implementen sistemes de connexió amb el Barri de la Llum i València com es pretén en la present proposta.



Moltes d'estes activitats terciàries, com el comerç o les oficines són plenament compatibles amb els usos residencials, i per això, la terciarització no suposa necessàriament la qualificació de sòl terciari en el pla general. Així passa en quasi tots els centres urbans. En aquest escenari és raonable plantejar la reconversió de zones industrials amb morfologia de polígon cap a zones terciàries amb una morfologia integrada en l'entorn residencial.

D'altra part l'àrea metropolitana és un espai complex on la població i les activitats econòmiques es distribueixen entre els diferents municipis generant viatges recurrents. En l'àrea metropolitana els municipis no tenen un control directe sobre la distribució dels usos que de fet es distribueixen en l'àrea segons pautes no sempre fàcils de comprendre. Així el fet de promoure un polígon industrial no implica necessàriament l'atracció d'empreses a eixa localització i de fet, en els polígons industrials de Xirivella existeixen un número elevat de parcel·les no ocupades o magatzems sense activitat.

En aquest marc i a partir del diagnòstic tècnic i dels resultats del procés de consulta i participació pública s'han revisat els objectius inicials i queden expressats en els següents ítems:

- Cobrir la necessitat d'habitatges de primera residència produïda per la demanda pròpia de la població de Xirivella. Aquesta demanda s'ha de satisfer amb urbanització intensiva que ocupe el mínim sòl.
- Dotar d'un espai d'oci i terciari la població de Xirivella.
- Millorar la connexió de vianants i de transport públic del nucli de Xirivella amb el seu entorn. En l'actualitat el nucli oest de Xirivella, el més extens, queda tancat per una barrera d'infraestructures dissenyades per al trànsit de pas però no per al trànsit amb origen/destinació en Xirivella.
- Millorar la mobilitat interna de Xirivella en formes sostenibles. Especialment amb el Barri de la Llum.
- Millorar el nivell de dotacions i equipaments.
- Generar un procés de renovació urbana del polígon de Zamarra conjuntament amb el soterrament de les vies del ferrocarril d'ADIF.
- Millora ambiental i dotacional de les zones de l'Avinguda de la Pau i el Barri de la Llum.
- Recuperació paisatgística i ambiental del centre històric.



- Revaloració del paisatge de l'Horta, promoció d'un Pla Especial de Protecció de l'Horta i promoció d'un sistema d'espais oberts d'Horta en l'entorn de Xirivella.
- Soterrament de les vies del ferrocarril i la V-30 en l'entorn de Xirivella.

De l'Estudi de Paisatge es deriven un conjunt de conclusions sobre objectius de qualitat paisatgística que afecten a tot el territori rural i urbà. D'aquests objectius deriven un conjunt de criteris i normatives de caràcter general sobre els diferents àmbits i un conjunt de projectes i programes de paisatge concrets.

Els objectius provisionals de paisatge s'arreglen en el següent apartat.

La proposta de model territorial es presenta i concreta sobre els següents projectes de paisatge urbà i territorial entesos com a conjunt d'accions coordinades amb un o varis objectius comuns:

- **Expansió urbana residencial Alqueria Alta.** L'objectiu principal és abastir les necessitat d'habitatges de protecció pública previstos. Es planteja com Area Residencial Prioritària per acollir-se al DL 1/2008 de mesures urgents per al foment de l'habitatge i el sòl.
- **Expansió urbana Túria, ús d'oci i terciari.** Ocupa l'espai confrontat a la V-30 junt al Nou Llit del Túria i al darrere del terraplenat del ferrocarril.
- **Renovació urbana del polígon de Zamorra.** Actualment és un polígon industrial i es planteja transformar-ho a terciari i residencial amb l'objectiu de superar la barrera que suposa la línia fèrria quan passa l'eix de Camí Nou, principal avinguda estructurant de Xirivella.
- **Recuperació Centre Històric.** Conjunt d'accions orientades a millorar la qualitat paisatgística urbana del nucli històric. Previsió d'un programa d'imatge urbana.
- **Millora ambiental de la zona Avinguda de la Pau.** Conjunt d'accions orientades a millorar aquest entorn que presenta alguns signes de degradació. Previsió d'un programa de millora ambiental de la zona.
- **Revisió mobilitat urbana i urbanització.** Conjunt d'accions orientades a revisar el model de mobilitat existent, facilitant el transport públic, els itineraris de vianants, els sentits de circulació i modificacions d'urbanització associades. Inclou la previsió del traçat del tramvia per Camí Nou i el trasllat

de l'estació de RENFE de Xirivella - Alqueries a Camí Nou, generant una estació intermodal.

- **Ronda viària.** Conjunt d'accions orientades a generar una xarxa viària urbana primària que facilite la circulació, generant una ronda al voltant del nucli urbà i viari estructurant.
- **Millora de les dotacions.** El municipi necessita d'una revisió general de les dotacions existents i identificar aquelles noves necessàries en el procés de redacció del pla general. Es preveu l'ampliació de la superfície de Parc Públic Urbà junt al Poliesportiu el que millorarà notablement aquest estàndard.
- **Revaloració del Paisatge de l'Horta.** Quasi tot el sòl no urbanitzable queda com sòl protegit agrícola d'horta. Es preveu l'obtenció d'una superfície de sòl com a resultat de la cessió de parc públic natural. Es preveu la realització d'un Pla Especial de protecció de l'Horta junt amb el Pla General i un Programa per la gestió d'aquest espai que inclou la zona de cessió de Parc Públic Natural i el Parc Públic Urbà.
- **Intervenció Pont de Xirivella.** L'àmbit de la intervenció és titularitat del Ministeri de Foment. L'objectiu és afavorir i col·laborar amb el Ministeri per facilitar solucions que milloren significativament el nus de trànsit existent al Pont de Xirivella.
- **Soterrament de la línia del ferrocarril.** L'àmbit de la intervenció és titularitat del Ministeri de Foment. L'objectiu és eliminar al màxim possible la barrera del ferrocarril de RENFE que travessa el nucli urbà.
- **Intervenció Pont Comercial.** L'àmbit de la intervenció és titularitat de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer. Es tracta d'aprofitar el pont del tramvia per convertir-ho en una passarel·la de vianants comercial.

Amb totes les intervencions previstes, la població horitzó de càlcul és de 39.652 habitants potencials. Aquesta xifra s'ha obtingut com a resultat de sumar a la població actual (30.633 habitants en 2008 segons dades oficials del IVE) les poblacions potencials dels projectes d'expansió i de reconversió (4.825 habitants del sector Alqueria Alta, més 1.286 habitants del sector Zamarra I, més 1.323 habitants del sector Zamarra II i més 1.585 habitants del sector Zamarra III, resultant un increment de 9.019 habitants).



Aquesta xifra potencial de població és coherent amb les xifres tendencials obtingudes en l'estudi de població i habitatge. De fet, amb el sector Alqueria Alta es pot cobrir el increment de població que correspon a l'escenari normal.

A continuació, s'exposa un quadre de superfície segons usos del model que es proposa en funció de la classificació i qualificació del sòl. La comparació amb les superfícies actuals s'ha de realitzar de manera prudent i aproximada perquè les metodologies per obtenir aquestes superfícies són diferents. En la proposta s'augmenta la superfície residencial per la reconversió de Zamarra i el nou sector Alqueria Alta. També augmenta la superfície de terciari per la reconversió de Zamarra i el nou sector Túria. Això comporta una disminució del sòl industrial.

D'altra part, la superfície d'infraestructura no minva sinó que part d'ella està inclosa com a xarxa secundària en uns o altres sectors. Realment la superfície d'infraestructura augmenta. Els criteris de càlcul de superfícies són diferents en un i altre cas.

Usos	Superfície (ha)	Percentatge (%)
Residencial	127,11	24,65%
Industrial	52,30	10,14%
Equipaments :		
· Educatiu	10,63	2,06%
· Poliesportiu	11,02	2,14%
· Cementeri	3,92 (SNUC)	0,76%
Altres :		
· Administratiu - Institucional	0,24	0,05%
· Assistencial	0,96	0,19%
· Administratiu - Institucional/Assistencial	0,39	0,08%
· Infraestructura - Servicis Urbans	2,73	0,53%
Infraestructures	13,72	2,66%
Terciari	33,27	6,45%
Zona verda (Jardí Pablo Iglesias)	8,88	1,72%
Altra zona verda de Xarxa Primària	28,81	5,58%
Altra zona verda de Xarxa Secundària	21,27	4,12%
Nou Illit del riu Túria	26,20	5,08%
Cultius d'hortícola	174,35 (Sòl Agrícola)	33,80%
Cultius de cítrics		
Hivernacles		
Descampat - Erms		
<b>TOTAL</b>	<b>515,81</b>	<b>100%</b>

Taula 6: Superfícies i percentatge proposades en la versió preliminar del PG segons els usos.

La superfície agrícola final disminueix pel desenvolupament urbanístic residencial d'Alqueria Alta per a habitatges de protecció pública, del sector terciari Túria i l'ampliació del cementeri.

Així, l'evolució de superfícies per usos urbans residencials, industrials i terciàries i dotacional (que es tracta també d'ús terciari) és:

	PG 1993 (ha)	Proposta VPPG(ha)
SOL URBÀ I URB	282,52	279,97
SÒL IND I TERC	100,05	81,56
SÒL DOT	0	31,24
% (amb dot)	42,17	40,29
% (sense dot)	42,17	29,13%

*Taula 7: Superfícies segons el planejament vigent del 1.993 i segons la proposta de la versió preliminar del PG.*

Si descomptem el dotacional, que no consta en les xifres del PG de 1.993, el percentatge baixa al 29,13 %.

Però, si comparem amb les dades de la proposta de la Revisió del PG de València, en curs, es proposa (pag 53 de la Memòria Justificativa de la Versió Preliminar) en sòl urbà: 144,28 ha (sòl industrial i terciari) i 108,35 ha (dotacional educatiu i cultural) d'un total de 4.651,58 ha. I en sòl urbanitzable: 91,89 ha (sòl industrial i terciari) i 35,24 ha (dotacional educatiu i cultural) de un total de 707,98 ha.

És a dir, que en el cas de la proposta per a la ciutat de València, es planteja un 6,5% de sòl industrial i terciari respecte del total de sòl urbà i urbanitzable si comptem amb dotacional. Però si no el considerem el percentatge és del 4,4%. Aquesta situació s'explica, òbviament, perquè una part important de les activitats terciàries estan localitzades de fet en sòl residencial. Així passa per exemple en el Centre de València.

Per tant, la proposta que es planteja per a Xirivella com a model de futur, suposa la promoció de l'habitatge de protecció pública i la terciarització econòmica, tot aprofitant les avantatges comparatives de localització, presenta una relació de sòl productiu industrial i terciari, malgrat la seua disminució, molt major que la proposta per a València.



En els apartats següents es detallen les característiques principals de cada actuació o projecte.

### 1.3.2 OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA.

Seguint esquema que en l'apartat anterior, a continuació, es mostren les taules resum dels objectius a aconseguir per a cada una de les Unitats de Paisatge i per a cadascun dels Recursos Paisatgístics (C=Conservació i manteniment del caràcter existent, R=Restauració del caràcter, M=Millora del caràcter existent a partir de la introducció de nous elements o la gestió dels existents, Cr=Creació d'un nou paisatge o una combinació dels anteriors).

- **UNITATS DE PAISATGE:**

TIPUS	NOM	VIARIS	OBJECTIUS	
VIARIS HOMOGENIS	UP 1	Viari amb dos sentits de circulació, en edificació oberta	M	R
	UP 2	Viari amb dos sentits de circulació i dues línies d'aparcaments, en edificació oberta	C	M
	UP 3	Viari amb dos sentits de circulació i més de dues línies d'aparcaments. Industrial	M	C
	UP 4	Viari amb dos sentits de circulació i dues línies d'aparcaments i vegetació	M	C,R
	UP 5	Viari amb un sentit de circulació i dues línies d'aparcaments, sense vegetació	M	C,R
	UP 6	Viari amb un sentit de circulació i dues línies d'aparcaments, amb vegetació	M	C
	UP 7	Viari amb un sentit de circulació i dues línies d'aparcaments, sense vegetació, en habitatge adossat	M	C
	UP 8	Viari amb un sentit de circulació i una o dues línies d'aparcaments, en edificació oberta	M	C
	UP 9	Viari amb un sentit de circulació i una línia d'aparcaments, en habitatge adossat	M	
	UP 10	Viari per a vianants en el nucli històric	M	C,R
	UP 11	Viari amb un sentit de circulació i sense línies d'aparcament en el nucli històric	R,M	C
	UP 12	Places i zones verdes	C	M
TRAMS VIARIS SIGNIFICATS	UP 13	Eix camí nou	M	C,R
	UP 14	Eix verge dels desemparats	M	C
	UP 15	Eix constitució	C	M
	UP 16	Casc històric	M	R
ZONA RURAL	UP 1	Est	C	M
	UP 2	Oest	C	M
	UP 3	Nord	M	C
	UP 4	Nou llit del riu Túria	M	C

Taula 8: Objectius de Paisatge per a les Unitats de Paisatge segons les Preferències de la Població.

• RECURSOS PAISATGÍSTICS:

TIPUS	NOM	ELEMENT	OBJECTIUS		
INTERÈS CULTURAL I PATRIMONIAL	RP 1	ESGLÉSIA PARROQUIAL NOSTRA SENYORA DE LA SALUT	C	-	
	RP 2	ERMITA DE LA VERGE DE LA SALUT	C	-	
	RP 3	CLOSA	C	-	
	RP 4	CASA DEL DELME	C	-	
	RP 5	HABITATGE UNIFAMILIAR	R	-	
	RP 6	RETAULES CERÀMICS: CRIST CRUCIFICAT. VIA CRUCIS	C	-	
	RP 7	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ I DEL VIA CRUCIS	C	-	
	RP 8	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ II DEL VIA CRUCIS	C	-	
	RP 9	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ IV DEL VIA CRUCIS	C	-	
	RP 10	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ VII DEL VIA CRUCIS	C	-	
	RP 11	RETAULES CERÀMICS: ESTACIÓ ÚLTIMA DEL VIA CRUCIS	C	-	
	RP 12	RETAULES CERÀMICS: PANELL COMMEMORATIU.	C	-	
	RP 13	RETAULES CERÀMICS: PANELL DEL RELLOTGE.	C	-	
	RP 14	RETAULES CERÀMICS: SAN ANTONIO DE PÀDUA.	C	-	
	RP 15	RETAULES CERÀMICS: SANT VICENT FERRER (I)	C	-	
	RP 16	RETAULES CERÀMICS: SANT VICENT FERRER (II)	C	-	
	RP 17	RETAULES CERÀMICS: SANTA RITA DE CÀSIA.	C	-	
	RP 18	RETAULES CERÀMICS: VERGE DEL ROSARI.	C	-	
	RP 19	CEMENTERI VERGE DE LA SALUT	C	-	
	RP 20	DIPOÏT D'AIGUA VERGE DE LA SALUT	C	-	
	RP 21	MERCAT MUNICIPAL	R	-	
	RP 22	CARRER DE LA PILOTA	C	-	
	RP 23	CARRER DE LA VERGE DE LA SALUT	C	-	
	RP 24	CARRER VALÈNCIA	C	-	
	RP 25	CARRER DEL POU	C	-	
	RP 26	PLAÇA DE L'ERMITA	C	-	
	RP 27	CARRER NOU	C	-	
	RP 28	CARRER DE SALVADOR TORRENT	C	-	
	RP 29	CARRER DE LES LLIMERES	C	-	
	RP 30	PLAÇA DE L'ESGLÉSIA	C	-	
	RP 31	CARRER DE SANT ANTONI	C	-	
	RP 32	CARRER DE JOAQUÍN ORERO	C	-	
	RP 33	CARRER DEL FORN I DE V. ROCA CERVERA	R	-	
	RP 34	CARRER MAJOR	C	-	
	RP 35	CARRER DE LA SÈQUIA	C	-	
	RP 36	CARRER DE SANT JOAQUIM I DEL PATI	R	C,M	
	RP 37	CARRER DE SANT MIQUEL	R	C	
	RP 38	CARRER DE SANT VICENT FERRER	C	R	
	RP 39	CARRER DE JUAN MOLINA	C	C	
	RP 40	CARRER DE COLOM	C	C	
	RP 41	CARRER DE CERVANTES	R	M	
	RP 42	CARRER DE FRANCESC DE VINATEA	R	M	
	RP 43	CARRER DE LES GERMANES CUBELLS	R	R,M	
	RP 44	CARRER DELS GERMANS CONEJERO TOMÁS	R	R	
	RP 45	CARRER DE SALVADOR CASTILLO	C	C	
	RP 46	CARRER DEL MOLÍ	R	M	
	RP 47	CARRER DE LA PARRETA	R	C	
	RP 48	ALQUERIA "ALÓS".	R	-	
	RP 49	ALQUERIA "CANUT".	R	-	
	RP 50	ALQUERIA "MORET NUEVA".	C	-	
	RP 51	ALQUERIA "MORET VIEJA".	C	-	
	RP 52	ALQUERIA "POLLASTRE".	R	-	
	RP 53	ALQUERIA "SERRA".	C	-	
	RP 54	ALQUERIA "SORREGÍN".	C	-	
	RP 55	MOTOR M <sup>a</sup> AUXILIADORA.	R	-	
	RP 56	CAMÍ DE PICANYA	R	M	
	RP 57	CAMÍ DE LES PEÑETES I CAMÍ ALQUERIA DEL POLLASTRE	R	M	
	RP 58	CAMÍ DE FAITANAR	R	M	
	RP 59	CAMÍ FONDO DEL CEMENTERI	R	M	
	RP 60	ESGLÉSIA DE SAN RAMÓN NONAT	R	R	
	RP 61	ESGLÉSIA DE SANT VICENT FERRER	C	M	
	RP 62	PARC PABLO IGLESIAS	C	C	
	RP 63	PARC DOLORES IBARRURI	C	C	
	RP 68	PARC EL CHE	C	M	
	RP 70	PARC DE SANT JOSEP - JESÚS FERRANDO	C	-	
	RP 64	ELEMENTS TOPOGRÀFICS I FORMALS	La línia del ferrocarril	M	M
	RP 65		L'autovia V-30	M	M
	RP 66		L'autovia A-3	M	M
	RP 67		La carretera CV-3215, de Torrent	M	M
	RP 69		EDAR (Depuradora)	CR	-

Taula 9: Objectius de Paisatge per als Recursos Paisatgístics segons les Preferències de la Població.





### 1.3.3 PROJECTE RESIDENCIAL ALQUERIA ALTA.

El projecte Alqueria Alta significa la reclassificació d'una zona de sòl no urbanitzable a urbanitzable. Aquesta zona està pràcticament envoltada per sòl urbà d'uns o altres usos.

Es preveu que aquest sector siga un àrea residencial prioritària amb un 100% del sostre residencial com habitatge de protecció pública segons el DL 1/2008 del Consell.

En aquest cas, tot i tractar-se d'una reclassificació de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable, queda exempt de la cessió de l'u per u de sòl no urbanitzable protegit. A més a més sobre ella carrega una part de les noves superfícies de parc públic de xarxa primària.

Aquest parc públic es localitza com a zona de límit de l'expansió urbana i a continuació es localitza la superfície de parc natural agrícola tot seguint el traçat del camí del cementeri. Es genera així una espai paisatgístic perifèric de límit urbà amb vocació de qualitat sobre la base del parc públic, el parc agrícola i el camí del cementeri.

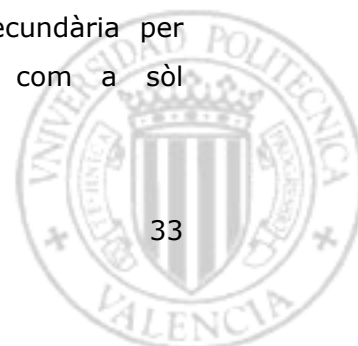
La zona voreja la línia de ferrocarril de RENFE i està previst el seu soterrament. La superfície baix la qual quedarà soterrada la línia fèrria forma part del sector i per tant genera una edificabilitat que ajudarà a finançar el soterrament. Aquest soterrament permet la continuació de l'Avinguda Verge dels Desamparats i de l'Avinguda Constitució. Ambdues continuacions es qualifiquen com a xarxa primària interna al sector.

Per tant, l'expansió d'aquest sector queda associat al soterrament de les vies.

El sector inclou, les superfícies associades de xarxa primària de parc públic urbà però no està previst s'executen al seu càrrec. La superfície computable del sector es preveu de 229.761,5 m<sup>2</sup> i la superfície total és de 352.118,6 m<sup>2</sup> amb una edificabilitat de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dels quals es dedicarà 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a usos residencials i 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a usos comercials i terciaris. La tipologia és de bloc obert.

Es preveuen un total de 2.298 VPP per un total de 4.825 habitants potencials.

El Sector inclou la localització de zona verda de xarxa secundària per generar l'anell verd. També inclou els terrenys del Institut com a sòl d'equipaments.



#### 1.3.4 PROJECTE TERCARI TÚRIA.

Es tracta de promoure un espai d'ús terciari en general i particularment compatible amb activitats per a l'oci i el comerç junt a la marginal del riu Túria i al darrere de la línia del ferrocarril. D'acord amb una de les conclusions del procés de participació ciutadana.

Concretament, tot i estar previst el soterrament d'aquesta línia, necessàriament una part d'ella queda en superfície per creuar la V-30 i el Nou Llit del Túria. Aproximadament és el tram entre l'Avinguda Verge dels Desemparats i el riu. Així esta part continuarà exercint de barrera i justament per això genera un espai adequat per a l'oci. El projecte terciari Túria aprofita estos espais per a l'oci i el comerç que queden junt al poliesportiu, ben connectats per infraestructures de transport però l'efecte barrera del terraplenat del ferrocarril aïllat les àrees residencials del soroll que es puga generar.

A més a més, aquesta superfície permet compensar la superfície productiva del polígon de Zamarra que es reconverteix a residencial.

El sector inclou la superfície de xarxa primària d'ampliació del poliesportiu. D'altra part, aquest sector suposa la reclassificació de sòl no urbanitzable a urbanitzable i la consegüent cessió de l'u x u de sòl no urbanitzable protegit. Per això s'adscriu al sector una superfície d'horta igual a la superfície reclassificada en concepte de xarxa primària adscrita de parc públic natural d'horta. Esta superfície es localitza fonamentalment en el camí de Cementeri.

En la zona PRD adscrita, es preveu una àrea per estacionament de vehicles junt a la nova estació ferroviària prevista en la línia C-3 en substitució de l'estació de L'Alter que desapareix.

La superfície total del sector és de 156.318,1 m<sup>2</sup> i la superfície computable és de 117.577,9 m<sup>2</sup>. l'edificabilitat prevista és de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'ús terciari exclusivament.

#### 1.3.5 PROJECTE DE RENOVACIÓ DEL PAISATGE URBÀ DE ZAMARRA.

Actualment, l'Avinguda principal de Xirivella, Camí Nou, es troba partida en dos per la línia de ferrocarril que constitueix una barrera contundent entre ambdues parts. La separació es produeix al lloc on hi ha actualment el polígon de Zamarra totalment consolidat.

Per tal d'unir ambdues part es proposa una reconversió d'aquest polígon mitjançant tres Plans de Reforma Interior que anomenem Zamarra I, II i III.



- **Zamarra I:**

El primer, és el més important i marca les condicions de la transformació. Es tracta d'una reconversió a una zona d'ús predominant terciari amb residencial complementari. El projecte queda condicionat al soterrament de les vies.

La renovació es produeix entorn a les següents actuacions:

- Una plaça de vianants d'aproximadament 7.000 metres quadrats localitzada en la cruïlla de Camí Nou amb l'actual via del ferrocarril.
- Traçat del tramvia seguint Camí Nou i soterrament de la via de RENFE. Creació d'una estació intermodal en la plaça. L'estació de Xirivella-Alqueries que queda massa pròxima a la nova estació de l'Alter es trasllada a esta nova estació.
- Generació d'una nova avinguda des de la rotonda de l'Avinguda la Pau fins a la rotonda del Polígon Verge de la Salut.

Les condicions permeten generar una plaça elevada a l'altura del segon forjat. Entorn a la plaça es localitzen els edificis comercials i terciaris de cinc plantes com a mínim. Dues plantes fins arribar al forjat de la plaça i tres plantes més per damunt la plaça.

La estació de RENFE estaria en la plaça amb accés als dos nivells, de superfície i de la plaça elevada. El tramvia passaria a nivell de terra amb parada al costat de l'estació.

Es recorda, que aquest punt es troba entre els nuclis principals de Xirivella i Alaquàs per la qual cosa tramvia i ferrocarril poden donar un bon servei des d'aquest punt.

A més a més, la plaça connecta per una part amb una zona de parc públic de xarxa primària la qual cosa permet dotar d'una alta qualitat ambiental a l'entorn.

En tot cas, el disseny de l'àmbit d'intervenció de la plaça queda obert i per això als plànols només es delimita un rectangle simbòlic que assenyala la localització aproximada de la intervenció.

També, en aquesta zona es preveu l'obtenció de sòl per equipaments públics amb una superfície de sòl mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.

La superfície computable del sector es preveu aproximadament de 107.771,9 m<sup>2</sup> i la del sector 106.197,8 m<sup>2</sup>. Amb una edificabilitat de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dels



quals 0,86 corresponen als usos comercials i terciaris i els 0,54 que resten a l'ús residencial.

S'estimen un total de 306 VPP (50% del sostre residencial) i 306 vivendes de mercat lliure (50% del sostre residencial) per un total de 1.286 habitants potencials.

- **Zamarra II i III:**

La tramitació i execució dels Plans de Reforma Interior Zamarra II i Zamarra III queden condicionats a la prèvia execució de les obres d'urbanització de Zamarra I. Ambdós, són de caràcter residencial i signifiquen la reconversió de la resta del polígon industrial.

En Zamarra II, la superfície computable del sector es preveu de 62.994 m<sup>2</sup>. Amb una edificabilitat de 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, dels quals 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> corresponen als usos residencials i 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> als usos comercials i terciaris.

Per la qual cosa, s'estima un total de 157 VPP (25% del sostre residencial) i 472 vivendes de mercat lliure (75% del sostre residencial) per un total de 1.323 habitants potencials.

En Zamarra III, la superfície computable del sector es de 75.499,6 m<sup>2</sup>. l'edificabilitat es de 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> dels quals 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> corresponen als usos residencials i 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> als usos comercials i terciaris.

Es preveuen un total de 189 VPP (25% del sostre residencial) i 566 vivendes de mercat lliure (75% del sostre residencial) per un total de 1.585 habitants potencials.

Com a resum, les superfícies previstes per a cada un dels sectors proposats es detallen en la següent taula:

Sector	Alqueria Alta	Sector Terciari	Zamarra I	Zamarra II	Zamarra III
Superfície del sector (m <sup>2</sup> )	352118,6	156318,1	106197,8	62994,0	75499,6
Superfície computable (m <sup>2</sup> )	229761,5	117577,9	107771,9	62994,0	75499,6
Xarxa primària inclosa (m <sup>2</sup> )	122357,1	38740,1			

Taula 10: Resum de les superfícies dels sectors proposats.



### 1.3.6 PROJECTE DE RECUPERACIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC.

L'àrea del centre històric es preveu com una àrea d'intervenció especial. Dins la redacció del Pla General es preveu la realització de les anàlisis adients per fixar les condicions d'ordenació detallada.

Particularment, les condicions d'intervenció d'urbanització i la normativa urbanística a complir així com la redacció d'un programa d'imatge urbana en desenvolupament del propi Pla General. Complirà amb les conclusions de l'Estudi de Paisatge sobre el Centre Històric.

La delimitació de l'àmbit d'intervenció queda reflectida als plànols d'ordenació.

### 1.3.7 PROJECTE DE MILLORA AMBIENTAL AVINGUDA DE LA PAU.

La zona nord de l'avinguda de la Pau presenta una problemàtica especial que requereix una atenció específica per la seua millora ambiental. A l'igual que en el nucli històric, dins la redacció del Pla General es preveu la realització de les anàlisis adients per fixar les condicions d'ordenació detallada.

Particularment, les condicions d'intervenció d'urbanització, la normativa urbanística, condicions de viari i operacions puntuals de remodelació urbana a complir així com la redacció d'un programa de qualitat de vida per la millora ambiental de la zona en desenvolupament del propi Pla General.

### 1.3.8 PROGRAMA DE MOBILITAT URBANA I PAISATGE URBÀ VIARI.

#### 1.3.8.1 IMPLANTACIÓ DEL TRAMVIA.

Una de les problemàtiques significatives és L'ordenació viaria i revisió del paisatge urbà viari de manera coherent amb objectius de mobilitat.

Per això, dins la redacció del Pla General es preveu la realització de les anàlisis adients per fixar les condicions d'ordenació detallada.

Particular importància té la proposta de traçat del futur tramvia de FGV. Considerem dos punts de pas inqüestionables:

- La nova plaça de vianants de Zamarra sobre les vies de RENFE. El pas del tramvia per dalt les vies en aquest punt és essencial per la transformació d'aquesta zona i, simultàniament, pel millor aprofitament del servei del tramvia.

- El pas del Llit Nou del Túria s'ha de situar front al Barri de la Llum o la zona comercial per arribar al punt elevat de l'actual terraplenat de la V-30 sobre la línia de RENFE de Ribarroja junt l'antiga estació de L'Alter.

La necessitat del pas per la nova plaça de Zamarra és clar. L'altre punt també si tenim en compte que la susdita línia desapareix i està prevista la rectificació de la corba de la V-30. Així s'allibera el terraplenat i es pot aprofitar com a punt d'entrada a Xirivella des de València a més a més de donar servei al Barri de la Llum i generar un pont de pas que puga servir també per vianants.

La Generalitat preveu que el ramal del tramvia de Xirivella vaja per l'Avinguda Tres Forques per creuar el riu al final de l'Avinguda fins arribar a la nova estació sense nom prevista prop del Poliesportiu en la línia C-3. Aquest traçat del tramvia dona un mínim servei al nucli principal de Xirivella amb un centre que es localitza molt més al nord a uns 700 metres. Massa allunyat per un servei eficient.

Des d'aquest Pla General es considera millor que, un cop travessat el riu i arribat al Parc Pablo Iglesias, el traçat voreja la V-30 i tot seguit recorre completament l'Avinguda de Camí Nou. Aquesta Avinguda és un eix central de la població i considerant una banda de servei fins a 500 metres, la quasi totalitat de la població quedaria servida.

A més a més, tot seguint recte Camí Nou el traçat arriba a la nova estació ferroviària proposta i a Alaquàs on connectaria amb la línia Tramvia de L'Horta Sud justament a l'entrada.

La proposta del pla general genera un major i millor servei i un major número de viatgers.

Aquesta proposta implica limitar l'ús d'aquesta via per altres modalitats de transport, especialment el trànsit rodat general.

#### *1.3.8.2 SOTERRAMENT DE LES VIES DE RENFE.*

El Pla preveu el soterrament de les vies de RENFE. Aquest soterrament significa eliminar una important barrera en la població i poder connectar adequadament ambdues parts del nucli urbà.

Es tracta d'una operació conjunta amb els ajuntaments d'Aldaia i Alaquàs a realitzar mitjançant un conveni de finançament que s'ha de firmar amb el Ministeri de Foment. En terme de Xirivella el tram soterrat arribaria a l'eix de l'Avinguda



Verge dels Desemparats aproximadament. A partir d'ací la línia puja a superfície fins a l'estació de L'Alter i després continua pujant per salvar la V-30 i el riu.

#### *1.3.8.3 PROGRAMA D'ANEL·L VERD I XARXA PER VIANANTS.*

El Pla preveu una xarxa d'itineraris de vianants i en bicicleta que connecten les principals àrees d'activitat així com tots els equipaments i espais verds.

Adicionalment, hi ha previst un itinerari verd que roda tot el nucli travessant tota la xarxa perifèrica de zones verdes i parcs de manera que es puguin recórrer caminant o en bici. Aquest itinerari en conforma amb espais verd de xarxa primària i secundària. Per això molts espais verds de xarxa secundària queden previstos als sectors de Plans de Reforma Interior o Plans Parcial corresponents

#### *1.3.8.4 XARXA PRIMÀRIA VIÀRIA.*

Hi ha prevista una xarxa viària que estructura i distribueix el trànsit rodat per tot el nucli. Aquesta xarxa es complementa amb una part de la xarxa secundària que exerceix com a itineraris de distribució.

El trànsit de camions està previst per un itinerari de ronda sense entrar en el nucli urbà residencial.

#### *1.3.9 PROGRAMA DOTACIONAL D'EQUIPAMENTS I ZONES VERDES.*

Dins la redacció del pla general, es realitzaran els estudis adients per localitzar a nivell d'ordenació detallada les dotacions existents i previstes de tot tipus en funció de les anàlisis realitzats.

Hi ha prevista una xarxa de transport no motoritzat d'interconnexió de tots els equipaments i principals zones verdes, així com, els espais oberts exteriors a l'àrea urbana. Es pot observar en el plànol d'equipaments i en el plànol del sistema d'espais oberts.

En el plànol de xarxa primària consten els equipaments existents i previstos en el moment actual.

Es preveu la promoció per l'Ajuntament de parcel·les per edificar habitatges de lloguer. Aquestes parcel·les es definiran en el Pla General a l'escala adequada.



### 1.3.10 PROJECTE DE PAISATGE DE L'HORTA.

Tot el sòl agrícola es classifica com a sòl no urbanitzable protegit excepte el corresponent als dos sectors nous previstos i el corresponent a la previsió d'eixampla del cementeri que es classifica com a no urbanitzable comú. El plantejament del pla és de minimitzar l'expansió del sòl urbà de Xirivella.

Aquesta zona agrícola serà objecte d'un Pla Especial que es tramitarà en paral·lel amb el Pla General. Aquest Pla Especial fixarà les condicions paisatgístiques a complir.

Es preveu una àrea com a parc natural junt al camí del cementeri per a ser cedida a l'Administració Local i ser gestionada per ella. A tal efecte es preveu la necessitat de realitzar un Pla de Gestió per garantir el manteniment agrícola de la zona. Aquesta zona s'obté com a xarxa primària adscrita al sector terciari.

S'aprofita el projecte del canal del Barranc de la Saleta per crear una ronda verda que tanca la ciutat de Xirivella pel sud i serveix de paisatge periurbà entre l'àrea rural i l'àrea urbana.

Igualment es preveuen usos compatibles, no necessàriament agrícoles, en les alqueries amb l'objectiu de facilitar la seua rehabilitació. Es proposa un sistema d'espais oberts constituïts per les zones d'horta al nord-oest (entre Quart, Manises, Aldaia, Alaquàs i Xirivella) i sud de Xirivella (entre Xirivella, Alaquàs, Torrent, Picanya i València) de manera coherent amb la proposta de la versió preliminar del Pla d'Acció Territorial de Protecció de L'Horta. Entenem que el manteniment d'aquests espais oberts suposa:

- El manteniment d'un paisatge històric de valor,
- Generar a l'únic lloc possible en l'àmbit metropolità oest un espai obert per la població i,
- Evitar una conurbació massiva de tota la zona que considerem indesitjable pels problemes de congestió de trànsit, absència d'estructuració i absència de visió supramunicipal de conjunt.

### 1.3.11 PONT DE XIRIVELLA.

És una àrea especialment important per Xirivella però de titularitat del Ministeri de Foment. Les propostes que es realitzen tenen com a objectiu facilitar la col·laboració i cooperació entre administracions públiques per tal de solucionar els greus problemes que actualment existeixen.





L'actual pont de N-III sobre el Llit Nou del Túria està totalment col·lapsat i no compleix adequadament les seues funcions per al trànsit intermunicipal.

Però, a més a més, Xirivella pateix un greu problema d'aïllament per què quasi no pot utilitzar les grans infraestructures pròximes pensades en el seu temps més per al trànsit de pas que per al trànsit urbà.

Entenem que les solucions han d'abordar i compatibilitzar ambdós tipus de trànsit i donar solucions compatibles per als dos. De fet entenem què el problema actual és conseqüència del creixement urbà de València, Mislata, Quart i Xirivella entorn a la infraestructura. Així, aquesta infraestructura va estar dissenyada per a funcions pròpies d'una infraestructura en un àmbit rural i, passant el temps, l'entorn s'ha convertit en un entorn totalment urbà. El cas és què en l'actualitat aquesta infraestructura no compleix ni les funcions pròpies d'un disseny rural, condició històrica ja desactualitzada, ni les funcions pròpies d'un disseny urbà, per al qual no va ser dissenyada.

Per això, es planteja que la solució siga redissenyar el pont generant formes integrades en l'entorn urbà que separen els trànsits de caràcter urbà (de major intensitat i què són els fonamentalment generen la congestió actual) i els trànsits de caràcter interurbà (no afectats per regulacions semafòriques).

Això tenint en compte, que aquest pont és la porta d'entrada a València des de Madrid. El tractament ha de ser singular tal i com s'ha fet en altres ocasions com en el cas de la Ronda de D'Alt de Barcelona o l'entrada a València des de Barcelona per l'avinguda de Catalunya.

Este equip ha estudiat varies possibles solucions i als plànols d'informació s'aporta una d'elles que considerem més viable. Es planteja sobre la base de mantenir l'actual pont i separar els moviments de caràcter urbà dels moviments de caràcter interurbà o de pas.

Els moviments urbans es solucionen a nivell de terra mitjançant rotondes que permeten tots els moviments. També a Xirivella, Barri de la Llum i Mislata.

Els moviments interurbans mantenen la seua continuïtat pel pont actual condicionat adequadament i per les marginals de la V-30 que es baixen de nivell amb una solució en trinxera. Els moviments Madrid – Port de València es mantenen directes amb carrils propis. El moviment des del Port a Madrid es resol mitjançant un túnel sota el llit del riu. El moviment des de Madrid cap al Port es resol aprofitant l'actual ramal existent però en desús tot completant-ho en trinxera.



Es preveu un pas de vianants i ciclista adequat per connectar ambdues parts del riu.

Aquestes solucions s'aporten a manera d'exemples de solució i de proposta d'idees dins el principi de cooperació interadministrativa per la solució de problemes que afecten greument la població de Xirivella.

Als efectes de facilitar les possibles solucions es realitzen reserves de sol per garantir la continuïtat de l'Avinguda de Camí Nou fins al riu i per augmentar l'espai disponible junt al pont.

També es preveu la possibilitat de generar un edifici per damunt el llit del Túria en l'espai definit pel pont, la V-30 i la continuació de Camí Nou. Aquest edifici pot ajudar al finançament de la proposta.

### 1.3.12 PONT COMERCIAL.

Finalment es planteja la idea d'aprofitar el futur pont del tramvia per transformar-ho en un pont comercial per vianants.

D'aquesta manera es facilita l'ús habitual i quotidià d'aquest espai.

L'espai és de titularitat de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer motiu pel qual resulta necessari un conveni de col·laboració als efectes.

En tot cas aquesta proposta queda condicionada per la seua viabilitat econòmica.



## 2 ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT DELS MUNICIPIS CONFRONTANTS.

Tot i que, l'article 83 de la Llei 16/05, Urbanística Valenciana, i en l'article 215.1 del Decret 67/2006, del Reglament d'ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, han estat modificats i derogats pel Decret Llei 2 / 2010, s'ha considerat oportú tenir en compte el planejament dels municipis confrontants.

### 2.1 VALÈNCIA.

Este municipi esta regulat pel PGOU, aprovat per Resolució del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport de 28 de desembre de 1988 (B.O.E. 14-01-89 i D.O.G.V.16-01-89).

La classificació del sòl de Xirivella coincideix amb la classificació del sòl de València. S'observa la continuïtat del sòl urbà (ubicat al costat del barri de la Llum) i de sòl no urbanitzable (creuant el nou Llit del riu Túria).

### 2.2 MISLATA.

Disposa de Homologació del seu Planejament amb aprovació definitiva en sessió de l'29 de març de 1988 per la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Amb el planejament de Mislata és on es presenta major contradicció d'usos del sòl, perquè mentre en Xirivella es proposa com a sòl urbà ús residencial, Mislata classifica aquesta zona frontissa com a sòl Urbanitzable no programat no residencial.

Entenem que qualsevol intervenció urbana en aquesta zona que funcionalment depèn de Xirivella, ha d'integrar-se en l'entorn urbà i evitar la generació de problemàtiques urbanes en l'entorn de Xirivella no corregibles "a posteriori". Considerem per l'àmbit en què es troba que els usos més adequats són els usos residencials similars a l'entorn. En cas d'establir usos predominants d'altre tipus, l'ordenació urbana hauria de generar espais de transició entre uns i altres per evitar afeccions negatives a la qualitat de vida de l'entorn.

### 2.3 QUART DE POBLET.

En l'actualitat Quart ha exposat al públic el Document de Concert Previ propi.



Xirivella coincideix amb Quart de Poblet en el planejament de les seues zones contigües, ja que es dona una continuïtat del sòl no Urbanitzable.

## **2.4 ALDAIA.**

Este municipi està regulat per la Revisió i Adaptació del Pla General d'ordenació Urbana amb aprovació definitiva en sessió de 05 de gener de 1990 per la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Està en procés de redacció el Document de Concert Previ de la Revisió del Pla General. En 2008 es va obrir la informació pública del Pla de Participació Pública per l'elaboració del Estudi de Paisatge.

També ha aprovat i estan ja executades les obres d'urbanització del Sector industrial del Barri de San Ramón que voreja amb Xirivella junt a la zona de Zamorra. L'ordenació ha estat incorporada en el corresponent plànol d'informació.

S'observa una continuïtat amb la classificació de sòl. Al respecte considerem estratègicament essencial mantenir espais lliures de connexió entre les bosses d'horta al nord i al sud del carrer de connexió Alaquàs - Xirivella (Avinguda Blasco Ibáñez en Alaquàs, Avinguda Camí Nou en Xirivella).

## **2.5 ALAQUÀS.**

Este municipi està regulat per la Revisió i Adaptació del Pla General d'ordenació Urbana amb aprovació definitiva en sessió de 27 de setembre de 1990 per la Comissió Territorial d'Urbanisme.

En el límit Xirivella - Alaquàs hi ha un fort domini del sòl no urbanitzable, en el que coincideixen.

A l'igual que en el cas anterior considerem estratègicament essencial mantenir espais lliures de connexió entre les bosses d'horta al nord i al sud del carrer de connexió Alaquàs - Xirivella (Avinguda Blasco Ibáñez en Alaquàs, Avinguda Camí Nou en Xirivella). Així està previst en la Versió Preliminar del Pla d'Acció Territorial de Protecció de L'Horta.

Aquesta opció és necessària per mantenir un sistema d'espais oberts en aquest àmbit de l'oest metropolità de València ja que no existeixen altres alternatives. Cas contrari es generarà una extensa conurbació Quart - Manises - Aldaia - Alaquàs - Xirivella - Mislata sense espais oberts. Aquest escenari el considerem no desitjable.



## **2.6 PICANYA.**

Este municipi disposa de Pla General amb aprovació definitiva en sessió de 05 de novembre de 1998 per la Comissió Territorial d'Urbanisme.

En relació amb la classificació de sòl amb el municipi de Picanya es pot observar la continuïtat amb Xirivella. Encara que els dos municipis classifiquen el sòl com no urbanitzable, Xirivella li dóna un grau més de protecció (agrícola).







### 3 TAULES DE SUPERFÍCIES DE L'EVOLUCIÓ URBANA PROPOSTA.

A continuació, es mostra el quadre resum de superfícies segons la classificació del sòl, tant per a la situació proposta en el Document de Versió Preliminar del PG de Xirivella com en la del Pla General del 1.993.

<b>QUADRE DE SUPERFÍCIES (ha)</b>			
<b>CLASSE DE SÒL</b>		<b>D.V.P<sup>1</sup></b>	<b>PGOU 1.993</b>
<b><u>Sòl Urbà</u></b>		<b>230,2322</b>	<b>166,2276</b>
	Residencial	89,1859	
	Industrial	52,2962	
	Terciari	21,4866	
	Dotacional	25,3030	
	Infraestructura	1,9924	
	Xarxa Primària	39,9681	
<b><u>Sòl Urbanitzable</u></b>		<b>49,7384</b>	<b>52,7374</b>
	Residencial	15,1022	
	Dotacional	5,9369	
	Terciari	7,7798	
	Xarxa Primària	20,9194	
<b><u>Sòl No Urbanitzable</u></b>		<b>235,8390</b>	<b>234,1094</b>
<b><u>Sòl No Urbanitzable Comú</u></b>		3,2097	
<b><u>Sòl No Urbanitzable Protegit</u></b>		232,6293	
	Agrícola	174,3484	
	Infraestructura	4,3687	
	Xarxa Primària		
	Parc Natural	15,7994	
	Llit nou del riu Túria	26,1966	
	Infraestructura viària	11,9162	
<b><u>Sistema General (en DVP inclosos en els altres sòls)</u></b>			<b>63,5582</b>
SUPERFÍCIE OFICIAL			<b>520</b>
SUPERFÍCIE PGOU 1.993			<b>516,6326</b>
SUPERFÍCIE PROPOSTA			<b>515,81*</b>
*Àrees mesurades sobre cartografia escalada 1:10.000			

Taula 11: Superfícies segons la classificació del sòl.

<sup>1</sup> D.V.P: Document de Versió Preliminar del PG de Xirivella.



Aquesta distribució d'usos suposa les següents relacions d'usos:

- Sòl industrial i terciari sobre sòl residencial =  $0,78 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superfície parcel·les dotacionals sobre sòl residencial =  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

En el pla vigent de 1993, aquests indicadors tenen el següent valor (segons dades de l'apartat 6.2 de la Memòria Informativa):

- Sòl industrial i terciari sobre sòl residencial =  $0,84 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superfície parcel·les dotacionals sobre sòl residencial =  $0,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$

A continuació, es realitza la comprovació del compliment dels estàndards de parc públic urbà i de zones verdes. Tal i com ja hem assenyalat la població potencial final del pla es calcula en un total de 39.652 habitants en el supòsits que totes les intervencions previstes es desenvolupen.

Això significa la necessitat de dotar d'una superfície mínima de parc públic urbà de xarxa primària de:

$$39.652 * 5 = 198.260 \text{ m}^2$$

En la proposta hi ha previstos 211.143 metres quadrats per tant es compleix.

D'altra part s'exigeix un mínim de  $10 \text{ m}^2$  per habitants tot sumant parc públic, zones verdes de xarxa secundària i parc públic natural (art 206 ROGTU):

$$39.652 * 10 = 396.520 \text{ m}^2$$

Per a les zones verdes de xarxa secundària s'han mesurat totes les zones verdes ja existents que sumen  $185.900 \text{ m}^2$ . A elles hi ha que afegir les previstes en els nous sectors:

Zamarra I:	7.161 $\text{m}^2$
Zamarra II:	5.368 $\text{m}^2$
Zamarra III:	10.665 $\text{m}^2$
Alqueria Alta:	22.977 ( $10 \text{ m}^2$ per $100 \text{ m}^2$ de sostre res)
Terciari Túria:	28.222 $\text{m}^2$
<b>TOTAL:</b>	<b>74.393 <math>\text{m}^2</math></b>

De parc públic natural hi ha previstos  $157.988 \text{ m}^2$  d'horta protegida.





Així, en total la proposta preveu:

$211.143 + 173.3119,362 + 74.393 + 157.988 = 616.843,36$  metres quadrats

Per tant, es compleix amb l'estàndard.

En segon lloc tractarem el compliment de l'estàndard mínim de vivendes de protecció pública. El mínim establert de vivendes de protecció pública per a Xirivella a falta d'estudi específic (art 4, Ordre de 28 de juliol de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, DOCV 01/08/2008) es calcula en funció de l'indicador ITD (Indicador Territorial de Demanda) amb la fórmula:

$$R = ITD \times (P + 2Ppt)$$

R = reserva d'edificabilitat per a habitatge de protecció pública

ITD = indicador segons Annex Ordre = 1,531 per a Xirivella

P = població últim padró = 30.633 habitants

Ppt = població potencial prevista = 39.652 habitants

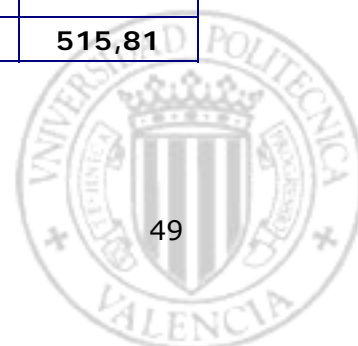
$R = 168.313,547 \text{ m}^2$  de sostre equivalent a 1.683 habitatges de 100 m<sup>2</sup>.

El número de vivendes de protecció pública previstes és de 2.950 major de 1681. Per tant, es compleix amb l'estàndard.

A continuació, realitzarem la comprovació del llinar de sostenibilitat de l'annex I del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. Als efectes s'ha realitzat la següent taula de superfícies tot distingint entre el sòl urbà i urbanitzable consolidat i les dotacions en sòl no urbanitzable respecte de cada classe de sòl:

Ús		Consolidat	No Consolidat	Total
SU		230,23		230,23
SUR		5,17	44,57	49,74
SNU Comú			3,21	3,21
SNUP	Agrícola		174,35	232,63
	Domini Públic Hidràulic	26,20		
	PNL		15,7994	
	Infraestructures	16,28		
<b>TOTAL (ha)</b>				<b>515,81</b>

Taula 12: Superfícies segons els tipus de sòl.



Segons l'Annex I del ROGTU l'indicador de referència és:

On:

- $S_u$  = Sòl urbà que resulta després de l'aprovació del instrument de planejament pi (230,23 ha).
- $S_{uble}$  = Sòl urbanitzable que resultaria després de l'aprovació del instrument de planejament pi (49,74 ha).
- $E_{snu}$  = Sòl destinat a equipaments sobre sòl no urbanitzable fins i tot parcs o espais lliures municipals de caràcter urbà, que resultaria després de l'aprovació del instrument de planejament pi (44,59 ha corresponents a infraestructures de transport i hidràuliques entre les quals hi ha la superfície del Llit Nou del Túria, xarxa viària, el ferrocarril i el traçat del Poyo, aquesta última no urbanitzada).
- $S_{ut}$  = Sòl efectivament urbanitzat, edificat, transformat o amb els instruments de programació o execució que ho permeten aprovats o en tràmit (274,76 ha corresponents a tot el sòl consolidat). El sòl urbà està tot urbanitzat. En sòl urbanitzable està urbanitzat el Institut Gonzalo Anaya i el Parc d'Alqueria Alta.

Amb aquestes dades, el percentatge de creixement urbanístic (Annex I ROGTU) és:

$$\begin{aligned} S_u + S_{uble} + E_{snu} \text{ (ha)} &= 324,56 \\ S_{ut} \text{ (ha)} &= 274,76 \\ \Delta S &= 1,1813 \end{aligned}$$

És a dir, d'un 18,13 % menor del 20%. Per conseqüent el creixement està per baix del llindar de sostenibilitat.



## 4 XARXA PRIMÀRIA I ESTRUCTURAL.

A continuació, es mostren dos quadres. Al primer quadre, es detallen les superfícies de la xarxa primària i estructural desagregada entre infraestructures, equipaments i zones verdes. Dins la xarxa primària d'infraestructures es distingeix entre la municipal constituïda per viari i la no municipal constituïda per diferents infraestructures.

Al segon quadre, es mostra el conjunt d'equipaments i zones verdes tant de la xarxa primària com de la secundària. També es distingeix entre els existents i els de nova creació previstos en la proposta.

Respecte de les infraestructures, una bona part de la superfície està integrada per l'ocupació d'infraestructures amb funcions interurbanes tal com el Llit nou del Túria, les carreteres de titularitat estatal N-III i V-30 i la línia ferroviària de RENFE.

La xarxa primària viària correspon en la major part a viaris ja existents. Com a nou viari es preveu la continuació de l'AVINGUDA VERGE DELS DESSEMPARATS per a connectar amb el sector previst d'Alqueria Alta.

QUADRE DE SUPERFÍCIES (ha)		
<b>XARXA PRIMÀRIA</b>		
<b>VIAL</b>		
Municipal		19,4190 ha
No Municipal	A-3	3,5482 ha
	V-30	11,4150 ha
	Llit Túria	26,1966 ha
	Ferrovial	2,1167 ha
<b>EQUIPAMENTS</b>	ED (Educatiu - cultural)	0,0000 ha
	AD (Administratiu - institucional)	0,2441 ha
	ID ( Infraestructura - Servicis Urbans)	6,0805 ha
	RD (Esportiu - Recreatiu)	9,4674 ha
<b>ZONES VERDES</b>	PNL	15,7994 ha
	PQL	21,1078 ha
	PJL	0,7770 ha

Taula 13: Superfícies (ha) de la xarxa primària de la proposta del D.V.P del PG de Xirivella.



El nou traçat del tramvia es proposa per carrers ja existents.

Respecte als equipaments de la xarxa primària existeix com a administratiu-institucional, l'Ajuntament, com a esportiu-recreatiu es considera el poliesportiu municipal i l'ampliació del mateix, com a equipaments d'infraestructura-servicis urbans estan la depuradora, l'ecoparc, el cementeri i la seua ampliació.

A més a més, es preveu l'ampliació de la xarxa primària de parc públic i l'obtenció de xarxa primària de parc públic natural.

També, es considera xarxa primària el traçat proposat per al canal i via verda de la Rambla de la Saleta a desenvolupar per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

A continuació, es mostra el segon quadre. Les xifres de la xarxa secundària es corresponen a equipaments i zones verdes fixades pel pla general per raons estratègiques de la seua localització. En tot cas, cada sector haurà de complir amb els mínims establerts per llei motiu pel qual eixes superfícies seran majors.

XARXA PRIMARIA		Existent	Nova Creació	
<b>EQUIPAMENTS</b>	ED (Educatiu - cultural)	0,0000		
	AD (Administratiu-Institucional)	0,2441	0,2441	
	AT (Assistencial)	0,0000		
	AT/AD	0,0000		
	ID (Infraestructura - Servicis Urbans)	6,0805	2,5659	3,5146
	RD (Esportiu - Recreatiu)	9,4674	6,4867	2,9806
<b>ZONES VERDES</b>	PNL	15,7994	15,7994	
	PQL	21,1078	7,4538	13,6540
	PJL	0,7770	0,7770	

Taula 14: Superfícies (ha) de xarxa primària corresponent a equipaments i zones verdes existents i proposades.



XARXA SECUNDÀRIA			Existent	Nova Creació
<b>EQUIPAMENTS</b>	ED (Educatiu - cultural)	10,6334	9,5071	1,1263
	AD (Administratiu - Institucional)	0,0000		
	AT ( Assistencial)	1,4944	1,4944	
	AT/AD	0,3940	0,3081	0,0859
	ID (Infraestructura - Servicis Urbans)	0,5045		0,5045
	RD (Esportiu - Recreatiu)	1,5550	1,5550	
<b>ZONES VERDES</b>	SJL	17,3319	10,9318	6,4001
	SAL	3,9430	3,4069	0,5361

Taula 15: Superfícies (ha) de xarxa secundària corresponent a equipaments i zones verdes.





## 5 DIRECTRIUS DEFINITÒRIES DE L'ESTRATÈGIA D'EVOLUCIÓ URBANA I OCUPACIÓ DEL TERRITORI.

### 5.1 OBJECTE.

Aquestes directrius es redacten en compliment dels articles 43 a 47 de la Llei Urbanística Valenciana. Particularment i en compliment de l'article 43, les directrius tenen per objecte establir criteris i estratègies per a:

*“Adequar l'ordenació municipal a la política territorial de La Generalitat manifestada en els principis continguts en la legislació en matèria d'ordenació del territori i protecció del paisatge i, en especial, als instruments que la desenrotllen, com també la seua coordinació amb les distintes polítiques sectorials.*

*Identificar els objectius fonamentals del Pla General en coherència amb la política urbanística i territorial municipal, diferenciant-los de les seues previsions instrumentals susceptibles de ser modificades amb millores alternatives amb la mateixa finalitat.”*

### 5.2 DIRECTRIUS RELATIVES A LA SOSTENIBILITAT.

#### 5.2.1 UTILITZACIÓ RACIONAL DEL SÒL.

- **Intensitat d'ocupació del sòl:**

S'opta per un model d'expansió limitada i intensa. Únicament es preveuen dos sectors, residencial Alqueria Alta i terciari Túria, d'expansió urbana sobre sòl no urbanitzable.

Per al sector residencial s'estableix un ús predominant residencial intensiu amb una intensitat màxima residencial de 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> i tipologia preferent de bloc obert. Es planteja com àrea residencial prioritària amb 100% d'habitatges de protecció pública.

El sector terciari es localitza junt a l'autovia marginal del Túria i es preveu per satisfer les necessitats més immediates d'espais per a l'oci i el comerç.

Respecte del sòl urbà ja consolidat, es preveu la modificació de l'ús industrial del polígon de Zamarra.



L'àmbit delimitat com a Zamarra I es reconverteix a ús predominant terciari intensiu amb l'objectiu de facilitar les obres d'urbanització complementàries associades l'operació de remodelació de paisatge urbà prevista. Es desenvoluparà mitjançant un Pla de Reforma Interior.

Els àmbits delimitats com a Zamarra II i Zamarra III es reconverteixen a ús predominant residencial de caràcter intensiu amb una intensitat màxima residencial de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i tipologia preferent d'eixample. Es desenvoluparan mitjançant un Pla de Reforma Interior per cada un.

En la resta del sòl urbà ja consolidat, es manté l'ordenació detallada del pla vigent però s'admet, be en el procés de redacció del present Pla General o ben bé amb posterioritat segons les determinacions del propi Pla General en redacció la modificació de l'ordenació detallada existent per la millora d'àmbits concrets.

- **Índex màxim d'ocupació de sòl:**

L'índex d'ocupació previst en aquest document suposa un increment del sòl transformat d'un 8,70%.

L'augment absolut d'ocupació de sòl durant el període de vigència del pla s'estableix en el 20%. No es podrà realitzar cap transformació addicional de sòl no urbanitzable comú o protegit que sobrepassi aquest percentatge absolut sobre el sòl ja transformat al moment actual.

- **Seqüència lògica i condicions objectives del desenvolupament:**

Els nous sectors urbanitzables, són Alqueria Alta i el sector Terciari "Túria", que són expansió del sòl ja consolidat, com que els seus usos dominants no coincideixen, no procedeix establir cap seqüència en sòl urbanitzable.

En sòl urbà els sectors de renovació urbana corresponents als plans de reforma interior ZAMARRA II i ZAMARRA III, els quals només es podran desenvolupar quan ja estiga executat (obres d'urbanització concloses) el sector corresponent al pla de reforma interior ZAMARRA I.

- **Criteris per a preservar terrenys del procés urbanitzador:**

El sòl classificat com a no urbanitzable de protecció agrícola no podrà reclassificar-se com a urbanitzable.





Aquesta opció es justifica en varis arguments. D'una part les necessitats de sòl residencial queden cobertes amb el nou sector i els projectes de renovació urbana. També el increment d'activitats d'oci i terciàries.

D'altra part, el Pla d'Acció Territorial de Protecció de L'Horta estableix un criteri general de protecció dels espais d'horta encara no urbanitzats. Motiu pel qual només es reclassifica el mínim necessari.

Finalment, la continuació de l'expansió urbana significaria la conurbació amb els municipis veïns com Aldaia i Alaquàs el què es considera negatiu per mantindre la qualitat de vida, història i identitat del propi municipi.

### 5.2.2 L'ÚS EFICIENT DELS RECURSOS HÍDRICS I LA PROTECCIÓ DE LA SEUA QUALITAT.

- **Límit potencial de subministrament d'aigua:**

La xarxa de subministrament d'aigua potable al municipi de Xirivella disposa actualment d'un únic punt de connexió al sistema d'abastament d'aigua a l'àrea metropolitana de València. El límit potencial correspon per tant a l'existent per al conjunt del sistema d'abastament d'aigua potable de l'àrea metropolitana de València.

Actualment està en procés de tramitació el projecte informatiu de "reforç del sistema de proveïment de l'àrea metropolitana de valència i el camp de Morvedre, canonades d'adducció d'aigua potable des de la planta potabilitzadora del Realón (Picassent) a la ciutat de valència, i interconnexió transversal de canonades d'adducció d'aigua potable a la ciutat de València" redactat per ACUAMED.

Aquest projecte preveu les obres adients en el sistema per abastir la demanda prevista per al 2012 en el conjunt del sistema.

Sent que el increment de població previst és modest, es considera totalment compatible amb les obres ja previstes. En tot cas s'estarà al contingut dels corresponents informes de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer i de l'entitat Metropolitana de Serveis Hidràulics.

Es fixa com a objectiu establir una doble xarxa d'abastament d'aigua distingint les aigües per al consum humà de les aigües per a reg o altres usos que es possible satisfer amb aigües d'altres orígens (reutilització d'aigües residuals o pous) sense la qualitat de les aigües potables.



Tot instrument de desenvolupament del pla general haurà de justificar la disponibilitat d'aigua per als usos previstos.

- **Criteris reutilització aigües residuals:**

Totes les àrees a urbanitzar o urbanitzar de nou, hauran de vesar les aigües residuals a la xarxa de clavegueram.

Els, els vessaments a la xarxa de clavegueres es realitzarà en condicions establides reglamentàriament en el Pla de Control de Vessaments i la seua Ordenança (en redacció) i en les Ordenances de Vessaments de Xirivella i condicions establertes per la Comunitat d'Usuaris de la Depuradora.

En tot cas les activitats industrials i no residencials disposaran d'una arqueta de registre abans de la connexió a la xarxa a efectes de poder realitzar el control de qualitat dels vessaments.

Es fixa com a objectiu que les aigües residuals tractades es reutilitzen per al reg.

- **Protecció masses d'aigua i captacions:**

No hi ha al municipi masses d'aigua a protegir. Existeix un pou anomenat "Cervantes" que s'utilitza per la captació d'aigua per al consum humà barrejada amb aigües provinents del sistema metropolità. La captació queda protegida.

### 5.2.3 LA PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL.

- **Estratègies i objectius per la protecció del medi natural:**

En l'actualitat, al terme de Xirivella no hi ha espais naturals.

- **Criteris de protecció per a la classificació del sòl no urbanitzable:**

Quasi tot el sòl no urbanitzable es qualifica com a protegit i no es permet cap tipus de reclassificació. Només hi ha una xicoteta zona de sòl no urbanitzable comú en previsió d'ampliació del Cementeri.

El Cementeri es localitza a una distància aproximada de 2 km del centre de la població aïllat en mig de terres d'horta. La modificació puntual del PGOU número 4 aprovada en 1998 ja va preveure la seua ampliació per cobrir les necessitats en 10 anys (fins 2008). Es per això que es preveu una nova ampliació i es delimita una



zona confrontada de sòl no urbanitzable comú amb un ús dotacional específic per aquesta ampliació.

La pràctica totalitat del sòl no urbanitzat correspon a sòl agrícola de L'Horta de València amb un valor agrícola, històric, ambiental i paisatgístic alt tal i com es reconeix en les pròpies anàlisis i en la versió preliminar del Pla d'Acció Territorial de L'Horta de València.

Aquests han sigut els criteris per la classificació del sòl agrícola com a no urbanitzable protegit. No es permet la reclassificació a urbanitzable d'aquest sòl.

Això però hi ha algunes zones on es produeix conflicte entre aquests interès públic i altres interessos públics i generen situacions concretes d'excepció a l'anterior criteri general:

- Hi ha detectada la necessitat de generar habitatge de protecció públic per cobrir les necessitats de la població. Aquesta necessitat es cobreix en la zona d'alqueria Alta que correspon a un espai d'horta pràcticament envoltat de sòl urbà. Es preveu el 100% del sostre residencial dedicat a habitatges de protecció pública.
- Hi ha detectada la necessitat d'ampliar el Cementeri localitzat en mig de L'Horta. A l'efecte es localitza un espai de sòl no urbanitzable comú que permeta aquesta ampliació. Aquest és l'únic sòl no urbanitzable comú previst i en ell només es permet l'ús d'equipament per l'ampliació del cementeri. L'enclavament del Cementeri és una fita paisatgística dins de L'Horta.
- Hi ha detectada una necessitat de sòl terciari junt la V-30 per dotar la població d'un espai d'oci. El lloc és el més adequat perquè forma part de la trama urbana però minimitza els impactes negatius sobre els usos residencials, especialment el soroll. En aquest cas es reclassifica sòl com a terciari i genera cessió en igual quantitat de sòl no urbanitzable protegit que s'aprofita per generar un parc agrícola.

#### 5.2.4 LA CONSERVACIÓ I VALORACIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL.

- **Criteris per a l'elaboració del catàleg i per la declaració de bens de rellevància local:**

Els criteris a seguir per l'elaboració del Catàleg de Bens i Espais protegits seran els següents:



- El nou Catàleg elaborat junt al Pla General inclourà els edificis i bens immobles que ja gaudeixen d'algun tipus de protecció al pla general de 1.993.
- S'ha realitzat una delimitació del nucli històric que s'inclou en els plànols d'ordenació. El criteri seguit és d'identificació de la trama històrica en base a documentació històrica cartogràfica. En l'entorn de la trama s'inclouen les façanes dels edificis per tal de generar un disseny harmònic de l'entorn urbà (Art 8.1, 2 i 3 L.U.V, Art 5.1.a) LOTPP i Art 49.2 LUV)

D'altra part en el procés de redacció del Pla General es completarà l'estudi sobre patrimoni cultural per tal d'identificar:

- Altres edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional mereixedor d'un o altre tipus de protecció.
- Els edificis d'interès per constituir Béns de Rellevància Local a efectes del compliment de la Llei 4/98, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià i de la seua inclusió en la Secció Segona del Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià.
- Les alqueries de L'Horta amb valor per ser protegides. Així, als efectes de l'apartat anterior estudiarà totes les alqueries existents en sòl rural
- Altres béns culturals com objectes, manises, pintures, arbres monumentals ... mereixedores de protecció

- **Objectius i estratègies per a la recuperació dels edificis catalogats i dels nuclis històrics:**

El Pla General establirà la delimitació del nucli històric i realitzarà un estudi d'integració paisatgística dels edificis catalogats i el nucli històric par a definir les condicions per l'elaboració d'un Programa d'Imatge Urbana d'aquest nucli tractant dins ell tant el paisatge urbà viari com l'entorn ambiental definit per l'edificació.

En el procés de redacció del Document de Versió Preliminar del PG de Xirivella ha estat realitzat un Estudi de Paisatge i les seues funcions a efectes de complir l'apartat anterior.

El Catàleg inclou els usos compatibles dels edificis catalogats i del nucli històric per facilitar la seua conservació, manteniment i restauració.



El pla general estudiarà els usos compatibles de les alqueries en sòl rural de L'Horta amb l'objectiu de millorar el seu aprofitament, conservació, atenció i restauració dins un àmbit rural pròxim a l'àrea urbana.

#### 5.2.5 LA REVITALITZACIÓ DEL PATRIMONI RURAL.

- **Criteris divisió de finques i edificacions aïllades:**

Tot sent que l'àmbit de L'Horta està constituïda per parcel·les ja massa menudes per l'activitat agrícola, no es permetrà cap subdivisió de finques que genere parcel·les amb superfície per sota de la unitat mínima de cultiu en l'àmbit del sòl no urbanitzable.

Tampoc es permetran edificacions aïllades d'obra nova en el sòl no urbanitzable protegit. El sòl no urbanitzable comú està previst com a dotacional per ampliació del cementeri i es permetran les instal·lacions i obres associades a aquest ús dissenyades sempre amb criteris d'integració paisatgística amb l'entorn.. Si què es permetran edificacions parcials complementàries de les existents justificades en la millora de les produccions agrícoles pròpies de la zona.

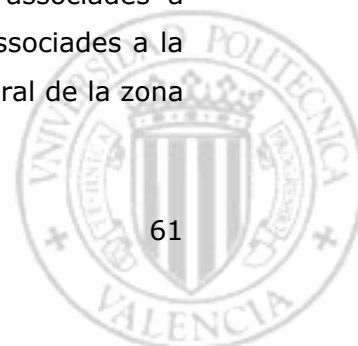
- **Objectius i estratègies per a la revitalització del patrimoni rural:**

Tot l'àmbit rural del terme de Xirivella no consolidat per la urbanització està constituït per terrenys d'horta com a part del patrimoni cultural de L'Horta de València. Tot ell forma una única zona amb característiques homogènies pròpies del paisatge rural de l'horta de València. És per això que per a aquest àmbit serà d'aplicació l'article 22.6 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

També el valor d'aquest espai està reconegut en el Pla d'Acció Territorial de L'Horta de València actualment en tramitació.

Per aquest motiu tot l'àmbit rural de Xirivella estarà constituït per sòl no urbanitzable protegit agrícola de L'Horta de València. S'exceptuen aquelles zones que aquest document estableix com a urbanitzable justificades per cobrir necessitats de VPP i la nova zona terciària, així com la zona qualificada com a no urbanitzable comú per a l'ampliació del cementeri.

En el sòl de protecció agrícola es permetran les activitats associades a l'agricultura. També es permetran aquelles altres activitats què, no associades a la pròpia activitat agrícola, són compatibles amb ella i amb el caràcter rural de la zona



tal i com escoles de la natura, turisme rural, restauració, ramaderia, .... En tot cas s'haurà de complir amb el criteri del punt anterior però es poden permetre instal·lacions temporals associades a les activitats compatibles.

Junt amb el Pla General es redactarà un Pla Especial de Protecció de L'Horta de Xirivella amb la finalitat específica de L'ordenació i tractament d'aquest espai.

El Pla General preveurà un programa de gestió d'aquest espai per tal de garantir el seu manteniment i revitalització en general i, particularment, en els espais d'horta a obtenir previstos en aquest document en aplicació de l'article 13.6 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

#### 5.2.6 LA PREVENCIÓ DE RISCS NATURALS O INDUÏTS.

No es permetran usos urbans a les zones afectades pels riscos d'inundació.

Possibles riscos induïts existents: les principals carreteres de l'entorn de Xirivella, com la Nacional III amb els ramals que van al port i la V-30, són itineraris de mercaderies perilloses. Les zones d'afecció cas d'accident s'estima en un ordre de magnitud de 500 metres. Això fa que afecte a bona part del nucli de Xirivella.

El soterrament o un traçat en trinxera de la V-30 al seu pas per l'entorn de Xirivella disminuiria notablement la perillositat d'un accident.

#### 5.2.7 L'ORDENACIÓ DEL LITORAL.

No procedeix

#### 5.2.8 INDICADORS DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

En el Informe de Sostenibilitat Ambiental es determinen un conjunt d'indicadors ambientals per seguir el procés de desenvolupament del pla general especialment en els aspectes ambientals. Aquests indicadors es calculen anualment i serviran per seguir:

- El manteniment i gestió dels espais protegits.
- El consum de recursos.
- Emissió de residus i contaminació.
- Reciclatge i reutilització de residus.



## 5.3 DIRECTRIUS RELATIVES A LA QUALITAT DE VIDA.

### 5.3.1 LA MILLORA DELS ENTORNS URBANS.

- **Criteris, estratègies i objectius de les intervencions en el nucli històric i àrees degradades:**

En l'àrea del nucli històric el Pla General redactarà una normativa específica amb l'objectiu de mantenir les seues qualitats formals i facilitar els usos compatibles amb l'edificació.

Aquesta normativa fixarà les característiques de les condicions ambientals i formals de l'edificació de renovació.

En el procés de redacció del pla es realitzarà un estudi d'integració paisatgística del patrimoni cultural. El patrimoni cultural urbà es localitza fonamentalment en el nucli històric i per això, aquest estudi servirà per concretar les condicions de projecte d'urbanització i d'edificació en aquest àmbit.

Un cop el Pla General aprovat, l'Ajuntament podrà modificar les àrees definides o delimitar-ne d'altres amb l'objectiu de redacció, tramitació i execució de Programes i Projectes de sostenibilitat i qualitat de vida per la millora de les susdites àrees.

A més, es determinaran les condicions i les necessitats de realitzar els treballs de restauració i restitució ambientals de les àrees degradades, com el cas de l'antic abocador municipal.

- **Criteris, estratègies i objectius dels estudis de paisatge i estudis d'integració paisatgística:**

Tota intervenció de transformació o urbanització siga en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, no prevista en el Pla General s'haurà d'acompanyar d'un estudi d'integració paisatgística seguint la normativa vigent que justifique l'ordenació territorial i urbana que es proposa.

Els continguts d'aquest estudi compliran allò establert en la legislació aplicable (Llei d'Ordenació del Territori i Protecció i Reglaments de desenvolupament d'aquesta llei).



- **Criteris, estratègies i objectius de millora dotacional:**

En el procés de redacció del Pla General s'identificaran els dèficits dotacionals per barris amb l'objectiu d'eliminar-los.

Particularment es tindrà en compte el resultat derivat del procés de participació ciutadana.

La xarxa primària viària dins sòl classificat com a urbà podrà modificar-se, traçat i secció, amb l'objectiu de millorar les seues funcions. També podrà ampliar-se la secció. Aquesta ampliació tindrà caràcter de xarxa secundària. En cap cas els canvis significaran disminució de la superfície de xarxa primària viària.

En la parcel·la PRD reservada per l'ampliació del Poliesportiu Municipal "Ramón Sáez" s'ha de preveure un espai d'estacionament públic per al servei indistintament de la nova estació prevista en la línia C-3 ferroviària i el Poliesportiu.

- **Criteris urbanístics de plans parcials i plans de reforma interior:**

Els objectius i criteris urbanístics associats als diferents sectors són els següents:

**Pla Parcial Sector Alqueria Alta.** Te com a objectiu principal cobrir les necessitats de vivendes de protecció oficial de Xirivella. Es planteja com una àrea residencial prioritària (DL 1/2008) és a dir com un sector d'ús predominant residencial intensiu amb un 100 % de superfície residencial de VPP.

Porta associada la càrrega del increment necessari de parc públic urbà que es localitza a la seua vora. La connexió viària principal es preveu allargant l'Avinguda Verge dels Desemparats en superfície un cop soterrada la línia del ferrocarril. La superfície de sòl de domini públic alliberat amb el soterrament forma part de la superfície computable del sector als efectes de càlcul de l'edificabilitat.

El IES Gonzalo Anaya queda inclòs en el sector i formarà part del sòl dotacional de xarxa secundària que li correspon.

El sector inclou el Parc Urbà (PQL) situat a l'oest tal i com es pot observar el plànol 5. S'urbanitzarà amb càrrec al sector.

També es fixen en el plànol 5 la localització de part de les zones verdes de xarxa secundària amb l'objectiu de mantenir el corredor per vianants de ronda de Xirivella.





En compliment del Pla d'Acció Territorial de Protecció de L'Horta, el Parc Públic (PQL) situat al sud del sector haurà de conservar el caràcter predominant d'horta i tindrà un disseny que integre elements com "horts urbans", "passeig del límit urbà" o altres actuacions d'interconnexió horta-ciutat.

**Pla Parcial Sector Terciari Túria.** Té com a objectiu generar un espai terciari en general però preferentment per a l'oci i el comerç. La seua localització aïllada d'àrees residencials converteix aquesta zona en adequada per estos usos. Incorpora la corresponent cessió de parc públic natural com xarxa primària adscrita. També s'associa a aquest sector l'obtenció del sòl per ampliació de la zona esportiva de Xirivella qualificada com a dotacional de xarxa primària.

El sector inclou com a xarxa primària la connexió amb la V-30 que s'executa amb càrrec al propi sector, tenint en compte que part d'aquesta connexió es va imputar al sector D, mitjançant cànon d'urbanització aprovat mitjançant ordenança.

També es defineix la localització de zones verdes de la xarxa secundària adscrites a aquest sector.

**Sector Zamorra I.** És una operació de renovació urbana de la zona industrial existent.

Té com a objectiu principal generar un espai de connexió a ambdues parts de Camí Nou partit per la via de RENFE i Avinguda de La Pau amb la zona dels polígons industrials. La connexió es preveu a dos nivell:

- Un nivell de vianants en superfície o en forma de plaça elevada a nivell de segon forjat de l'edificació terciària i comercial que l'envolta, soterrament de les vies i creació d'una estació intermodal ferrocarril -tramvia (trasllat de l'Estació Xirivella - Alqueries a aquest lloc), generar un aparcament soterrat.
- Un nivell per al pas de vehicles rodats per damunt les vies de RENFE (soterrades) en la plaça que permeta els moviments est - oest per l'eix de Camí Nou i nord - sud des d'avinguda de la Pau als polígons industrials. Aquest pas serveix també d'accés a l'aparcament soterrat.

Cas de fer-se una plaça elevada, es pot convertir en un element de referència paisatgística en l'eix de Camí Nou.

La intervenció s'associa al desenvolupament d'una zona comercial entorn a la plaça de vianants. L'ús predominant serà el comercial i terciari amb residencial compatible.



Es preveuen uns aparcaments soterrats al servei de l'àrea comercial però que també es poden utilitzar per cobrir el dèficit d'aparcaments existents en Xirivella.

L'estació intermodal pot convertir aquesta àrea en una important zona d'activitat.

La zona es situa junt a una de les tres àrees de parc públic de xarxa primària previstos.

El sòl superficial del ferrocarril soterrat s'incorpora al sector i genera edificabilitat ajudant així al finançament de les obres de soterrament.

En la zona hi ha una línia elèctrica aèria que ha de ser soterrada incloent el cost com a part del cost d'urbanització.

Al plànol núm. 5 es localitzen les zones verdes de xarxa secundària a càrrec del sector que com a mínim s'han d'implementar així com altres elements de L'ordenació detallada que s'han de complir.

L'ordenació urbanística detallada del sector prestarà especial atenció a la transició entre el propi sector d'ús predominant terciari i les zones urbanes del voltant d'ús predominant residencial en Xirivella i ús industrial en Aldaia. En els plànols es planteja com a part de L'ordenació un bulevard de límit amb Aldaia que ajuda a complir aquest objectiu.

**Sector Zamarra II.** Es també una operació de renovació urbana de la zona industrial existent.

L'ús predominant és residencial amb comercial i terciari compatible. És una operació de renovació complementària a l'anterior. La seua execució queda condicionada a l'execució prèvia del Sector Zamarra I.

Al plànol núm. 5 es localitzen les zones verdes de xarxa secundària a càrrec del sector que com a mínim s'han d'implementar així com altres elements de L'ordenació detallada que s'han de complir. Les zones verdes tenen com a objectiu establir una interfase verda de separació entre els nuclis urbans de Xirivella i Aldaia perquè queden clarament identificats i evitar la conurbació entre ells. També estes zones verdes permeten la connexió amb un corredor verd entre els espais oberts d'horta al nord i al sud de l'eix Alaquàs - Xirivella. Aquesta proposta és coherent amb la proposta de corredor de connexió establida al plànol d'ordenació *O1-Proposta de Zonificació* de la Versió Preliminar del Pla d'Acció Territorial de Protecció de L'Horta de València.



L'ordenació urbanística detallada del sector prestarà especial atenció a la connexió del sistema d'espais oberts. Concretament entre l'espai obert de L'Horta nord i l'espai obert de L'Horta sud (a cada part de l'eix Camí Nou de Xirivella i Avinguda Blasco Ibáñez d'Alaquàs). A l'efecte tindrà especial consideració en el disseny d'aquesta connexió i acumularà les zones verdes de la xarxa secundària en les zones de connexió localitzant, com a mínim, les previstes en el plànol de qualificació.

**Sector Zamarra III.** És també una operació de renovació urbana de la zona industrial existent.

L'ús predominant és residencial amb comercial i terciari compatible. És una operació de renovació complementària a l'anterior. La seua execució queda condicionada a l'execució prèvia del Sector Zamarra I.

A més, per trobar-se limitant amb aquest últim sector, i cada un d'ells tindre un ús dominant diferent, quan es realitze l'ordenació detallada d'aquest sector es tindrà especial atenció i sensibilitat en la transició entre els dos sectors degut a aquesta canvi d'ús dominant.

Al plànol núm. 5 es localitzen les zones verdes de xarxa secundària a càrrec del sector que com a mínim s'han d'implementar així com altres elements de l'ordenació detallada que s'han de complir.

L'ordenació urbanística detallada del sector prestarà especial atenció a la connexió del sistema d'espais oberts. Concretament entre l'espai obert de l'Horta Nord i l'espai obert de l'Horta Sud (a cada part de l'eix Camí Nou de Xirivella i Avinguda Blasco Ibáñez d'Alaquàs). A l'efecte tindrà especial consideració en el disseny d'aquesta connexió i acumularà les zones verdes de la xarxa secundària en les zones de connexió localitzant, com a mínim, les previstes en el plànol de qualificació.

En el plànol núm. 5 es planteja com a part de l'ordenació una zona verda a manera de corredor com element de transició amb l'horta confrontada. Igualment aquesta zona verda permet el corredor de connexió entre els espais oberts d'horta al nord i al sud de l'eix Alaquàs - Xirivella i evitar la conurbació entre ells. Aquesta proposta és coherent amb la proposta de corredor de connexió establida al plànol d'ordenació *O1-Proposta de Zonificació* de la Versió Preliminar del Pla d'Acció Territorial de Protecció de L'Horta de València.



En la zona hi ha una línia elèctrica aèria que ha de ser soterrada incloent el cost com a part del cost d'urbanització.

**Pla de Reforma Interior Feycu.** Aquest pla té com a objectiu la renovació urbana de la parcel·la de FEYCU i la nova urbanització del seu entorn que s'incorpora al sector. El sector es manté amb caràcter de terciari.

En tots els casos l'ordenació detallada serà clara i senzilla en les transicions entre la zona urbana i la zona agrícola, és a dir en les vores de la ciutat, facilitant aquest canvi amb elements vegetals i arquitectònics potenciadors de la recuperació paisatgística.

### 5.3.2 TRANSPORT PÚBLIC.

Es proposa un traçat de la línia del tramvia que prové de València seguint l'Avinguda Tres Forques. Al passar el riu pel Parc Pablo Iglesias gira al nord a buscar Camí Nou que el recorre completament fins arribar a Alaquàs on connecta amb l'orbital T8.

Aquesta infraestructura es molt important per Xirivella perquè donarà servei a quasi tot el nucli urbà principal. L'estació intermodal prevista en les vies soterrades del tren generarà un important punt d'activitat.

Hi ha prevista una nova estació en la línia C-3 ferroviària junt al Poliesportiu. El disseny haurà de correspondre a la funció de "Porta a L'Horta" similar a l'establida en el Pla d'Acció Territorial de L'Horta per altres punts, a més de permetre la permeabilitat transversal per al trànsit rodat i de vianants, per tal de garantir la continuïtat i l'enllaç entre el Camí del Cementeri i la resta del nucli urbà de Xirivella.

També està previst una línia de bus de connexió amb la línia de metro 3 al seu pas per Quart.

### 5.3.3 EQUIPAMENTS I DOTACIONS PÚBLIQUES.

Tenint en compte el resultat derivat del procés de participació ciutadana. Hi ha previstos tot un conjunt d'espais per a equipaments públics assenyalats en detall en el plànol de la xarxa primària.

Destaquen entre ells com a nous equipaments: l'auditori, el CIAJ, l'escola infantil, l'ampliació de la zona esportiva i l'edifici multi-usos de Zamarra.

Tots els equipaments principals estan interconnectats mitjançant la xarxa vianant.



Un aspecte particular és la utilització del espai obert del Nou Llit del Túria en cas de construcció de la presa de Vilamarxant. Aquesta presa és un dic de laminació amb la funció de suavitzar el cabal d'aigua en cas d'avinguda. En aquest cas considerem viable la utilització pública d'aquest espai obert i així ho va manifestar l'ajuntament en el període de consultes del estudi informatiu de la presa. Un mínim condicionament d'aquest espai sense mobiliari que pugui exercir com a obstacle al pas de l'aigua permetria guanyar aquest espai per a l'ús públic.

#### 5.3.4 ACCÉS A L'HABITATGE.

La demanda prevista d'habitatge sotmesa a protecció pública es concretarà principalment en el sector d'alqueria Alta, com àrea residencial prioritària on es preveu un 100 % d'edificabilitat residencial de protecció pública. En la resta de sectors, amb ús predominant residencial a desenvolupar, es preveu com a criteri general un 25% de sòl residencial de protecció pública respecte del total de l'edificabilitat residencial prevista.

El número total de vivendes de protecció pública previstes es de 2950, d'elles 2298 en el Sector Alqueria Alta i 652 en el conjunt de sectors de renovació de Zamarra. Aquest número previst en cap cas es podrà minorar.

A més a més hi ha previst la promoció de vivendes de lloguer en parcel·les públiques en sòl urbà. El Pla General fixarà la localització o criteris de localització a l'escala adequada.

#### 5.3.5 PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

Ha estat redactat i publicat el Pla de Participació Pública i es compliran les activitats en ell previstes per al futur. L'Ajuntament de Xirivella ha obert una web on es poden consultar tots els documents elaborats en compliment d'aquest Pla i així es continuarà fent amb tots els documents que s'elaboren en un futur.

El pla general farà constar el resultat del procés de participació ciutadana i els suggeriments derivats. Així mateix les incorporarà al pla sempre que siga possible.



## 5.4 DIRECTRIUS RELATIVES A L'ORDENACIÓ.

### 5.4.1 INTEGRACIÓ AMB L'ORDENACIÓ EN LES ÀREES CONFRONTADES.

L'ordenació urbanística detallada a realitzar en el planejament de desenvolupament de àrees confrontades amb zones d'ordenació de municipis veïns inclourà entre els seus criteris la integració urbana i paisatgística d'aquestes àrees, a ser possible, d'acord amb els municipis veïns afectats.

Particularment en el cas de la zona del "Paquillo" de Mislata s'estima preferent l'ús residencial. En cas de fixar altres usos predominants no residencials, s'establiran en l'ordenació urbana àrees de transició que permeten un espai integrat i s'eviten problemàtiques urbanes que afecten negativament la qualitat de vida de la població resident veïna. Especialment els derivats del trànsit intens que puguen atraure els nous usos.

Es considera essencial mantenir els espais oberts d'horta existents que integren el sistema d'espais oberts i evitar la conurbació i densificació urbana completa dels espais de l'oest metropolità de València. Concretament formen part del sistema d'espais oberts la borsa nord existent entre Mislata, Quart, Manises, Aldaia, Alaquàs i Xirivella i la borsa sud existent entre Xirivella, Alaquàs, Torrent, Picanya i València a més a més de la connexió entre elles. Aquest criteri és coherent amb la proposta de la versió preliminar del Pla d'Acció Territorial de Protecció de L'Horta que estableix la protecció d'aquestes zones.

València, a 30 de Juliol de 2010

Director Revisió del Pla General de Xirivella

D. José Luis Miralles i Garcia

Dr. Enginyer de Camins, Canals i Ports

Col·legiat núm. 6395

**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

**Document de Versió Preliminar**

**Revisió Pla General de Xirivella**



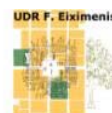
UDR Francesc Eiximenis.  
Universitat Politècnica de  
València  
Juliol 2010



AJUNTAMENT DE XIRIVELLA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA







**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

**Document de Versió Preliminar**

**Revisió Pla General de Xirivella**



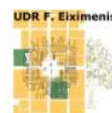
UDR Francesc Eiximenis.  
Universitat Politècnica de  
València  
Juliol 2010



AJUNTAMENT DE XIRIVELLA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA





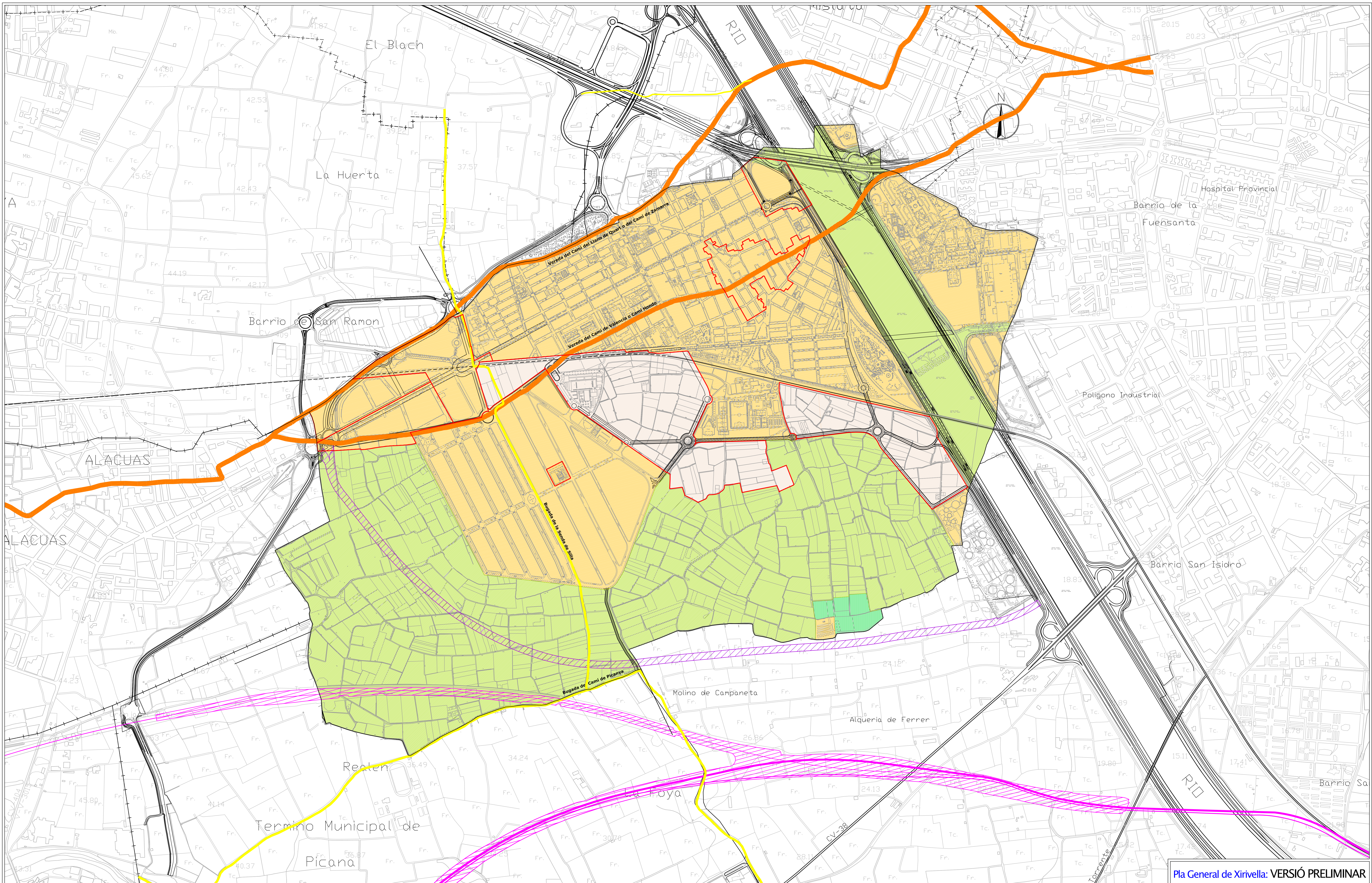


## ÍNDEX

1. CLASSIFICACIÓ
2. QUALIFICACIÓ
3. XARXA PRIMÀRIA
4. EQUIPAMENTS I ZONES VERDES
5. SISTEMES D'ESPAYS OBERTS
6. PROPOSTA ÀMBITS D'INTERVENCIÓ

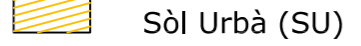
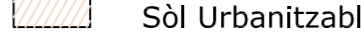
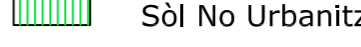
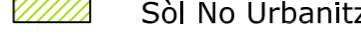









Pla General de Xirivella: VERSIÓ PRELIMINAR

**Classificació del Sòl :**

-  Sòl Urbà (SU)
-  Sòl Urbanitzable (SUR)
-  Sòl No Urbanitzable Comú (SNUC)
-  Sòl No Urbanitzable Protegit (SNUP)

-  Traçat AVE
-  Rambla del Poyo
-  Delimitació sectors

VIES REGULADES	Ançada
Vereda del Cami del Llano de Quart o del Cami de Zamora	20 m
Bugada de la Sarda de Sill o Alqueria de Ferrer	4,5 m
Bugada del Cami de Picanya	6 m
Vereda del Cami de Valencia o Cami Rodado	20 m

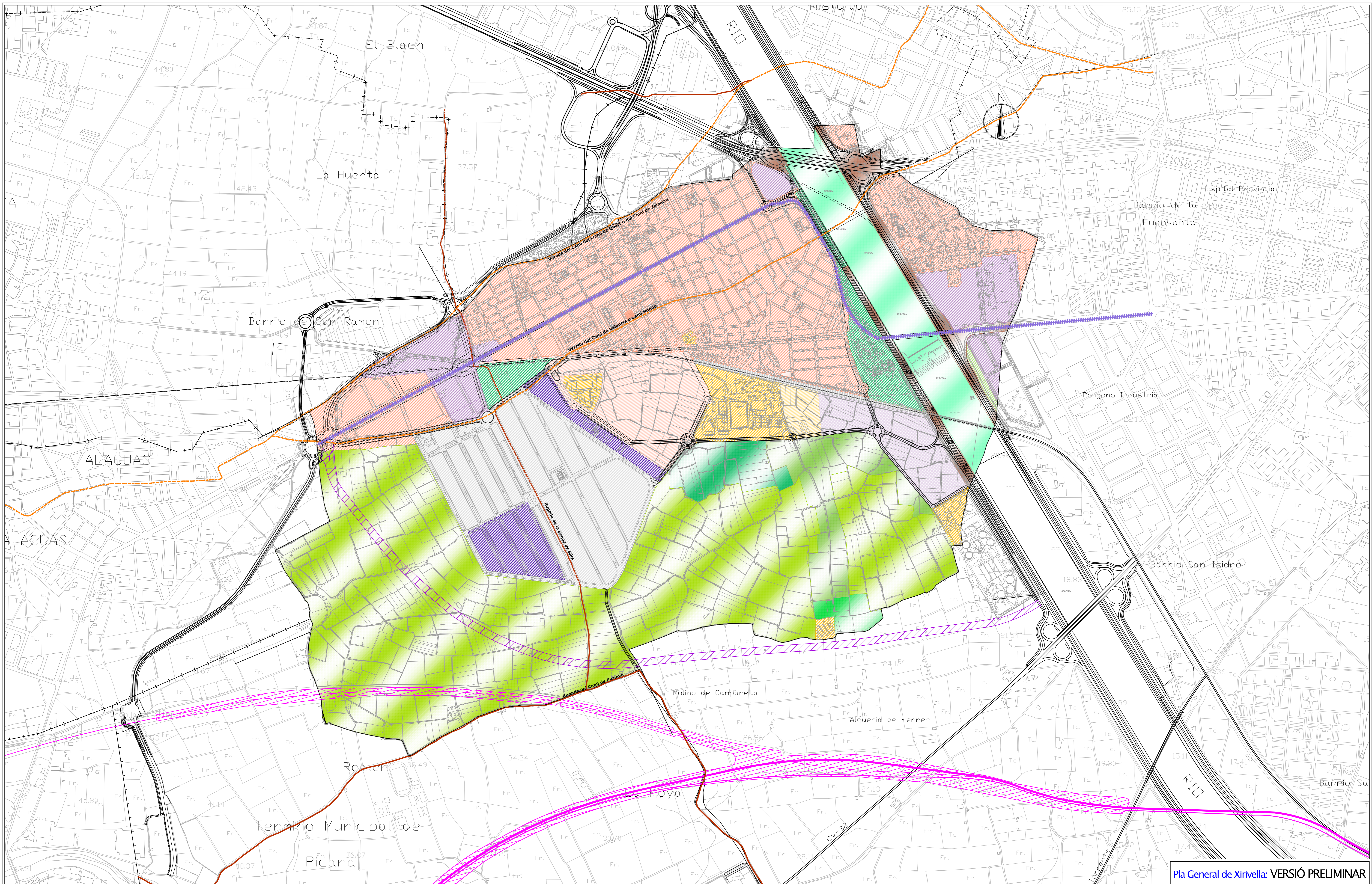
**AJUNTAMENT DE XIRIVELLA**



Plànol Ordenació:  
**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

Director:  
Jose Luis Miralles i Garcia  
Dr. Enginyer de Camins, Canals i Ports

Data:  
 Juliol 2.010  
 Escala:  
 1:5.000  
 Nº PLÀNOL  
**1**



Pla General de Xirivella: VERSIÓ PRELIMINAR

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
DEPARTAMENT D'URBANISME  
Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu

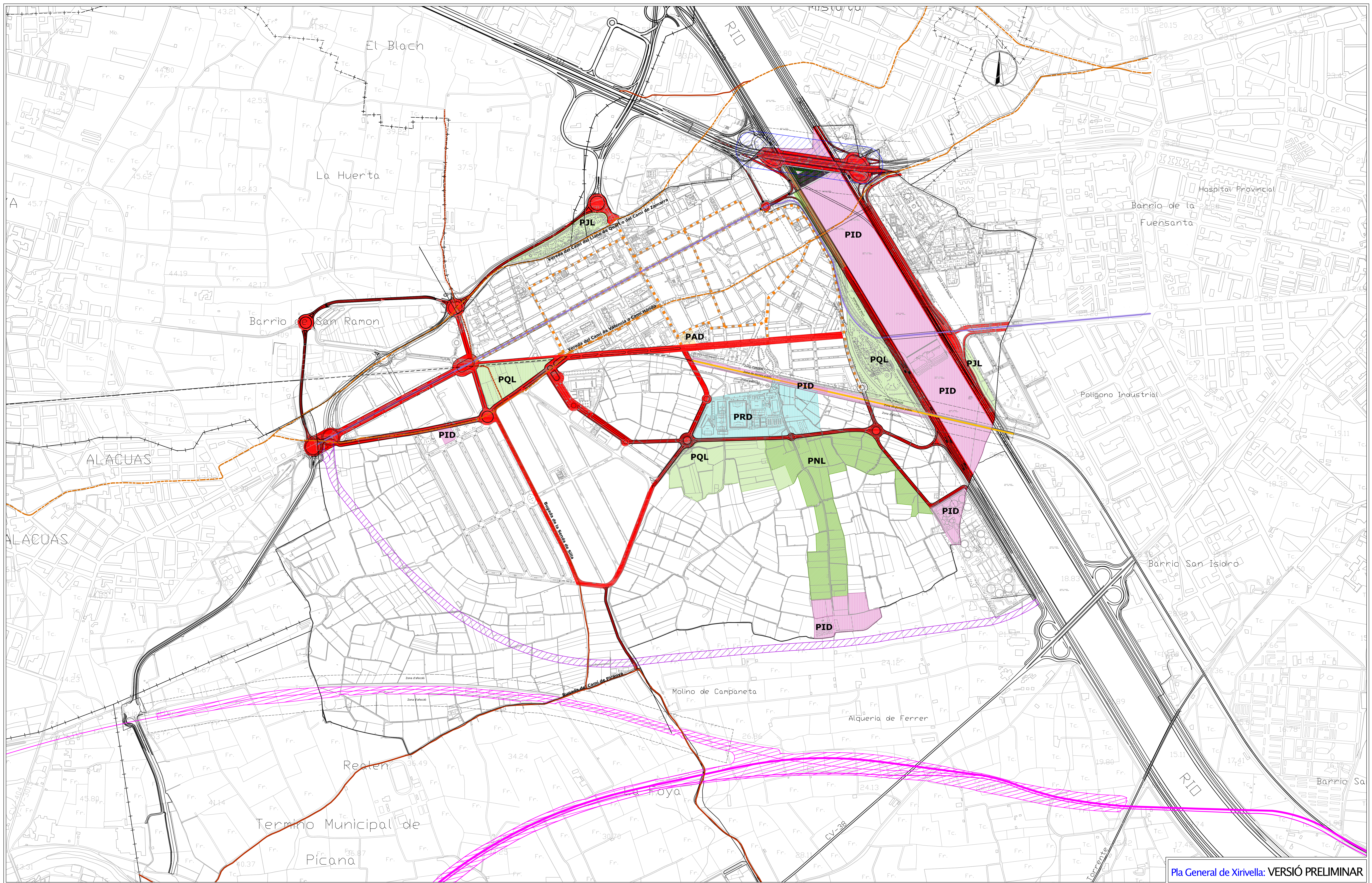
Qualificació del Sòl :		Sòl Urbà (SU)		Sòl Urbanitzable (SUR)		Sòl No Urbanitzable Comú (SNUC)		Sòl No Urbanitzable Protegit (SNUP)		Zones Verdes i Espais lliures		Vies Peculiaris		Trazat AVE	
[Red]	Residencial	[Red]	Residencial	[Green]	Residencial	[Green]	Agrícola	[Green]	Parc	[Green]	Parc	[Blue]	[Blue]	[Blue]	Trazat AVE
[Orange]	Industrial	[Orange]	Terciari	[Yellow]	Terciari	[Yellow]	Hidràulica (Nou Illot del Túria)	[Yellow]	Jardins	[Yellow]	Jardins	[Orange]	[Orange]	[Orange]	Rambal del Poyo
[Purple]	Terciari	[Purple]	Dotacional	[Brown]	Dotacional	[Brown]	Infraestructures	[Brown]	Parc Natural	[Brown]	Parc Natural	[Brown]	[Brown]	[Brown]	Tram
[Blue]	Magatzem	[Blue]	Infraestructures	[Red]	Infraestructures	[Red]	Vies Peculiaris	[Red]	Vies Peculiaris	[Red]	Vies Peculiaris	[Red]	[Red]	[Red]	

**AJUNTAMENT DE XIRIVELLA**

Plànol Ordenació:  
**QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

Director:  
Josep Lluís Miralles i Garcia  
Dr. Enginyer de Camins, Canals i Ports

Date: Juliol 2.010  
Escala: 1:5.000  
Nº PLÀNOL: **2**







Pla General de Xirivella: VERSIÓ PRELIMINAR







**UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA**  
 DEPARTAMENT D'URBANISME  
 Urbanística, Ordenació del Territori i Dret Administratiu






 UDR F. Elements

**Xarxa Primària:**





- COMUNICACIONS**
-  XARXA VIÀRIA
  -  AVE
  -  RAMBLA DEL POYO
  -  RESERVA INFRAESTRUCTURA
  -  AFECIONS

- ZONES VERDES I ESPAIS LLIBRES**
-  PARC (QL)
  -  JARDINS (JL)
  -  PARC NATURAL (NL)
  -  VIES PECUÀRIES

- EQUIPAMENT**
-  ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL (AD)
  -  ESPORTIU-RECREATIU (RD)
  -  INFRAESTRUCTURA-SERVICIS URBANS (ID)
  -  EDUCATIU-CULTURAL (ED)
  -  ASSISTENCIAL (AT)

- ITINERARIS ESTRUCTURANTS**
-  TRAÇAT TRAMVIA
  -  FERROCARRIL
  -  TRAÇAT AVE
  -  XARXA VIÀRIA DISTRIBUIDORA COMPLEMENTÀRIA

**EDIFICI SINGULAR**

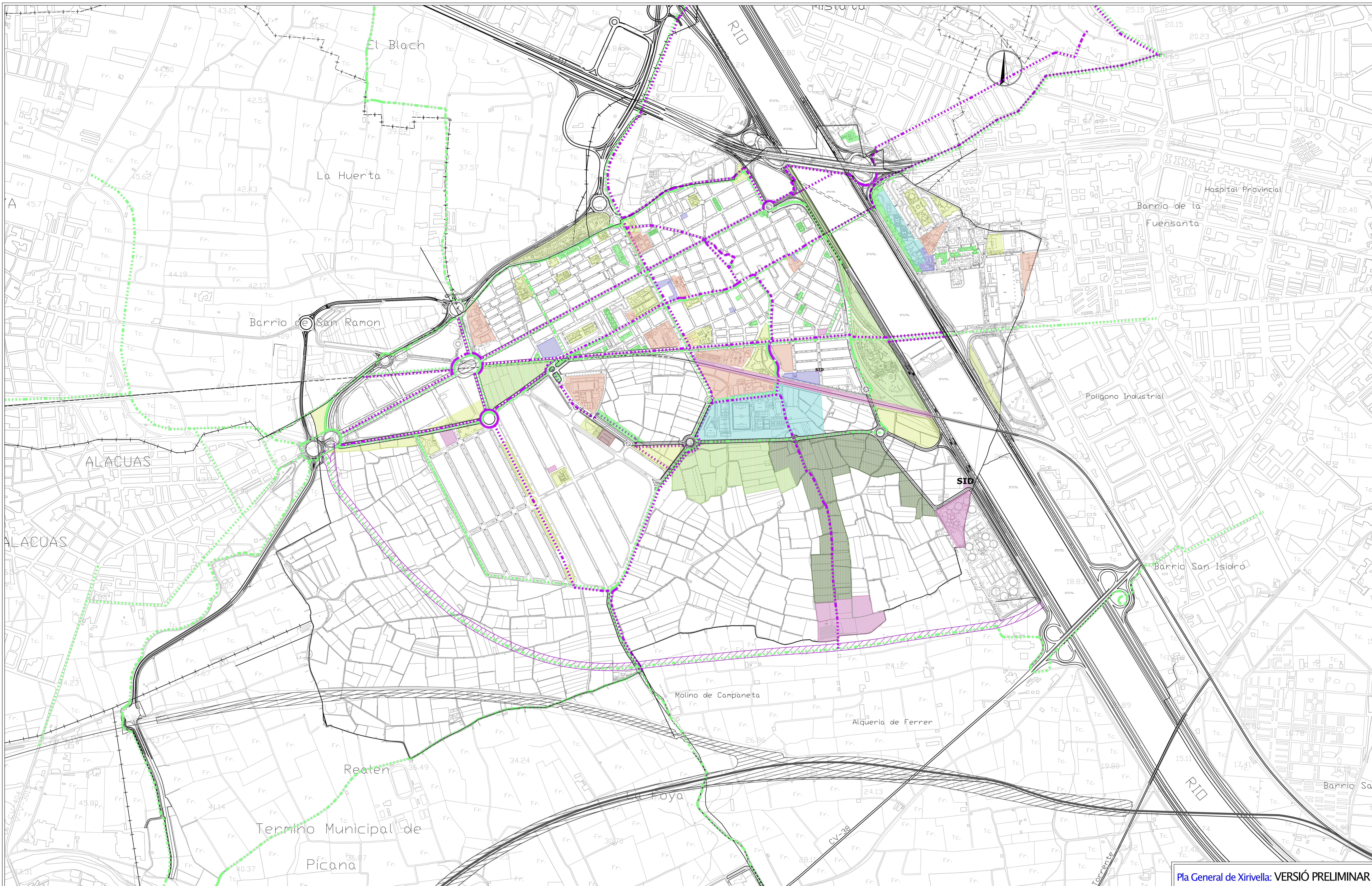
VIES REGULARES	Amplària
 Vereda del Camí del Llanero de Quart o del Camí de Zamorra	20 m
 Rambla de la Serrada de Silla o Alqueria de Ferrer	4,5 m
 Vereda del Camí de Valencia	1,5 m
 Vereda del Camí de Valencia i Carrer Honda	20 m

**AJUNTAMENT DE XIRIVELLA**

Plànol Ordenació:  
**XARXA PRIMÀRIA**

Director: Jose Luis Miralles i García  
 Dn. Enginyer de Camins, Canals i Ports

Data: Juliol 2.010  
 Escala: 1:5.000  
 Nº PLÀNOL: **3**



Pla General de Xirivella: VERSIÓ PRELIMINAR

**Equipaments i Zones Verdes:**

P: Primària  
S: Secundària

- EQUIPAMENTS**
- ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL (AD)
  - ESPORTIU-RECREATIU (RD)
  - INFRAESTRUCTURA-SERVICIS URBANS (ID)
  - EDUCATIU-CULTURAL (ED)
  - ASSISTENCIAL (AT)
  - ESTACIONAMENT (AV)

- ZONES VERDES I ESPAIS LLIBRES**
- PARC NATURAL (NL)
  - PARC (QL)
  - JARDINS (JL)
  - ÀREA DE JOC (AL)
  - Itineraris Vianant
  - Itineraris Bici

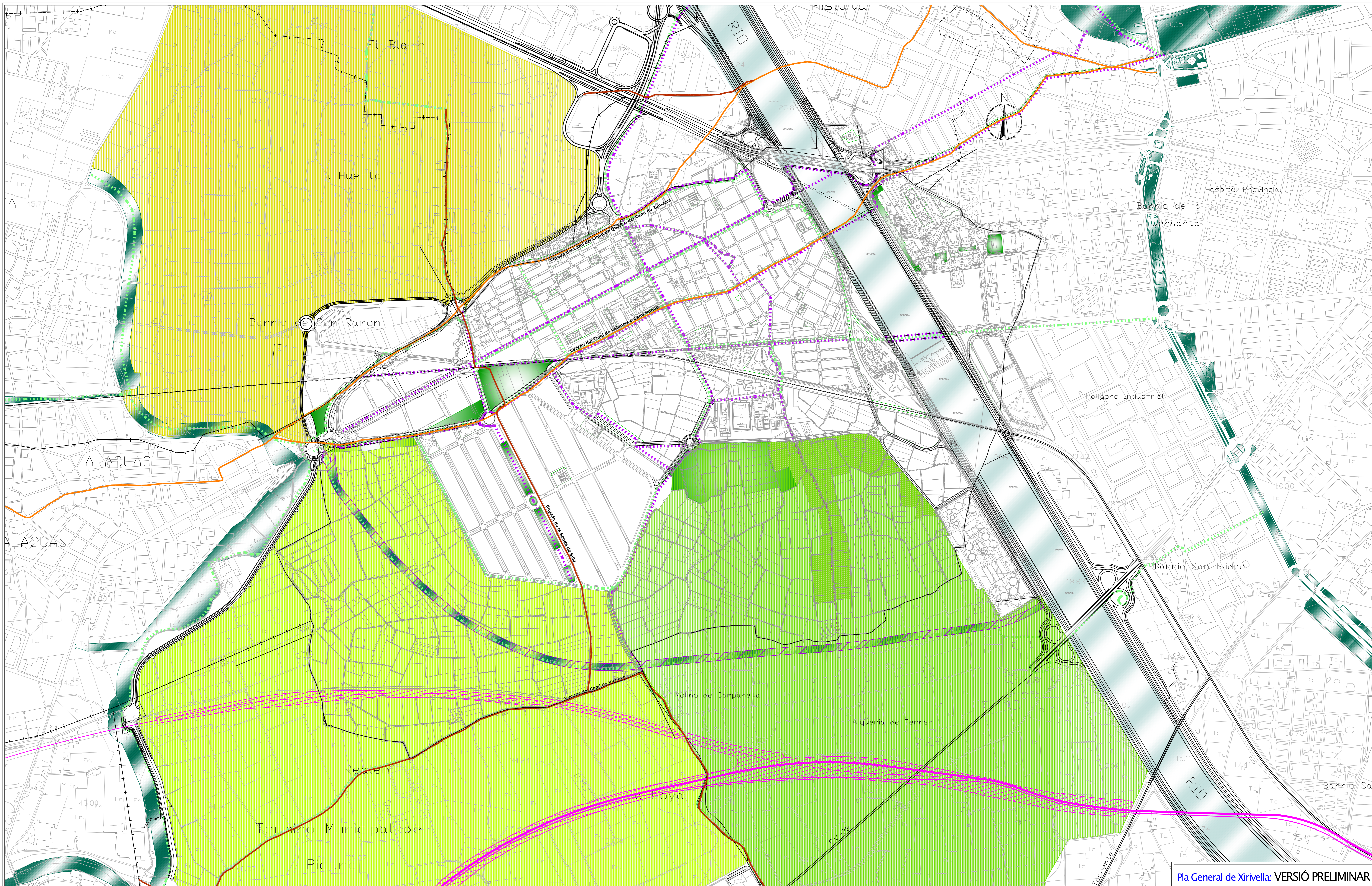
EQUIPAMENTS SARRA PRIMÀRIA(S)	
ESPORTIU-RECREATIU (RD)	1.100
INFRAESTRUCTURA-SERVICIS URBANS (ID)	1.100
EDUCATIU-CULTURAL (ED)	1.100
ASSISTENCIAL (AT)	1.100
ESTACIONAMENT (AV)	1.100

ZONES VERDES SARRA PRIMÀRIA(S)	
PARC NATURAL (NL)	1.100
PARC (QL)	1.100
JARDINS (JL)	1.100
ÀREA DE JOC (AL)	1.100

EQUIPAMENTS SARRA SECUNDÀRIA(S)	
ESPORTIU-RECREATIU (RD)	1.100
INFRAESTRUCTURA-SERVICIS URBANS (ID)	1.100
EDUCATIU-CULTURAL (ED)	1.100
ASSISTENCIAL (AT)	1.100
ESTACIONAMENT (AV)	1.100

ZONES VERDES SARRA SECUNDÀRIA(S)	
PARC NATURAL (NL)	1.100
PARC (QL)	1.100
JARDINS (JL)	1.100
ÀREA DE JOC (AL)	1.100





Pla General de Xirivella: VERSIÓ PRELIMINAR

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

Plànol Ordenació:  
SISTEMA ESPAIS OBERTS

Director:  
Jose Luis Miralles i Garcia  
Dr. Enginyer de Camins, Canals i Ports

Data:  
Juliol 2.010  
Escala:  
1:5.000  
Nº PLÀNOL:  
**5**

SISTEMA ESPAIS OBERTS:

- Parcs i Jardins
- Parcs Naturals
- Corredor Verd
- Itineraris Vianant
- Itineraris Bici

Espais Mediambientals

- Nou Llit del Túria
- Zona Est (Cementeri)
- Zona Oest
- Zona Nord (Horta de Quart de Poblet i Aldaya)

Via	Amplada
Via Prevalent	20 m
Via del Camí del Llibre de Quart i del Camí de Zamorra	20 m
Buiga de la Serra de Giba i Alagador de Fabron	4,5 m
Buiga del Camí de Morera	6 m
Via del Camí de València i Camí Horta	20 m



Pla General de Xirivella: VERSIÓ PRELIMINAR

**Àmbits d'intervenció :**

	Nucli històric		Sector Feycu
	Sector Zamorra I		Sector Terciari
	Sector Zamorra II		Sector Alqueria Alta
	Sector Zamorra III		