

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

**DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

Valencia, julio de 2010



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACION ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Juan Antonio Altés Martí.
Arquitecto. Director General de Planeamiento

ASISTENCIAS TÉCNICAS

URBANÍSTICA

Dirección

Emilio Ordeig Fos
Arquitecto Urbanista

Equipo Técnico

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

MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJISTICA

Coordinación y Dirección

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

Equipo Técnico

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

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Estudio de demanda de vivienda en el municipio de Valencia

GFK Emer Ad Hoc Research

Estudio de Tráfico y Transporte

Servicio de Circulación y Transportes

Estudio Acústico

Audiotec

Estudio de Inundabilidad

EVREN S..A.

Estudio de Necesidades Hídricas.

Servicio del Ciclo Integral del Agua.

Estudio de Sostenibilidad Económica

Mur&Clusa

COLABORACIONES

Servicio de Planeamiento
Servicio de Circulación y Transportes
Servicio del Ciclo Integral del Agua
Servicio de Arqueología
Servicio de Gestión
Laboratorio Municipal



AJUNTAMENT DE VALENCIA

INDICE DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1.- Introducción

2.- Naturaleza, objeto y contenido.

3. Oportunidades del municipio de Valencia en relación con la ordenación urbanística y territorial.

4. Problemas detectados en el municipio de Valencia en relación con la ordenación urbanística y territorial.

5.- Objetivos prioritarios y directrices de la ordenación urbanística y territorial del municipio de Valencia.

6.- Directrices relativas a la sostenibilidad.

6.1.- Utilización racional del suelo

6.2.- Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad

6.3.- Protección del medio natural,

6.4.- Puesta en valor del Patrimonio Cultural y la revitalización del Patrimonio Rural

6.5.- Prevención de riesgos naturales o inducidos,

6.6.- Ordenación del litoral.

7.- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.

7.1.- Transporte público

7.2.- Equipamientos y dotaciones públicas,

7.3.- Acceso a la vivienda,

8.- Directrices relativas a la nueva ordenación propuesta.



DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1.- Introducción

El Plan General de 1988, se tradujo en el hecho de centrar gran parte de sus esfuerzos en conseguir el diseño completo de la ciudad, incluida la protección y rehabilitación de su centro histórico y núcleos tradicionales existentes, con la introducción de nuevos equipamientos y servicios públicos, a través de la revisión sistemática de todo el planeamiento urbanístico anterior, con el objetivo primordial de plantear a corto plazo -dentro del horizonte temporal y legal de los ocho años clásicos de la legislación estatal- la mejora real de la ciudad consolidada.

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

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

Completar, pues, el sistema general de transporte y comunicaciones a escala ciudad y metropolitana; ampliar la red primaria de dotaciones publicas; conectar definitivamente las



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

áreas centrales con el puerto y los poblados marítimos, así como completar la ordenación de estos; transformar los espacios degradados que aun subsisten en el consolidado y en la periferia urbana para conseguir una calidad de vida homogénea en toda la ciudad, incluida una importante reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, constituyen objetivos generales que en el orden urbanístico informan la pretendida revisión.

Ello, sin perjuicio de que el documento, que hoy pasa a denominarse Revisión Simplificada del Plan General, deba adaptarse, en cuanto a su tramitación administrativa, a las exigencias legales derivadas del nuevo marco legislativo.

Objetivos y fines perseguidos que, sin renunciar al crecimiento y a la modernidad pretenden conseguir el equilibrio en el territorio del término municipal de Valencia, partiendo de la consideración de que los elementos que lo componen presentan una diversidad y una calidad verdaderamente excepcionales dada la confluencia de ciertos condicionantes que hacen referencia a:

- su carácter institucional de capital *-cap i casa-* de la Comunidad Valenciana y su posición privilegiada en el centro del arco mediterráneo.
- su condición de cabecera de un área metropolitana cuyo funcionamiento es casi de manual, en cuanto a los flujos de comunicación y de intercambio entre el núcleo central y la corona de 43 municipios;
- la existencia de un puerto potente en expansión, unido a un amplio frente litoral: y
- la presencia de la Albufera, el bosque de la Dehesa de El Saler, los humedales y marjales, y la significación de las pedanías discontinuas y rodeadas de la huerta con su enorme contenido cultural.

2.- Naturaleza, objeto y contenido.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio constituyen, conforme establece el artículo 147 de ROGTU en referencia al artículo 43 de la LUV, el documento que plasma los criterios y objetivos en orden a *adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en los principios contenidos en la legislación en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje; así como para identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal.*

Forman parte de la ordenación estructural del Plan General (Art. 36 de la Ley 16/2005) y por lo tanto sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto. Los criterios contenidos en estas directrices tienen carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo del Plan General, como así lo establece el Art. 44.3 de la Ley 16/2005. La modificación sustancial o global de estas directrices comportará la revisión del plan (Art. 44.1.c de la Ley 16/2005).



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Estas directrices son determinaciones esenciales con vocación de permanencia y las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de las mismas (Art. 44.2 de la Ley 16/2005) y constituyen el documento que plasma los criterios y objetivos de eficacia vinculante. Tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:

1. Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en los principios contenidos de su legislación en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje y, en especial, en los instrumentos que la desarrollen, así como para coordinar las distintas políticas sectoriales.
2. Identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.
3. La consecución de la sostenibilidad del municipio, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, su desarrollo económico y la preservación de los valores naturales y culturales.

Su contenido, por otra parte, viene determinado en el artículo 44 de la LUV, cuando dice que *se adecuará a las características del municipio y en todo caso, deberán:*

- a) *Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.*
- b) *Determinar la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento detallado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivizada.*
- c) *Establecer los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización.*

Contenido que no es otro que el que dimana del cumplimiento de los **objetivos fundamentales** que, establecidos en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 23 de abril de 2004 -y que siguen estando hoy plenamente vigentes- **se constatan como positivos**, según el informe emitido en 29 de septiembre de 2005 por la entonces Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial de la, entonces, Consellería de Territori i Habitatge, que entendió superada la fase de Concierto Previo.

Y, asimismo de las precisiones efectuadas, consideraciones y condicionantes establecidos en la Resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 6 de noviembre de 2009, relativa a la Memoria Ambiental,, contenidas en el documento de **Texto refundido** de



la “**Memoria Ambiental de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia** que, aprobado por la Junta de Gobierno Local el 24 de julio de 2009, contiene las determinaciones finales que deben incorporarse al plan, siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva.

Este Texto Refundido de Memoria Ambiental, fechado en noviembre de 2009, prestada conformidad por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 11 diciembre 2009, y remitido a la Dirección General de Gestión del Medio Natural, en cumplimiento de dicho acuerdo, figura como documento integrante de la presente documentación definitiva de la Revisión Simplificada del Plan General del municipio de Valencia.

3. Oportunidades del municipio de Valencia en relación con la ordenación urbanística y territorial.

El municipio de Valencia forma parte de la denominada Área Funcional de Valencia de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. El Área Funcional de Valencia comprende 90 municipios con una población de 1.781.772 habitantes (35% del total regional) y una superficie de 3.764,7 km² (el 16,2% del total regional), lo que supone una densidad de población de 473 habitantes por kilómetro cuadrado, más del doble de la media regional.

El área metropolitana de Valencia y su cabecera, el municipio de Valencia, cuenta con importantes activos territoriales para ser una de las más dinámicas de la Unión Europea, en unos momentos en los que la retención y atracción de talentos y profesionales creativos se ha convertido en uno de los referentes de la competitividad a escala global.

Para ello, es imprescindible compatibilizar el fomento de la innovación, de procesos y de productos, en los sectores tradicionales junto con una apuesta por los clusters de futuro de mayor potencial de desarrollo en el Área Funcional de Valencia, como son: la logística, el sector químico, la cultura, la salud o las energías renovables. Todo ello dentro de una óptica de desarrollo inteligente que no menoscabe los valores ambientales y paisajísticos del territorio.

Pero, al margen de estos sectores de actividad, es muy importante desarrollar nuevos productos turísticos que asocien los argumentos y recursos del territorio mediante rutas o productos tematizados y de alta diferenciación basados en: la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Oceanográfico, el Bioparc, la cultura y el rico patrimonio de Valencia, su paisaje y sus valores naturales, en particular el Parque Natural de la Albufera, el deporte y los acontecimientos deportivos de primer nivel, las Fallas, la salud y la estética, la historia, el turismo cultural y de cruceros, los parques agrarios y el disfrute de las playas urbanas, entre otros.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

En torno a la ciudad de Valencia se está configurando una región urbana de tres millones de habitantes, que cuenta con un potencial extraordinario para liderar las urbes de la Europa meridional. Valencia tiene que aprovechar las oportunidades que le brinda, entre otras fortalezas y oportunidades, su posición ventajosa en materia de activos ambientales y culturales, su calidad de vida, su liderazgo en materia de logística y transporte, sus universidades punteras, la tolerancia de sus gentes y su adaptación a la modernidad para convertirse en una de las grandes ciudades europeas y globales.

El área urbana de Valencia, y el conjunto de núcleos de población que componen su área funcional, deben caminar juntos hacia la consecución de un territorio que funcione de forma más eficiente, reforzando las centralidades territoriales con el diseño y puesta en marcha de una red de transporte público de altas prestaciones, preservando una infraestructura verde de gran calidad e incomparable con otras ciudades europeas y desarrollando pautas de crecimiento de suelo racional que redunde en la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos y que, por otra parte, asegure la sostenibilidad de su territorio.

Pero hay también aspectos que Valencia tiene que mejorar para alcanzar esta posición de liderazgo, los cuales pasan por aumentar el componente innovador del sistema productivo, el tamaño del sector financiero, o la complejidad de su estructura económica, que son elementos indispensables para competir con éxito en la economía global del siglo XXI.

Entre otras, las oportunidades territoriales destacables del municipio de Valencia son las siguientes:

1. La posición geográfica respecto al arco mediterráneo y al centro de la península.
2. Las posibilidades de relación con el continente africano.
3. Patrimonio ambiental de extraordinario valor y diversidad.
4. Patrimonio cultural y paisajístico monumental.
5. El mayor puerto comercial del Mediterráneo.
6. Elevadas pautas de modernidad y tolerancia.
7. Contenedores culturales de relieve internacional.
8. Tejido urbano idóneos para la atracción de talentos.
9. Universidades punteras a escala internacional.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACION ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

10. La llegada de la alta velocidad.
11. Fuerte personalidad urbana y territorial.
12. Una de las mayores longitudes de playas urbanas del Mediterráneo.
13. La huerta y las posibilidades para el comercio de proximidad.
14. Crecimiento extraordinario del turismo urbano.
15. Clima con elevado nivel de confort.
16. La posibilidad de conectar la trama urbana con la infraestructura verde del territorio.
17. Precios de la vivienda relativamente bajos en comparación con otras grandes ciudades..
18. La calidad y posibilidades del sistema rural del Área Funcional de Valencia
19. Disponibilidad de uno de los aeropuertos con mayores índices de crecimientos de tráfico.
20. Las grandes posibilidades de la industria cultural, la medicina y las energías renovables.
21. El conocimiento de la marca Valencia en el resto del mundo.

4. Problemas detectados en el municipio de Valencia en relación con la ordenación urbanística y territorial.

Los principales problemas detectados en el municipio de Valencia en relación con la ordenación urbanística y territorial que justifican la redacción de la revisión simplificada del Plan General de Valencia son los siguientes:

- a) Agotamiento del suelo residencial disponible imposibilitando atender las demandas futuras de vivienda.
- b) Insuficiencia de suelo industrial, terciario y logístico disponible en el término municipal e incompatibilidad entre los usos industriales y residenciales en los suelos urbanos calificados como industriales existentes en la actualidad.
- c) Inadecuada capacidad de infraestructuras y dotaciones del municipio para atender la demanda de sus propios vecinos y las generadas por ser “cap i casal” de la Comunidad Valenciana y polo de su área metropolitana.
- d) Falta de adaptación de la superficie de parques públicos a los estándares más



AJUNTAMENT DE VALENCIA

modernos y vanguardistas.

- e) Existencia de usos incompatibles con los valores presentes en los terrenos de Huerta.
- f) Fragmentación de la Huerta y alteración de la misma que afectan a los valores culturales, paisajísticos y agrícolas de la zona de Huerta.
- g) Crecimiento del puerto comercial y liberación de usos portuarios en la dársena interior, que es preciso integrar en el planeamiento urbanístico general.

5.- Objetivos prioritarios y directrices de la ordenación urbanística y territorial del municipio de Valencia.

Los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial del municipio de Valencia para solucionar los problemas detectados son los siguientes:

1º. Acentuar la dimensión metropolitana del planeamiento municipal, al objeto de abordar una perspectiva territorial que permita ofrecer soluciones adecuadas en lo relativo a la implantación de grandes infraestructuras, definición de las principales redes de transporte y otras determinaciones urbanísticas cuya correcta solución sólo puede ofrecerse desde una perspectiva supramunicipal.

La ordenación del municipio debe reforzar el carácter poli-céntrico del área metropolitana de Valencia, apoyando los nodos preexistentes y evitando la dispersión de los usos del suelo. El sustrato continuo de la malla verde del área metropolitana tiene que basarse en la Huerta y sus conexiones territoriales. Debe garantizarse la dinamización de la Huerta como espacio articulador del área metropolitana, evitando su fragmentación.

2º) Definición de la red primaria de reservas de suelo dotacional público, a los efectos de la plena aplicación de los criterios previstos en la legislación urbanística sobre distribución de competencias en materia de planeamiento entre la Administración Autonómica y la Municipal; todo ello desde una perspectiva global o de conjunto que permita garantizar la adecuada calidad y funcionalidad en los principales espacios de uso colectivo y en particular:

- a) **Redefinir y completar la estructura general del territorio**, especialmente en lo que afecta al sistema de comunicaciones, persiguiendo como objetivo fundamental mejorar la integración y articulación de la Ciudad con su frente marítimo.
- b) **Incrementar la red primaria de Parque Públicos**, al objeto de mejorar el estándar de metros cuadrados de zona verde pública por habitante previsto en el vigente PGOU.

Se introducirán criterios de biodiversidad a la hora de diseñar los espacios libres urbanos y, en general, en el tratamiento de la vegetación urbana.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Los ejes viarios de entrada a Valencia deben ser preferentes a la hora de establecer actuaciones de regeneración paisajística, por su carácter de recorrido escénico cotidiano de la imagen de la ciudad.

Se deben concentrar espacialmente los ejes de transporte con el fin de reducir el consumo de suelo de elevada productividad de la Huerta.

Se debe evitar el grado de fragmentación del territorio por las infraestructuras lineales y la actividad urbanizadora.

3º) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial, garantizando el pleno respeto a aquellas zonas que presenten valores medioambientales dignos de especial protección, e imponiendo el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública que se estime suficiente y adecuado para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.

4º) Reorientar la gestión de suelo urbano, al objeto de acomodarla a las previsiones de la vigente legislación urbanística y a los pronunciamientos judiciales producidos en los últimos años, garantizando simultáneamente la plena aplicación del principio de justa distribución de beneficios y cargas, mediante la **delimitación de las Unidades de Ejecución** en suelo urbano que se estimen oportunas, para su desarrollo con sometimiento al régimen de las actuaciones integradas, definiendo a tal efecto el orden básico de prioridades para su ejecución y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

5º) Desarrollo y ordenación de los espacios sujetos a especial protección, fomentando sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales, favoreciendo un tránsito armónico de la ciudad consolidada a su entorno rural.

Las directrices relativas a la evolución urbana y ocupación del territorio derivan, en un sentido amplio, de la consideración del objetivo fundamental 1º, establecido en el ya citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en orden a *“Acentuar la dimensión metropolitana del planeamiento municipal”*, con el objetivo de *“abordar una perspectiva territorial que permita ofrecer soluciones adecuadas en lo relativo a la implantación de grandes infraestructuras, definición de las principales redes de transporte y otras determinaciones urbanísticas cuya correcta solución sólo puede ofrecerse desde una perspectiva supramunicipal”*.

Es un hecho constatado que una buena parte de problemas urbanísticos de la ciudad requieren un enfoque metropolitano. El sistema de transporte, las grandes infraestructuras de servicios, las áreas industriales, los riesgos de conurbación, la protección de la huerta, etc., tienen inevitablemente una dimensión metropolitana.

La existencia del área metropolitana (que se aproxima a los 750.000 habitantes) como anillo de influencia de la ciudad de Valencia supone un destacado fenómeno denominado “commuting” o de desplazamientos pendulares, debidos al poder de atracción



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

de una ciudad dinámica económicamente y generadora de empleo. Se trata del desplazamiento diario de cientos de personas desde su domicilio de algún pueblo o ciudad del área metropolitana, o incluso de más lejos, a la ciudad de Valencia, ya sea por cuestiones de trabajo, como de compras u ocio.

Así, hay que tener muy en cuenta la población que realiza estos desplazamientos pendulares, que radica fuera de la ciudad pero que ejerce sus actividades en la misma, a la hora de una correcta planificación de la ciudad.

Ello sin olvidar que, tanto por su población, como por la riqueza generada por su actividad económica, Valencia es la capital de la Comunidad Valenciana, siendo la tercera ciudad más poblada del Estado español, por detrás de Madrid y Barcelona, encontrándose además en una posición estratégica privilegiada enclavada en el centro del denominado Arco Mediterráneo, una de las zonas de mayor dinamismo demográfico, social y económico del continente europeo.

Por otro lado, las tendencias migratorias han sufrido un cambio de signo a partir del año 2000, en tanto que las cuotas de inmigración vuelven a superar a las referidas a emigrantes. Este fenómeno se encuentra estrechamente relacionado con el aumento de inmigrantes extranjeros, fundamentalmente extracomunitarios, que se ha dado en la Comunidad Valenciana y especialmente en la ciudad de Valencia debido a las mayores oportunidades de empleo que ofrece. Asimismo, el aumento de la población inmigrante de estas características supone una recuperación de la tasa de natalidad.

Tampoco debemos olvidar que la ciudad de Valencia se encuentra fuertemente condicionada por grandes infraestructuras de comunicaciones (terrestres, marítimas y aéreas) de alcance metropolitano que desbordan cualquier planteamiento a nivel estricto de su término municipal, requiriendo una respuesta metropolitana como consecuencia de las nuevas políticas sectoriales que ya se han producido o están en proceso de desarrollo y ejecución.

Así, a título de ejemplo, constituyen elementos estructurales con un fuerte impacto territorial, cuyo alcance y magnitud de planteamientos han superado -desbordándolas en algunos casos- las previsiones más optimistas del Plan General de 1988:

- Las previsiones contenidas en el Estudio Informativo para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria, caracterizado por la llegada soterrada del AVE
- La construcción de la nueva Estación intermodal de viajeros de la ciudad como principal nudo de enlace de tres corredores fundamentales (Madrid-Valencia, Valencia-Barcelona y Alicante y Madrid-Alicante y Murcia).
- La ampliación de la Estación Fuente de San Luis en desarrollo del Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, RENFE y el Ayuntamiento, estrechamente vinculado a la operación Parque Central.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

- Las estaciones y nuevas líneas de metro y tranvía proyectadas por Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV).
- El desarrollo del Puerto de Valencia y su expansión comercial con la construcción de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL), su acceso ferroviario por el sur y la previsión del futuro acceso norte.
- El análisis y determinación de las soluciones al abastecimiento del agua para la población y la resolución de la eliminación de los residuos urbanos.
- El análisis y determinación de las futuras redes de energía eléctrica.

Intensificar pues esa dimensión metropolitana de la política urbana municipal que precisa un esfuerzo nuevo de concertación y cooperación administrativas con los municipios limítrofes de la comarca y, por supuesto, también con la Generalitat Valenciana, constituye pues un objetivo básico.

Los criterios y directrices a establecer en el documento definitivo no solo derivan de la consideración del primer objetivo del Acuerdo de la Junta de Gobierno, sino que parten también de los señalados igualmente en el Acuerdo como objetivos 2º y 3º.

Así, respecto del objetivo 2º, en cuanto a la *“Definición de la red primaria de reservas de suelo dotacional público”*, se formula la necesidad de *“redefinir y completar la estructura general del territorio, especialmente en lo que afecta al sistema de comunicaciones, persiguiendo como objetivo fundamental mejorar la integración y articulación de la Ciudad con su frente marítimo; así como, incrementar la red primaria de Parque Públicos, al objeto de mejorar el estándar de metros cuadrados de zona verde pública por habitante previsto en el vigente PGOU”*.

La implantación de grandes equipamientos al servicio metropolitano, o incluso autonómico, como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Oceanográfico, el Palacio de Congresos, la Ciudad de la Justicia, el Parque de Cabecera, y otros de próxima inauguración como la nueva Ciudad Sanitaria o el nuevo Estadio del Valencia C.F., exigen un análisis global de conjunto buscando que en su ubicación concreta cumplan una función estructurante de equilibrio territorial, además de su función propiamente dotacional.

Articular y ampliar la Red Primaria básica y estructural de dotaciones y servicios públicos desde esa perspectiva constituye, pues, un objetivo no solo fundamental sino imprescindible.

Asimismo, siguiendo la tendencia de las principales ciudades españolas de ampliar la dotación de zonas verdes, constituye un objetivo concreto incrementar la superficie destinada a Parques públicos por encima de la exigencia legal que, razonablemente para nuestra ciudad, supone conseguir un estándar final de aproximadamente 7 metros cuadrados por habitante; mejorando así el estándar actual que, sin contar el bosque de la Dehesa de El Saler, es de 5,3 m²/hab.

Y, en cuanto al objetivo 3º relativo a la *“Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial”* que ésta deberá efectuarse *“garantizando el*



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

pleno respeto a aquellas zonas que presenten valores medioambientales dignos de especial protección”.

Es decir, el objetivo perseguido de nuevas ocupaciones del territorio, viene condicionado:

- En primer lugar, previo estudio y análisis del suelo no urbanizable actualmente clasificado por el planeamiento vigente, delimitando aquel que quedaría “sujeto a una especial protección”, atendiendo a su estado de conservación y a la efectiva concurrencia de valores merecedores de ello y, en cualquier caso, en función de los criterios establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU). Así, la evaluación ambiental seguida desde el inicio en la propia fase de Concierto Previo, pretende minimizar el impacto ambiental fruto de estas nuevas ocupaciones del territorio, mediante la adecuación de los usos urbanísticos a las características, potencialidades y limitaciones del medio natural y urbano, principales condicionantes ambientales para el desarrollo urbanístico.
- Y, en segundo lugar, frente a la alternativa cero, el rechazo a una alternativa desarrollista que posicionaría a Valencia, con más de un millón y medio de habitantes, en un lugar destacado como tercera capital de España, despegándose de Sevilla o Zaragoza. Es decir, atendiendo a criterios de utilización racional del suelo y de calidad de vida, se pretende ampliar la ciudad mediante nuevas reclasificaciones de suelo exclusivamente en la dimensión mínima necesaria para satisfacer la necesidad de viviendas resultantes del Estudio específico encargado al efecto¹.

En este sentido hay que destacar, por un lado, la idoneidad de consolidación de las zonas colindantes al casco urbano, siempre que éstas se doten de infraestructuras, servicios y zonas verdes, como es el caso y, de otro, la necesidad de restringir el uso urbanístico en aquellas otras zonas del término municipal que, además de los ya sujetos a especial declaración, presentan valores culturales y/o naturales significativos para las cuales se deben articular mecanismos de protección que garanticen la permanencia de dichos valores.

Consecuentemente, los terrenos de la denominada Huerta Valenciana que albergan los suelos agrícolas más valiosos y con mayor capacidad de uso agrario es recomendable protegerlos como valor cultural y etnográfico en memoria del pujante pasado agrícola que centraba la economía municipal y, aunque en la actualidad el valor agrario del suelo es una de las variables con menor peso en la rentabilidad de una porción territorial, como demuestran los cultivos almerienses bajo plástico, ello no es impedimento para el reconocimiento de su valor cultural y ambiental en un marco de sostenibilidad de recursos y de eventual agricultura ecológica.

En efecto, la propuesta de nuevo suelo, hoy clasificado como no urbanizable, requiere discernir entre los espacios de huerta tradicional que conservan valores reseñables

¹ Véase el “Estudio de demanda de vivienda en el municipio de Valencia” elaborado por la empresa GFK Emer Ad Hoc Research, que figura como documentación complementaria



ORDENACION ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

y aquellos que no lo conservan, por lo que todas las variables ambientales condicionantes del desarrollo urbanístico han sido oportunamente analizadas, sin perjuicio de profundizar en ellas en la fase posterior del Documento de Revisión propiamente dicho.

Y ello, además, teniendo en cuenta que los sectores, previamente clasificados como suelo no urbanizable, propuestos ahora como urbanizables, cumplan con los requisitos establecidos por el nuevo marco legislativo, que exige que, con carácter general, las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional mejoren su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados.

Por otra parte, desde el puro marco físico del territorio, resulta oportuno destacar que el Núcleo central -la ciudad propiamente dicha- viene delimitado:

- al Este, por los límites del Dominio Público Marítimo-Terrestre y el mar Mediterráneo, en un frente costero de 21 kilómetros de longitud ocupado en su mayor parte por el Parque natural de la Albufera y por el Puerto en franco desarrollo y expansión; lo que imposibilita el crecimiento de la ciudad en esta dirección.
- al Oeste, por el propio límite municipal en su mayor parte “conurbado” con los municipios colindantes, de menor entidad, y en alguna medida tributarios, pero con un elevado grado de desarrollo y expansión urbana que, en ocasiones, trasciende de sus propios límites territoriales,
- al Norte con los espacios de huerta con mayor interés y calidad ambiental; y
- al Sur, por el nuevo cauce del Turia en primera instancia; el propio límite del término municipal prácticamente conurbado con los municipios colindantes y el Parque Natural de La Albufera.

Situación geográfica que implica que el núcleo central de la ciudad queda constreñido a un territorio de aproximadamente 6.000 Ha., de las cuales 4.500 se corresponden con el núcleo urbano consolidado mas los sectores que, inicialmente clasificados como suelo urbanizable conforme las previsiones del Plan General vigente, se han incorporado ya al suelo urbano, o lo estarán a corto plazo, por estar urbanizados, como consecuencia de la adjudicación de sus respectivos programas de actuación integrada y posterior reparcelación.

Y si a ésta situación geográfica unimos el hecho cierto de que el suelo no urbanizable del municipio de Valencia pertenece a una de las dos categorías: al suelo protegido del Parque Natural de la Albufera, a la zona de influencia del Parque Natural del Turia o a la Huerta, las alternativas de ocupación de nuevo suelo urbanizable son muy limitadas.

Es decir, cualquier desarrollo urbano que requiera ocupar nuevo suelo pasa necesariamente por la selección de un borde urbano bien conectado con la red viaria existente o prevista de gran capacidad, afectando a las porciones residuales o degradadas de terrenos originariamente dedicados a la huerta de los alrededores de la ciudad, ya que otro escenario diferente sólo sería posible a costa de espacios protegidos, como el de los



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Parques Naturales declarados -en los que no se permiten actuaciones urbanísticas, ni es lugar apropiado para ello- o aquellos otros susceptibles de especial protección, como es el caso de los terrenos mejor conservados de la huerta norte de la ciudad.

En definitiva, la ocupación del suelo debe venir motivada por la aptitud de los terrenos que permita su integración cumpliendo ciertas condiciones que lo conviertan en idóneo para su posterior desarrollo, ligarse necesariamente a la ejecución de infraestructuras y obras públicas y a la delimitación de nuevas reservas dotacionales que demande la Ciudad; así como a una importante reserva de viviendas de protección pública (VPP) como resultado de las directriz de calidad de vida de los ciudadanos relativa al acceso a la vivienda.

En resumen, por responder a uno o varios de los criterios siguientes:

- Completar la ciudad incorporando al desarrollo urbano aquellos espacios periféricos y marginales fuertemente degradados que han perdido su capacidad productiva original.
- Ser porciones de territorio que hayan sido segregadas de la huerta de su entorno debido a la construcción de grandes infraestructuras de transporte que lo delimiten claramente.
- Estar próximas a importantes infraestructuras viarias, lo que permitirá tener fácil acceso a al centro de la ciudad y disponer de buena comunicación con el área metropolitana.
- Servir de apoyo a la realización de las nuevas infraestructuras, o complemento y mejora de las existentes, necesarias para el buen funcionamiento de la ciudad acorde con los diferentes planes sectoriales de carácter supramunicipal.
- Estar situados junto a una trama urbana consolidada lo que permitirá una continuidad, tanto en lo económico como en lo social pues cuenta con una población o unas actividades previamente asentadas.
- Los nuevos desarrollos urbanos se producirán desde una lógica de continuidad de la trama urbana existente, con densidades adecuadas con el objeto de favorecer un aprovechamiento racional del territorio, debiéndose propiciar la convivencia de distintos usos en el territorio (siempre que sean compatibles) con el objeto de reducir desplazamientos no deseados. Es decir, como pauta a seguir, las nuevas urbanizaciones deberán apoyarse en el tejido urbano preexistente, evitando crecimientos dispersos y faltos de conexión con los grandes corredores de transporte.
- Disponer de superficie suficiente para construir una porción de ciudad con identidad propia, con el fin de favorecer la relación de actividades.
- Crear suelo apto para la ubicación de industrias, talleres y almacenes que permitan el traslado de aquellas que aun subsisten en la ciudad y que, en ocasiones, contribuyen a la degradación del paisaje urbano y periurbano.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

- Cubrir las demandas de nuevas dotaciones públicas, especialmente las referidas a la red primaria de Parques y jardines públicos, así como la de Servicios urbanos que no tienen cabida en el consolidado urbano actual ni en los suelos urbanizables en desarrollo y ejecución.
- Facilitar, simultáneamente, la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública (VPP), no previstas legalmente por el planeamiento vigente acorde con las políticas de fomento de este tipo de viviendas elaboradas por la Generalitat Valenciana, atendiendo la alta demanda que se registra de viviendas con cualquier tipo de protección oficial, siendo recomendable la utilización de reservas de suelo para viviendas dotacionales públicas en régimen de alquiler.
- La política de viviendas protegidas se debe coordinar con las de movilidad sostenible, las operaciones de rehabilitación urbana, las estrategias de dotaciones y de equipamientos, así como las de imagen y paisaje urbano.
- La planificación urbanística deberá tener en cuenta los efectos del cambio climático en las alternativas planteadas, priorizando las fuentes de nuevos recursos en función de su viabilidad económica y ambiental y, muy especialmente, por el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero.

Criterios o precisiones, cuya concreción queda reflejada en los Planos de ordenación, así como en el documento de Memoria Justificativa donde se concretan los principales determinaciones sustanciales relativas al porcentaje de suelo efectivamente ocupado, el susceptible de ocupación en ejecución del planeamiento vigente y el que resultará con la aprobación del proyecto, así como los principales parámetros urbanísticos a tener en cuenta en la ordenación de los sectores propuesta su reclasificación como suelo urbanizable.

Por otra parte, en cuanto a las condiciones objetivas en que sea posible la reclasificación de futuros suelos urbanizables, en referencia a lo señalado en el artículo 45.1 "in fine" de la LUV, tal y como igualmente se ha dicho, no ha lugar a establecerlas dado que la propuesta relativa al suelo no urbanizable lo es en su categoría de especial protección, lo que supone excluirlos del proceso de urbanización, por lo que no cabe considerar a estos efectos la clasificación de suelo no urbanizable común.

A este respecto, cabe recordar el contenido de la Bases Generales reguladoras de gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada, aprobadas por acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2006 que, en su base 6ª.1º.c) dice:

No se admitirán propuestas de planeamiento de iniciativa particular que impliquen clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable, resultando, por tanto, innecesaria a estos efectos la incorporación del Documento de Justificación de la Integración Territorial, que únicamente será exigible cuando forme parte de la Alternativa Técnica un Plan de Reforma Interior modificativo de la ordenación estructural que tenga por objeto la atribución global de nuevos usos y



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

aprovechamientos para áreas de suelo urbano en remodelación, en las que se pretenda una renovación urbana de carácter integral.

No obstante, podrán admitirse propuestas de planeamiento de iniciativa particular que impliquen reclasificación parcial de suelo no urbanizable en urbanizable, derivada de la redelimitación del Sector o Unidad de Ejecución previstos en el planeamiento vigente, justificándose el reajuste en la mejora de las conexiones con las redes de servicio existentes y en la más adecuada integración en el entorno espacial en que se inserta, sin que en ningún caso la superficie reclasificada pueda superar el cinco por ciento de la superficie del Sector o Unidad de Ejecución originarios.

Por último, habida cuenta que en el municipio de Valencia ya existe declarado suelo no urbanizable de especial protección con la consideración de Parque Natural, siendo su extensión superficial suficiente, no cabe establecer excepción alguna respecto de la sustitución de las cesiones por aportaciones monetarias a las que se refiere el artículo 13.6. d) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

En resumen, y con independencia de las áreas del término municipal que ya tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección y constan con declaración de Parque Natural, los criterios a tener en cuenta para preservar determinadas zonas del proceso urbanizador son aquellos que, aunque no reúnan valores merecedores de preservación o riesgos naturales, tengan por finalidad:

- acotar la excesiva concentración/dispersión de los asentamientos urbanos
- evitar conurbaciones no deseadas
- separar usos no compatibles
- limitar las expansiones excesivas del desarrollo urbano
- preservar ejes de comunicación interurbanos
- implantar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales
- crear entornos paisajísticos que redunden en beneficio de la calidad de vida

Consecuentemente, la no consideración de suelo no urbanizable común, supone la ausencia de previsión alguna respecto de nuevas actuaciones urbanísticas que impliquen mayor ocupación del territorio, tal y como se ha expuesto anteriormente en el apartado 2.1. relativo a la "Utilización racional del suelo"

El avance de los criterios de protección del PAT de Protección de la Huerta y su coordinación con la revisión simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia han concluido sobre la incompatibilidad de ambas infraestructuras con los objetivos de protección de la Huerta. b) Se proponen medidas preventivas para los bordes urbanos de los nuevos sectores con la huerta, pero no se articulan posibles soluciones para la adecuación y mejora de los bordes ya configurados en las áreas ya desarrolladas.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

En este sentido, el Plan General deberá estudiar y profundizar en las infraestructuras de borde ya existentes como son la Avda. del Actor Poeta Ferrandis, la Av. De los Hermanos Machado y la Av. Juan XXIII, proponiendo para ellas un nuevo diseño y tratamiento adecuado por su condición de borde urbano al tiempo que de espacio para la percepción de los ámbitos de huerta con los que limitan.

Además de estas directrices relativas a la ordenación propuesta, esta Revisión Simplificada del Plan General desarrolla un detallado esquema de Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, conforme a lo establecido en el artículo 147 de ROGTU en referencia al artículo 43 de la LUV y, en concreto las referidas a:

- Directrices relativas a la sostenibilidad: utilización racional del suelo, uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad, protección del medio natural, puesta en valor del Patrimonio Cultural y la revitalización del Patrimonio Rural, prevención de riesgos naturales o inducidos y ordenación del Litoral.
- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos: mejora de los entornos urbanos, transporte público, equipamientos y dotaciones públicas y acceso a la vivienda.

6.- Directrices relativas a la sostenibilidad.

6.1.- Utilización racional del suelo

El sistema de asentamientos urbanos residenciales tradicional del municipio de Valencia, caracterizado por la ciudad compacta, debe mantenerse. Los nuevos desarrollos urbanos previstos se localizarán en continuidad con los suelos urbanos de la ciudad de Valencia y de sus pedanías, favoreciendo así la preservación del modelo de ciudad compacta y evitando la generación de nuevos núcleos aislados.

Los criterios a tener en cuenta para la ubicación de los nuevos crecimientos urbanos residenciales, dotacionales, terciarios, industriales y logísticos, teniendo en cuenta que todo el término municipal, o bien es espacio natural protegido o bien es huerta, son los seguidos desde la fase superada de Concierto Previo y en la de Versión Preliminar:

- a) Crecimiento prudente y contenido ajustado a las necesidades básicas.
- b) Afectar a la huerta de menor valor.
- c) Ser colindantes con suelos urbanos o urbanizables.
- d) Ubicarse en las proximidades de elementos de la estructura primaria del municipio o junto a suelos ya dotaciones de características y necesidades infraestructurales similares.
- e) Permitir la conexión de la trama urbana con la infraestructura verde.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

- f) Respetar la ordenación de los espacios naturales protegidos presentes en el término municipal: Parque Natural de la Albufera, PORN del Río Turia y zona húmeda del Marjal de Rafalell i Vistabella.
- g) Evitar conurbaciones y mezcla de usos incompatibles.
- h) Minimizar las afecciones paisajísticas buscando intervenciones que afecten a la menor cuenca visual posible y eviten la afección visual a los recursos paisajísticos.
- i) Evitar zonas sometidas a riesgos naturales o realizar estudios de concreción del riesgo a escala de proyecto que determinen la afección concreta y las medidas correctoras necesarias.
- j) Los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como urbano o urbanizable.

Al objeto de realizar un uso racional del suelo y teniendo en cuenta el elevado valor cultural, paisajístico y ambiental de los suelos del municipio, los desarrollos urbanísticos residenciales, industriales y terciarios deberán adoptar parámetros urbanísticos de ocupación del suelo intensiva.

Se fomentará el traslado de actividades industriales incompatibles con los usos residenciales en suelos urbanos calificados como industriales colindantes con suelo de uso residencial.

Los suelos de uso industrial colindantes con suelos de uso residencial se podrán recalificar a usos terciarios compatibles con los usos residenciales limítrofes.

El índice máximo de crecimiento por nuevos suelos urbanizables no debe superar el 10% en relación con el suelo urbano consolidado en el momento de la revisión.

El dimensionamiento de los nuevos suelos urbanizables residenciales se basará en la demanda previsible de suelo resultante del estudio de vivienda.

Los sectores urbanizables serán independientes entre sí de manera que puedan incorporarse al proceso urbanizador siguiendo criterios de oportunidad.

Todo el suelo no urbanizable del término municipal tendrá la consideración de protegido, zonificándose de acuerdo con sus características y valores. Así pues todo el suelo no urbanizable del término queda preservado del proceso urbanizador.

Dentro de éste y en los lugares determinados tendrán cabida los usos dotacionales previstos por el planeamiento para su integración en la huerta por ser compatibles y beneficiosos para la preservación de la huerta.

Las infraestructuras lineales aprovecharán los corredores de infraestructuras existentes. Siempre que sea posible será preferible la modificación ampliación de una



infraestructura a la construcción de una nueva que suponga una nueva ocupación del suelo, fragmentación del territorio o dispersión de infraestructuras.

Los suelos agrícolas presentes en el municipio mantendrán dicho uso al objeto de evitar la erosión y deterioro del recurso suelo edáfico. Dentro del ámbito de los PORN y PRUG que afectan al término municipal se estará a lo que éstos establezcan en sus documentos de ordenación y normativos para la adecuada gestión del recurso suelo y evitar su erosión y desertificación.

Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el tránsito de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

La incorporación de nuevos terrenos al proceso urbanizador distintos de los previstos en esta revisión simplificada del Plan General con destino a usos residenciales, terciarios e industriales requerirá de la revisión del Plan General.

Quedan prohibidas, por tanto, las reclasificaciones de suelo de carácter puntual o generalizado con destino a tales usos al margen de una revisión de planeamiento

6.2.- Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad

En relación con el uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad, los criterios a establecer parten de las consideraciones derivadas del informe emitido por el Servicio municipal del Ciclo Integral del Agua, que desarrolla los aspectos correspondientes al abastecimiento de aguas de la ciudad de Valencia, en relación con la revisión del PGOU vigente, complementando y adecuando al progreso tecnológico las previsiones contempladas en éste, y ajustándolas a la nueva planificación urbanística de la ciudad propuestas.

A este respecto, con independencia de las diferencias derivadas del propio planeamiento urbanístico considerado para la ciudad por el vigente Plan General y por su revisión, cabe señalar como principal diferencia la derivada del alcance en la definición del propio abastecimiento de aguas.

Ello, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2001, de 11 de mayo, de Creación y Gestión de Áreas Metropolitanas en la Comunidad Valenciana, en virtud de la cual se creó la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), a la que *le corresponde la competencia del servicio del agua en alta, la producción y suministro hasta el punto de distribución municipal*; así como el Convenio, de 29 de mayo de 2006, suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la EMSHI, de encomienda de gestión en lo relativo a la captación y potabilización del agua bruta en el Área Metropolitana de Valencia, en virtud del cual se han venido desarrollando diversas actuaciones de refuerzo del sistema de infraestructuras hidráulicas del Área Metropolitana.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Consecuentemente, de acuerdo con ello solo se contemplan las necesidades y actuaciones correspondientes al propio desarrollo municipal de Valencia, asumiendo que el suministro hasta los puntos de distribución municipal se encuentra garantizado mediante las gestiones e inversiones que se efectúen a través del EMSHI.

No obstante, respecto a las dotaciones de agua bruta disponibles en orden a la Revisión del Plan General cabría plantear la posible revisión de los actuales parámetros básicos del abastecimiento establecidos.

En este sentido, se destaca la evolución experimentada en el abastecimiento de un continuo y sostenido ahorro de agua en el consumo de los abonados de la Ciudad de Valencia, por lo que de acuerdo con ello, se ve adecuada la reducción de la dotación individual, considerándose razonable la adopción de la dotación media contemplada en el Plan de Sequía de la Confederación Hidrográfica del Júcar (320 l/hab/día).

Por otro lado, de los datos disponibles y de las estimaciones elaboradas respecto a la población, que se cifra de 1.080.000 habitantes correspondiente en el horizonte del Plan - que en caso del abastecimiento incluyen además de la censada las cifras relativas al aumento poblacional previsible más la población flotante- permiten establecer un volumen anual de consumo de 126,4 Hm³, lo que representa un margen de seguridad respecto al volumen concesional actual del 15%.

Es decir, en la nueva revisión del PGOU, la reducción de dotaciones unitarias implica un ligero incremento del margen que ofrecen las concesiones respecto de los volúmenes previstos al final del período, pero dado que este incremento no es cuantitativamente relevante, se mantiene la necesidad de seguir disponiendo de los mismos caudales concesionales que hasta ahora se tienen otorgados para la Ciudad de Valencia, con un total de de 4,60 m³/s como suma de las:

- Concesiones de aguas del Turia 0,95 m³/s.
- Concesiones de diversos pozos 0,65 m³/s.
- Concesiones aguas del Júcar 3,00 m³/s.

Previsión a la que cabe añadir la disponibilidad, independientemente de las concesiones, de 3 m³/s de reserva del río Júcar para las poblaciones del entorno metropolitano de Valencia, con lo que la previsión efectuada en orden a la propuesta de revisión del Plan General, se resume en la tabla resumen siguiente.

- Población (hab. censados + aumento previsible + flotantes): 1.080.000
- Dotación (l/hab/día): 320
- Volumen de consumo anual (Hm³): 126,14
- Caudales concesión (m³/s): 4,60



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

- Volumen máximo concesional anual (Hm³): 145,07
- Volumen concesional/Volumen de consumo: 1,15

Finalmente, debe señalarse que la actual capacidad máxima de producción de las Plantas Potabilizadoras (7 m³/s. en conjunto) permite garantizar tanto el actual volumen de consumo de la Ciudad de Valencia, como el volumen previsto en el año horizonte de la Revisión del Plan General.

Ello, sin perjuicio de que, al objeto de mejorar las garantías de potabilización y cubrir las mermas que implican las necesarias paradas intrínsecas a la explotación de las instalaciones así como los incrementos poblacionales del resto del Área Metropolitana, se prevé una ampliación de la capacidad de potabilización en la Planta "La Presa" de 2 m³/s sobre la actual de 3,4 m³/s con lo que, sumada a la capacidad de 3 m³/s de la Planta "El Realón" y la de pozos, se alcanzaría un total de 9m³/s global para el Área Metropolitana.

No obstante lo expuesto en el apartado anterior, de conformidad con lo que al respecto establece el artículo 25.4 del TRLA (R.D. 1/2001), las previsiones quedan justificadas atendiendo a la:

- Titularidad de los caudales: Los caudales disponibles para asegurar las necesidades de aguas descritas en este punto, se corresponden con:
 - Concesión a perpetuidad para derivar aguas del río Turia de 0,95 m³/s, mediante resolución de la Dirección General de Obras Hidráulicas de 16 de Octubre de 1963, publicada en el BOE de 1-11-1963.
 - Concesión de 3 m³/s para aprovechamiento de aguas del río Júcar por un plazo de 99 años, mediante resolución de la Dirección General de Obras Hidráulicas, publicada en el BOE 23-12-1976.
 - Concesión de 350 l/s, por un plazo de 99 años, de la Dirección General de Obras Hidráulicas de 17 de Julio de 1976 para aprovechamiento de aguas subálveas del río Turia en el término municipal de Paterna.
 - Concesión de 300 l/s, por un plazo de 99 años, de la Dirección General de Obras Hidráulicas de 5 de Marzo de 1971 para extracción de un caudal continuo del subálveo del río Turia, lo que se traduce, como ya se ha dicho anteriormente, en un total de 4,60 m³/s.
- Disponibilidad presente o futura de los mismos: La disponibilidad futura de los caudales está garantizada por la propia naturaleza de las concesiones otorgadas por la Administración del Estado
- Calidad de las aguas: La calidad del agua está asegurada por el tratamiento que actualmente está recibiendo en las Plantas Potabilizadoras que la tratan y distribuyen por la red de arterias del abastecimiento y que cumple con lo establecido en el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

- Necesidad de tratamiento: Las aguas destinadas al abastecimiento de agua potable a la ciudad de Valencia y su Área Metropolitana, son tratadas en las dos Plantas Potabilizadoras del que forman parte y donde son sometidas a un tratamiento de potabilización convencional consistente en *desbaste; coagulación-floculación-decantación; filtración y desinfección final mediante cloro gas*, acorde con la calidad del agua cruda que reciben en la actualidad. No obstante, en el supuesto de un empeoramiento de la calidad del agua cruda, los métodos de tratamiento se adaptarán a la necesidad de la nueva situación.

En este sentido y a modo de previsión, el Plan de Inversiones en las Plantas Potabilizadoras para los próximos cinco años recoge una serie de tratamientos destinados a la mejora de la calidad del agua como son la dosificación de carbón activo en polvo, ClO₂, y la desinfección por rayos ultravioleta (UV).

- Necesidad de obras de infraestructura: El aseguramiento de los caudales necesarios para las necesidades hídricas definidas en el presente PGOU no precisa para agua potable nuevas obras de infraestructura adicionales en las Plantas Potabilizadoras. No obstante ante el crecimiento metropolitano esperado se actuará en las plantas potabilizadoras ampliándolas para satisfacer las necesidades metropolitanas lo que excede del alcance del presente documentos.

Y en cuanto a las infraestructuras de nuevas aducciones y/o tuberías arteriales cuyos criterios quedan definidos en la Memoria justificativa y en los Planos de ordenación, se ejecutarán a medida que surjan las necesidades de atender a nuevos suministros tanto en los no completamente desarrollados del anterior PGOU de 1988 como en los nuevos sectores delimitados en la presente revisión.

Por otra parte, por lo que atañe a la Red de Baja Presión, pensada para satisfacer la demanda de usos secundarios, tales como riego y baldeo que no requieren aguas de la calidad necesaria para el uso de agua potable de consumo, el criterio básico es, además de la reutilización y reciclaje de aguas cuando ello sea posible, el de aprovechar la potencialidad del acuífero de la Plana de Valencia Norte que contiene aguas que, aun de mala calidad para el uso de boca, son susceptibles de ser utilizadas para estos usos secundarios lo que permite, en todo momento, liberar recursos hídricos superficiales de mucha mejor calidad y aumentar el margen de seguridad en los caudales superficiales; y en particular, en las épocas de sequía que periódicamente se sufren en nuestra Comunidad.

En este sentido, se comprueba de los datos tanto de la Confederación Hidrográfica del Júcar como del Instituto Geológico y Minero de España, disponibles a fecha actual a través de sus respectivas páginas web, que el referido acuífero de La Plana de Valencia Norte es un acuífero con capacidad suficiente, incluso, en los periodos de sequía recientemente sufridos.

En cualquier caso respecto de la justificación de disponibilidad de recursos hídricos, a efectos de obtención del informe favorable del Organismo de Cuenca, según lo dispuesto en



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

el art. 25.4 del RDL 1/01, además de tener en cuenta lo informado por la CHJ en fecha 09.03.09, se hace constar que en la documentación del Estudio de Recursos Hídricos que acompaña al instrumento de planeamiento definitivo, deberá quedar acreditada la plena disponibilidad, mediante título habilitante firme o en estado de tramitación tal, que permita cumplir lo prescrito en el art.19.2 de la LOTPP, respecto al origen del que se abastece tanto a la población consolidada como a la de aquellos sectores cuya pormenorización quede definida en el Plan General (es decir, el suelo urbano vigente más los terrenos propuestos como ampliación del suelo urbano que corresponde a 18 PAIs que, según el Ayuntamiento, ya han sido adjudicados, más los sectores actualmente clasificados como Suelo Urbanizable con instrumentos de desarrollo aprobados y pendientes de urbanización, que son: “Benimaclet”, “Malilla Norte”, “Malilla Sur”, “Massarrochos Norte”, “Fuente San Luis” y el industrial “Horno de Alcedo”.

Asimismo, respecto a los nuevos sectores de suelos urbanizable propuestos en el instrumento de planeamiento: “Mahuella”, “Tavernes”, “Alboraia”, “Vera I”, “Vera II”, “Benimamet”, “Campanar Oeste”, “La Punta”, “La Torre Sur”, “Horno de Alcedo”, “Castellar Oeste”, y “Faitanar”, cuando se programen con su ordenación pormenorizada deberán indicar la previsión sobre el origen y cuantía de los recursos hídricos de los que se van a abastecer, aunque ya se ha justificado la disponibilidad física y concesional para abastecerlos más arriba.

Los nuevos sectores urbanizables se dotaran de doble red de agua, una para abastecimiento de los ciudadanos y otra para riego conectada con la red en baja del Ayuntamiento para el riego de jardines. Asimismo, los nuevos sectores urbanizables se dotarán de sistemas de alcantarillado conectados con las estaciones depuradoras de aguas residuales municipales.

En relación a las aguas residuales generadas por el nuevo Plan General, la Generalitat Valenciana ha elaborado un II Plan Director de Saneamiento y Depuración por el que realizarán actuaciones en el sistema de colectores, planteándose la mejora y ampliación de las instalaciones de los sistemas de tratamiento, así como la construcción de una nueva planta de tratamiento, quedando, finalmente, cuatro EDARs, recordándose que queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del DPH, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.

Todos los vertidos a la red de saneamiento municipal se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Vertidos.

Las autorizaciones de vertido corresponderán a la administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por la administración autonómica o local, o por entidades dependientes de las mismas, en las que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Los depósitos de materiales, productos o residuos susceptibles de contaminar las aguas subterráneas deberán dotarse de medidas para prevenir dicha contaminación ya que éstas son vulnerables a la contaminación en todo el término municipal.

Se permitirá la ejecución de las infraestructuras necesarias para la reutilización del agua depurada de las estaciones depuradoras que dan servicio al municipio, respetando siempre los valores culturales, ambientales, etc. de las zonas de ubicación de las mismas. Esta reutilización podrá realizarse en el riego de zonas verdes o destinarse a usos agrícolas en el municipio de Valencia o municipios próximos.

El efluente de las estaciones depuradoras deberá tener una calidad que permita como mínimo su reutilización agrícola para lo cual el plan permitirá la ejecución de las obras necesarias y permitirá la ampliación de las instalaciones existentes.

En la aplicación de fertilizantes y biocidas para el riego agrícola y de zonas verdes se fomentará el uso de buenas prácticas agrícolas para minimizar la contaminación relacionada con el uso de fertilizantes y biocidas. Para ello deberá observarse el Código de Buenas Prácticas Agrarias publicado por la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Las masas de agua presentes en los espacios naturales protegidos y zonas húmedas se protegerán de la contaminación mediante la aplicación de las medidas previstas en los PORNs y PRUGs e instrumentos derivados de la legislación de aguas.

El Plan General debe recoger las dos nuevas actuaciones estructurales que son: la nueva EDAR del Palmaret, al norte del municipio lindante con el Barranco del Carraixet y, el encauzamiento y Balsa de laminación y regulación de avenidas en el Barranco del Palmaret-Acequia de Vera, que se encuentran aprobados por el Ayuntamiento y, están localizados en terrenos clasificados como SNU de protección de Huerta.

En especial y, por lo que se refiere a la nueva EDAR del Palmaret, deberá recogerse en el Plan General la necesaria protección de la nueva EDAR de manera que se garantice el funcionamiento de la instalación de manera continua en el futuro.

Y en cuanto al sistema de evacuación de las aguas pluviales y su destino final, salvo en el caso de viviendas aisladas en el campo, en que por su lejanía resulte un excesivo coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, a poder ser de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido.

6.3.- Protección del medio natural y del suelo rústico.

Por lo que hace referencia a la Protección del medio natural, tal y como se deriva del objetivo fundamental 5º relativo al “Desarrollo y ordenación de los espacios sujetos a especial protección”, el criterio a seguir es el de *fomentar sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales, favoreciendo un tránsito armónico de la ciudad consolidada en su entorno rural.*



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Cabe recordar al respecto de esta clase de suelo que las previsiones del Plan General vigente resultan totalmente desfasadas respecto del nuevo marco legal como consecuencia no solo de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje sino, más específicamente, respecto de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Suelo no urbanizable (LSNU).

En efecto, el planeamiento vigente se limita, salvo en el caso del Parque Natural de la Albufera que lo recoge con la protección ecológica-medioambiental, a diferenciar dos tipos de suelo no urbanizable en función, única y exclusivamente, de la capacidad de riego de sus cultivos mayoritarios y así distingue: el suelo no urbanizable de especial protección agrícola para la huerta (PA-1) del suelo no urbanizable de protección agrícola para el secano (PA-2).

Distinción que no guarda correlación alguna con la que básicamente establece la LSNU, ni tampoco responde a un previo estudio y análisis del suelo no urbanizable del que concluir su adecuada justificación. Asimismo, las disposiciones normativas contenidas en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU no resultan suficientes para resolver aquellas situaciones que hacen referencia a las posibles autorizaciones de uso, instalaciones o construcciones permitidas en esta clase de suelo, por el evidente desajuste con las disposiciones de aplicación directa de la LSNU.

Constituye pues un objetivo la protección de aquellas áreas, situadas principalmente al Norte y al Noroeste, de elevada calidad ambiental que mantienen su interés natural y productivo, con el fin de conservar el paisaje agrario, las huertas y los elementos arquitectónicos rurales tradicionales, así como otros elementos patrimoniales y culturales (red de acequias, vías pecuarias) mediante delimitación de perímetros de suelo no urbanizable de especial protección.

Áreas o espacios sujetos a especial protección cuyo desarrollo y ordenación debe contribuir a fomentar sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales, favoreciendo un tránsito armónico entre la Ciudad consolidada y su entorno rural. Así la planificación territorial definirá una trama verde continua de espacios naturales protegidos por su interés ambiental y/o paisajístico y suelos agrícolas con valores económicos paisajísticos o de conectividad funcional y visual de dicha trama.

Para ello, la revisión del Plan General incorpora como condiciones de desarrollo en las fichas de los distintos sectores, criterios en relación con aspectos como la integración con la huerta, la preservación de elementos patrimoniales, las infraestructuras, los bordes urbanos y los nuevos crecimientos de carácter terciario o industrial.

Por lo tanto, durante la fase de desarrollo y ordenación pormenorizada, de los mismos, merecerá un especial atención el tratamiento de tales aspectos con el fin de paliar “la imagen descuidada de los bordes urbanos” de la ciudad que supone uno de los principales problemas paisajísticos detectados.

Para ello, cabe concentrar las zonas verdes en el exterior, delimitando el contorno de la ciudad y configurando un área de transición entre las edificaciones y la huerta, si bien siempre que esa “concentración” en el exterior obstante no resulte excesiva que impida,



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

conforme lo señalado en el artículo 8 de la LOTPP, *“articular eficazmente los espacios públicos (...) asegurando un equilibrio entre el asentamiento de población y su dotación de servicios. (...) procurando un diseño de los espacios y edificios de uso público que garantice su efectiva utilización por los ciudadanos y su accesibilidad”* (sic).

Sería pues conveniente disponerlas de forma que generen recorridos verdes de acceso al gran espacio abierto de la huerta, teniendo en cuenta que las dimensiones de estas uniones pueden ser variables y dependen también de las previsiones urbanísticas. El tratamiento de detalle de estos bordes se realizará mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística que analice la incidencia visual de cada actuación y un Proyecto Técnico de Integración Paisajística que desarrolle la ejecución de las medidas a aplicar.

Por otra parte, se debe dejar libre de edificación los entornos de las zonas protegidas por motivos ambientales o paisajísticos, propiciando corredores biológicos, tales como el Río Turia, el Barranc del Carraixet o el Barranc de Torrent, de conexión con el resto del territorio. La definición de los corredores biológicos y territoriales de conexión de estos espacios considerará, en cada caso, las características de los mismos en cuanto a elementos de conexión, anchura y gestión.

Asimismo, se tiene que garantizar los recursos necesarios para que los ecosistemas húmedos realicen sus funciones ambientales y sociales, así como para la conservación y mejora de los sistemas hídricos y de los paisajes culturales relacionados con el uso del agua, aprovechando la red de acequias tradicionales como elementos del patrimonio cultural y paisajístico, eliminando los tramos urbanos e integrándolas en la protección de los regadíos históricos.

Para todos estos espacios, que formarán parte del “Sistema de Espacios Abiertos”, el planeamiento urbanístico debe procurar la integración y conexión de los espacios de la red de espacios públicos, parques y recorridos verdes urbanos con la huerta circundante. Por lo que se deben prever itinerarios verdes que conecten y penetren la trama urbana y sus puntos más significativos y su conexión con los ya existentes favoreciendo la percepción y accesibilidad, identificando las “puertas” de acceso a la huerta desde los núcleos urbanos.

Ello, sin perjuicio de que también constituye un objetivo deseable la posible introducción de actividades compatibles (gastronomía, museos, escuelas-taller, etc.) que permitan su regeneración o la renovación de su cultura productiva y/o la creación de bosques rururbanos de esparcimiento cultural y recreativo en las zonas de huerta degradada que permitan la conformación de una red de corredores verdes favoreciendo una conexión armónica con los espacios verdes de la ciudad y de las restantes poblaciones de la comarca.

Actuaciones que contribuirán a posibilitar el acceso de la población a los espacios abiertos de nivel supramunicipal como son la huerta, el Parque Natural de la Albufera y el Parque Natural del Turia partiendo del Sistema de Espacios Abiertos definido en el ámbito municipal.

Pero ello sin olvidar que hacen falta medidas que, superando el enfoque actual meramente proteccionista, fomenten los valores paisajísticos, ecológicos y culturales de una



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACION ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

huerta tradicional que abarca un territorio, complejo y singular, que por exceder de los límites del término municipal de Valencia requiere sea abordado desde una óptica comarcal, implicando al conjunto de todos los municipios afectados a través de la coordinación institucional, buscando la concertación de intereses e integrando sindicatos, consejos agrarios, asociaciones ecologistas, etc.

Así pues, con el fin de proteger adecuadamente el medio natural y el suelo rústico del término municipal de Valencia, se observarán las directrices siguientes:

Los espacios naturales de elevado valor ambiental (Albufera de Valencia, PORN del Río Turia y zona húmeda de Rafalell y Vistabella) y la Huerta de Valencia, de elevado valor paisajístico y cultural, se protegerán en el planeamiento urbanístico mediante un régimen de protección especial del suelo no urbanizable adecuado a los valores a conservar, potenciar o regenerar.

Se clasificarán como suelo no urbanizable protegido aquellos suelos pertenecientes al ámbito del PORN de la Albufera. Los límites de este suelo serán los establecidos en el PORN de la Albufera.

Se clasificarán como suelo no urbanizable protegido los suelos pertenecientes al ámbito del PORN del Río Turia. Los límites de este suelo serán los establecidos en el PORN del Río Turia.

Se clasificará como suelo no urbanizable protegido la zona húmeda de Rafalell i Vistabella. Los límites de este suelo serán los establecidos en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana.

Se clasificará como suelo no urbanizable de protección especial la Huerta que no sea necesaria para cubrir la previsión de crecimiento del municipio en su horizonte de planificación. Los valores a proteger serán los culturales, paisajísticos, agrícolas, ambientales, prevención de riesgos naturales

Se clasificarán como suelo no urbanizable protegido y se integrarán en la infraestructuras verde del municipio los elementos descritos en el artículo 19 bis de la Ley 4/2004.

Se preverán corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial, cuyos ejes estarán constituidos por los barrancos, vías pecuarias, ríos u otros hitos geográficos identificables en el territorio, ayudando a la vertebración de los espacios naturales de la Comunidad Valenciana y que se incluirán en la infraestructura verde del municipio.

6.4.- Puesta en valor del Patrimonio Cultural.

En relación con la Puesta en valor del Patrimonio Cultural y la revitalización del Patrimonio Rural, las determinaciones básicas pasan por asumir tanto los Bienes de Interés Cultural (BIC), declarados o incoados, identificándose también, para su consideración en



AJUNTAMENT DE VALENCIA

orden a su protección e integración en el proceso urbanístico, los yacimientos del patrimonio histórico existentes en el término municipal, de los que se tiene constancia hasta la fecha en el Catálogo de Bienes de interés arqueológico, etnográfico y paleontológico de la Consellería de Cultura.

A tal efecto, se ha valorado positivamente la aportación efectuada por el Servicio de Arqueología del Ayuntamiento que propone nuevas áreas de protección, vigilancia y/o estudio, así como la propuesta de Catalogo de la Arquitectura Rural, elaborada por el grupo PAISAR.

Asimismo, el reconocimiento de los Bienes de Relevancia Local, ya aprobados o propuestos en atención a su naturaleza patrimonial, así como aquellos Núcleos históricos tradicionales (NHT) que hoy día mantienen sus característica morfológicas que les hacen merecedores, a los que se refiere la Disposición Adicional Quinta de Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano modificada posteriormente por Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana (DOGV de 21 de octubre de 2004), con especial referencia a aquellos elementos y sistemas de riego a los que se extiende objetivamente la influencia del Tribunal de las Aguas de Valencia en atención a la propuesta formulada por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, en su escrito de 19 de agosto de 2004.

Por otra parte, la formulación simultánea de los Planes Especiales de los entornos delimitados afectos a los elementos ya declarados o incoados como BIC, unido a la prosecución del trámite administrativo tanto de la Revisión del Catalogo municipal en suelo urbano como el de Arquitectura Rural, ambos ya sometidos a información pública, completarán, las medidas en orden a los criterios de intervención y/o revitalización. Ello, sin perjuicio de la posterior elaboración del oportuno Texto refundido de Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos.

6.5.- La revitalización del Patrimonio Rural

Con el fin de revitalizar el patrimonio Rural, se observarán las directrices siguientes en la elaboración del Plan General:

No podrán realizarse actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LSNU, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

Las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural deberán armonizar con el paisaje y su entorno natural. Las actividades que se desarrollen serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y la sostenibilidad del medio rural.

Con el objeto de recuperar y poner en valor el patrimonio arquitectónico de la Huerta se fomentará la rehabilitación de edificaciones frente a la construcción de otras de nueva planta.

Deberán preservarse las masas arbóreas autóctonas o de especial interés paisajístico en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación.



ORDENACION ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Debe quedar prohibido el desmantelamiento, demolición o alteración sustancial de aquellos edificios e instalaciones tradicionales o de interés histórico-artístico o arqueológico, para los cuales se potenciarán las actuaciones que supongan su mejora, restauración y conservación.

Los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes en Medio Rural podrán destinarse a usos distintos al original para el que fueron construidos, siempre que se conserven y protejan los valores que motivaron su inclusión en el catálogo. Algunos de los posibles usos son los siguientes: alquerías-escuela, establecimientos de alojamiento y restauración, museos, etc.

Para revitalizar la Huerta y promover su disfrute y uso público resulta necesario introducir nuevas actividades en la misma, siempre que sean compatibles con el respeto y mantenimiento de la actividad agrícola. Estas actividades, normalmente terciarias, requieren de nuevos elementos que le aportan un valor añadido, pudiendo ser estos:

- a. Huertos de ocio.
- b. Puertas de entrada de la Huerta.
- c. Itinerarios verdes.
- d. Puntos de encuentro y miradores.
- e. Museos vivos.
- f. Alquerías-escuela.
- g. Alojamientos rurales y establecimientos de restauración.

6.6.- Prevención de riesgos naturales o inducidos,

Los suelos sometidos a riesgo de inundación se clasificarán como no urbanizables de especial protección.

El Plan de Acción Territorial sobre el Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) señala las zonas inundables y establece en su normativa los el régimen de usos admisible. Al basarse en un estudio de escala regional admite la concreción del riesgo mediante estudios de detalle.

Está en fase de revisión el PATRICOVA pues ha quedado desfasado por el paso del tiempo y por la ejecución de medidas correctoras y obras lineales, entre ellas varias que afectan al municipio de Valencia (encauzamientos de Carraixet y Palmaret-Vera, obras de penetración del Ave, etc.). Por ello, los desarrollos urbanísticos afectados por el PATRICOVA deberán ir acompañados de un estudio de concreción del riesgo de inundabilidad, que actualice la situación de riesgo y concrete su delimitación.

6.7- Ordenación del litoral.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Y en cuanto a la Ordenación del litoral, el criterio deriva de la actual situación de conformidad con la legislación sectorial vigente en la materia, circunscribiéndose las actuaciones urbanísticas al área portuaria donde la celebración en Valencia de la Copa del América ha supuesto la puesta en marcha de nuevas intervenciones con una incidencia muy importante en la estructura general del territorio, que requieren análisis y reflexión respecto a las nuevas necesidades generadas, especialmente en lo que afecta al sistema de comunicaciones y, en particular, por lo que hace referencia a la transformación del frente litoral de la ciudad: “La Marina Juan Carlos I”, que exige una nueva visión de conjunto que, atendiendo a su importante función recreativa y terciaria, proponga soluciones para su mejor integración y articulación con la ciudad.

La necesidad de incorporar la Marina Juan Carlos I y su ordenación estructural, junto a la oportunidad de desarrollar el espacio urbano que constituye, de hecho, la Dársena Interior y el enlace con la playa de Las Arenas obliga a una nueva ordenación urbana que conjugue los conceptos seleccionados en el Concurso Internacional de Ideas, estableciendo una estructura que permita la incorporación de nuevas necesidades urbanas.

La idea del “delta verde” como elemento organizador de la zona marítima y finalización del jardín del Turia, unido a la Dársena Interior y su lámina de agua, puede configurar un parque litoral de una dimensión urbana a escala de ciudad permitiendo la nueva morfología urbana litoral y potenciando la nueva imagen de Valencia.

Asimismo, este espacio de grandes dimensiones visuales contribuirá a la fortalecer la nueva área de centralidad marítima cuya presencia mejorará, sin duda, la integración de los poblados marítimos -especialmente del barrio de Nazaret- así como el ensanche de la Avenida de Francia, configurándose como un polo de atracción de alta calidad ambiental y dotacional en el que podrán desarrollarse actividades deportivas y lúdicas, junto a la incorporación de nuevos servicios públicos, que permitan hacer de este escenario un lugar vivo para todos los ciudadanos.

Además, se observarán las directrices siguientes:

- El plan reflejará la delimitación del Dominio Público Marítimo terrestre y sus zonas de policía y servidumbre. Los usos en estas zonas serán los establecidos en la legislación de costas.
- En el suelo no urbanizable costero afectado por el PORN de la Albufera se estará a lo establecido en el mismo.
- En el suelo no urbanizable costero situado en Rafallem y Vistabella no se permitirán edificaciones nuevas y se conservarán y restaurarán los valores ambientales presentes en la zona.

Con carácter general los criterios a tener en cuenta en la zona costera son los siguientes:

- a) armonizar su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia, turismo, equipamientos y servicios públicos y, en su caso, reservar



AJUNTAMENT DE VALENCIA

espacios de costa para atender a las demandas de usos marítimos de especial relevancia para sectores estratégicos de la economía valenciana.

b) Mejorar del frente marítimo en los núcleos urbanos y la preservación de los elementos del paisaje litoral que le dotan de singularidad.

7.- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.

7.1.- Mejora de los entornos urbanos,

Respecto a la Mejora de los entornos urbanos, los criterios ha establecer en el documento definitivo parten del hecho ya expuesto de que la Revisión del Plan General atiende específicamente a la ordenación de carácter estructural, sin modificar los elementos constituyentes de la ordenación pormenorizada en suelo urbano que mantienen en su totalidad las determinaciones del planeamiento vigente, si bien con las excepciones que se derivan del objetivo fundamental 4º, establecido en el ya citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en orden a:

“Reorientar la gestión de suelo urbano”, al objeto de acomodarla a las previsiones del marco legislativo actual garantizando, simultáneamente, la plena aplicación del principio de justa distribución de beneficios y cargas, delimitando aquellas unidades de ejecución que se estimen oportunas, para su desarrollo con sometimiento al régimen de las actuaciones integradas, regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación”.

Cabe señalar a este respecto que el suelo urbano de la ciudad, con un alto índice de consolidación y urbanización, presenta no obstante ciertas áreas semiconsolidadas o degradadas pendientes de incorporarse al proceso de desarrollo para adaptarse a las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, cuya solución no tiene la adecuada cobertura dentro de sus previsiones.

Situación que se acusa más en aquellas que constituyen los denominados “tapones”, por las dificultades que representa la ausencias de delimitación de unidades de ejecución y, sobre todo, por la imposible viabilidad de las operaciones de renovación urbana que tanto desde la iniciativa pública como de la privada se han planteado mediante la formulación de Programas de Actuación Integrada (en adelante PAIs), ya que indefectiblemente las cargas derivadas de la actuación superan en la mayoría de los casos los rendimientos económicos del aprovechamiento lucrativo que el régimen urbanístico establecido por el Plan General les permite.

Así, puede constatarse del resultado de los PAIs presentados en suelo urbano que, además de formular simultáneamente su correspondiente Plan de Reforma Interior de mejora para delimitar la unidad de ejecución y determinar su aprovechamiento tipo, han requerido modificar las determinaciones urbanísticas del Plan General, lo que no siempre comporta una resolución global del problema. Ni que decir tiene que tal situación resulta evidente en los supuestos de Programas de Actuación Aislada (en adelante PAAs).



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Explotar, por tanto, las posibilidades que el actual marco legislativo permite a partir del establecimiento de áreas de reparto y la determinación de sus aprovechamiento urbanísticos, delimitando a tal efecto los ámbitos más adecuados para facilitar una gestión eficaz, de conformidad con los artículos 55 y 56 de la LUV; constituye de hecho una de las estrategias y objetivo imprescindible que una revisión del planeamiento puede conseguir.

Consecuentemente, en orden a la calidad de la ordenación urbanística, se pretende incorporar a través de la Revisión del Plan General un programa global para la apertura de viales con la finalidad de eliminar “tapones” y obtención, en su caso, de terrenos dotacionales, delimitando a estos efectos las oportunas unidades de ejecución con modificación, en su caso, de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada que permitan su viabilidad económica.

Otro tema de interés es la mejora de los bordes urbanos, en particular los que conectan la ciudad con la Huerta más valiosa. Para ello, se observarán las directrices siguientes:

El diseño de los bordes urbanos debe ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.

Se deben realizar actuaciones para fijar los límites entre suelo urbano y suelo agrícola con el objeto de minimizar los efectos de borde no deseables. Se requiere un diseño cuidadoso del borde urbano, que impida la accesibilidad de peatones indiscriminada a las áreas agrarias periurbanas y la aparición de zonas degradadas o actividades no compatibles con la agricultura.

Los bordes urbanos deben regular la conectividad física y potenciar la accesibilidad visual al paisaje a través de la implantación de puntos de acceso controlados a la Huerta y conectados a los caminos históricos, la ubicación de puntos de observación en el borde o el trazado de recorridos perimetrales no motorizados.

Las áreas de Huerta degradadas clasificadas como suelo urbano o urbanizable serán objeto de desarrollo prioritario frente a otros sectores que no se encuentren en esta situación. En caso de no estar prevista su programación a corto plazo, deberán mantenerse en producción hasta que se produzca su desarrollo. Las áreas de Huerta degradadas emplazadas en suelo no urbanizable deberán ser objeto de regeneración prioritaria.

El Estudio de Paisaje municipal deberá perseguir los objetivos siguientes:

- a) Definir y delimitar las unidades paisajísticas que estructuren el ámbito municipal a partir de las cuencas visuales más importantes para la percepción del territorio, determinadas por la diversidad morfológica y funcional, así como por los aspectos visuales y perceptivos.
- b) Delimitar las áreas que han de ser objeto de atención prioritaria por la calidad, fragilidad o aptitud de su paisaje, y proponer acciones ordenadoras y/o gestoras destinadas a garantizar su conservación y puesta en valor.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

c) Establecer un régimen jurídico de protección para las unidades de paisaje de alto valor y de sus elementos singulares, con la finalidad de evitar su posible ocultación por la interposición de barreras visuales.

d) Delimitar zonas para la protección de las vistas, siluetas y fachadas urbanas de los núcleos, consideradas de elevado valor.

e) Proponer medidas para la mejora paisajística de los ámbitos degradados, especialmente los existentes en las periferias de los núcleos y en las conurbaciones propias de las grandes aglomeraciones urbanas.

El estudio de paisaje contendrá los criterios a tener en cuenta en la pormenorización de los sectores urbanizables para su integración con la huerta y conexiones con la misma.

7.2.- Transporte público

En cuanto al Transporte público, dado que el anterior plan tiene casi veinte años de vigencia, no sólo hay que procurar que los nuevos desarrollos urbanísticos se acoplen a infraestructuras de borde bien conectadas sino que, además, sus previsiones deben establecerse con antelación suficiente para que pueda actuarse sobre ellas antes de que, al final del proceso, técnicamente tengan agotada su capacidad con fin de no acumular un desfase importante de oferta, sin poder dar respuesta a corto plazo a la demanda existente y la que se va a generar.

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

El proyecto de Revisión del Plan General contempla esta falta de capacidad de los accesos y ha organizado su viario contando con las necesarias ampliaciones que se deberían producir que, aun no estando definidas todas hoy día, podrían corresponderse con las siguientes ideas base que se han comentado con los diferentes departamentos técnicos de todas las administraciones competentes en materia de carreteras, y especialmente con el Servicio municipal de Circulación y Transporte en orden a la concreción de aquellas soluciones en función de los estudios que vienen realizando en el ámbito de sus competencias.

Consiguientemente, los objetivos no pueden ser otros que continuar la política ya iniciada tanto por el Ayuntamiento (EMT) como por la Dirección General de Transporte de la Consellería de Infraestructuras (FGV), que incluye las nuevas redes de metro-tranvía previstas en el Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana 2004/2010, conforme las previsiones de la Dirección General de Transportes de la Consellería de Infraestructuras (FGV).



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

Ello, con el fin de lograr la más adecuada y eficaz integración de aquel en las ordenaciones que se propongan de suerte que, en el conjunto de las previsiones, todos los sectores de la ciudad dispongan del adecuado servicio de transporte de gran capacidad.

Por otra parte, las previsiones a nivel estructural no dejan de recoger las actuaciones y proyectos principales relativos a:

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

Convenio y estudios posteriores que han llevado a que el túnel pasante atraviese la ciudad por las Gran Vía Marques del Turia, la Avenida de Aragón y la Avenida de los Naranjos, con estaciones de intercambio, en estas dos últimas, con el Metro y el tranvía respectivamente, saliendo por el acceso norte, paralelo a la vía convencional procedente de la calle Serrería, así como el soterramiento de la Línea férrea Valencia-Tarragona "Tramo Autopista de El Saler-Calle Ibiza", recogiendo la previsión ya existente en el actual Plan General, y

- La ampliación del Puerto, de conformidad con las previsiones contenidas en el proyecto correspondiente propuesto por la Autoridad Portuaria que ha quedado desbloqueado tras superar el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, unido a la realidad que supone la renovación de la competición de la Copa del América.

Finalmente se observará las siguientes directrices de mejora de transporte público en los nuevos sectores:

- Los nuevos sectores urbanizables se conectarán con las redes de transporte público existentes en la actualidad.
- En la pormenorización de los sectores urbanizables deberán reservarse los suelos necesarios para la implantación de los transportes públicos siguiendo las indicaciones de las empresas y organismos que gestionan dichos transportes.
- Se procurará que el nuevo sector urbanizable de Faitanar se dote de paradas de metro o tranvía.
- A su paso por la Huerta las infraestructuras lineales atenderán a los siguientes requerimientos:
 - a. Preservar, en la medida de lo posible, las unidades de paisaje de mayor valor de la Huerta definidas en el estudio de paisaje, evitando la fragmentación y compartimentación del espacio agrario.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

- b. Procurar la agrupación de las infraestructuras lineales en pasillos o corredores, para evitar la creación sucesiva del efecto barrera y la formación de bolsas de Huerta residuales.
- c. Mantener las relaciones funcionales, físicas y visuales de los elementos patrimoniales y de paisaje.
- d. Cuando una infraestructura lineal cruce alguno de los elementos integrantes de la infraestructura verde o sistema de espacios abiertos, deberá asegurar su permeabilidad para favorecer el tránsito de personas, vehículos y animales, así como para garantizar la continuidad de los ecosistemas.
- e. Los nuevos crecimientos urbanísticos o usos del suelo, cuando generen nuevas demandas de transporte, accesibilidad y movilidad, deberán asumir los costes de construcción o ampliación de las infraestructuras necesarias para satisfacerlas, quedando reflejado en las fichas urbanísticas del sector.

7.3.- Equipamientos y dotaciones públicas,

Por lo que se refiere a los Equipamientos y dotaciones públicas, señalar que la implantación de grandes equipamientos al servicio metropolitano, o incluso autonómico, como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Oceanográfico, el Palacio de Congresos, la Ciudad de la Justicia, el Parque de Cabecera, y otros de próxima creación como la nueva Ciudad Sanitaria, exigen un análisis global de conjunto buscando que, en su ubicación concreta, cumplan una función estructurante de equilibrio territorial, además de su función propiamente dotacional.

La concesión a Valencia como sede de la Copa del América, unido al circuito de Fórmula 1, ha supuesto la puesta en marcha de nuevas intervenciones con una incidencia muy importante en la estructura general del territorio que requieren análisis y reflexión respecto a las nuevas necesidades generadas, especialmente en lo que afecta al sistema general de equipamientos.

Articular y ampliar la Red Primaria básica y estructural de dotaciones y servicios públicos desde esa perspectiva constituye pues un objetivo no solo fundamental sino imprescindible y, en particular, la de Parques y Jardines públicos, siguiendo la tendencia de principales ciudades españolas, por encima de la exigencia legal.

Consecuentemente, un objetivo razonable para nuestra ciudad sería conseguir un estándar de 7 m²s/habitante, lo que supondría una superficie total de casi seis millones de metros cuadrados con un notable incremento respecto de la actual situación que, sin contar el bosque de la Dehesa de El Saler, supone un estándar de 5,3 m²s/habitante.

En suma, en la línea expuesta anteriormente, los objetivos y criterios pretenden la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos, mejorando la situación actual



AJUNTAMENT DE VALENCIA

e incluso implementado las oportunas estrategias que permitan con los municipios colindantes la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.

Por otra parte, de acuerdo con las necesidades que señalen las distintas Administraciones Públicas y las propias Delegaciones y Servicios municipales, constituye también un objetivo la elaboración de un mapa global de dotaciones públicas, atendidas las carencias que se detecten en el Plan estratégico de Barrios, que servirá para programar en el tiempo la adquisición de los suelos dotacionales vinculados concretamente a la implantación de los equipamientos previstos

Igualmente, para el redimensionamiento de las dotaciones publicas con criterios de compatibilidad entre el uso público y privado que, respetando la prioridad pública en la atención de necesidades dotacionales emergentes, permita que el resto de suelos dotacionales de la red secundaria, previstos por el Plan General vigente pero sin ejecutar desde entonces, puedan destinarse a instalaciones dotacionales de titularidad privada tales como gimnasios, residencias de la tercera edad, clínicas asistenciales, centros sociales o culturales, colegios, etc., e, incluso en su caso, ser objeto de recalificación con destino a uso residencial con el compromiso por parte de sus titulares de promover viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

La revisión del Plan contemplará las reservas de suelo necesario para el correcto tratamiento de los residuos sólidos urbanos y aguas residuales, de acuerdo con la planificación vigente.

7.4.- Acceso a la vivienda,

Y en cuanto al Acceso a la vivienda, como ya se ha dicho anteriormente, los criterios a establecer parten de la consideración del objetivo fundamental 3º “Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial” cuando añade, *imponiendo el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública que se estime suficiente y adecuado para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.*

A este respecto, debe tenerse en cuenta que el mercado de la vivienda actual ha evolucionado, en nuestra ciudad y en toda España, hacia una situación de incremento de precios del suelo y del producto final. En la década de los años 1960/70, la mitad de las viviendas construidas en nuestra ciudad fueron de protección oficial. Sin embargo, en estos momentos son comparativamente escasas las viviendas de estas características que se promueven por parte de la iniciativa privada.

En otro orden de ideas, la promoción de viviendas protegidas no debe restringirse a determinados barrios periféricos, sino que tiene que fijarse desde el planeamiento una reserva mínima en todos los sectores, con un criterio general y equitativo para que ningún sector sufra un desequilibrio particular en su valor urbanístico respecto al resto de sectores.



Aunque también conviene recordar que uno de los riesgos de las grandes ciudades es la creación de barrios marginales que propician la segregación social.

Es por ello, que la principal seña de identidad de la ciudad tiene que ser “la diversidad” -la mezcla de usos, actividades y tipologías- para evitar la aparición de ambientes demasiado homogéneos en si mismos, o empobrecedores, favoreciendo así la coexistencia cultural y social por lo que, desde este punto de vista, también resulta conveniente que la reserva de suelo destinado a VPP afecte a todos los sectores y no solamente a aquellos que por su situación geográfica están más orientados por el mercado hacia ese producto inmobiliario.

Consiguientemente y aceptado el hecho de la existencia de una demanda de este tipo de viviendas en el término municipal de Valencia, conforme se concluye en el citado Estudio de necesidades de vivienda, la Revisión del Plan General centra su interés en la valoración de esa necesidad estableciendo, en virtud del ajuste demanda-oferta, una reserva como mínimo del 50% del total de la edificabilidad de uso residencial prevista en cada uno de los nuevos sectores propuesta su clasificación como suelo urbanizable para la construcción de viviendas protegidas (VPP) acogidas a algún régimen de los previstos en el Plan de la Vivienda vigente.

8.- Directrices relativas a la nueva ordenación propuesta.

El objetivo fundamental de la revisión de planeamiento es el desarrollo sostenible del municipio, de modo que se compatibilice el desarrollo social y económico del municipio con la conservación y respeto de los valores naturales y culturales.

Además, la presente revisión pretende garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento de la redacción del Plan, a su contexto supramunicipal y concretamente a los Planes de Acción Territorial aprobados por parte de la Comunidad Autónoma (PATRICOVA) o en tramitación y con incidencia en la zona, como el PATPH en estos momentos en información pública, o el PATLICOVA, así como a los Planes Sectoriales de Carreteras, de Residuos, de Saneamiento y Depuración de aguas residuales aplicables a la ciudad. Ello acorde con la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

Así, las directrices a establecer relativas a la nueva ordenación propuesta se limitan fundamentalmente a las determinaciones sustantivas propias de la ordenación estructural que incluyen las de los nuevos sectores propuesta su reclasificación como suelo urbanizable, dejando para el momento posterior de su desarrollo y ejecución a través de la formulación de los diferentes Programas de Actuación Integrada (PAI) las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

Ordenación pormenorizada que procurará amalgamar la trama urbana y la trama agrícola, compatibilizando los usos urbanos y la conservación del sustrato agrícola, de forma



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

que se supere la tradicional tensión entre la huerta y la ciudad y habilite una transición suave entre el espacio urbanizado y el suelo no urbanizable protegido.

No obstante, en el sector inmediato y colindante con el suelo urbano de Tavernes Blanques, dado que la propuesta concreta formulada por el citado municipio fue aceptada por acuerdo plenario, resulta procedente incorporar, con los debidos ajustes, las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Excepción que podría extenderse, en su caso, al sector colindante con el término municipal de Alboraya dadas las circunstancias que en el concurren y su escasa entidad superficial.

Por otro lado, en lo que atañe el suelo urbano, salvo ajustes y/o complementos relativos a la ordenación estructural, el criterio fundamental es el mantenimiento generalizado salvo pequeños ajustes puntuales de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, conforme las previsiones del planeamiento vigente, excepción hecha de aquellas áreas que, en cumplimiento del apartado de 4º) del acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 23 de abril de 2004, se proponga la delimitación de Unidades de Ejecución. Unidades de ejecución, cuya propuesta se incorpora en el presente documento de tramitación una vez culminada la fase de consultas y participación pública, regulando las condiciones que deberán satisfacer para que sea posible su programación con modificación, en su caso, de las determinaciones urbanísticas de la ordenación actualmente vigente al objeto de hacerlas viables económicamente, sujetas al régimen de actuaciones integradas, salvo que sea más conveniente sujetarlas al régimen de actuaciones aisladas.

Actuaciones que permitan la reordenación de los barrios consolidados de la ciudad con el fin de promover la recualificación urbana y una mejor integración en el contexto urbano global, equilibrando la calidad de vida de los distintos barrios que forman la ciudad, desde el convencimiento que en la Europa de los ciudadanos la calidad de vida no representa un lujo, sino un rasgo esencial.

En esta línea, es importante orientar hacia tales fines las iniciativas públicas y privadas, invirtiendo la tendencia actual y desplazando la atención hacia la rehabilitación y conservación de lo existente.

En definitiva, la reordenación y recualificación del espacio físico de los barrios consolidados de la ciudad, el reequipamiento dotacional, la habilitación de nuevos espacios libres, la mejora del sistema de comunicaciones y la erradicación de la infravivienda, sentando las bases para la elaboración de Programas especiales que, contemplen además medidas financieras específicas para favorecer la renovación y sustitución inmobiliaria, son operaciones que necesitan ser reflejadas e impulsadas desde el planeamiento general.

Constituye también un objetivo de la ordenación efectuar una revisión sistemática de las Normas urbanísticas, para adaptarlas a la nueva terminología y conceptos de la legislación urbanística vigente, mejorando además, si bien en una segunda fase posterior, la regulación contenida en las Ordenanzas de edificación en algunas materias concretas que la práctica diaria detecta como más problemáticas evitando en la medida de lo posible la excesiva rigidez en la asignación de usos y actividades terciarias compatibles con el uso



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

residencial, tanto en el suelo como en el subsuelo, que han generado en algunos casos desajustes respecto a las demandas reales.

Ello en aplicación del concepto teórico actualmente dominante "la diversidad" que se basa en la preferencia de una mayor flexibilidad o compatibilidad entre los distintos usos residenciales y terciarios, en la confianza de que la propia dinámica inmobiliaria dará satisfacción por sí misma a las necesidades cambiantes que la realidad plantee.

En tal sentido, resulta necesario ordenar la implantación de usos terciarios desde la perspectiva de una mejor integración de los usos urbanos, desechando aquellos incompatibles.

Objetivo coherente con la voluntad municipal -de hecho ya aplicado a través de la normativa en vigor de cambio de enclaves industriales a residenciales- de adecuar el uso actual de determinados enclaves a aquellos otros de mayor demanda en la actualidad que, además ofrezcan mayor grado de compatibilidad con los usos residenciales de los tejidos urbanos consolidados colindantes.

También resulta, al menos aconsejable, regular el uso del subsuelo público que la propia normativa urbanística, sin lugar a dudas, considera sea susceptible de una pluralidad indeterminada de usos, estableciendo un doble régimen urbanístico diferente del suelo, ya que es lógico pensar, sin necesidad de hacer futurismo, que los usos del subsuelo independientes de los del suelo se irán generalizando en las grandes ciudades. La Revisión del Plan General no puede quedarse silenciosa ante esta cuestión y debe regularla, salvaguardando los intereses públicos y la coherencia global de sus determinaciones, para su adecuado control.

En otro orden de ideas, una vez enmarcados los principales problemas de estructura urbana, de infraestructura de dotaciones y servicios, el reequipamiento de los barrios, la gestión del suelo urbano y afrontada la revisión normativa, resulta conveniente adquirir un compromiso con la imagen y la estética.

El paisaje urbano es un bien público municipal que, por tanto, requiere una intervención decidida del Ayuntamiento. Es el rasgo de identidad más importante para una ciudad, lo que le confiere su propia personalidad singular.

La valoración del paisaje urbano respecto a las soluciones formales que presenten los instrumentos de planeamiento requiere que estos contengan un Anexo con tal propósito, en el que se analicen y se valoren las soluciones estéticas propuestas en relación con la afecciones e impactos paisajísticas de su contexto urbano. Este mismo compromiso con la estética también debe alcanzar a las obras que se autoricen a los particulares a través de la licencia.

Por otra parte la "imagen urbana" es un concepto urbanístico para cuya protección cuenta el Ayuntamiento con la necesaria habilitación legal y jurisprudencial. En efecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo reconoce la capacidad municipal para la protección y sostenimiento de la "imagen urbana", exigiendo que el condicionante que se imponga a los particulares por tal causa ha de ser necesariamente detallado, concreto y justificado, sin que



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ORDENACION ESTRUCTURAL
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN
DEL TERRITORIO

sean admisibles limitaciones genéricas o carentes de precisión, incompatibles por tanto con la seguridad jurídica. Se trata, más bien, de compartir valores comunes para el bien de la ciudad, de incrementar en esa línea la conciencia ciudadana y la cultura urbanística.

Finalmente, cabe destacar que la incorporación de terrenos al proceso urbanizador distintos de los previstos en esta revisión simplificada del Plan General requerirá de la revisión del Plan General.

Valencia, julio de 2010

Asistencias Técnicas
Arquitecto Urbanista EVREN S.A.

Arquitecto Director
El Director General de Planeamiento

Fdo. Emilio Ordeig Fos Fdo. Javier Obartí Segre

Fdo. Juan Antonio Altés Martí



AJUNTAMENT DE VALENCIA