



**Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural Sector Molí D'Animeta.  
Quart de Poblet**

**Arquitecto Director.**

José Luis Pastor Bono.

**Anteproyecto Molí d'Animeta. Normativa de Protección.**

Vetges Tu i Mediterrànea s.l. Arquitectura i Urbanismo.

**Estudio de Impacto Ambiental**

Cota Ambiental s.l.

**Estudio de Integración Paisajística.**

Cota Ambiental s.l.

**Estudio Acústico.**

Laboratorio de Ingeniería Acústica. Universidad Politécnica de Valencia.

**Estudio de Necesidad de Vivienda Protegida.**

Kmc Consultores.



<b>ANTECEDENTES.</b>	<b>8</b>
<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>14</b>
<b>1.1. Identificación del Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural.</b>	<b>14</b>
<b>1.2. Condiciones geográficas.</b>	<b>14</b>
1.2.1. Características naturales.	14
1.2.1.1. Situación y delimitación.	14
1.2.1.2 Fisiografía.	14
1.2.1.3. Clima.	14
1.2.1.4. Litología.	16
1.2.1.5. Riesgo de deslizamiento.	16
1.2.1.6. Erosión actual y potencial.	17
1.2.1.7. Hidrología.	17
1.2.1.8. Inundabilidad.	18
1.2.1.9. Vulnerabilidad	18
1.2.1.10. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.	19
1.2.2. Usos presentes en el suelo.	20
1.2.2.1. Vegetación.	20
1.2.2.2. Edificaciones e instalaciones existentes.	20
1.2.2.3. Infraestructuras existentes.	20
1.2.3. Aprovechamientos potenciales.	21
1.2.3.1. Aprovechamiento agrícola.	21
1.2.3.2. Aprovechamiento ganadero.	21
1.2.3.3. Aprovechamiento cinegético, mineral, forestal.	21
<b>1.3. Condiciones institucionales.</b>	<b>22</b>
1.3.1. Condiciones establecidas en el Plan General Transitorio de Quart de Poblet.	22
1.3.1.1. Red primaria establecida en el Plan General Transitorio.	22
1.3.2. Condiciones establecidas por la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.	22
1.3.2.1. Ejecución línea 5 de Metro Valencia. Valencia-Manises.	22
1.3.2.2. Proyecto conexión A3 con la Ronda Norte de Mislata.	23
1.3.2.3. Declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata.	23
<b>1.4. Afecciones de la legislación sectorial en el ámbito territorial.</b>	<b>28</b>
1.4.1. Limitaciones impuestas por la normativa de ordenación de los transportes terrestres. Ferrocarril/ Metro.	28
1.4.2. Limitaciones impuestas por la red viaria de dominio público no municipal.	28
1.4.3. Limitaciones impuestas por la normativa aeroportuaria.	32
1.4.3. Limitaciones impuestas en materia de transporte de energía eléctrica.	36
<b>1.5. Estructura de la propiedad del suelo.</b>	<b>37</b>

## INDICE.



<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>38</b>
2.1. Objeto.	38
2.2. Normativa de aplicación.	38
2.3. Objetivos de la propuesta de ordenación.	41
2.4. Descripción y justificación de la propuesta de ordenación.	42
2.4.1. Conservación y protección de la acequia de Mislata.	42
2.4.2. Articulación con la ciudad existente.	43
2.4.3. Elementos dotacionales del sector.	43
2.4.4. Ordenación elementos edificados.	44
2.4.5. Objetivos específicos y justificación de las determinaciones referidas a la zona de parque agrícola protegido.	45
2.4.6. Integración paisajística y objetivos específicos.	47
2.5. Cumplimiento de los condicionantes establecidos en las bases.	48
2.5.1. Integrar adecuadamente el Proyecto de prolongación de la línea 5 de Metro Valencia en el tramo Mislata-Quart de Poblet.	48
2.5.2. Resolver la conexión de la Avenida del Mediterráneo con el enlace entre la V-30.	48
2.5.3. Coeficiente de edificabilidad máximo de 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.	49
2.5.4. El aprovechamiento tipo se determinará sobre la base de considerar para el uso de vivienda de protección oficial, un coeficiente, K <sub>1</sub> , igual a 1 y a las viviendas libres y otros usos comerciales, terciarios y dotacionales privados un coeficiente K <sub>2</sub> , igual a 1,30.	49
2.5.5. La conexión de la Av. del Mediterráneo con el paso superior existente en la calle José María Jorge Coll, de modo que, a través del mismo, pueda realizarse el acceso a Valencia desde esta zona.	49
2.5.6. La localización de los suelos destinados a usos dotacionales y terciarios.	49
2.5.7. La localización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo de la vía férrea que se suprime y el correspondiente a la cesión obligatoria.	50
2.5.8. Enlace de la V-30 con la A3 y el acceso a Torrent.	50
2.5.9. Viviendas sujetas a algún tipo de protección.	50
2.5.10. Suelo dotacional situado al oeste del ámbito.	50
2.5.11. Espacio lineal situado al norte del ámbito.	51
2.5.12. Suelo destinado a usos dotacionales y terciarios situado al este del ámbito, en el entorno de la estación de metro de Faitanar.	51
2.6. Ordenación estructural del sector (art. 17 Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994. Reguladora de la Actividad Urbanística).	52
2.6.1. Ordenación estructural definida en el Plan General Transitorio de Quart de Poblet.	52
2.6.1.1. Clasificación del suelo.	52
2.6.1.2. Tratamiento de los bienes de dominio publico no municipal.	53
2.6.1.3. Red primaria o estructural de dotaciones públicas de dominio publico no municipal e interés municipal.	55

## INDICE.



2.6.1.4. Red primaria o estructural de dotaciones públicas de dominio publico municipal.	55
<b>2.7. Ordenación estructural propuesta en el Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural.</b>	<b>57</b>
2.7.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.	57
2.7.2. Clasificación del suelo.	57
2.7.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.	57
2.7.4. Ordenación del suelo no urbanizable.	57
2.7.5. Delimitación de sectores.	57
2.7.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.	58
1. Limitaciones impuestas por la ley de ordenación de los transportes terrestres. Ferrocarril.	59
2. Limitaciones impuestas por la red viaria de dominio público no municipal.	59
3. Limitaciones impuestas por la normativa aeroportuaria.	59
4. Declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata.	60
2.7.7. Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo.	60
2.7.8. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo.	60
2.7.9. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso.	60
2.7.10. Delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional publico.	60
- Parque Público ( pQL).	61
- Red viaria (pRV)	61
- Trazado de la línea de Metro-Valencia	62
<b>2.8. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada propuesta.</b>	<b>64</b>
2.8.1. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.	64
2.8.1.1. Ordenación Pormenorizada. Destino Privado	64
2.8.1.2. Ordenación Pormenorizada. Suelos dotacionales públicos.	65
2.8.1.3. Ordenación Pormenorizada. Cumplimiento y calculo estándares dotacionales	67



## **NORMAS URBANÍSTICAS** **71**

<b>Título 1. Generalidades.</b>	<b>71</b>
Artículo 1.1. Objeto del Plan Parcial y ámbito de aplicación.	71
Artículo 1.2. Contenido.	71
Artículo 1.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial Modificativo del PGOU.	72
Artículo 1.4. Documentación del Plan Parcial Modificativo del PGOU.	72
Artículo 1.5. Interpretación del presente Plan Parcial.	73
Artículo 1.6. Obligatoriedad.	73
Artículo 1.7. Publicidad.	73
Artículo 1.8. Normas complementarias.	73

## **Título 2. Determinaciones sobre la Ordenación Urbanística Estructural. (Artículo 17 Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y artículo 53 del Reglamento de Planeamiento).** **74**

Capítulo 1. Disposiciones propias del Plan General que se modifica.	74
Artículo 2.1.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.	74
Artículo 2.1.2. Clasificación del suelo.	74
Artículo 2.1.3. Usos Globales y parámetros urbanísticos básicos.	74
Artículo 2.1.4. Zonificación.	74
Artículo 2.1.5. Área de reparto, aprovechamiento tipo.	75
Artículo 2.1.6. Bienes de dominio público no municipal existentes en el ámbito del Plan Parcial que forman parte la estructura primaria. Tratamiento y régimen de protección y servidumbres de los mismos según su legislación sectorial.	75
2.1.6.1. Con respecto a la Red Viaria de dominio público no municipal (Sección 3ª de dicho capítulo): Conexión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata.	75
2.1.6.2. Con respecto a la Red Ferroviaria de dominio público no municipal (Sección 4ª de dicho capítulo de las NNUU del PGOU). Línea de Valencia a Riba-roja y Línea 5 de Metro-Valencia.	76
2.1.6.3. Infraestructuras de riego.	77
Artículo 2.1.7. Régimen de protección y servidumbres, derivado de bienes de dominio público no municipal, exteriores al ámbito del Plan Parcial. Aeropuerto.	77
Artículo 2.1.8. Infraestructuras propias del suelo urbano, de dominio público no municipal y carácter supramunicipal existentes en el ámbito del Plan Parcial que forman parte la estructura primaria.	78
2.1.8.1. Equipamientos educativos.	78
2.1.8.2. Colectores de carácter supramunicipal.	78
Artículo 2.1.9. Bienes de dominio público municipal existentes en el ámbito del Plan Parcial que forman parte la estructura primaria.	78
2.1.9.1. Vías públicas.	78
Capítulo 2. Disposiciones propias de un Plan Especial de Protección. Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento "Acequia de Mislata" y su entorno de Protección.	80
Artículo 2.2.1. Objeto	80
Artículo 2.2.2. Ámbito.	80
Artículo 2.2.3. Marco legal.	80
Artículo 2.2.4. Zonas y disposiciones comunes	80
Artículo 2.2.5. Clasificación urbanística de los terrenos.	82
Artículo 2.2.6. Titularidad del suelo.	82
Artículo 2.2.7. Régimen general.	82
2.2.7.1. Régimen aplicable al cajero de la acequia de Mislata.	82

## **INDICE.**



2.2.7.2. Régimen general aplicable al entorno de protección destinado a parque y al suelo de los márgenes de las acequias, excluido el cajero propiamente dicho.	83
2.2.7.3. Régimen aplicable a la subzona de parque agrícola tradicional y, en su caso, a la incluida dentro de la zona de los márgenes del cajero.	84
2.2.7.4. Régimen aplicable a la subzona de parque público.	86
2.2.7.5. Régimen aplicable a la zona del entorno de protección destinado a la red secundaria de dotaciones públicas (sTD).	86
<b>Título 3. Ordenación pormenorizada.</b>	<b>88</b>
Capítulo 1. Ámbito de aplicación.	88
Artículo 3.1. Ámbito de aplicación.	88
Capítulo 2. Usos específicos y tipologías de las edificaciones residenciales (art. 68 A RP).	88
Artículo 3.2.1. Normas complementarias.	88
Artículo 3.2.2. Tipología de las edificaciones y usos específicos.	88
Artículo 3.2.3. Régimen de uso en los espacios privativos no edificadas:	90
Capítulo 3. Parámetros de la edificación (art. 68 B RP) y condiciones de diseño.	92
Artículo 3.3.1. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y al vial.	92
Artículo 3.3.2. Parámetros urbanísticos relativos a la posición.	92
Artículo 3.3.3. Parámetros relativos al volumen y forma.	92
Artículo 3.3.4. Condiciones de diseño.	94
Capítulo 4. Parcelación de terrenos (Art. 68 C RP)	95
Artículo 3.4.1. Condiciones de parcelación.	95
3.4.1.1. Condiciones de parcelación en la subzona de Edificación Abierta, en bloque lineal (EDA-BL). Manzanas lineales M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7, M-8, M-9 y M-10	95
3.4.1.2. Condiciones de parcelación en la subzona de Edificación Abierta, en manzana (EDA-MZ). Manzanas lineales M-11, M-12, M-13 y M-14	95
Capítulo 5. Suelo dotacional de la red secundaria (art. 68 D RP).	96
Artículo 3.5.1. Elementos dotacionales de la red secundaria. Particularidades	96
Artículo 3.5.2. Normas relativas a la red viaria.	96
Artículo 3.5.3. Normas relativas al Suelo dotacional Educativo-Cultural (sED).	97
<b>Título 4. Gestión y ejecución del Plan Parcial. Régimen Transitorio del Suelo.</b>	<b>100</b>
Artículo 4.1. Programa de Actuación Integrada.	100
Artículo 4.2. Gestión Urbanística. Reparcelación.	100
Artículo 4.3. Proyecto de Urbanización.	102
Artículo 4.4. Estudios de Detalle.	105
Artículo 4.5.- Ejecución del Plan.	105



<b><i>ANEXO I. PROPUESTAS ACTUACIÓN AMBITO PROTECCION B.I.C. ACEQUIA DE MISLATA.</i></b>	<b><i>106</i></b>
<b><i>ANEXO II. JUSTIFICACION ENTANDARES DOTACIONALES SEGÚN LA LEY URBANISTICA VALENCIANA ( LUV).</i></b>	<b><i>107</i></b>
<b><i>ANEXO III. JUSTIFICACION RESERVA ESCOLAR.</i></b>	<b><i>110</i></b>
<b><i>ANEXO IV. REPORTAJE FOTOGRAFICO.</i></b>	<b><i>112</i></b>
<b><i>ANEXO V. INFORMES SECTORIALES.</i></b>	<b><i>118</i></b>

## INDICE.



## ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Quart de Poblet aprobado el 27 de julio de 1992, fue declarado nulo, entre otras sentencias en la de 18 de Diciembre de 2000 del Tribunal Supremo, ratificando la sentencia de 31 de Octubre de 1995 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Consecuencia del vacío urbanístico generado por la anulación del Plan General, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó, en la sesión celebrada el 8 de marzo de 2001, el acuerdo de “informar favorablemente la elaboración de un planeamiento general transitorio para el municipio de Quart de Poblet, proponiendo que se solicite al Consell de la Generalitat Valenciana acuerdo habilitante para tal fin, aceptando al mismo tiempo el ofrecimiento del Ayuntamiento de redactar un proyecto de Plan General Transitorio”.

Consecuencia de dicho acuerdo, el 12 de abril de 2001, se aporta a la Comisión Territorial de Urbanismo, el Proyecto del Plan General Transitorio remitido por el Ayuntamiento de Quart de Poblet, aprobado en sesión plenaria municipal celebrada en 11 de abril de 2001.

El Plan General Transitorio pretende dotar al municipio de los principios básicos que posibiliten la gestión urbanística del mismo, de un modo provisional hasta la redacción del correspondiente Plan General.

En lo referente a la clasificación de suelo distingue entre el suelo urbano y el no urbanizable, no estableciendo aquellos suelos que posibiliten el futuro crecimiento del municipio. En este sentido, el sector que nos ocupa queda clasificado como suelo no urbanizable, a pesar de que en el Plan General de 1992 anulado tenía la clasificación de suelo urbanizable.

No obstante, este ámbito recibe un tratamiento diferenciado respecto al resto del suelo no urbanizable del municipio, al establecerse en el acuerdo adoptado en la Comisión Territorial de Urbanismo, en la sesión de fecha 27 de Julio de 2001, por el que se somete a exposición pública el Plan General:

“...Este suelo en el plan del 92 tenía la consideración de urbanizable. Respecto de dicho suelo hay que decir que se trata del único que permite el crecimiento del casco urbano, por lo que el presente proyecto, pese a clasificarse como no urbanizable, se le reconocen ciertas expectativas urbanísticas, permitiendo su desarrollo, siempre que se estime conveniente por la administración mediante el pertinente Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural”.

Estableciendo a partir del citado acuerdo la posibilidad del desarrollo de este suelo, tramitando el oportuno Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural.

## ANTECEDENTES.





Este criterio se ve respaldado por el artículos 6.61 del Plan General Transitorio de Quart de Poblet:

Artículo 6.61. Suelo No Urbanizable colindante al suelo urbano residencial.

1. Constituye este suelo el situado entre la vía férrea de Valencia a Riba-roja y el suelo industrial “B”, al Este del AR2, con una superficie de unas 24,97 hectáreas, que es el único suelo vacante que posibilitará el crecimiento del casco urbano (Declaración de Impacto Ambiental de 13 de septiembre de 1991. DOGV núm. 1621).

2. Su incorporación al desarrollo urbano podrá efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en las legislaciones del suelo y urbanística.

3. El uso global transitorio de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico, asimismo de carácter transitorio, es el establecido en el artículo 6.63 siguiente.

4. Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en el artículo 2.22 de las presentes Normas, las actuaciones en este suelo que pudieran afectar los terrenos situados a menos de treinta (30,00) metros del eje actual de la vía, requerirán informe previo de la Dirección General de Transportes de la Generalitat Valenciana, redactora del proyecto de “Prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Ribarroja”. En su caso, los desarrollos urbanísticos de este suelo deberán coordinarse con las actuaciones que, respecto a la vía férrea, tenga previstas la Dirección General de Transportes, debiendo preverse la ejecución de una estación subterránea y sus correspondientes salidas a superficie.

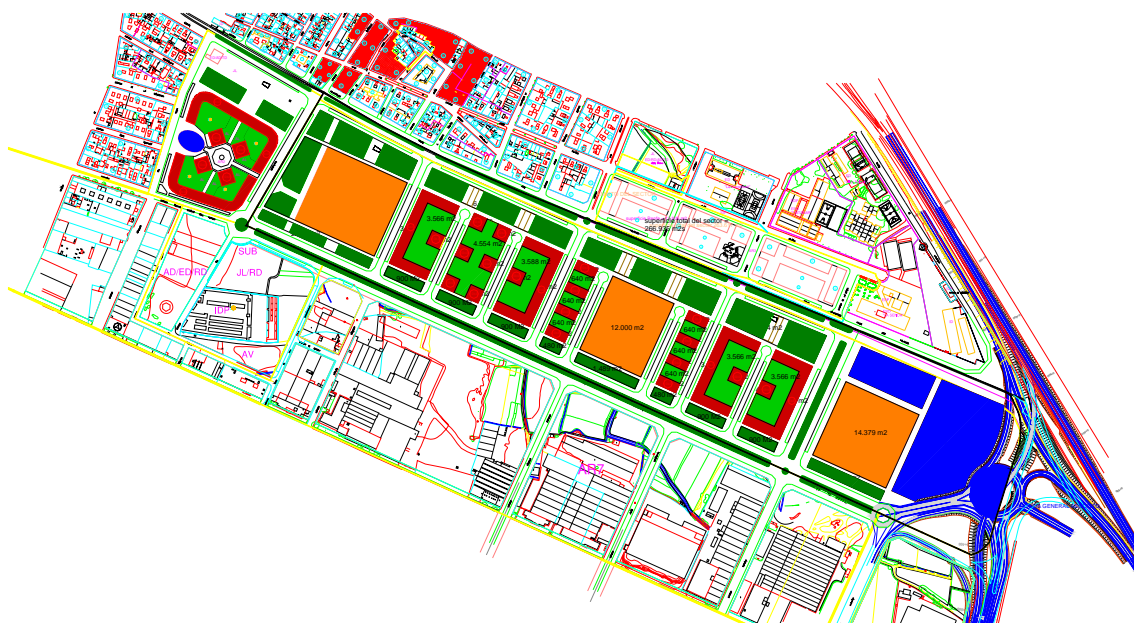
Durante el transcurso de los citados avatares urbanísticos, la iniciativa privada y la Agrupación de Interés Urbanístico realizaron diversas propuestas de ordenación sobre el ámbito que nos ocupa.

Finalmente, el Ayuntamiento de Quart de Poblet aprobó en fecha 24 de Julio de 2.003 las “Bases para el desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta del suelo no urbanizable colindante al suelo urbano residencial”, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 187 de 8 de agosto de 2.003.

En estas bases se establece como objeto el “determinar las condiciones para la presentación, gestión, y desarrollo de un Programa de Actuación Integrada que desarrolle por gestión indirecta el suelo delimitado, al Norte, por el suelo urbano coincidente con el límite norte de la actual vía férrea de Valencia a Riba-Roja; al Sur, con el límite de suelo urbano, situado en la Avenida del Mediterráneo; al Este, por la vía de red primaria denominada Nuevo Acceso a Torrent y por el Oeste, con el Camí del Cementeri; en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU’02), está clasificado como No Urbanizable, regulándose en el artículo 6.61 de sus Normas Urbanísticas”.

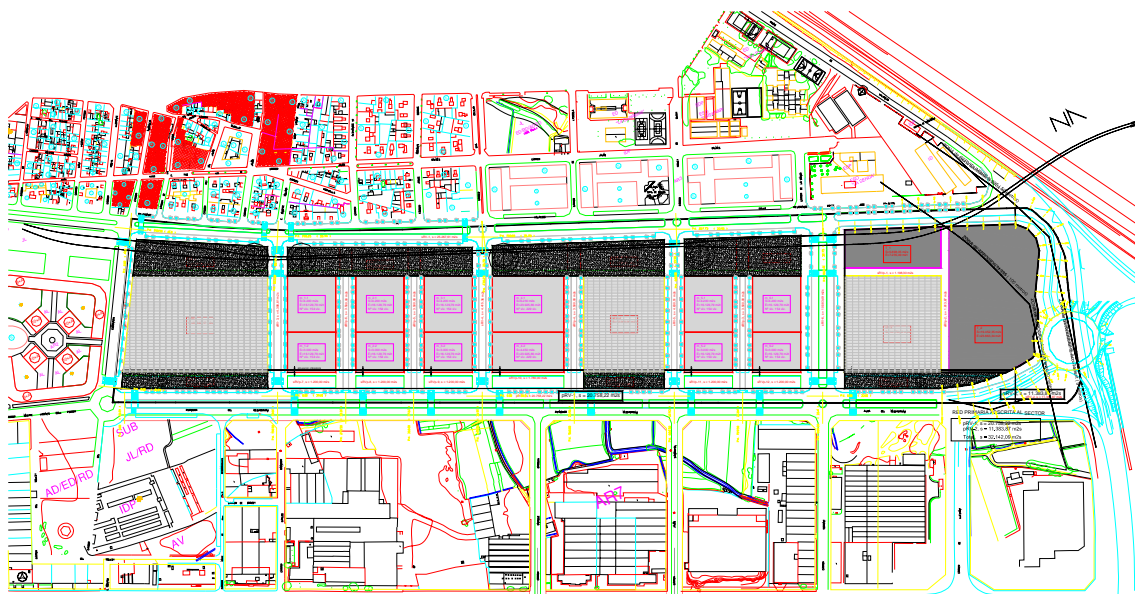
Estableciéndose en las bases de programación un ámbito de desarrollo urbano, según los límites establecidos en el punto anterior, con una ordenación urbana de referencia.

#### ANTECEDENTES.



Propuesta de ordenación Bases municipales de programación.

Sobre estas Bases de Programación se presenta en Noviembre de 2.003 una propuesta de gestión del sector “Molí d’Animeta”, suscrita por Actividades Industriales de Quart s.l. y respaldada por la Agrupación de Interés Urbanístico Molí d’Animeta.



Propuesta de ordenación Actividades Industriales de Quart. Octubre 2.003.

El Ayuntamiento de Quart de Poblet inicia la tramitación del correspondiente expediente, interrumpiéndose como consecuencia de la Resolución de 15 de octubre de 2.004,

#### ANTECEDENTES.

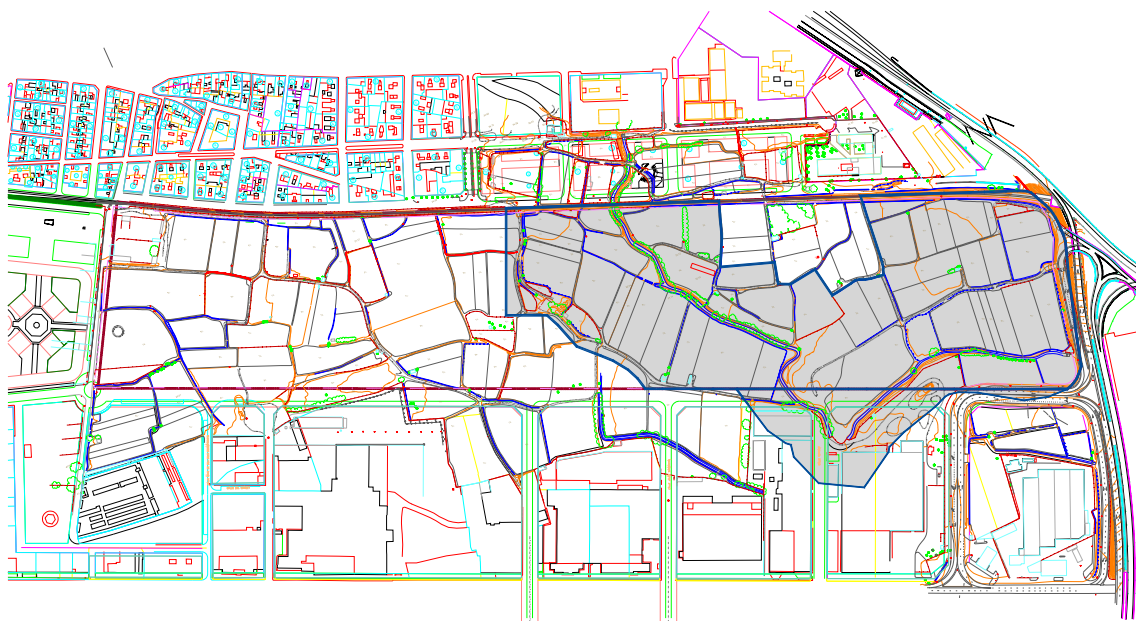


de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, por la que se incoa el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de monumento, a favor del tramo histórico de la acequia de Mislata en Quart de Poblet. Donde se establece en el artículo 4º la suspensión del otorgamiento de todo tipo de licencias sobre el ámbito objeto de incoación.

La tramitación del expediente de declaración del tramo de la acequia de Mislata como Bien de Interés Cultural se solapa con la tramitación del documento del Concierto Previo del Plan General de Ordenación Urbana de Quart de Poblet, en el que se declaraba íntegramente el ámbito del sector como no urbanizable con vocación de transformación en suelo urbano, no habiendo informes contrarios a este fin por los órganos competentes de la Generalitat Valenciana que aprobaron el concierto previo.

En la incoación del expediente, se establece un ámbito de protección delimitado por una línea que tiene su origen en la intersección del límite este del polígono catastral nº 4 con una línea imaginaria que discurre a 50 metros del eje de la acequia de Mislata, punto O, y desarrolla el siguiente trazado; “desde el origen, la línea discurre en sentido horario en paralelo a la acequia de Mislata a 50 metros de su eje. Prosigue por una línea imaginaria a 10 m del eje de la acequia de Faitanar hasta la parcela 170 del polígono nº 4. Continúa por el linde entre las parcelas 169 y 170 prolongándose en esta dirección hasta la vía del ferrocarril. Continúa por la vía del ferrocarril hasta la parcela nº 115, prosiguiendo por los lindes oeste de las parcelas 115, 114, 113 y 272. Gira a este entre las parcelas 272 y 112 hasta la parcela 234, gira a sur incluyendo los caminos que la bordean prosiguiendo por la medianera entre las parcelas 128 y 338. Gira por el norte del camino colindante a la parcela 273 y vuelve a girar hacia norte incluyendo el camino junto a la parcela 123 hasta la vía del tren por la que continua hasta el límite este del polígono nº 4 por el que sigue hasta el punto de origen O.”

Esta delimitación del ámbito de protección afecta de forma sustancial al sector Moli d'Animeta, al encontrarse atravesado de norte a sur por las acequias de Mislata y Faitanar, quedando prácticamente la totalidad del suelo protegido dentro del sector, este ámbito queda reflejado en el plano siguiente, grafiándose también el sector de planeamiento definido.



#### ANTECEDENTES.



Àmbito de protecció definid en el expediente de declaració de Bien Interés Cultural.

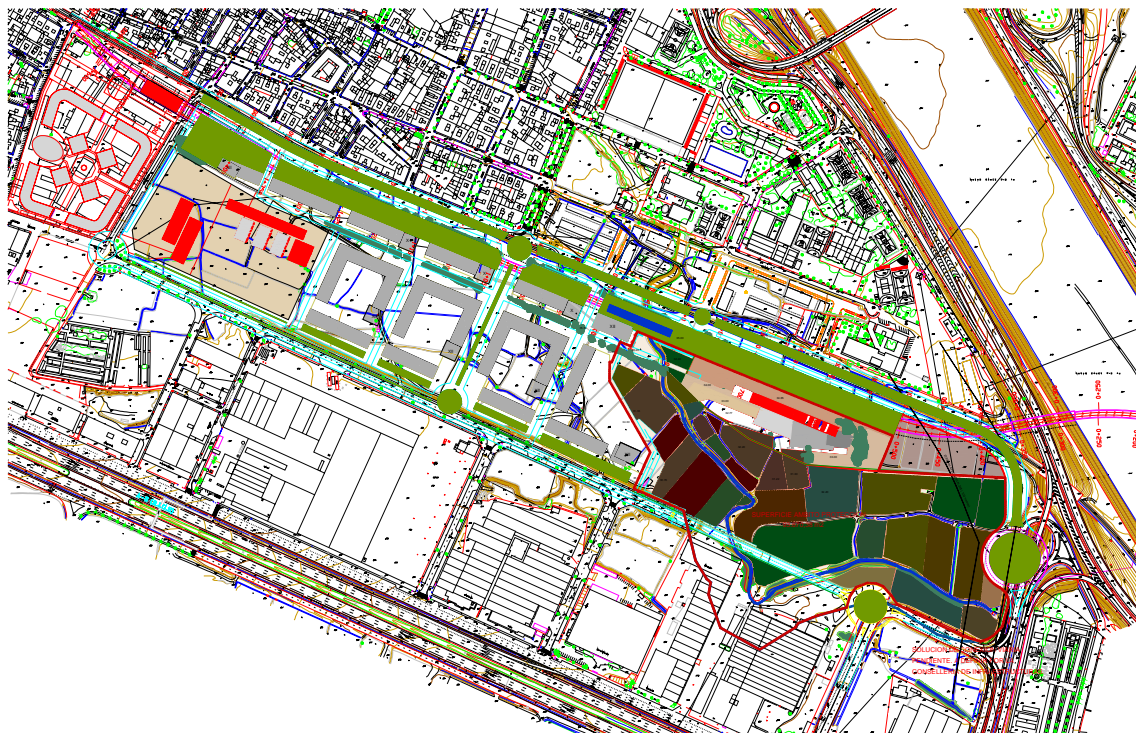
Como se desprende de la representación grafica del àmbito de protección al compararla con las propuestas de planeamiento desarrolladas sobre el sector, es incompatible la conjunción de los distintos criterios de actuación sobre el territorio tal y como plantean inicialmente las partes afectadas.

Consecuencia de esta discrepancia se inician una serie de reuniones técnicas entre los representantes de la Agrupación de Interés Urbanístico, el aspirante a agente urbanizador, el Ayuntamiento de Quart de Poblet y la Conselleria de Cultura, Educació i Esports con el objeto de intentar desarrollar propuestas de actuación urbanísticas que recojan los intereses de todos los afectados.

Dada la complejidad técnica del proceso iniciado, mediante resolución de 17 de noviembre de 2.005, el Director General de Patrimonio Cultural Valenciano estableció una prorroga para resolver el procedimiento.

Tras estas conversaciones se alcanza un consenso entre las distintas administraciones afectadas y los titulares de los terrenos, que se materializa en una propuesta de ordenación y una redelimitación del àmbito de protección.

Aspectos que se pretenden recoger en la propuesta de ordenación finalmente redactada.



#### ANTECEDENTES.





Propuesta de ordenación.

Posteriormente, en fecha 29 de Septiembre de 2.006 se aprueba por el Consell de la Generalitat Valenciana la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, del tramo histórico de la acequia de Mislata en Quart de Poblet ( Decreto 133/2.006 de 29 de septiembre ), y publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 3 de octubre de 2.006.

Resuelta la declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata en el ámbito del sector de planeamiento, se abre la posibilidad de retomar el proceso urbanístico iniciado por el Ayuntamiento de Quart de Poblet tras la aprobación de las bases de programación del sector.

Por lo que, el Pleno del Ayuntamiento de Quart de Poblet, acuerda la aprobación provisional de los documentos de planeamiento y gestión presentados por Actividades Industriales de Quart, adjudicándole la condición de agente urbanizador, y solicitando la presentación de los citados documentos ajustados a las modificaciones que sobrevienen por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata, motivo por el que se redactan los presentes documentos.

Los documentos de planeamiento que deben refundir las modificaciones motivadas por la aprobación del BIC son el Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural y el Estudio de Impacto Ambiental.

La documentación aportada inicialmente deberá completarse con el correspondiente Estudio Acústico, según establece la Ley 7/2.002 de Protección contra la Contaminación Acústica.

Junto a esta documentación, se incorpora un Anexo Informativo, de análisis y desarrollo de las condiciones geográficas y patrimoniales inicialmente consideradas, así como los valores y elementos sobre los que establecer la normativa de protección del BIC y de su ámbito de protección. Como resultado, la normativa que se establece es equivalente a la propia de una zona de ordenanza correspondiente a un suelo destinado a dotaciones públicas, pero con el detalle y desarrollo propio de un Plan Especial de Protección.

Tal como se expondrá en el apartado segundo “Normativa de Aplicación” de la Memoria Justificativa, junto a esta documentación legalmente exigible, y motivado por los cambios normativos experimentados en el urbanismo valenciano, se acompaña al documento con un conjunto de documentos técnicos, no necesarios en el momento inicial de la tramitación, ni solicitados en el acuerdo municipal de aprobación provisional, pero que redundan en un mayor conocimiento del territorio, de las demandas sociales para ese ámbito, y por tanto, implicará una mayor calidad de los instrumentos urbanísticos planteados. Esta documentación será, el Estudio de Paisaje, Estudio de necesidad de Vivienda Protegida, y un análisis del cumplimiento de estándares dotacionales conforme a la Ley Urbanística Valenciana.

#### ANTECEDENTES.



## MEMORIA INFORMATIVA

### **1.1. Identificación del Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural.**

El objeto del presente Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural es el desarrollo del sector denominado Molí d'Animeta, definido en las "Bases para el desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta del suelo no urbanizable colindante al suelo urbano residencial", redactadas y aprobadas por el Ayuntamiento de Quart de Poblet en fecha 24 de Julio de 2003, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 187 en fecha 8 de Agosto de 2.008.

### **1.2. Condiciones geográficas.**

#### ***1.2.1. Características naturales.***

##### **1.2.1.1. Situación y delimitación.**

Los terrenos del ámbito identificados a efectos urbanísticos como "Molí d'Animeta" están conformados por una franja rectangular de aproximadamente 230 metros de ancha por 1100 metros de larga, situados en el sureste del casco urbano de Quart de Poblet.

Limitan al Norte, por el suelo urbano coincidente con el límite norte de la actual vía férrea de Valencia a Riba-Roja ( actualmente sustituida por el trazado de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Ribarroja ) y el suelo urbano residencial; al sur, con el suelo urbano industrial, situado en la Avenida del Mediterráneo, al Este, por la vía de la red primaria denominada Nuevo Acceso a Torrent y, por el Oeste, con el Camí del Cementerí y la unidad de ejecución de Refracta.

Estos terrenos son los únicos susceptibles de destinar al uso residencial que permita el desarrollo urbano de Quart de Poblet, al no existir otras alternativas al estar limitado su crecimiento por suelos industriales consolidados, o infraestructuras metropolitanas.

##### **1.2.1.2 Fisiografía.**

Los terrenos presentan una topografía apenas accidentada, son fundamentalmente llanos y uniformes, sin importantes cambios de nivel, destacando exclusivamente los aterrazamientos para adaptar el suelo al cultivo agrícola.

La cartografía temática de la Comunidad Valenciana clasifica este área como plana.

##### **1.2.1.3. Clima.**

El clima es suave durante todo el año, debido al efecto regulador que tiene el mar Mediterráneo, sobre todo en los meses más cálidos. La temperatura media anual es de 16'8 °C, siendo el mes más frío enero con 10°C, y el mes más cálido agosto con 24'8°C. La media anual de días con helada es de 8, lo que indica la poca frecuencia de heladas en la zona.

MEMORIA INFORMATIVA.



La precipitación media anual es de 470 mm, que indica condiciones ombroclimáticas secas, según la clasificación de Rivas-Martínez. Sigue la distribución típica de precipitaciones en climas mediterráneos, con un máximo en otoño (93 mm en octubre), y un mínimo en verano (13 mm en julio).

El número de días de lluvia es constante durante todo el año, variando de 4-6 días/mes, siendo el mes de julio el que ostenta menor número de días (2 días) y abril el mes que ha presentado mayor número de días de lluvia (7 días).

La frecuencia en la dirección de los vientos es variable, con una clara alternancia estacional, con predominio de vientos de componente W en otoño-invierno (debido a la circulación atmosférica de latitudes medias), y máxima frecuencia de las componentes E en primavera y verano, ya que los vientos marinos se ven reforzados por las brisas. Las intensidades medias del viento son en general débiles, al no sobrepasar los 15-20 Km/h. Las máximas velocidades medias se producen en invierno, con cierto desplazamiento hacia la primavera, siendo los vientos de componente W los más fuertes. El régimen de máximos diarios de viento se caracteriza por un incremento en las frecuencias de las orientaciones de componente E. Esto se debe a que en gran parte de la mitad cálida del año, la racha máxima diaria viene dada por el momento de máxima intensidad de la brisa diurna, que sopla con componente E.

La clasificación climática de Gaussen indica un clima Mediterráneo, con máximos de temperatura en verano coincidiendo con mínimos pluviométricos muy acusados y precipitaciones máximas en otoño y primavera.

Según la clasificación de Thornthwaite, el clima pertenece al grupo semiárido (D), mesotérmico ( $B'_3$ ), con poco o nada de superávit en invierno (d), y una concentración de la eficacia térmica en verano de 47'65 % (a'). Fórmula climática ( $DdB'_3a'$ ).

Según la clasificación de Rivas-Martínez, la zona de estudio está en el piso bioclimático Termomediterráneo ( $tm > 16^\circ C$ ), ombroclima Seco ( $P = 469,6$  mm/año), siendo las series de Oleo-Quercion rotundifoliae la vegetación climática.

En el cuadro 1 se presenta la ficha hídrica de la zona, tomando como referencia los datos climáticos de la estación meteorológica de Manises (años 1961-1990), obtenidos del Atlas Climático de la Comunidad Valenciana (A.J.Pérez Cueva, 1994).

## MEMORIA INFORMATIVA.



Cuadro 1. Ficha hídrica. Años 1961-1990. Tm=temperatura media (°C); Pp=precipitación media (mm); ETP=evapotranspiración potencial (mm); DPH=déficit potencial de humedad (mm); R=reserva de humedad en el suelo (mm); IR=variación de la reserva (mm); ETR=evapotranspiración real (mm.); D=déficit de agua ; S=exceso de agua (mm.) ; DE=desagüe (mm.)

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Año
<b>Tm</b>	10	11,1	12,7	14,7	17,8	21,6	24,6	24,8	22,5	18,1	13,4	10,5	16,8
<b>Pp</b>	32	31	34	38	34	24	13	21	53	93	55	41	470
<b>Etp</b>	21	25	38	53	83	117	149	141	105	66	34	22	854
<b>Dph</b>	+11	+6	-4	-15	-49	-93	-136	-120	-52	+27	+21	+19	
<b>R</b>	78	84	80	65	16	0	0	0	0	27	48	67	
<b>Ir</b>	11	6	-4	-15	-49	-16	0	0	0	27	21	19	
<b>Etr</b>	21	25	38	53	83	40	13	53	53	66	34	22	469
<b>D</b>	0	0	0	0	0	77	136	52	52	0	0	0	385
<b>S</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>De</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### 1.2.1.4. Litología.

De acuerdo con el contenido de la cartografía temática de la Comunidad Valenciana editada por la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, el área objeto del presente documento esta caracterizada por la existencia de una capa de tierra vegetal fruto del uso agrícola tradicional de la zona, y unos estratos inferiores formados por cantos, gravas, arenas y limos.

Los terrenos de este área están formados en los periodos Plioceno i Mioceno de las eras cuaternarias y terciaria. Los materiales presentes son dentitricos, formados en su mayor parte por margas, arcillas, areniscas y costras calcáreas.

Destaca la existencia de depósitos continentales, marinos y mixtos. Entre los primeros se encuentran costras calcáreas, depósitos de pie de monte, conos de deyección, arroyadas y terrazas. Los depósitos marinos están formados de arenas finas de franja estrecha, y los mixtos son limos de inundación, limos pardos y dunas de arena.

La estratigrafía y litología refleja una costra calcárea de 0 a 100 cm. De espesor, con alta densidad de cantos, bajo la cual se encuentran materiales terciarios con una potencia de varias decenas de metros.

El terreno esta formado de tierra vegetal de espesor variable con un esqueleto mineral de gravas y arenas calcáreas.

Tal como refleja la cartografía temática, no existe aprovechamiento industrial de las rocas en el área de estudio.

#### 1.2.1.5. Riesgo de deslizamiento.

Según la cartografía temática editada por la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, la zona objeto del presente Plan Parcial no presenta riesgos de deslizamientos.

## MEMORIA INFORMATIVA.





#### 1.2.1.6. Erosión actual y potencial.

Según la cartografía temática de la Comunidad Valenciana el riesgo de deslizamiento actual es muy bajo, y el riesgo de deslizamiento potencial es bajo, no afectando al posible desarrollo urbanístico de la zona.

#### 1.2.1.7. Hidrología.

Los efectos sobre este componente del medio se resumen básicamente en cuatro situaciones posibles: las modificaciones en los flujos de agua superficial y subterránea, el efecto barrera, la impermeabilización de áreas de recarga de acuíferos y los cambios en la calidad del agua.

Un aspecto importante a tener en cuenta es que en los sistemas acuáticos cualquier alteración directa que se produzca inducirá una serie de efectos en puntos cercanos y/o alejados, cuyas consecuencias son a veces difíciles de prever.

##### *Hidrología superficial.*

El municipio de Quart de Poblet se encuentra ubicado en las cuencas hidrográficas del río Turia y de la rambla del Poio. El relieve llano y la ausencia de elevaciones orográficas conforman un ejemplo de red sencillo.

Concretamente al norte del ámbito de estudio se encuentra el nuevo cauce del río Turia, que justamente en este término municipal sufre el desvío del antiguo cauce. Este tramo recibe por la derecha el barranco del Salt de l'Aigua, y por la izquierda el encauzamiento del barranco d'en Dolça.

La red histórica de acequias es un rasgo característico de este municipio ya que varias de ellas transcurren por el mismo. En el ámbito de estudio se encuentra la acequia de Mislata, que deriva del azud del mismo nombre y que discurre prácticamente paralela a la de Faitanar, aunque algo más al este.

El estudio y análisis de los distintos elementos que interaccionan en la configuración del medio físico posee gran importancia para la valoración ambiental del territorio, ya que éste puede llegar a imponer limitaciones y restricciones a la implantación de determinadas actividades humanas sobre el mismo.

##### *Hidrología subterránea.*

El ámbito se asienta sobre el Sistema Acuífero Nº 51 "Plana de Valencia", que ocupa la llanura adyacente al Golfo de Valencia, entre Puçol y Cullera; abarcando una superficie de 1.200 km<sup>2</sup> aproximadamente, casi toda ella bajo la cota 100 m.s.m.

Se trata de un acuífero multicapa, que en su tramo superior muestra alternancias de detritos cuaternarios (gravas, arenas, limos, arcillas y areniscas) muy permeables, con algún tramo conglomerático o calizo, también permeable por fracturación o carstificación. El tramo más profundo, con areniscas, calcarenitas y calizas bioclásticas está separado por una zona más arcillosa o margosa. El tramo superior se considera acuífero libre, y el inferior semiconfinado.

## MEMORIA INFORMATIVA.



El tipo de acuífero es detrítico, salvo en los afloramientos calcáreos, donde la permeabilidad viene causada por fisuración. La disponibilidad del acuífero es media y la capacidad de almacenamiento es muy importante, pudiéndose cifrar en 6.000 hm<sup>3</sup>.

La evolución química habida hasta la fecha en los niveles acuíferos superiores se puede concretar en una degradación importante de la calidad, tanto más acentuada cuanto más somera sea la captación y más intensas las labores agrícolas en sus inmediaciones. Frecuentemente, sondeos que captan exclusivamente este acuífero, aun en niveles relativamente profundos, alcanzan concentraciones aniónicas muy elevadas (sobre todo nitratos y sulfatos).

Los principales problemas que presenta este acuífero son la intrusión marina, el alto contenido en sales, y la existencia de un nivel superior del acuífero altamente degradado, como consecuencia de las actividades agrícolas, de los vertidos industriales y de la infiltración de aguas residuales urbanas. Otra consecuencia de la actividad antrópica es la incorporación de sustancias tóxicas, tales como nitritos, amoníaco, detergentes aniónicos y metales pesados, determinando una calidad deficiente del agua, que la hace inadecuada para su posible utilización en abastecimientos urbanos.

La gran superficie dedicada a cultivos de regadío, unida a la alta permeabilidad de los materiales del acuífero, hace que sea alta la posibilidad de contaminación del mismo, fundamentalmente por el empleo masivo de pesticidas y fertilizantes nitrogenados. Esto se traduce en que, a pesar de que la carga anual sobrepasa ampliamente su demanda de explotación, el alto contenido salino (fundamentalmente nitratos) limita su utilización al riego solamente.

El aprovechamiento de las aguas subterráneas para riego se realiza gracias a una serie de extracciones repartidas por el término municipal, principalmente en la zona occidental, lejos del ámbito de las acequias de la Vega de Valencia; utilizándose solamente para abastecimiento urbano los pozos del parque de "Sant Onofre" y "Virgen de la Luz".

#### **1.2.1.8. Inundabilidad.**

La cartografía temática de la Comunidad Valenciana no considera riesgo de inundación en la zona.

El ámbito del sector definido en el presente Plan Parcial no está afectado por los riesgos de inundación definidos en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

#### **1.2.1.9. Vulnerabilidad**

Tal como se recoge en la cartografía temática de la Comunidad Valenciana, editada por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la vulnerabilidad en el municipio de Quart de Poblet se encuadra dentro de la categoría III, Vulnerabilidad media.

## **MEMORIA INFORMATIVA.**



*Categoría III. Vulnerabilidad media.*

Esta categoría tiene por finalidad agrupar las porciones del territorio en las que existen aguas subterráneas con calidad potable o excepcional para el consumo humano ( y apta para cualquier otro uso) que carecen de protección natural efectiva contra la contaminación físico - química por la ausencia de formaciones geológicas de baja permeabilidad interpuestas, si bien existe un grado de protección suficiente frente a la contaminación de tipo microbiológico por espesor o condiciones de permeabilidad adecuadas en la zona no saturada para garantizar la completa autodepuración.

La adecuación urbanística de esta categoría de terrenos es compatible con los usos residenciales intensivos y extensivos desde el punto de vista de la contaminación de las aguas subterráneas, presentando limitaciones para los usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación físico - química de elevada carga que comportan, aunque pueden ser compatibles usos industriales aislados o industria urbana.

Cualquier actividad o uso debe tener resuelto el tratamiento controlado de sus residuos y las actividades industriales deben con medidas de impermeabilización de sus zonas de procesos y almacenamiento, además de los sistemas de tratamiento controlado de vertidos cuando no estén integrados en sistemas municipales de saneamiento.

**1.2.1.10. Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.**

Según la cartografía temática de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la accesibilidad potencial a los recursos hídricos en el área objeto del presente plan parcial es Alta.

*Accesibilidad alta: por elevada disponibilidad de recursos en cantidad y calidad, no representando traba alguna para el desarrollo urbanístico.*

**MEMORIA INFORMATIVA.**



### **1.2.2. Usos presentes en el suelo.**

#### **1.2.2.1. Vegetación.**

La zona en la que se desarrolla el presente Plan Parcial esta destinada a los cultivos agrícolas, básicamente cultivos de huerta y de forma puntual se caracteriza por la existencia de árboles frutales. En este momento, y dadas las condiciones completamente urbanizadas del entorno, las expectativas urbanísticas generadas, y las obras de infraestructuras realizadas ( línea de metro Valencia), se encuentran la mayor parte de las parcelas en un estado incipiente de abandono de los usos agrícolas ( ver anexo fotográfico ).

#### **1.2.2.2. Edificaciones e instalaciones existentes.**

En el sector podemos diferenciar dos tipos de instalaciones y edificaciones existentes. Unas tradicionales, de muy pequeña entidad y vinculadas a los usos agrícolas y otras nuevas, correspondientes a la línea del metro, como son el túnel, las estaciones, salidas de emergencia, el centro de transformación de energía eléctrica y otras complementarias.

La línea del metro, al haberse demorado la gestión del PAI por causa de la declaración del BIC del tramo de la acequia de Mislata, está construida en suelo de propiedad privada, habiendo sido autorizada su ejecución por los propietarios afectados, quienes suscribieron con el Ayuntamiento y la Generalitat un acta de cesión de uso con reserva de aprovechamiento urbanístico.

#### **1.2.2.3. Infraestructuras existentes.**

En el sector podemos diferenciar las siguientes infraestructuras existentes:

##### **Caminos.**

En el sector existen caminos de acceso a las parcelas agrícolas, no teniendo continuidad estos caminos mas allá de los límites del sector, al estar completamente rodeado de suelo ya consolidado, donde han desaparecido los antiguos caminos.

##### **Red de riego.**

En el sector encontramos una compleja red de acequias, formada tanto por los trazados principales de las acequias de Mislata y Faitanar, como por los ramales secundarios de la de Quart y Mislata que dan riego directo a las parcelas agrícolas.

Las acequias principales y, posiblemente, algunos tramos secundarios, riegan parcelas más allá de los límites del sector, por lo que deberá estudiarse en los proyectos de urbanización los desvíos y canalizaciones necesarias para mantener el servicio.

##### **Redes eléctricas**

El sector esta afectado por el trazado de numerosas líneas eléctricas aéreas. En el límite este se encuentra una línea de la red nacional de distribución de energía eléctrica, con una influencia de suministro de carácter metropolitano.



El resto de líneas eléctricas de media tensión que atraviesan, dan suministro a los suelos urbanos adyacentes. Deberá contemplarse en el Proyecto de Urbanización el desvío o soterramiento de las líneas eléctricas existentes.

#### **Instalaciones de saneamiento.**

El sector está atravesado por un colector de la red estructural de saneamiento del municipio, situado en paralelo al trazado de la línea de metro, hasta llegar a la alineación que une los viales Carrer de la Senda y Carrer Torrent, donde toma una dirección perpendicular hasta la Avenida del Mediterráneo, donde sitúa en su traza, discurrendo lo largo de dicha avenida en dirección oeste, hasta el casco urbano consolidado.

### ***1.2.3. Aprovechamientos potenciales.***

#### **1.2.3.1. Aprovechamiento agrícola.**

Como se ha expresado en el punto 1.2.1. el ámbito del sector actualmente está destinado a usos agrícolas, básicamente cultivo de huerta. No obstante, debe destacarse que en la actualidad se encuentran gran parte de las parcelas en estado de semiabandono, motivado por la expectativa urbanística del sector, que ha supuesto la continua transmisión de la propiedad, con el abandono de los cultivos por sus antiguos propietarios. La declaración del BIC y la delimitación de su ámbito de protección supondrán una recuperación singular de la huerta tradicional en parte del mismo.

Por otra parte, la ejecución de las obras del metro que discurre paralelo al límite norte del sector ha supuesto la ocupación temporal de gran número de parcelas agrícolas con la destrucción de los cultivos existentes.

#### **1.2.3.2. Aprovechamiento ganadero.**

No existe en el sector aprovechamiento ganadero.

#### **1.2.3.3. Aprovechamiento cinegético, mineral, forestal.**

En el sector no existen Aprovechamientos cinegéticos, minerales ni forestales.



### **1.3. Condiciones institucionales.**

#### ***1.3.1. Condiciones establecidas en el Plan General Transitorio de Quart de Poblet.***

El planeamiento vigente en Quart de Poblet es el Plan General Transitorio, aprobado definitivamente en la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de julio de 2002. El objeto del Plan General Transitorio es dotar de ordenación urbanística al municipio hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.

El ámbito objeto del presente Plan Parcial Modificativo tiene la clasificación de suelo no urbanizable, desarrollado en el artículo 6.61 del Plan General, "Suelo no urbanizable colindante al suelo urbano residencial".

*Artículo 6.61. Suelo no urbanizable colindante al suelo urbano residencial.*

*Constituye este suelo el situado entre la vía férrea de Valencia a Riba-roja y el suelo industrial "B", al este del AR2, con una superficie de unas 24,97 hectáreas, que es el único suelo vacante que posibilitará el crecimiento del casco urbano (Declaración de Impacto Ambiental del 13 de septiembre de 1991. DOGV núm. 1621).*

*Su incorporación al desarrollo urbano podrá efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en las legislaciones del suelo y urbanística.*

*El uso global transitorio de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico, asimismo de carácter transitorio, es el establecido en el artículo 6.63 siguiente.*

*Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en el artículo 2.22 de las presentes Normas, las actuaciones en este suelo que pudieran afectar los terrenos situados a menos de treinta (30,00) metros del eje actual de la vía, requerirán informe previo de la Dirección General de Transportes de la Generalitat Valenciana, redactora del proyecto de "Prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Riba-roja". En su caso, los desarrollos urbanísticos de este suelo deberán coordinarse con las actuaciones que, respecto a la vía férrea, tenga prevista la Dirección de Transportes, debiendo preverse la ejecución de una estación subterránea y sus correspondientes salidas a superficie.*

#### **1.3.1.1. Red primaria establecida en el Plan General Transitorio.**

En el ámbito del sector se incluyen elementos de la red primaria o estructural de dotaciones públicas definidas en el capítulo 6 del Plan General Transitorio. Alguno de estos elementos han sufrido alteraciones en el periodo 2.001-2.008 que se describen en la Memoria Justificativa ( infraestructura ferroviaria, red de saneamiento, red viaria, red de riego,..).

#### ***1.3.2. Condiciones establecidas por la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.***

##### **1.3.2.1. Ejecución línea 5 de Metro Valencia. Valencia-Manises.**

En el momento de la redacción del presente documento en el ámbito del sector se ha finalizado la ejecución, por parte de la Generalitat Valenciana, de la prolongación de la línea 5 de Metro Valencia, que sustituirá a la línea férrea Valencia-Riba-Roja, desapareciendo la actual barrera que separa el sector del resto del casco urbano de Quart de Poblet.



En los planos del presente documento se grafía la traza definitiva de esta línea, actuación que condiciona la clasificación del suelo que se sitúa sobre el trazado, aspecto que se desarrolla en el apartado 1.4 “Afecciones sectoriales en el ámbito territorial”.

### **1.3.2.2. Proyecto conexión A3 con la Ronda Norte de Mislata.**

La Dirección General de Obras Públicas ha iniciado la tramitación del Proyecto de Conexión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata, con la exposición al público del proyecto básico.

En el ámbito del municipio de Quart de Poblet, y concretamente en el entorno del sector Molí d'Animeta, el trazado propuesto constituye el límite este del sector.

Este límite coincide asimismo con el ámbito de protección del Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata, por lo que el diseño e implantación de esta infraestructura puede afectar a este entorno protegido, aspecto que deberá ser concretado en el proyecto constructivo, requiriendo previo informe de la Conselleria de Cultura.

El documento expuesto al público no supone ninguna mejora en las comunicaciones viarias del municipio de Quart de Poblet, por lo que, el Ayuntamiento ha presentado una alegación a la solución propuesta, indicando la necesidad de incluir una rotonda que articule la conexión entre el viario municipal y la infraestructura diseñada, que permita la accesibilidad desde el municipio a vías de tráfico metropolitano.

Este criterio de conectividad ha sido recogido en los instrumentos de ordenación desarrollados, ya que supone la última oportunidad para resolver una adecuada accesibilidad viaria al municipio de Quart de Poblet.

### **1.3.2.3. Declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata.**

Como se ha expuesto en el apartado “Antecedentes”, la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, mediante Resolución de 15 de Octubre de 2.004, publicada en el DOGV de 8 del 11 de 2.004, incoó expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural ( BIC), con la categoría de monumento a favor del tramo histórico de la Acequia de Mislata a su paso por Quart de Poblet.

Este expediente concluyó con el Decreto 133/2.006 de 29 de Septiembre del Consell, publicado en el DOGV de 3 del 10 de 2.006, por el que se declaró Bien de Interés Cultural a la Acequia de Mislata. En el punto 3c de este documento, se establece la delimitación del ámbito del monumento:

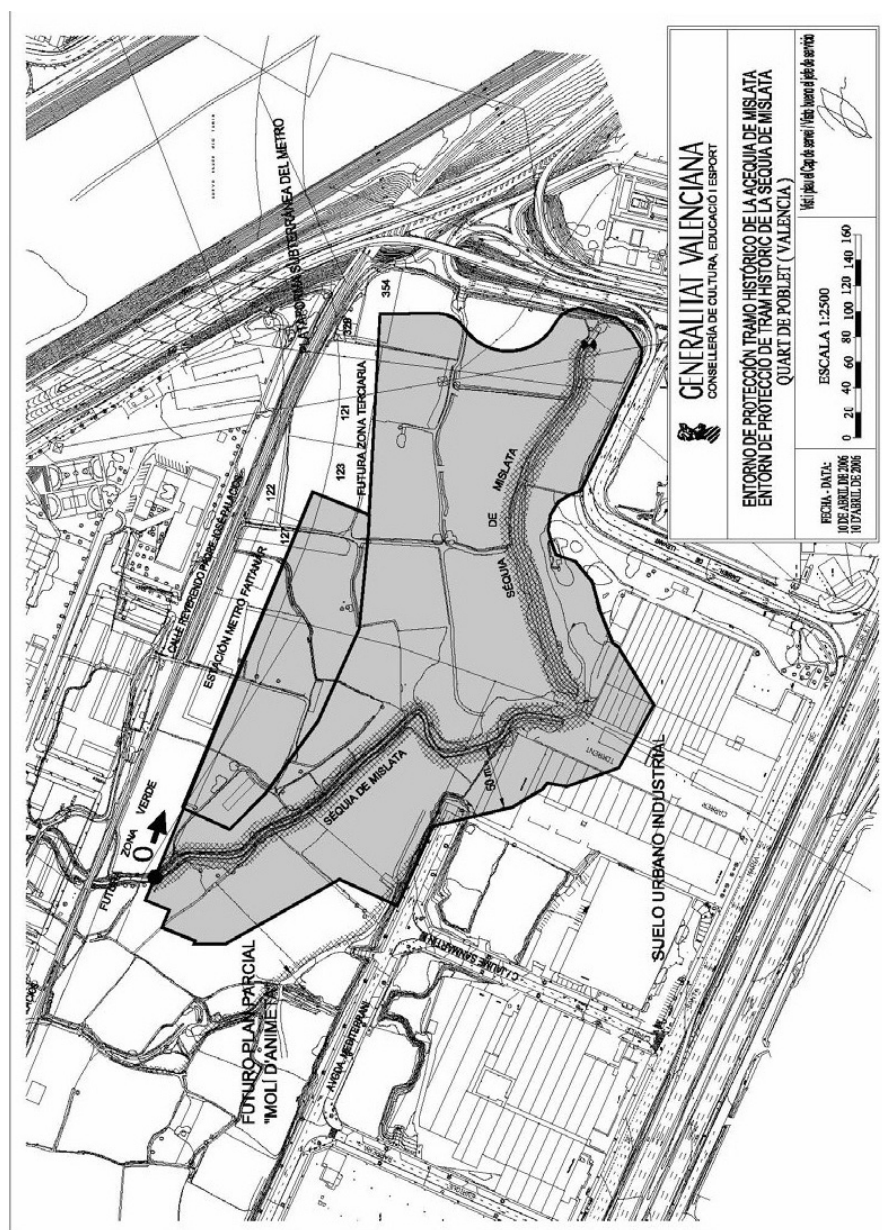
**Origen:** intersección de la acequia de Mislata con el área de afección de soterramiento del ferrocarril metropolitano. Punto “O”.

**Trazado:** desde el origen y en dirección este, se traza el límite norte del entorno en colindancia con el suelo afectado por la futura zona verde y la nueva estación sobrepuesta al espacio ocupado por el túnel del metro. En consecuencia, incluye la superficie del suelo destinado a equipamiento y recorre aproximadamente el límite meridional del as parcelas catastrales 127, 123, 121 y 354 del polígono nº 4. Gira a sur por el borde del vial y reservas de conexión entre la calle Reverendo Padre José Palacios y la Avenida del Mediterráneo, gira a occidente recorriendo una línea

## **MEMORIA INFORMATIVA.**



de la calle Jaime Sanmartín donde tuerce ortogonalmente al norte, sigue por la línea quebrada en dirección noroeste que será el límite con las parcelas residenciales del Plan General Sector Molí d'Animaeta hasta el suelo afectado por el metro, intersección que, virando al este, permitirá cerrar el ámbito al encontrarse con el punto de origen "O".



## 24





Ámbito que aparece reflejado en los correspondientes planos de información y ordenación.

La **Normativa de protección del B.I.C. y de su entorno** de protección, fijada con carácter provisional por el citado Decreto declarativo, es la siguiente:

**Para el Monumento:**

Artículo Primero.- Se atenderá a lo dispuesto en la Sección Segunda, del Capítulo III, del Título II de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativa al régimen de los bienes inmuebles de interés cultural. La protección del bien conlleva la protección del aprovisionamiento y dotación del caudal de agua cuya existencia resulta consustancial al origen y función del monumento.

Artículo Segundo.- El uso permitido para la acequia es el de conducción de agua para el riego, mantenido desde su construcción. Los márgenes de la misma se integrarán en el espacio agrícola y lúdico del entorno.

Artículo Tercero.- Se mantendrán los árboles y cañizos en los márgenes de la acequia, sin perjuicio de las operaciones periódicas de limpieza y mantenimiento de los mismos, conforme a las prácticas tradicionales asociadas al uso del riego que, así acreditadas, no precisarán de autorización expresa individualizada por parte de la Conselleria competente en materia de cultura.

**Para el Entorno de protección:**

Artículo Cuarto.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del monumento requerirá de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura. En tanto no exista planeamiento patrimonialmente validado, esta autorización se emitirá conforme a los criterios establecidos en la presente normativa, y en lo no contemplado en la misma, mediante la aplicación directa de los criterios relacionados en el artículo 39 de la citada Ley.

Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizatorio, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

Artículo Quinto.- A fin de preservar el paisaje histórico de la acequia el uso permitido en el entorno de protección es el agrícola tradicional, compatible con los usos divulgativo-didácticos y lúdicos asociables a los valores y disfrute del lugar, si bien se reserva una zona para un equipamiento específico, según se consigna y regula en el artículo siguiente.

Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.

Artículo Sexto.- Atendiendo a los diferentes límites del entorno de protección del monumento y a la zonificación básica que del ámbito se establece, se determinan las siguientes disposiciones:

**MEMORIA INFORMATIVA.**



Al Norte: Se establece una subárea en la que se contempla la posibilidad de emplazar un **equipamiento dotacional** público de carácter cultural-educativo, social-asistencial o administrativo-institucional (esta posibilidad sólo en inmueble de uso mixto, no exclusivo). Comprende una superficie de aproximadamente 17.000 m<sup>2</sup> adosada al límite norte, en correspondencia con la estación de Metro Faitanar, y retirada de la acequia según una línea convexa que, como se representa a puntos en el plano de delimitación, acaba por converger con la continuación del linde noreste del entorno, colindante con la futura zona terciaria exterior al mismo. Se asigna una edificabilidad de 2,2 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo a aplicar sobre dicho subámbito. El posible inmueble, de concepción exenta y circundado de generosos espacios libres, se diseñará de manera que facilite la transición paisajística y funcional entre el ámbito urbano y el ámbito agrícola, a la par que potencie la atracción ciudadana sobre el lugar. A tal efecto éste se dispondrá configurando con la estación de Metro un espacio público intermedio que determine las relaciones de escala y morfología urbanas a las cuales atenerse, mientras que, en su presencia paisajística respecto del territorio agrícola o de mediodía, se organizará de manera más abierta, pudiendo extender volúmenes y aterrazamientos de carácter organicista, que faciliten su integración formal y funcional con dicho ámbito así como la visión y disfrute ciudadano del conjunto territorial que se domina desde ese enclave.

Al Este: el límite del entorno deviene colindante con las reservas viarias, cuya concreción se efectuará mediante el proyecto técnico redactado por el órgano sectorial competente en materia de infraestructuras, que resultará acorde con los requerimientos patrimoniales del lugar y que, en caso de precisar una afección puntual de terrenos del entorno, dicho proyecto será sometido a autorización de la Conselleria competente en materia de cultura cuya tutela limitará en lo posible dicha afección y en todo caso requerirá un tratamiento formal, ambiental y paisajístico que lo haga compatible con los valores del entorno del monumento.

Al Sur: sin perjuicio de otras posible soluciones de corte perimetral, se posibilita la conexión entre la avenida del Mediterráneo y las reservas viarias y de enlaces referidas en el punto anterior, mediante un puente. La sección de éste, de la mayor ligereza constructiva y visual, estará limitada a dos carriles, con un tablero de reducido espesor, prácticamente horizontal (con pendientes aproximadamente entre 2-3%) que no supere los 10 metros de anchura máxima y con una cota libre mínima de 6,50 metros en el centro del mismo sobre las rasantes actuales de las parcelas de cultivo. Al sur de dicho eje, los usos del suelo que mantienen o puedan recuperar su componente rústica situados y que acompañan al meandro que conforma la acequia, serán los mismos que se arbitren para el resto del entorno de la acequia, si bien su delimitación y conformación física definitivas serán concretadas mediante la revisión del planeamiento que, respetuoso con el objetivos de la protección, cuente a tales efectos con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de cultura. Entre tanto, las edificaciones existentes afectadas por la delimitación se regirán por el régimen Fuera de Ordenación. A tal efecto en los supuestos de que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o una sustitución voluntaria les será de aplicación las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de las capacidades arbitradas por el art. 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Al Oeste: el límite del entorno colindante con el paseo peatonal de la zona residencial proyectada, que resolverá la transición entre ambos espacios situándose a una cota intermedia entre la parcela privada y el ámbito protegido, tendrá un tratamiento paisajístico y de organización funcional consecuente con dicha condición.

Sobre la zonificación no adscrita al equipamiento público, y como apoyo a los usos y actividades que con carácter general se reconocen en el artículo Quinto, se reserva la posibilidad de materializar una pequeña edificabilidad de 0,006 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo, a

## MEMORIA INFORMATIVA.



calcular sobre los terrenos que mantienen o sean susceptibles de recuperar su componente rústica, con independencia de la asignación a que finalmente se destinen. Las edificaciones que al efecto puedan establecerse se desarrollarán en pequeñas unidades cuyo establecimiento diseminado o agrupado tenga en cuenta la caracterización paisajística del lugar y cuya morfología refleje, de manera concisa y discreta, su condición de nueva implantación.

Tales edificaciones configurarán espacios cerrados de una sola planta y 4 m. de altura máxima de coronación, que, en su caso, podrán contar con extensiones porchadas, libres de cómputo si su superficie no rebasa el 30% de la del inmueble a ellas asociado.

Artículo Séptimo.- Cualquier intervención que afecte al subsuelo del inmueble o de su entorno de protección se someterá a lo dispuesto en el Título III de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo Octavo.- Esta normativa es transitoria hasta la aprobación del preceptivo Plan Especial de Protección previsto en el artículo 34.2 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano para los entornos de protección de los monumentos o de los instrumentos urbanísticos de igual alcance que se prevean con idéntica finalidad. Dicho planeamiento podrá reajustar los parámetros de edificabilidad y usos transitoriamente establecidos en la presente normativa en función de una mayor concreción proyectual que la Conselleria competente en materia de cultura estime patrimonialmente satisfactoria en relación con la debida protección de los valores del lugar.

Como última consideración, el artículo 8º, establece que la normativa definida en el decreto es transitoria, hasta la redacción del preceptivo Plan Especial de Protección o instrumento urbanístico de igual alcance que se prevea con idéntica finalidad.

Adjunto al presente documento se recoge un anexo informativo<sup>1</sup> referente al BIC y su ámbito de protección, donde se analizan los valores patrimoniales y paisajísticos de este, así como su integración con la propuesta de ordenación del sector. Fruto de este análisis, con el mismo contenido y desarrollo que debería contener un Plan Especial de Protección, en el Capítulo 2 del Título 2 de las Normas Urbanísticas, bajo el título “Disposiciones propias de un Plan Especial de Protección. Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento “Acequia de Mislata” y su entorno de Protección”, se establece la normativa de protección que, además del cajero de la acequia, afectara los elementos dotacionales pQL y sTD.

Por tanto la exigencia establecida en el Decreto de Declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata a su paso por Quart de Poblet, de redactar una normativa de protección con el grado de definición propio de un Plan Especial de Protección, queda recogida en el presente documento de planeamiento.

Por ello, el presente Plan Parcial, en lo que afecta al Bien de Interés Cultural (BIC) “Acequia de Mislata” y su ámbito de protección, tiene el contenido propio de un Plan Especial.

<sup>1</sup> El anexo denominado “Anteproyecto Molí d’Animeta tiene carácter meramente informativo, no teniendo validez normativa, debiendo concretarse su organización y diseño definitivo en los correspondientes proyectos de urbanización.



#### **1.4. Afecciones de la legislación sectorial en el ámbito territorial.**

##### ***1.4.1. Limitaciones impuestas por la normativa de ordenación de los transportes terrestres.***

###### ***Ferrocarril/ Metro.***

El límite norte del sector esta definido por la antigua línea férrea Valencia-Ribarroja del Turia, actualmente en desuso por haber sido sustituida por la Línea 5 de Metro Valencia, por lo que, en cuanto a las afecciones sobre el territorio, se consideran las correspondientes a la nueva línea de metro.

Tras las oportunas conversaciones con el Servicio de Planificación de la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, se debe establecer una zona de protección de 10 metros a ambos lados de las pantallas que configuran el túnel del metro, con el uso exclusivo en superficie de zona verde o viario. Debiendo ser urbanizado este espacio a cargo del sector.

##### ***1.4.2. Limitaciones impuestas por la red viaria de dominio público no municipal.***

El ámbito del sector colinda por el este con un enlace viario de dominio público no municipal, perteneciente a la red general del estado (RIGE), estas son:

Enlace entre la V-30, la A-3 y la CV-403 - Nuevo Acceso a Torrent-

Las carreteras de la red general del estado ( RIGE) y los terrenos inmediatos a las mismas se regularán por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988), y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento General de Carreteras (BOE núm, 228, de 23 de septiembre de 1994).

Pendiente de determinar la catalogación de cada tramo de vía del Proyecto Básico de Conexión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata, se determinan las afecciones según la normativa estatal, sin perjuicio de su futura adecuación a lo que indiquen las administraciones competentes.

La ley de carreteras prevé el establecimiento en las carreteras de las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

###### **Zona de dominio público (art. 21 L25/1988)**

Son de dominio publico los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 metros en las restantes carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.



La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afectada a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

La concertación de que es una autopista, autovía, vía rápida o carretera convencional se contiene en el art. 2 de la Ley de Carreteras:

- Autopista (art. 2.3 L25/1988).

Son autopistas las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y reúnan las siguientes características:

No tener acceso a las mismas las propiedades colindantes.

No cruzar a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía ni ser cruzada a nivel por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna.

Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno no destinada a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios.

- Autovía (art.2.4 L25/1988).

Son autovías las carreteras que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas, para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes.

- Vías rápidas (art. 2.5 L25/1988).

Son vías rápidas las carreteras de una sola calzada y con limitación total de accesos a las propiedades colindantes.

- Carreteras convencionales (art. 2.7 L25/1988).

Son carreteras convencionales las que no reúnen las características propias de las autopistas, autovías y vías rápidas.

Las autovías y las vías rápidas carecerán igualmente de pasos y cruces al mismo nivel con otras sendas, vías, líneas de ferrocarril o tranvía con servidumbre de paso alguna (art. 6 RD1812/1994).

### **Limitaciones de uso en la zona de dominio público (art. 21.3 L25/1988)**

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio competente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

El Reglamento General de Carreteras concreta en mayor medida las limitaciones de uso (art. 76.2, 3 y 4 RD1812/1994), al establecer que, en ningún caso, se autorizan obras e instalaciones que puedan afectar a la seguridad de circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

## **MEMORIA INFORMATIVA.**



En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada, así como, excepcionalmente, la utilización del subsuelo para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general. En cualquier caso, estas obras o

instalaciones se situaran fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

#### **Zona de servidumbre (art. 22 L25/1988)**

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una

distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medias desde las citadas aristas.

#### Limitaciones de uso en la zona de servidumbre (art. 22.3 L25/1988)

En la zona de servidumbre, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio competente. En todo caso el Ministerio podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

El Reglamento General de Carreteras (art. 78.3 RD 1812/1994), establece que la zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:

- a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
- b) Deposito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
- d) Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.
- e) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- f) Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio y zonas de aparcamiento.

#### **Zona de afección (art. 23 L25/1988)**

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

#### Limitaciones de uso en la zona de afección (art. 23.2 y 3 L25/1988)

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio competente.

## **MEMORIA INFORMATIVA.**



En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y

sin que el incremento de valor que aquellas comportan pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

#### **Línea límite de edificación (art. 25 L25/1988)**

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinado a la circulación de vehículos en general.

Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por las zonas urbanas el Ministerio competente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se sitúa a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Limitaciones de uso dentro de la zona definida por la línea límite de edificación (art. 87 RD1812/1994)

Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles.

Igualmente podrá autorizarse la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de una estación de servicio deberán quedar situados mas allá de la línea límite de edificación.

Entre los bordes exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

#### **MEMORIA INFORMATIVA.**



### **Imposición o modificación de servidumbres (art. 23.1 y 4 RD 1812/1994)**

La aprobación de proyectos de carreteras estatales implicara la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

A tales efectos, los proyectos de carreteras y sus modificaciones deberán comprender el trazado de la misma y la determinación de los terrenos, construcciones u otros bienes y derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa o servicio de aquella y la seguridad de la circulación.

#### ***1.4.3. Limitaciones impuestas por la normativa aeroportuaria.***

El ámbito del Plan Parcial Modificativo se encuentra afectado por las servidumbres generadas por la existencia del Aeropuerto de Valencia en su entorno inmediato.

El aeropuerto de Valencia, de interés general del Estado, según el artículo 149.1.20º de la Constitución y el Real Decreto 2858/1981, de 27 de noviembre, sobre calificación de aeropuertos civiles, y clasificado como aeródromo con letra de clave "A", en el Real Decreto 3008/1973, de 16 de noviembre, por el que se establecen además las nuevas servidumbre aeronáuticas del aeropuerto de Valencia y la Base Aérea de Manises

Dado el desarrollo del aeropuerto, y su proyección de futuro, se redacta el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, publicado en la Orden de 19 de Julio de 2001. Este Plan Director resulta necesario para regular el crecimiento del aeropuerto y proceder a la delimitación de su nueva zona de servicio, tal como establece al artículo 166 de la Ley 1/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y por el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

El Plan Director del Aeropuerto de Valencia, en su anexo III, "Servidumbres aeronáuticas", establece las servidumbres generadas por el aeropuerto de Valencia en su entorno.

Las servidumbres aeronáuticas aparecen definidas en el Decreto de 24 de febrero de 1972, y fija con carácter general las normas que deben regir para las servidumbres de los aeródromos, instalaciones radioeléctricas y operación de aeronaves. Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia fueron establecidas por el Decreto de 16 de noviembre de 1973.

#### **Servidumbres de aeródromo.**

La finalidad de las servidumbres de aeródromo es definir el espacio aéreo que debe mantenerse libre de obstáculos alrededor de los aeródromos para que puedan llevarse a cabo con seguridad las operaciones de los aviones en sus fases visuales de aproximación. Esto se logra mediante una serie de superficies limitadoras de obstáculos que marcan los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo.

#### **MEMORIA INFORMATIVA.**





Los objetos que atraviesan las superficies limitadoras de obstáculos pueden dar lugar a una mayor altitud de franqueamiento de obstáculos en los procedimientos de aproximación.

Para pistas para aproximaciones instrumentales de precisión, categoría I, se evalúan las siguientes superficies limitadoras de obstáculos:

Superficie horizontal interna cónica.  
Superficie de aproximación y transición.  
Superficies de ascenso y despegue.

#### Definición de las servidumbres de aeródromo.

Superficies y dimensiones	Aproximación visual Numero de clave 4	Aproximación de precisión Cat. I Numero de clave 3 o 4
<b>Cónica</b>		
Pendiente	5%	5%
Altura	100 m	100 m
<b>Horizontal interna</b>		
Altura	45 m	45 m
Radio	4.000 m	4.000 m
<b>De aproximación</b>		
Longitud del borde interior	150 m	300 m
Distancia desde el umbral	60 m	60 m
Divergencia (a cada lado)	10%	15%
<b>Primera sección</b>		
Longitud	3.000 m	3.000 m
Pendiente	2,5%	2,5%
<b>Sección segunda</b>		
Longitud	--	3.600 m
Pendiente	--	2,5%
<b>Sección horizontal</b>		
Longitud	--	8.400 m
Longitud total	--	15.000 m
<b>De transición</b>		
Pendiente	14,3%	14,3%

#### Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.

Es necesario establecer las servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas para garantizar el correcto funcionamiento de los equipos de comunicaciones y ayudas a la navegación de los que depende en gran parte el tráfico aéreo.

#### Zona de seguridad.

Dentro de esta zona se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentran, sin previo consentimiento de la Dirección General de Aviación Civil, quien sólo podrá aquellas instalaciones o construcciones que, no sobrepasando la superficie de limitación de alturas, se considere que no interferirán el funcionamiento de la instalación radioeléctrica.

#### Zona de limitación de alturas.

En esta zona se prohíbe que ningún elemento sobrepase la superficie de limitación de alturas correspondiente. Asimismo será necesario el consentimiento de la Dirección

#### MEMORIA INFORMATIVA.

General de Aviación Civil, para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como para cualquier otro dispositivo que pueda dar origen a perturbaciones o interferencias en el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

**Servidumbres de la operación de aeronaves.**

Las superficies que constituyen las servidumbres de la operación de aeronaves se establecen para garantizar la seguridad en las diferentes fases de las maniobras de aproximación y despegue por instrumentos a un aeropuerto y son específicas de las ayudas que se utilicen como base de cada procedimiento de aproximación y mínimos de operación que correspondan.

El Plan Director del Aeropuerto de Valencia establece en los apartados A3.3 y A3.4 del Anexo III, las servidumbres actuales y las servidumbres del desarrollo previsible, así como en el apartado A3.5 las servidumbres generadas por el máximo desarrollo posible del aeropuerto, estableciendo para cada uno de los casos las servidumbres de aeródromo y servidumbres de operación.

Estas servidumbres quedan reflejadas en los siguientes gráficos:

Grafico 1. Servidumbres actuales.

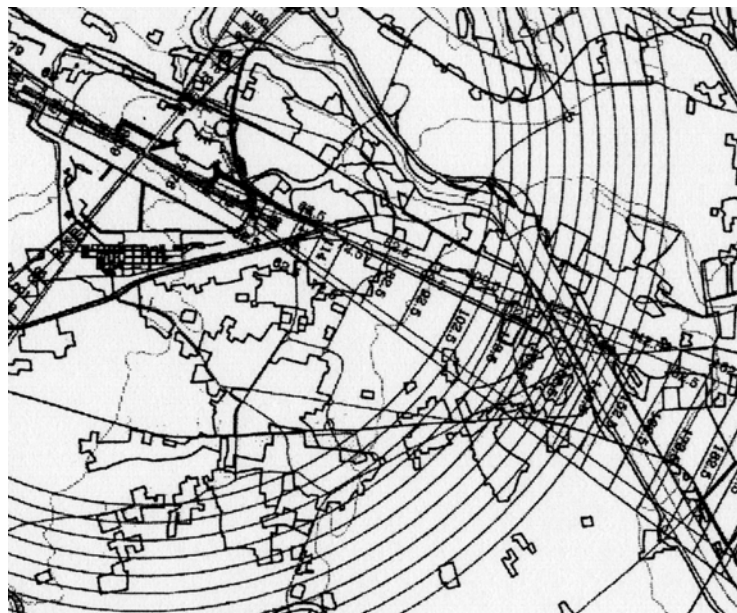
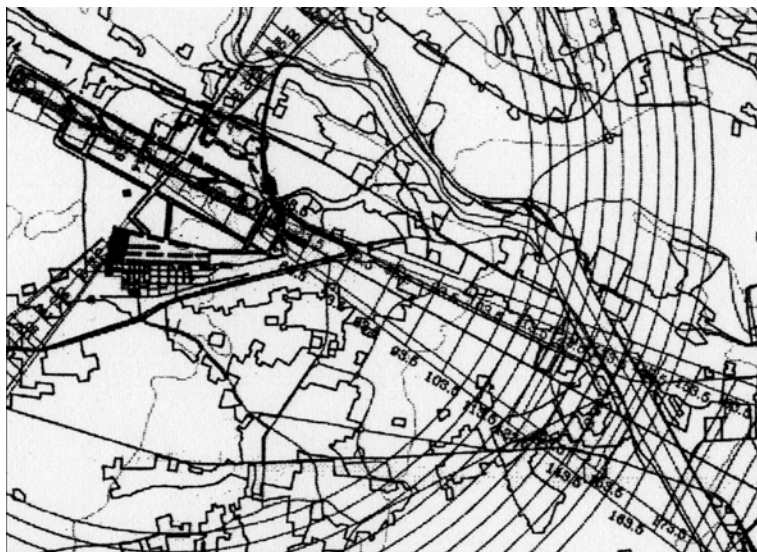


Grafico 2: Servidumbres futuras.



En fecha 8 de septiembre de 2.004, por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, publicada en el BOP de 29 de octubre de 2.004 y en el DOGV del 24 de febrero de 2.005, fue aprobado el Plan Especial del Sistema Aeroportuario, para la ampliación de sus instalaciones y construcción de la tercera pista, no afectando dicho documento a la servidumbre definidas en al Plan Director de Aeropuerto de Valencia.

En fecha 19 de Abril de 2.005 se solicita informe a la Secretaria General de Transporte, de la Dirección General desviación Civil del Ministerio de Fomento, emitiendo informe en fecha 22 de marzo de 2.006, en el que se expresa que el ámbito de planeamiento se encuentra afectado por la servidumbre aérea del Aeropuerto de Valencia, y se adjunta plano indicativo de las limitaciones de alturas en el ámbito.

#### MEMORIA INFORMATIVA.



#### 1.4.3. Limitaciones impuestas en materia de transporte de energía eléctrica.

Las líneas eléctricas aéreas que se encuentran en el sector generan las servidumbres establecidas en la L54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.

#### MEMORIA INFORMATIVA.



#### **1.5. Estructura de la propiedad del suelo.**

El sector según reciente medición tiene una superficie de doscientos sesenta y seis mil doscientos diecinueve metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (269.219,82 m<sup>2</sup>). La relación de propietarios se concretará en el documento de la reparcelación.

Valencia, junio de 2.008.  
El Arquitecto

Fdo. José Luis Pastor Bono.

**MEMORIA INFORMATIVA.**





## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Objeto.

El objeto del presente Plan Parcial Modificativo es el desarrollo del sector denominado Molí d'Animeta, definido en las "Bases para el desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta del suelo no urbanizable colindante al suelo urbano residencial", redactadas y aprobadas por el Ayuntamiento de Quart de Poblet en fecha 24 de Julio de 2003 ( BOP 08-09.2003).

En las bases aprobadas se establece como objeto el "determinar las condiciones para la presentación, gestión, y desarrollo de un Programa de Actuación Integrada que desarrolle por gestión indirecta el suelo delimitado, al Norte, por el suelo urbano coincidente con el límite norte de la actual vía férrea de Valencia a Riba-Roja; al sur, con el límite del suelo urbano, situado en la Avenida del Mediterráneo, al Este, por la vía de la red primaria denominada Nuevo Acceso a Torrent y, por el Oeste, con el Camí del Cementeri; en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'02), está clasificado como No Urbanizable, regulándose en el artículo 6.61 de sus Normas Urbanísticas".

Estas bases se desarrollan en virtud del artículo 3.2 "Programas para el desarrollo de actuaciones integradas" de las Normas Urbanísticas del Plan General, donde se establece que de acuerdo con el artículo 45.2 A de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento podrá dictar bases para la selección del urbanizador, debiéndose ajustar los programas presentados a las determinaciones establecidas en las bases.

Tal como se ha desarrollado en los antecedentes al presente documento, tras la incoación y posterior declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata a su paso por el sector Molí d'Animeta, se ha producido la modificación de la propuesta de ordenación y por tanto, indirectamente, la adecuación de las bases de programación aprobadas.

Las modificaciones de la ordenación y de las bases de programación se justifican en la presente memoria, analizando los criterios y causas que las han motivado, y justificando el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

### 2.2. Normativa de aplicación.

Tras la presentación inicial de los documentos de planeamiento del sector, el urbanismo valenciano ha sufrido un profundo cambio legislativo, definiendo y justificando en este punto la normativa de aplicación a los instrumentos de planeamiento que se desarrollan.

La normativa de ámbito estatal mantiene sus preceptos, siendo de aplicación las siguientes normas:

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Objetivos de la ordenación.



Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.  
 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Decreto Legislativo 1/1992, en la parte no anulada en la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997.

La normativa de ámbito autonómico de aplicación es:

Ley 6/1.994 Reguladora de la Actividad Urbanística ( LRAU).  
 Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana, Decreto 201/1.998 de 15 de Diciembre.  
 Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Generalitat Valenciana.

La tramitación de los documentos de planeamiento conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y no conforme a la Ley Urbanística Valenciana ( LUV) vigente en la actualidad queda motivada por que el tramite de información publica concluyo con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV, por lo que resulta de aplicación la norma establecida en la Disposición Transitoria Primera. Asimismo, por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2.004, se podrán seguir tramitando y aprobando los instrumentos de planeamiento y gestión no adaptados a la presente ley si se encuentran en proceso de exposición al publico. No obstante, deberá analizarse la vigencia de lo expuesto en la disposición transitoria 3ª de la L.U.V. en relación con la densidad de viviendas en el ámbito del sector.

Junto a los documentos de planeamiento establecidos en la normativa urbanística, debe completarse el análisis territorial con otra serie de documentos que se especifican en las normativas sectoriales que regulan las actuaciones en el territorio.

La Ley 2/1.989 de la Generalitat Valenciana y el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, establece la necesidad de la redacción y tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental junto a los instrumentos de planeamiento que afecten a suelos no urbanizables ( Anexo I Rgto), encontrándonos en este supuesto, por lo que se ha redactado el citado documento por la consultora Cota Ambiental, adjuntándose a la documentación aportada.

La Ley 7/2.002 de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, establece en su artículo 25, “Relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico”, la necesidad de incorporar un estudio acústico en el ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar el impacto acústico y adoptar las medidas necesarias para su reducción. En este sentido se incorpora a la documentación de planeamiento el necesario estudio acústico, redactado por el Laboratorio de Ingeniería Acústica de la Universidad Politécnica de Valencia.

Al margen de los citados documentos, los últimos desarrollos legislativos han establecido la necesidad de redactar nueva documentación de análisis, que en la presente tramitación NO es documentación necesaria, no obstante, se ha considerado oportuno su incorporación, ya que supone un mayor análisis de la realidad territorial y urbana, redundando en la calidad de las propuestas de ordenación realizadas.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
 Objetivos de la ordenación.



Dentro de esta documentación no necesaria, encontramos:

Estudio justificativo de la necesidad de vivienda protegida.  
Estudio de paisaje.

La disposición adicional sexta de la Ley Urbanística Valenciana, establece la necesidad de que los Planes Generales deben incorporar en sus determinaciones la proporción de vivienda protegida necesaria en el municipio, en este sentido, y al carecer el Plan General Transitorio de Quart de Poblet de esta previsión, se considera oportuno acompañar al presente planeamiento de un Estudio justificativo de la necesidad de vivienda protegida, que nos dé la información necesaria para realizar las oportunas reservas de vivienda protegida.

La Ley 4/2.004 de 30 de Julio, de Ordenación del Territorio y Ordenación del Paisaje establece la necesidad que los Planes Generales contengan un Estudio de Paisaje donde se establezcan los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la catalogación, valoración y protección del paisaje, documento del que carece el Plan General de Quart de Poblet.

El artículo 48 “Estudios de Integración Paisajística” del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece la necesidad de incorporar un estudio de integración paisajística a los documentos desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y a los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 3 de marzo y de su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto de 162/1990, de 15 de octubre, sustituyéndose el análisis de impacto visual por el citado estudio conforme a lo señalado en el artículo 58 de este Reglamento. En este sentido, se complementa la documentación con el Estudio de Integración Paisajística, que analice y establezca las medidas correctoras oportunas para la correcta armonización de las propuestas urbanas planteadas en su entorno.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Objetivos de la ordenación.





### **2.3. Objetivos de la propuesta de ordenación.**

La propuesta de ordenación se ajusta a los criterios establecidos en las bases aprobadas por el Ayuntamiento de Quart de Poblet para el desarrollo del sector y a las determinaciones establecidas en la declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata, con los ajustes derivados de los proyectos de infraestructuras de la Generalitat Valenciana como son la línea de Metro Valencia y el Proyecto de Conexión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata.

Estos criterios se materializan en los siguientes objetivos, consensuados entre las distintas administraciones y los particulares afectados:

- Conservación, protección y puesta en valor del tramo de la acequia de Mislata a su paso por el término municipal de Quart de Poblet.
- Conservación y mejora del entorno paisajístico tradicional de la acequia de Mislata.
- Integración del ámbito protegido en un entorno urbano.
- Integración del sector Molí d'Animeta en la trama urbana de Quart de Poblet.
- Resolución de los problemas de accesibilidad de Quart de Poblet respecto a vías de tráfico rodado de gran capacidad.
- Dar continuidad a la Avenida del Mediterráneo como vial de salida del casco urbano, hacia Valencia.
- Completar el sistema de dotaciones públicas del municipio.
- Posibilitar el desarrollo urbanístico previsto en las Bases aprobadas al efecto por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de julio de 2003, que implica la construcción de unas 2.000 viviendas, de las cuales un 50% deben estar sujetas a algún régimen de protección pública.
- Mantenimiento de la edificabilidad global definida en las bases de programación.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Objetivos de la ordenación.



## **2.4. Descripción y justificación de la propuesta de ordenación.**

La propuesta de ordenación armoniza un conjunto de preocupaciones e intereses de distintas administraciones y particulares, fruto de un consenso obtenido tras un largo y complicado proceso.

El objetivo fundamental es la integración del Bien de Interés Cultural Acequia de Mislata, y su entorno de protección en el desarrollo urbano previsto y, por extensión, en el conjunto del municipio: y a su vez, realizar un desarrollo urbano de calidad necesario para el crecimiento del municipio.

Los elementos territoriales y funcionales que han sido básicos en la propuesta de ordenación definitiva son:

### **2.4.1. Conservación y protección de la acequia de Mislata.**

En el tramo de la acequia de Mislata que nos afecta, además de los valores intrínsecos de la red de acequias de la Vega de Valencia, caracterizados por una forma particular de la ocupación del territorio y de intervención en el entorno y un modelo económico de explotación de recursos se ha de destacar, según recoge la Resolución de la Dirección General de Patrimonio, la conservación de su valor constructivo y paisajístico, presentando un entorno con reducidas agresiones.

Por este motivo, la propuesta de ordenación redactada pretende no alterar las condiciones actuales de la acequia, ni en su trazado, ni en sus características constructivas ni paisajísticas.

Para lo cual, se intenta mantener la situación en la que se encuentra en la actualidad la acequia de Mislata y su entorno inmediato, con el objeto de respetar la memoria histórica materializada en la creación de un paisaje agrícola, y su integración a un entorno urbanizado, en el que se convierte en “huerta-urbana” dotando a su entorno y al municipio de Quart de Poblet de un espacio libre de condición agrícola, para uso de la población y recuerdo del paisaje histórico.

Con este fin, se mantiene el trazado del tramo de la acequia de Mislata comprendido entre la línea 5 del Metro y el enlace entre la V-30, la A-3 y la CV-403, sin perjuicio de la actuación a realizar en este último por parte de la Conselleria d'Infraestructures i Transports.

También se mantiene como aspecto fundamental en la conservación del paisaje, la topografía del terreno, las parcelaciones agrícolas existentes, la red de caminos y sendas, ramales de riego, tipología de cultivos, y situación, etc, aspectos básicos para la conservación y comprensión del paisaje tradicional de la huerta. Aunque por otra parte, debemos conjugar este criterio de conservación con el uso público al que debe estar destinado.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Descripción y justificación de la propuesta.



Estos aspectos se desarrollan en el Anexo 1 “ Anteproyecto Molí d’Animeta”, adjunto a la presente memoria, en el que se analizan y plasman las soluciones proyectuales a concretar en los correspondientes proyectos de urbanización.

#### **2.4.2. Articulación con la ciudad existente.**

El límite norte de sector coincide por el linde del suelo urbano y los terrenos de la vía férrea Valencia↔Riba-Roja, hoy en desuso por haber sido sustituida por la prolongación de la línea 5 de Metro Valencia. La desaparición de esta barrera urbana posibilita una nueva relación entre los suelos objeto de ordenación y el casco urbano residencial, convirtiendo la Calle Reverendo Padre José Palacios en un eje vial ajardinado, manteniendo el criterio establecido en la ordenación de Refracta, donde se ha sustituido la barrera formada por el ferrocarril por un bulevar y un espacio verde, que sirve de enlace con el suelo consolidado, a la vez de mejorar las condiciones urbanas y dotar al casco urbano de zonas verdes de las que carece en la actualidad, integrando los elementos de la nueva infraestructura ( estaciones, salidas,...) en la zona verde propuesta.

A su vez, la calle Reverendo Padre José Palacios se convierte en una de las vías de conexión del municipio con las de tráfico metropolitano, a través del enlace proyectado por la Generalitat, de conexión de la A-3 y la Ronda Norte de Mislata.

La Avenida del Mediterráneo, actualmente ejecutada parcialmente, se completa dentro de las actuaciones del sector Molí d’Animeta, posibilitando la conexión con el acceso a Torrent, a través de la rotonda diseñada en el Proyecto de conexión de la A3 con la Ronda Norte de Mislata. Se define una sección viaria de 4 carriles, salvo en su tramo final, donde la normativa de protección del entorno de la Acequia de Mislata propone una reducción de la sección a 2 carriles en el puente que salva el meandro de la acequia.

Estos dos elementos viales fundamentales en la estructuración del municipio, se articulan transversalmente a través de la continuación de la calle Santa Cecilia, en su límite este, y a través de la calle del Cementerí en el límite oeste. En los encuentros entre estos viales, se diseñan rotondas de forma que se faciliten las alternativas de tráfico rodado en el entorno.

#### **2.4.3. Elementos dotacionales del sector.**

La red dotacional del sector se estructura con los siguientes elementos:

Creación de una bolsa de suelo dotacional, situada al este del sector, coincidente con el ámbito de protección de la acequia de Mislata, integrada por los elementos dotacionales pQL y sTD.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Descripción y justificación de la propuesta.



El parque público o pQL está integrado por la totalidad de los suelos del ámbito protegido del entorno de la acequia de Mislata, que mantienen las condiciones de huerta, incorporando aquellos suelos que se diseñan con un carácter lúdico como aquellos otros destinados íntegramente a los cultivos agrícolas. Las determinaciones de este elemento se desarrollan en el anexo específico “Anteproyecto Molí d’Animeta”.

La parcela dotacional sTD, integrada dentro del ámbito de protección de la acequia, articulando la transición con la Calle Reverendo Padre José Palacios. En el decreto de protección del BIC, se establecen las condiciones de esta parcela, que son:

- Equipamiento dotacional público de carácter cultural, educativo, social-asistencial, administrativo-institucional ( esta posibilidad en uso mixto).
- Edificabilidad 2,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El inmueble, de concepción exenta y circundado de generosos espacios libres, se diseñará de manera que facilite la transición paisajística y funcional entre el ámbito urbano y el ámbito agrícola, a la par que potencie la atracción ciudadana sobre el lugar.

Previsión de un equipamiento educativo en el límite oeste del sector, junto a la Calle del Cementeri, donde se prevé la implantación de un centro de primaria y uno de secundaria. Se ha optado por esta ubicación con el fin de integrarlo en el resto del casco urbano, ya que servirá al conjunto del municipio.

Se califican como elementos dotacionales de la red primaria aquellas parcelas en las que se ubican infraestructuras de servicio a la línea 5 de metro, afectando tanto al subsuelo (trazado subterráneo de la infraestructura) como al suelo, zonas verdes y estaciones, asumiendo el sector la obligación de su urbanización e integración en la trama urbana.

#### **2.4.4. Ordenación elementos edificados.**

La edificación residencial se concentra en la zona oeste del sector, organizada en dos tipologías urbanas diferenciadas, una recayente a la calle Reverendo José Palacios se organizan un conjunto de bloques lineales, y en la parte posterior de estos, y limitando con la Avenida del Mediterráneo se ubican unas manzanas cerradas con espacio libre interior. El objetivo de esta diferencia es la posibilidad de obtener distintos productos inmobiliarios finales, dando respuesta a la diversa necesidad de vivienda que encontramos en la actualidad.

Los bloques lineales tienen una altura máxima de 9 plantas, seriándose cada uno de ellos con un elemento singular, tipo torre, de 12 plantas. Estos bloques forman la fachada urbana de la Calle Reverendo Padre José Palacios, integrándose en la zona verde, por lo que se establece la posibilidad de destinar sus plantas bajas a usos comerciales, de forma que se genere actividad en la zona verde, sirviendo a los vecinos. En la parte posterior de estos bloques se ha diseñado un espacio libre, de carácter privado, que sirva a las edificaciones, con la posibilidad de establecer



pequeños jardines o espacios libre de disfrute de los vecinos de las distintas edificaciones.

Las manzanas cerradas se diseñan con la voluntad de generar espacios interiores libres que sirvan a las viviendas, materializándose con unos elementos construido en forma de U, cerrado por un bloque lineal recayente a la Avenida del Mediterráneo. Las alturas previstas son 9 plantas en los elementos lineales, y 13 plantas en elementos singulares tipo torre. Se prevé la posibilidad de viviendas en las plantas bajas, que disfruten de estos espacios interiores, y de los espacios libres longitudinales en los bloques lineales que recaen a la Avenida del Mediterráneo.

#### **2.4.5. Objetivos específicos y justificación de las determinaciones referidas a la zona de parque agrícola protegido.**

Los objetivos de la ordenación urbanística para la zona de parque agrícola protegido de la acequia de Mislata son los siguientes:

1. Conservar y proteger el tramo histórico de la acequia a su paso por el término municipal de Quart de Poblet, manteniendo sus características físicas, morfológicas, paisajísticas y medioambientales, preservando y potenciando de este modo los valores patrimoniales que han determinado su declaración como Bien de Interés Cultural. La normativa recoge específicamente estas condiciones de protección.
2. Conservar el entorno paisajístico tradicional de la acequia de Mislata, manteniendo aparentemente las características de parcelación y cultivo de los terrenos que se han configurado históricamente. Con el fin de incrementar la utilidad social del parque agrícola en parte del ámbito protegido podrá admitirse, dentro del mantenimiento o evocación de la parcelación tradicional, cierta fragmentación funcional que permita la creación de pequeños huertos de cultivo familiar.

La mayor parte del entorno del Bien de Interés Cultural se incluye en la zona de parque agrícola protegido, estableciendo unas condiciones de parcelación, edificación y utilización que mantengan la estructura y características generales paisajísticas y medioambientales del área protegida y de su entorno. Las transformaciones permitidas se justifican en la mejor conservación general del conjunto.

De este modo las presentes normas regulan las condiciones urbanísticas aplicables a la zona calificada como Parque agrícola protegido por el presente Plan Parcial, que constituye la mayor parte del entorno del Bien de Interés Cultural del Tramo histórico de la acequia de Mislata y, en cumplimiento del acuerdo municipal del 21 de diciembre de 2006, extienden su aplicación a la totalidad del cajero de la acequia declarado BIC y al suelo del entorno situado al norte de las mismas (ART. 2.2.2 de la NNUU). Para el resto del ámbito protegido, clasificado como suelo urbano, deberá redactarse otro documento de planeamiento urbanístico que deberá complementar las determinaciones establecidas en las presentes normas.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Descripción y justificación de la propuesta.



Estas normas se complementan con las establecidas para la parcela destinada a equipamiento público situada en la zona este del entorno protegido.

Las presentes normas se han redactado teniendo en consideración la modificación de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano por Ley 5/2007, de 9 de febrero; en particular, considerando la nueva calificación de los Bienes de Interés Cultural que se establece en el artículo 26 de la misma según la cual, el BIC sería adscribible a un “Espacio Etnológico” ( Construcción o instalación o conjunto de éstas, vinculadas a formas de vida y actividades tradicionales, que, por su especial significación sea representativa de la cultura valenciana) mas que a un inmueble o conjunto edificado.

3. Integrar el ámbito protegido en un entorno urbano caracterizado por unas condiciones de alta densidad y elevado nivel de urbanización, configurando unas zonas de transición entre el espacio agrícola y el área urbanizada y una secuencia en la densidad de los usos públicos permitidos.

4. Preservar de una excesiva intensidad de usos urbanos, separando las zonas con mayor utilización, como los elementos de conexión y los bordes urbanos, del espacio agrícola interior. Como en el apartado anterior, la existencia de las zonas de transición y los elementos de conexión tiene la finalidad de mejorar la relación con un entorno caracterizado por su alto grado de urbanización.

5. Difundir y preservar los valores ambientales, sociales y el patrimonio cultural existente, entendidos no solamente como elementos de enriquecimiento cultural sino como elementos de calidad de vida de los ciudadanos.

6. Establecer una normativa de usos y de regulación de las construcciones que sean compatibles con el mantenimiento de la actividad agrícola, la moderación del impacto paisajístico y la conservación de los valores patrimoniales.

7. Acondicionar la red de caminos que debe servir de soporte a los usos públicos y a las necesidades del cultivo agrícola.

8. Proteger y recuperar las especies vegetales características de la zona.

9. Reestructurar las infraestructuras que sustentan los ciclos de suministro y evacuación de agua para riego, de modo que se mantenga la estructura tradicional del sistema de acequias y se garantice la disponibilidad de aguas limpias con los caudales suficientes para el riego.

10. La normativa establecida tiene la finalidad de complementar el régimen de protección establecido con carácter provisional en la declaración del BIC,

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Descripción y justificación de la propuesta.



regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de transformación y uso del suelo y las actividades que afecten al entorno protegido. En cualquier caso se consideran incluidas en el planeamiento el resto de condiciones contenidas en el decreto de declaración del bien de interés cultural, así como las normas de protección establecidas con carácter general por la Ley del Patrimonio Cultural valenciano y el resto de normativa de aplicación.

Aunque el ámbito del Plan Parcial no incluye la totalidad de la zona protegida, las condiciones establecidas en las normas deberán ser recogidas por el documento de planeamiento que defina la ordenación urbanística del área clasificada como suelo urbano.

11. En un momento posterior a la redacción de la documentación urbanística se elaborarán unas ordenanzas reguladoras de la gestión del parque agrícola protegido, referidas a los siguientes aspectos:

- Regulación, en su caso, del sistema de adjudicación de las tierras a cultivar: tamaño de la explotación, periodo de utilización, condiciones exigidas, obligaciones, extinción de la adjudicación, condiciones de conservación de los terrenos e infraestructuras.
- Completar la regulación de las actividades agrícolas a realizar: tipo de cultivos y rotaciones, fomento de la diversidad de cultivos, técnicas de cultivo, nutrientes y tratamientos químicos. Fomento de la diversidad, de la agricultura ecológica, limitaciones al uso de plaguicidas y herbicidas.
- Posibilidad de creación de un órgano administrativo rector del parque, en el que a la representación municipal, se puedan añadir la Conselleria competente en materia de agricultura y la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.
- Posibilidad de conexión con centros de formación agrícola o de difusión cultural, para la realización de prácticas o actividades formativas complementarias.

#### **2.4.6. Integración paisajística y objetivos específicos.**

En el Estudio de Integración Paisajística que acompaña al Plan Parcial Modificativo, se ha realizado un análisis del paisaje en el que vamos a actuar, valorando los impactos sobre el mismo, así como las medidas a adoptar para lograr armonizar la intervención con el paisaje preexistente.

Este análisis técnico se ha completado con un proceso de participación ciudadana, en el que los interesados han mostrado su criterio y realizado propuestas sobre las intervenciones posibles en el ámbito, recogándose estas inquietudes en el documento de Integración paisajística, y tras un análisis, han sido consideradas como un factor más que influye en la redacción de los instrumentos de planeamiento.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Descripción y justificación de la propuesta.





## **2.5. Cumplimiento de los condicionantes establecidos en las bases.**

El presente Plan Parcial Modificativo recoge los condicionantes establecidos en las bases para la programación del sector, así como las modificaciones surgidas como consecuencia de la aprobación del BIC de la Acequia de Mislata, justificándose en los siguientes apartados:

### **2.5.1. Integrar adecuadamente el Proyecto de prolongación de la línea 5 de Metro Valencia en el tramo Mislata-Quart de Poblet.**

En la ordenación establecida se diseña una zona verde lineal situada en el antiguo trazado del ferrocarril, sirviendo de charnela de enlace entre el suelo urbano consolidado y el ámbito del sector. A su vez este espacio reúne las condiciones adecuadas para que discurra subterráneamente la línea 5 del Metro.

### **2.5.2. Resolver la conexión de la Avenida del Mediterráneo con el enlace entre la V-30.**

Las condiciones de conexión se han modificado respecto a las previstas en las bases, motivado por dos aspectos:

- Aprobación del BIC de la Acequia de Mislata con los condicionantes que establece respecto a la sección de la Avenida del Mediterráneo.
- Exposición al público del Proyecto Básico de conexión entre la A3 y la Ronda Norte de Mislata.

Quedando resuelta la conexión entre la Avenida del Mediterráneo con el posible enlace entre la V-30, con la rotonda diseñada en el Proyecto Básico citado, en la intersección de la avenida del Mediterráneo y la calle Llevant.<sup>2</sup>

La conexión de la Avenida del Mediterráneo con las redes principales de comunicaciones se plantea a través de un puente sobre el cajero de la acequia de Mislata, solución que podría modificarse, a expensas de la concreción de las propuestas técnicas a desarrollar por las administraciones titulares de las vías, así como de la ordenación propuesta para el suelo urbano situado al sur del cajero de la acequia. Ya que cualquier solución técnica de conexión que limite su impacto sobre el ámbito del BIC deberá considerarse frente a la solución diseñada.

<sup>2</sup> El diseño y ubicación de los elementos de conexión ( puente y rotonda ) tienen en el presente documento un carácter meramente indicativo, debiendo definirse en los correspondientes proyectos de ejecución de las citadas infraestructuras.



### 2.5.3. Coeficiente de edificabilidad máximo de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Se ha considerado en el desarrollo del presente documento un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, manteniendo el establecido en las bases, no obstante se modifican los porcentaje de edificabilidad destinados a cada uso, motivado por la imposibilidad de materializar toda la edificabilidad terciaria inicialmente prevista en la parcela resultante.

	Coeficiente de edificabilidad
Edificación residencial	0,84245661 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
Edificación terciaria	0,05754339 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.

### 2.5.4. El aprovechamiento tipo se determinará sobre la base de considerar para el uso de vivienda de protección oficial, un coeficiente, K<sub>1</sub>, igual a 1 y a las viviendas libres y otros usos comerciales, terciarios y dotacionales privados un coeficiente K<sub>2</sub>, igual a 1,30.

Según establece el Acuerdo de Aprobación Provisional el establecimiento de coeficientes correctores se pospone al documento de reparcelación.

### 2.5.5. La conexión de la Av. del Mediterráneo con el paso superior existente en la calle José María Jorge Coll, de modo que, a través del mismo, pueda realizarse el acceso a Valencia desde esta zona.

Tal como se ha expresado en el punto 2, la conexión de la Avenida del Mediterráneo con la Calle José Maria Coll queda garantizada con la rotonda diseñada en el Proyecto Básico de conexión entre la A3 y la Ronda Norte de Mislata, con las salvedades expuestas por el Ayuntamiento de Quart de Poblet en las sucesivas alegaciones realizadas al proyecto.

El puente sobre la acequia, de acuerdo con lo que se ha expresado en su día, podrá ser sustituido por el trazado alternativo que mejore la percepción del BIC.

### 2.5.6. La localización de los suelos destinados a usos dotacionales y terciarios.

La ubicación de los suelos dotacionales y terciarios se ha modificado respecto a las bases, motivado por la declaración del BIC y delimitación de su entorno de protección y las nuevas redes viarias, lo que ha supuesto la alteración de las ubicaciones iniciales.

Tal como aparecía en las bases, en la zona este del sector se produce una concentración importante de suelos dotacionales, caracterizados por aquellos que integran el ámbito de protección del BIC (pQL y sTD), y el suelo dotacional pID-2, ocupado por la estación del metro de Faitanar y sus salidas de emergencia.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red secundaria del sector.



### 2.5.7. La localización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo de la vía férrea que se suprime y el correspondiente a la cesión obligatoria.

La localización del aprovechamiento correspondiente a la administración se establecerá en el documento de reparcelación.

### 2.5.8. Enlace de la V-30 con la A3 y el acceso a Torrent.

*Se ha desarrollado este epígrafe en el punto 1.*

### 2.5.9. Viviendas sujetas a algún tipo de protección.

El plan parcial establece un porcentaje del 50% de las viviendas destinadas a vivienda protegida, destinando el 50% de la edificabilidad residencial a este tipo de viviendas.

En el documento se concretan las parcelas destinadas a vivienda protegida, según el cuadro siguiente:

Parcela	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Nº viviendas viv.
M-1	11.556,86	119
M-3	12.377,86	127
M-5	9.800,00	101
M-6	8.606,58	88
M-7	9.137,53	94
M-8	7.398,45	76
M-9	8.751,97	90
M-10	17.860,77	183
M-14	27.931,86	287
<b>Total</b>	<b>113.421,88</b>	<b>1.165</b>

Al establecer desde el planeamiento la vinculación de determinadas parcelas al régimen de vivienda protegida se facilita la redacción del documento de reparcelación y se garantiza en la ejecución del planeamiento el cumplimiento de las previsiones iniciales respecto al porcentaje de vivienda protegida a considerar en el sector.

### 2.5.10. Suelo dotacional situado al oeste del ámbito.

En el límite oeste del sector se sitúa el resto del suelo dotacional, en la parcela sED, cuyo destino es educativo para la implantación de un centro de primaria y otro de secundaria, ajustándose a la previsión de las bases, con la agrupación de las parcelas independientes previstas inicialmente.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red secundaria del sector.



#### **2.5.11. Espacio lineal situado el norte del ámbito.**

En la ordenación propuesta se mantiene el espacio lineal situado al norte del ámbito, tal y como se define en la documentación gráfica de las bases.

#### **2.5.12. Suelo destinado a usos dotacionales y terciarios situado al este del ámbito, en el entorno de la estación de metro de Faitanar.**

Se ha definido en el punto 6 anterior.



## **2.6. Ordenación estructural del sector (art. 17 Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994. Reguladora de la Actividad Urbanística).**

### **2.6.1. Ordenación estructural definida en el Plan General Transitorio de Quart de Poblet.**

El Plan General Transitorio de Quart de Poblet, establece en el Título II la Ordenación Urbanística Estructural, ajustándose a las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación del territorio, conforme al artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Sobre el ámbito objeto del presente Plan Parcial Modificativo intervienen los siguientes aspectos pertenecientes a la ordenación estructural definida en el Plan General Transitorio:

#### **2.6.1.1. Clasificación del suelo.**

El ámbito del presente documento tiene la clasificación de suelo no urbanizable, tal como aparece grafiado en los planos de ordenación, correspondiendo con el artículo 2.5 del Plan General.

Artículo 2.5. Suelo no urbanizable.

Con arreglo a los criterios establecidos en el art. 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre el suelo no urbanizable, y con las salvedades que se establecen, en el plan general se delimita gráficamente y clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización.

En el punto sexto de los fundamentos de derecho, del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 27 de Julio de 2001, por el que se somete a exposición publica el Plan General Transitorio, se hace referencia expresa a estos terrenos en los siguientes términos:

“También hay que hacer mención al suelo comprendido entre la vía férrea de Valencia Riba-Roja y el suelo industrial “B”, al este del AR, que abarca una superficie de 25 Ha aproximadamente, que se clasifica como no urbanizable. Este suelo en el Plan del 92 tenía la consideración de urbanizable. Respecto a dicho suelo hay que decir que se trata del único que permite el crecimiento del casco urbano, por lo que el presente proyecto, pese a clasificarse como no urbanizable, se le reconocen ciertas expectativas urbanísticas, permitiendo su desarrollo, siempre que se estime conveniente por la administración, mediante el pertinente Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural.”

Quedando reflejado estos extremos en el Plan General Transitorio en el artículo 6.61 “Suelo no urbanizable colindante al suelo urbano residencial”, establece:

Artículo 6.61. Suelo No Urbanizable colindante al suelo urbano residencial.

1. Constituye este suelo el situado entre la vía férrea de Valencia a Riba-roja y el suelo industrial “B”, al Este del AR2, con una superficie de unas 24,97 hectáreas, que es el único suelo vacante que posibilitará el crecimiento del casco urbano (Declaración de Impacto Ambiental de 13 de septiembre de 1991. DOGV núm. 1621).

2. Su incorporación al desarrollo urbano podrá efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en las legislaciones del suelo y urbanística.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



3. El uso global transitorio de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico, asimismo de carácter transitorio, es el establecido en el artículo 6.63 siguiente.

4. Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en el artículo 2.22 de las presentes Normas, las actuaciones en este suelo que pudieran afectar los terrenos situados a menos de treinta (30,00) metros del eje actual de la vía, requerirán informe previo de la Dirección General de Transportes de la Generalitat Valenciana, redactora del proyecto de "Prolongación de la línea 5 de Metro Valencia (FGV), en el tramo Mislata-Quart-Manises-Aeropuerto-Ribarroja". En su caso, los desarrollos urbanísticos de este suelo deberán coordinarse con las actuaciones que, respecto a la vía férrea, tenga previstas la Dirección General de Transportes, debiendo preverse la ejecución de una estación subterránea y sus correspondientes salidas a superficie.

Por lo tanto, y de acuerdo con las "Bases para el desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta del suelo no urbanizable colindante al suelo urbano residencial" aprobadas por el Ayuntamiento de Quart, se posibilita la programación del ámbito.

#### **2.6.1.2. Tratamiento de los bienes de dominio publico no municipal.**

##### **1. Aeropuerto.**

Tal como se ha desarrollado en la memoria informativa, el ámbito del plan parcial modificativo está afectado por las limitaciones y servidumbres impuestas por la proximidad al aeropuerto de Valencia, establecidas en el Decreto de 16 de noviembre de 1973, y de acuerdo con lo especificado en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y posteriores disposiciones legales de desarrollo.

##### **2. Red viaria de dominio publico no municipal.**

El ámbito del presente plan parcial modificativo, a efectos funcionales, esta afectado por las siguientes carreteras de dominio público no municipal:

Red general del Estado (RIGE).  
V-30, de acceso al puerto de Valencia.  
Enlace entre la V-30, la A-3 y la CV-403 -Nuevo Acceso a Torrent- (actualmente, RIGE).

En la actualidad, se están redactando diversos proyectos de infraestructura viaria por parte del Ministerio de Fomento y de la Conselleria d'Infraestructures i Transports que físicamente afectan a parte de los terrenos del ámbito del PAI "Molí d'Animeta".

Análogamente al Plan General Transitorio los terrenos destinados a carreteras de titularidad supramunicipal y a elementos funcionales de las mismas se califican como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

Las condiciones de uso, aprovechamiento y servidumbres se han desarrollado en el apartado correspondiente de la memoria informativa, graficiándose sobre los planos de ordenación. Rigen en los mismos la normativa correspondiente al Plan General.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



### **3. Red ferroviaria.**

En el término de Quart de Poblet, dentro del ámbito de estudio y en su límite norte, discurre la vía férrea municipal Valencia a Riba-Roja, en desuso, al haber sido ejecutada la línea 5 de Metro Valencia, estableciéndose las servidumbre ya definidas en la memoria informativa ( 10 metros a ambos lados de los muros que configuran el túnel del metro).

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Delimitación red primaria o estructural del sector.





### **2.6.1.3. Red primaria o estructural de dotaciones públicas de dominio publico no municipal e interés municipal.**

#### **1. Infraestructuras propias del suelo urbano, de titularidad y carácter supramunicipal.**

Forman parte de la Red Primaria o estructural las infraestructuras propias del suelo urbano, de titularidad y carácter supramunicipal, incluidas dentro del ámbito en estudio:

Coletores generales de carácter metropolitano, el uso y aprovechamiento de las instalaciones del sistema metropolitano de saneamiento vendrán regulados por la normativa específica que les resulte de aplicación.

#### **2. Dotaciones públicas propias del uso residencial, de dominio público no municipal.**

Se prevé la implantación de un centro de educación secundaria obligatoria y bachillerato en la parcela sED.

### **2.6.1.4. Red primaria o estructural de dotaciones públicas de dominio publico municipal.**

#### **1. Vías públicas e infraestructuras de dominio público municipal.**

*Vías públicas e infraestructuras de dominio público municipal.*

Forman parte de la Red Primaria o estructural las vías públicas e infraestructuras de dominio público municipal que se grafian en los planos de ordenación del Plan General, incluyéndose en el ámbito en estudio:

- Vías publicas de trazado sensiblemente paralelo a las vías de servicio a la A3, que posibilitan o posibilitarán la ordenación del tráfico en sentido único en aquellas, refiriéndose a la Avenida del Mediterráneo, incluida parcialmente en el presente documento.
- Calle Reverendo Padre José Palacios.
- Elementos puntuales de la solución de Conexión A3-Ronda Norte de Mislata que están incorporados dentro del ámbito del plan.

#### **2. Otros elementos de la red primaria o estructural, de dominio singular.**

*Infraestructura de riego.*

Por su carácter supramunicipal, se considera que forma parte de la red primaria la infraestructura de riego de l'Horta de Valencia cuyos derechos ostentan las Juntas de Regantes de las diversas acequias, sin perjuicio de las competencias correspondientes a la Confederación Hidrográfica.

El ámbito en estudio incluye parcialmente las siguientes acequias.

Acequia de Faitanar.  
Acequia de Mislata.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



*Parque público pQL. Ámbito de protección del BIC de la Acequia de Mislata.*

Tal como establece el artículo 34 “Planeamiento urbanístico” de la Ley 5/2.007, de 9 de febrero, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, los bienes de interés cultural, sus ámbitos de protección y los instrumentos de regulación urbanística, formarán parte de la ordenación estructural del municipio.

En este sentido, el ámbito de protección del BIC de la Acequia de Mislata se clasifica como parque público perteneciente a la red primaria o estructural de dotaciones del municipio, integrando tanto el BIC como su ámbito de protección.

El documento de regulación urbanística del BIC, es el presenta Plan Parcial Modificativo, que alcanza a este efecto las determinaciones propias de un Plan Especial, tal como establece al art. 34.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



## **2.7. Ordenación estructural propuesta en el Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural.**

En desarrollo del artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, los elementos que componen la ordenación estructural son:

### **2.7.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.**

El plan parcial modificativo de la ordenación estructural se ajusta a las directrices de evolución urbana establecidas en la ordenación estructural del Plan General Transitorio de Quart de Poblet, al reconocer esta la voluntad de desarrollo residencial del suelo afectado por presente documento.

### **2.7.2. Clasificación del suelo.**

El presente documento clasifica el ámbito como suelo urbanizable, adscrito al régimen de actuaciones integradas establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

### **2.7.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.**

Dadas las condiciones propias del sector, situado como elemento de transición entre el suelo urbano residencial y el industrial, junto a los condicionantes propios de densidad y edificabilidad resultantes, se define una zona de ordenanza característica para el sector, desarrollada en las Ordenanzas de Edificación y Usos del presente documento.

### **2.7.4. Ordenación del suelo no urbanizable.**

No se ordena suelo no urbanizable en el presente documento.

### **2.7.5. Delimitación de sectores.**

En presente documento define un sector de planeamiento denominado Molí d'Aimeta, clasificado como suelo urbanizable.

Los límites del sector se reflejan gráficamente en los planos que acompañan a la memoria, tiene una superficie de 269.219,82 m<sup>2</sup>, y los siguientes límites, al Norte, por el suelo urbano coincidente con el límite norte de la antigua vía férrea de Valencia a Riba-Roja; al sur, con el límite del suelo urbano, situado en la Avenida del Mediterráneo, al Este, por la vía de la red primaria denominada Nuevo Acceso a Torrent y, por el Oeste, con el Camí del Cementeri.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



El ámbito de planeamiento se configura con la superficie propia del sector, y la red primaria incluida en el mismo, según el cuadro adjunto:

			Superficie
<b>Sector de planeamiento</b>			<b>123.692,79</b>
	Computable red primaria	Computable red secundaria	Total (Ámbito protección BIC)
Parque publico (Ámbito protección BIC)	37.307,00	36.778,22	74.085,22
Red viaria	Municipal	Supramunicipal	Total
PRV-1	17.343,66	8.895,10	26.238,76
PRV-2	13.962,63		13.962,63
PRV-3		1.819,47	1.819,47
Equipamientos (Estaciones metro )			Total
PDI-1	186,20		186,20
PDI-2	960,65		960,65
Zonas verdes ( subsuelo túnel metro)			Total
PJL-1	4.452,00		4.452,00
PJL-2	7.841,80		7.841,80
PJL-3	2.729,23		2.729,23
PJL-4	13.251,07		13.251,07
<b>Total Red Primaria</b>			<b>145.527,03</b>

La Circular de la Subsecretaria de Urbanismo y Ordenación Territorial sobre la Interpretación de determinadas cuestiones del Reglamento de Planeamiento, establece que los elementos de la red viaria y zonas verdes incluidos en el sector, si son cedidos y urbanizados, computan a los efectos de generar techo edificable y en el computo de las dotaciones de la red secundaria, habiendo sido considerados en esta situación en el presente documento.

Por lo tanto a los efectos de cálculo de la edificabilidad, aprovechamiento tipo y dotaciones de la red secundaria se considera una superficie del sector de 269.219,82 m<sup>2</sup>.

#### 2.7.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

El sector esta afectado por las siguientes limitaciones impuestas por la normativa sectorial, sobre bienes de dominio publico no municipal.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



### **1. Limitaciones impuestas por la ley de ordenación de los transportes terrestres. Ferrocarril.**

Se considera como un hecho que las servidumbres de la línea férrea Valencia ↔ Riba-Roja, ya no son de aplicación por el desuso de esta línea al haberse sustituido por la red de Metro Valencia. Por ello, en la Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial, se integran las que específicamente resultan de aplicación que, según se ha expresado en la memoria informativa afectan los terrenos destinados a la infraestructura ferroviaria y los terrenos de su entorno situados a menos de 10 metros desde el muro pantalla que delimita el túnel del metro (vías y estaciones).

### **2. Limitaciones impuestas por la red viaria de dominio público no municipal.**

El ámbito del sector colinda por el este con el enlace viario de dominio público no municipal, perteneciente a la red general del estado ( RIGE):

Enlace entre la V-30, la A-3 y la CV-403- Nuevo Acceso a Torrent-

Las carreteras de la red general del estado ( RIGE) y los terrenos inmediatos a las mismas se regularán por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988), y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento General de Carreteras (BOE núm., 228, de 23 de septiembre de 1994).

En el presente documento, pendiente de determinar la catalogación de cada tramo de vía del Proyecto Básico de Conexión de la A-3 con la ronda norte de Mislata, se mantienen las limitaciones establecidas por la legislación estatal de carreteras, reflejándose en la documentación gráfica del plan estas afecciones, sin perjuicio de su futura adecuación a lo que indiquen las administraciones competentes.

### **3. Limitaciones impuestas por la normativa aeroportuaria.**

El ámbito del Plan Parcial Modificativo se encuentra afectado por las servidumbres generadas por la existencia del Aeropuerto de Valencia en su entorno inmediato.

El presente documento recoge las limitaciones establecidas en la normativa aeroportuaria, tal y como se desarrolla en el apartado correspondiente de la memoria informativa.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



#### **4. Declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata.**

La declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata, establece un ámbito de protección del monumento y de su entorno inmediato, según se ha detallado en la memoria informativa. Ambos -monumento y entorno-, conforme a la normativa aplicable, son recogidos en el presente plan como integrantes de la ordenación estructural.

##### **2.7.7. Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo.**

En cumplimiento del art. 62 de la L.R.A.U. "Las Áreas de Reparto", el Plan Parcial modificativo establece una única Área de Reparto, coincidente con la Delimitación del Sector Molí d'Animeta objeto del presente Plan Parcial Modificativo.

Según las bases se establece para el sector una edificabilidad de  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , calculado por el cociente entre el aprovechamiento objetivo total del área de reparto ( $242.297,84 \text{ m}^2$ ) y superficie de esta ( $269.219,82 \text{ m}^2$ ).

##### **2.7.8. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo.**

Los objetivos a considerar en el desarrollo de los documentos de planeamiento son los que resultan de las "Bases aprobadas por el Ayuntamiento de Quart de Poblet para el desarrollo del sector" y las modificaciones derivadas de la declaración de Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata, definidas en el Acuerdo de aprobación Provisional de los documentos de planeamiento, y recogidos en el apartado ".Descripción y justificación de la propuesta de ordenación" de la presente memoria justificativa, y por las modificaciones de la red viaria motivadas por el Proyecto de Conexión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata

##### **2.7.9. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso.**

No se ordenan en el presente documento centros cívicos ni actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

##### **2.7.10. Delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional publico.**

El Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural establece como elementos de la red primaria de reservas de suelo dotacional los siguientes:

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



### **- Parque Público ( pQL).**

En cumplimiento de lo especificado en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento, deberá establecerse una reserva de suelo dotacional de la red primaria como Parque Público (pQL), a razón de 5.000 m<sup>2</sup> por cada millar de habitantes.

La previsión de incremento poblacional establecido en el presente Plan Parcial está en relación con el número de viviendas previsto ( 2330 viviendas), sobre el que aplicando una densidad de habitantes por vivienda de 3,2 hab/viv, resulta una población de 7.456 personas, debiendo establecer una reserva de Parque Público de 37.307 m<sup>2</sup>.

Por lo que, en el Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural se clasifican como Parque Público una parcela de 74.085,22 m<sup>2</sup>, de los que 37.307 m<sup>2</sup> se consideran para el cumplimiento de la reserva fijada de red primaria, y los restantes 36.778,22 m<sup>2</sup>, son considerados en el computo de la red secundaria de zonas verdes.

La dotación pQL se obtiene y se urbaniza a cargo del sector Molí d'Animeta.

### **- Red viaria (pRV)**

El Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural define como elementos de la red primaria viaria aquellos que han sido establecidos en el Plan General Transitorio, con las actualizaciones procedentes y las derivadas de la ordenación del sector. Estos son:

pRV-1 Calle Reverendo Padre José Palacios  
 pRV-2 Avenida del Mediterráneo (afección parcial).  
 pRV-3 Enlace entre la V-30, la N-3 y la CV-403, de Xirivella a Torrent,  
 -antes Nuevo Acceso a Torrent.-

Con las siguientes superficies:

Red primaria incluida en el sector.

pRV-1. Calle Reverendo Padre José Palacios	26.238,76 m <sup>2</sup>
PRV-2. Vial Avenida del Mediterráneo	13.962,63 m <sup>2</sup>
pRV-3. Nudo de conexión V-30	1.819,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RED PRIMARIA</b>	<b>42.020,86 m<sup>2</sup></b>

Estos elementos de la red primaria son cedidos y urbanizados a cargo del sector, computándose a todos los efectos en el cálculo de los parámetros del plan.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
 Delimitación red primaria o estructural del sector.





### **- Trazado de la línea de Metro-Valencia**

El trazado subterráneo de la línea de Metro Valencia, en el límite norte del sector, constituye un elemento de la red primaria de dotaciones, integrando tanto las servidumbres que se desprenden del trazado, las zonas verdes situadas junto a la Calle Reverendo José Palacios, sobre el trazado del metro, y las estaciones construidas, salidas de emergencia y centros de transformación.

### **- Zona verde (pJL)**

El Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural define como elementos de la red primaria, las zonas verdes de la Calle Reverendo José Palacios, atendiendo al informe emitido por el Servicio de Planificación de la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, en el que se determina que los elementos ubicados sobre el trazado del Metro deberán estar incluidos en la red primaria de dotaciones publicas.

Se ha diferenciado, según establece el Reglamento de Planeamiento (art. 34), entre superficie computable y superficie real en zonas verdes. Del mismo modo, se computan exclusivamente aquellas zonas verdes que reúnen las características dimensionales y de calidad establecidas en el Reglamento de Planeamiento (art. 35), no computándose aquellas zonas verdes que no cumplen las características.

Jardín (pJL).

Características:

pJL-1	Plan Parcial	Reglamento
Superficie	4.452,00m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>
Diámetro inscribible	>25 m	> 25 m
pJL-2	Plan Parcial	Reglamento
Superficie	7.841,80 m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>
Diámetro inscribible	>25 m	> 25 m
pJL-3	Plan Parcial	Reglamento
Superficie	2.729,23m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>
Diámetro inscribible	>25 m	> 25 m
pJL-4	Plan Parcial	Reglamento
Superficie	13.251,07 m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>
Diámetro inscribible	>25 m	> 25 m

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



Por tanto el cómputo global de espacios libres de la red primaria (zona de afección del Metro) es:

	Superficie
pJL-1	4.452,00 m <sup>2</sup>
pJL-2	7.841,80 m <sup>2</sup>
pJL-3	2.729,23 m <sup>2</sup>
PJL-4	13.251,07 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>28.274,10 m<sup>2</sup></b>

Para el cumplimiento de estándares de la red secundaria, las zonas verdes de la red primaria computan a tal efecto, siendo cedidos y urbanizados a cargo del sector.

#### - Equipamientos

Vinculado a la zona verde de la red primaria ( pJL), y al trazado del metro, tenemos las estaciones de acceso, salidas de emergencia y centros de transformación, ya construidos, configurándose, con las dotaciones descritas anteriormente en un elemento de la red estructural de dotaciones.

Equipamiento	Superficie
pDI-1	186,20
pDI-2	960,65 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.146,85 m<sup>2</sup></b>

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**  
Delimitación red primaria o estructural del sector.



## **2.8. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada propuesta.**

### **2.8.1. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.**

Corresponde al Plan Parcial definir la ordenación pormenorizada del sector, y dentro de ésta definir las dotaciones publicas propias de la red secundaria

#### **2.8.1.1. Ordenación Pormenorizada. Destino Privado**

Las manzanas de la actuación han quedado definidas por la continuidad viaria y los suelos dotacionales públicos, garantizando unas dimensiones de las mismas aptas para albergar las tipologías urbanas previstas en el sector. El uso dominante de la actuación es edificación plurifamiliar y terciaria grafiandose su ubicación en el plano O.1 "Calificación y asignación destinos urbanísticos". Correspondiendo con el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad residencial m <sup>2</sup> t	Edificabilidad terciaria m <sup>2</sup> t	Nº viviendas viv.
M-1	1.801,22	11.556,86	1.233,21	119
M-2	2.366,17	12.377,86	1.383,41	127
M-3	2.366,17	12.377,86	1.383,41	127
M-4	2.366,17	12.377,86	1.383,41	127
M-5	2.716,75	13.738,32	1.559,12	141
M-6	1.395,39	8.606,58	895,32	88
M-7	1.970,61	9.137,53	1.182,36	94
M-8	1.595,69	7.398,45	957,33	76
M-9	1.887,76	8.751,97	1.132,47	90
M-10	3.189,92	17.860,77	2.048,64	183
M-11	5.183,93	27.550,14	0,00	283
M-12	5.455,47	27.202,78	1.255,09	279
M-13	6.625,20	29.937,19	1.078,05	308
M-14	4.947,94	27.931,86	0,00	287
<b>Total</b>		<b>226.806,02</b>	<b>15.491,82</b>	<b>2.330</b>

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Delimitación red secundaria de dotaciones públicas del sector.



### 2.8.1.2. Ordenación Pormenorizada. Suelos dotacionales públicos.

#### **Equipamientos.**

Al igual que la zona verde se ha definido los equipamientos cumpliendo los sistemas dotacionales definidos en la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento, agrupando las superficies dotacionales en tres parcelas, situadas uniformemente en el sector.

Equipamiento	Superficie
SED	25.432,64 m <sup>2</sup>
sTD	20.915,73 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>46.348,37m<sup>2</sup></b>

#### **Red viaria (sRV/sAV)**

Viario (sRV). Constituido por las vías de comunicación, integrando en ellas zonas ajardinadas tales como rotondas, setos separadores, isletas etc.. necesarias para la ordenación del tráfico rodado y que no cumplen los requisitos para ser computadas como zona verde.

Dentro de la red viaria tenemos que diferenciar entre aquellos elementos pertenecientes a la red primaria o estructural, incluidos en el sector y por lo tanto obtenidos y ejecutados a cargo del mismo, y por otra parte los elementos viarios propios de la red secundaria.

#### **Red secundaria.**

Vial	Superficie
sRV-1	1.178,20
sRV-2.1	9.396,33
sRV-2.2	2.082,84
sRV-2.3	846,93
sRV-3	1.880,80
sRV-4	1.949,75
SRV-5	4.762,58
sRV-6	3.892,45
SRV-7	1.606,44
sPV-1	601,80
sPV-2	601,80
sPV-3	394,08
sPV-4	319,01
sPV-5	377,37
sPV-6	874,86
sPV-7	362,01
sPV-8	1.475,02

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Delimitación red secundaria de dotaciones públicas del sector.



sPV-9	507,51
sPV-10	285,25
<b>Total</b>	<b>33.476,03</b>

sRV-vial rodado  
sPV- vial peatonal

Aparcamiento (AV). Los aparcamientos están directamente vinculados a las vías de comunicación, contabilizándose su superficie en la superficie de los viales. Se han dispuesto en la vía pública 1357 plazas de aparcamiento, en cumplimiento del art. 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Delimitación red secundaria de dotaciones públicas del sector.



### 2.8.1.3.Ordenación Pormenorizada. Cumplimiento y calculo estándares dotacionales

Según define el artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento los elementos de la red primaria son computables a efecto del cumplimiento de los estándares dotacionales propios de un sector de planeamiento siempre que el Plan General o la Homologación del mismo (en aquellos planes generales no adaptados a la LRAU ) definan las condiciones en las que se deben computar. En el presente Plan Parcial modificativo se establece el computo integro de los elementos de la red primaria anexos al sector como elementos dotacionales del mismo.

El computo global superficie dotacional sector es: (red primaria/secundaria).

<b>Zonas verdes</b>	
pQL	74.085,22 m <sup>2</sup> .
pJL	28.274,10 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>102.359,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Dotaciones</b>	
sED/sTD/sDI	47.495,22 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>47.495,22 m<sup>2</sup></b>
<b>Viales</b>	
pRV	42.020,86 m <sup>2</sup>
sRV	33.476,03 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>75.496,89 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>225.351,43 m<sup>2</sup></b>

Se ha considerado en el cuadro anterior las superficies dotaciones que cumplen las condiciones dimensionales y de calidad establecidas en el Reglamento de Planeamiento (art. 35).

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Delimitación red secundaria de dotaciones públicas del sector.



### 2.8.1.3.1. Cálculo de los estándares dotacionales.

Para el cálculo de las reservas dotacionales que es necesario incluir en el sector según las exigencias del art. 22 "Estándares mínimos de cumplimiento perceptivo por el planeamiento parcial", de la L.R.A.U., debiendo ser superiores a 35 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t potencialmente edificable.

Superficie del sector	Índice Edif. Bruta	Edificabilidad total	35 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t	< S. Dot. Plan Parcial
269.219,82 m <sup>2</sup> s	0,90	242.297,84 m <sup>2</sup> t	84.804,24 m <sup>2</sup> s	< 111.400,69 m <sup>2</sup>

El art. 22.c de la L.R.A.U. establece un mínimo de zonas verdes superior a 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> t edificable y a su vez superior al 10% de la superficie del sector:

Superf Sector	Índice Edif. bruta	Edific. Total	15 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t	10 % S. sector	< S. Dot. Plan Parcial
269.219,82 m <sup>2</sup> s	0,90	242.297,84m <sup>2</sup> t	36.344,68m <sup>2</sup>	26.921,98 m <sup>2</sup> s	< 65.052,32 m <sup>2</sup>

El presente plan parcial cumple los requisitos establecidos en al art. 19 de la L.R.A.U. respecto a la densidad máxima de viviendas por hectárea.

Densidad Plan Parcial	Densidad máxima
86.5 viv./Ha	75 viv./Ha

La densidad propuesta supera la máxima establecida en la legislación vigente, no obstante, esta motivada por el alto porcentaje de vivienda protegida ( 50%), que obliga a la existencia de unas superficies máximas de viviendas, por lo que es necesario el incremento de la densidad para cumplir estos factores. Por otra parte, las últimas disposiciones legales autonómicas abogan por la flexibilización en la densidad del planeamiento, siendo conscientes de la demanda progresiva de diversas tipologías de vivienda, y diversos tamaños motivados por la evolución social y familiar.

El número de viviendas establecido en el presente Plan Parcial es de 2.330 viviendas.

El cuadro de cumplimiento de estándares dotacionales del Anexo al Reglamento de Planeamiento es:

Superficie Sector	IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	IER (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	SD %	DS-RV-AV %	ZV %	EQ %	RV+AV %
269.219,82 m <sup>2</sup>	0,90	0,85	57,5%	30%	13%	17%	28%
Estándares legales			154.800,92 m <sup>2</sup>	80.765,95 m <sup>2</sup>	34.998,58 m <sup>2</sup>	45.767,67 m <sup>2</sup>	75.381,54 m <sup>2</sup>
Plan Parcial			186.897,58 m <sup>2</sup>	111.400,69 m <sup>2</sup>	65.052,32 m <sup>2</sup>	46.348,37 m <sup>2</sup>	75.496,89 m <sup>2</sup>

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Delimitación red secundaria de dotaciones públicas del sector.





El art. 22.d de la L.R.A.U. establece la reserva de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie viaria por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio, etc., este se complementa con el art. 10.1 del Anexo al Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana que establece el mismo concepto anterior siempre que se construyan menos de 10 viviendas en la parcela, reservándose una plaza adicional por cada 10 viviendas cuando se superen las diez viviendas por parcela.

El art. 10.2 del anexo establece un mínimo de reserva de plazas de aparcamiento en la vía pública superior al 50% de las reservas previstas de plazas de aparcamiento en parcela privada.

Nº máximo de viviendas	Nº plazas aparc. parcela privada	Nº plazas aparc. Vía pública.
2.330	2.330+233	1.281

En el uso terciario, al ubicarse conjuntamente en las parcelas residenciales, para establecer su reserva de aparcamiento se cumplirá lo definido en el art. 10.1 del anexo al reglamento de planeamiento, estableciendo una reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario. En nuestro caso tenemos 15.491,8214 m<sup>2</sup> ct terciarios, lo que nos supone una reserva de 155 plazas en la edificación, y por tanto en la vía pública de 76 plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento a establecer en vía pública serán 1.357 plazas.

Por tanto, se cumplen los estándares dotacionales establecidos en la normativa aplicable.

#### **2.8.1.3.2. Delimitación de las unidades de ejecución.**

El conjunto del sector se divide en una única unidad de ejecución, no obstante los programas a realizar podrán redelimitar nuevas unidades de ejecución según art. 33.6 de la L.R.A.U. y los artículos 115 y 119 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.



## FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
SECTOR	Molí D'Animeta.
CLASE DE SUELO	Urbanizable
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m <sup>2</sup> s)	269.219,82
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	0,9
EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> t)	242.297,84
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	0,8425
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA TERCIARIA (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	0.0575
EDIFICABILIDAD BRUTA RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	226.806,02
EDIFICABILIDAD BRUTA TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	15.491,82
USOS Y TIPOLOGIAS	
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario
TIPOLOGIA (según RZ)	EDA
GESTION	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> s)	269.219,32
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR (m <sup>2</sup> s)	
pQL	74.085,22
pRV	42.020,86
pZV	28.274,10
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> s)	0,00
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (m <sup>2</sup> s)	0,00
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> t)	242.297,84
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> t).	218.068,05
APROVECHAMIENTO TIPO AT (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0.90
COEFICIENTES DE PONDERACION	A establecer en reparcelación.
ÁREA DE REPARTO	El sector
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO	269.219,82
MODALIDAD DE GESTIÓN	Indirecta
CONDICIONES	
DESARROLLO	El Plan Parcial tiene como objetivo el desarrollo de las determinaciones establecidas en la declaración de BIC de la Acequia de Mislata.
CONEXION	Construcción de un puente sobre el meandro de la Acequia de Mislata que de continuidad a la Avenida del Mediterráneo, o solución alternativa de conexión a desarrollar en las unidades de ejecución de suelo urbano.
CARGAS EXTERNAS	Conexión entre el sector y la solución viaria establecida por la Generalitat Valenciana al encuentro entre la V30 y CV-430.

## FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION.



## NORMAS URBANÍSTICAS

### Título 1. Generalidades.

#### **Artículo 1.1. Objeto del Plan Parcial y ámbito de aplicación.**

1.1.1. El objeto del presente Plan Parcial, Modificativo del Plan General, es reclasificar como urbanizables, ordenar urbanísticamente y establecer las normas de gestión y ejecución de los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado, al Norte, por el suelo urbano coincidente con el límite Norte de la actual vía férrea de Valencia a Riba-roja; al Sur, con el límite del suelo urbano, situado en la Av. del Mediterráneo; al Este, por la vía de la red primaria denominada Nuevo Acceso a Torrent y, por el Oeste, con el Camí del Cementeri -identificado a estos efectos como “Molí d’Animeta”-, según acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Quart de Poblet el día 24 de julio de 2003, de aprobación de las “Bases para el Desarrollo Urbanístico, mediante Gestión Indirecta”, que fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia del día 8 de Agosto siguiente.

1.1.2. El presente Plan Parcial, asimismo, tiene por objeto regular de forma análoga a la de un Plan Especial de Protección, los terrenos que incluye correspondientes al tramo de la Acequia de Mislata declarado bien de interés cultural, con la categoría de monumento (BIC) y su entorno de protección, según determina el Decreto 133/2006, de 29 de septiembre, publicado en el DOGV 3 de octubre de 2006.

1.1.3. La ordenación de los terrenos considerados se clasifica como una Unidad Urbanística Elemental de carácter residencial y de alta densidad.

#### **Artículo 1.2. Contenido.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aplicable (publicado en el DOGV de 29 de enero de 1999), las presentes Normas Urbanísticas incluyen las siguientes determinaciones:

##### 1. Relativas a la ordenación estructural (art. 53 RP):

- A) Régimen general del suelo incluido en su ámbito de aplicación. En especial, el del BIC “Acequia de Mislata” y su ámbito de protección que, conforme establece el artículo 8 de la Normativa de protección del Monumento y de su entorno (ANEXO I del citado Decreto 133/2006) el alcance de tal regulación será el propio de un Plan Especial de Protección, previsto en el artículo 34 “Planeamiento urbanístico” de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (redacción dada por la 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998)
- B) Concretar los bienes de dominio público existentes en el ámbito y determinar el régimen de protección y servidumbres de los mismos según su legislación sectorial.
- C) Regular los usos globales de cada una de las zonas en las que, a los efectos de las presentes normas urbanísticas, se divide el suelo.
- D) Determinar la ordenación correspondiente a los centros cívicos.
- E) Definir los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificar los que se pueden contabilizar como superficie computable del sector.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS.**



- F) Establecer normas orientativas sobre la necesidad de implantar determinadas dotaciones o equipamientos dentro del sector, con constancia de las circunstancias que así lo aconsejen.
- G) Determinar las anchuras mínimas del viario y las exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.

2. Relativas a la ordenación pormenorizada (art. 68 RP):

- A) Determinar los usos específicos y la tipología de las edificaciones.
- B) Establecer las determinaciones propias de la edificación (volúmenes, altura, número de plantas...)
- C) Regular las parcelaciones de los terrenos.
- D) Establecer los elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.
- E) Determinar el régimen urbanístico con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización

**Artículo 1.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial Modificativo del PGOU.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) el presente Plan Parcial, modificativo del PGOU, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, entrará en vigor a los quince (15) días de la publicación de la resolución aprobatoria del mismo, con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

**Artículo 1.4. Documentación del Plan Parcial Modificativo del PGOU.**

El presente Plan Parcial, modificativo del PGOU, está integrado por los siguientes documentos:

A) Documentos sin eficacia normativa:

- a) Memoria Informativa
- b) Planos de Información
  - I.1. Situación
  - I.2. Topográfico
  - I.3. Catastral
  - I.4. Usos del suelo: cultivos
  - I.5. Usos del suelo: Caminos y acequias
  - I.6. Usos del suelo: Infraestructuras
  - I.7. Afecciones normativa sectorial
  - I.8. Ámbito de protección bien de interés cultural Acequia de Mislata.
  - I.9. Proyecto Conexión A3-Ronda Norte de Mislata
  - I.10. Plan General de Ordenación Urbana. Ordenación Estructural
  - I.11. Fotografías del Sector. Estado Actual.
- c) Memoria Justificativa.

B) Documentos con eficacia normativa:

- a) Normas Urbanísticas
- b) Ficha de gestión

**NORMAS URBANÍSTICAS.**



c) Planos de Ordenación:

- O.1. Calificación y asignación destinos urbanísticos
- O.2. Red reserva suelo dotacional público.
- O.3. Delimitación Unidades de Ejecución / Planeamiento de Desarrollo
- O.4. Delimitación Red Primaria
- O.5. Plano refundido Red Primaria del PGOU.

**Artículo 1.5. Interpretación del presente Plan Parcial.**

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial, y concretamente de estas normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.
2. Las definiciones vendrán referidas al Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.
3. La Memoria constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones, si resultaran insuficientes las disposiciones y determinaciones contenidas en los demás documentos del Plan. Prevalecerá la interpretación municipal sobre la de los particulares.

**Artículo 1.6. Obligatoriedad.**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo ha de ajustarse a las mismas.

**Artículo 1.7. Publicidad.**

1. Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, según la legislación vigente.
2. Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento, sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela, polígono o sector de que se trate y, los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Planeamiento vigente. Dicho informe será contestado por escrito en los plazos determinados en la legislación vigente.

**Artículo 1.8. Normas complementarias.**

Complementariamente, para lo no previsto en estas normas, serán de aplicación los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Quart de Poblet, que constituyen el marco normativo de su desarrollo y en la legislación urbanística aplicable.



**Título 2. Determinaciones sobre la Ordenación Urbanística Estructural. (Artículo 17 Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y artículo 53 del Reglamento de Planeamiento).**

***Capítulo 1. Disposiciones propias del Plan General que se modifica.***

**Artículo 2.1.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.**

1. El presente Plan Parcial, modificativo del PGOU, se ajusta a las previsiones de evolución urbana contenidas en el mismo, en el que se prevé el desarrollo residencial del suelo objeto del afectado por presente documento.
2. La ejecución del presente plan, en todo caso, queda condicionado a la efectiva conexión vial a la red viaria supramunicipal, según se prevé en este documento. Asimismo, queda condicionada a la concreción de las soluciones de vertido de las aguas residuales -sucias y pluviales- a la red supramunicipal correspondiente y a la conexión a las redes de suministro de los servicios urbanos.

**Artículo 2.1.2. Clasificación del suelo.**

El presente documento modifica el Plan General clasificando como suelo urbanizable el ámbito territorial objeto del mismo, adscrito al régimen de actuaciones integradas establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

**Artículo 2.1.3. Usos Globales y parámetros urbanísticos básicos.**

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, el presente documento incorpora el suelo objeto del mismo en la zona residencial, sin perjuicio del señalamiento de los elementos que forman parte de la estructura primaria.
2. La edificabilidad máxima del sector se establece en  $0,90 \text{ m}^{2t} / \text{m}^{2s}$ .
3. La proporción mínima de usos terciarios, conforme se prevé en el artículo 5 del Reglamento de Planeamiento, se determina regulándolo en las presentes Normas Urbanísticas.
4. El número máximo de viviendas se establece en dos mil trescientas treinta (2.330). Como mínimo, un 50% de las viviendas, serán de Protección Pública.

**Artículo 2.1.4. Zonificación.**

Dadas las condiciones propias del sector, situado como elemento de transición entre el suelo urbano residencial y el industrial, junto a los condicionantes propios de densidad y edificabilidad resultantes, a los efectos de lo establecido en el artículo 2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, atendiendo a los parámetros tipológicos básicos de las construcciones, el suelo residencial se adscribe a la zonificación de Edificación Abierta parcialmente alineada a calle, no exactamente coincidente con ninguna de las previstas en Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, de 1999.



#### **Artículo 2.1.5. Área de reparto, aprovechamiento tipo.**

1. Complementando el artículo 2.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62 de la LRAU, y de acuerdo con las Bases aprobadas por el Ayuntamiento, el ámbito del sector objeto del presente Plan Parcial constituye una única Área de Reparto cuya superficie asciende a 269.219,82 m<sup>2</sup>.
2. En el sector, se incluyen diversos suelos que formarán parte de la estructura primaria del territorio, cuyas superficies se contabilizan en su totalidad como superficie del sector.
3. En la redacción del Proyecto de Reparcelación, se determinarán los coeficientes de uso y tipología a aplicar a las edificabilidades respectivas para hacer efectivo el reparto equitativo de cargas y beneficios de la actuación. En función de aquellos, se determinará el aprovechamiento tipo del área de reparto (AR14 “Molí d’Animeta”).

#### **Artículo 2.1.6. Bienes de dominio público no municipal existentes en el ámbito del Plan Parcial que forman parte la estructura primaria. Tratamiento y régimen de protección y servidumbres de los mismos según su legislación sectorial.**

En el ámbito del presente Plan Parcial modificativo del Plan General, con relación a los elementos de la estructura primaria, bienes de dominio público no municipal, objeto del Capítulo 5 del Título 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, incorpora las siguientes modificaciones o actualizaciones.

##### **2.1.6.1. Con respecto a la Red Viaria de dominio público no municipal (Sección 3ª de dicho capítulo): Conexión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata.**

El denominado “Nuevo acceso a Torrent” que limita el ámbito del presente Plan Parcial por el este resultará afectado por el proyecto viario de “Conexión de la A-3 con la Ronda Norte de Mislata (Valencia)” que, asimismo, conecta con la V-30 (antes, identificada como N-335).

Corresponde a la Generalitat Valenciana en coordinación con el Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras de Valencia) la determinación de las características concretas de esta vía.

En todo caso, deberá asegurarse la conexión a la misma de la calle Reverendo Padre José Palacios y de la Avenida del Mediterráneo de modo que se resuelvan funcionalmente los itinerarios previstos en el plano número 0.4, de Ordenación.

Hasta en tanto no se concreten las titularidades de cada uno de los elementos de dicho proyecto, en el presente Plan se considera que rigen las limitaciones correspondientes a las carreteras de la Red de Interés General del Estado (RIGE), establecidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988) y en Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994). En su caso, por las disposiciones legales que las modifiquen o sustituyan.

El Proyecto de Construcción que definitivamente se apruebe por parte de las Administraciones competentes, sustituirá las determinaciones contenidas en este documento.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS.**



Los terrenos destinados a carreteras de titularidad supramunicipal y a elementos funcionales de las mismas se califican en el plan como pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas (sRV). La titularidad pública de los mismos se obtendrá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector “Molí d’Animeta”.

**2.1.6.2. Con respecto a la Red Ferroviaria de dominio público no municipal (Sección 4ª de dicho capítulo de las NNUU del PGOU). Línea de Valencia a Riba-roja y Línea 5 de Metro-Valencia.**

1. Mediante este Plan Parcial, se modifica el artículo 2.20 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, en el que se sustituye la referencia a la vía férrea de Valencia Riba-roja por la Línea 5 de Metro-Valencia, de FGV, de la red primaria de infraestructuras (pID).
2. Los terrenos de la antigua vía férrea se consideran desafectados del servicio público y se incluyen en el sector para integrarlos en el suelo residencial de Quart de Poblet, a todos los efectos.
3. La Línea 5 de Metro-Valencia, de FGV, en el ámbito del presente Plan, se concreta en:
  - a) Línea propiamente dicha, que discurre subterránea, junto al límite norte del ámbito objeto del presente Plan Parcial.
  - b) Subestación transformadora de energía, también subterránea, en las proximidades del Camí del Cementeri.
  - c) En superficie, los edificios de la Estación de Faitanar y su salida de emergencia (identificados como pID-1, en el plano O.1) -al este- y -al oeste- los elementos funcionales de la subestación transformadora de energía y la salida de emergencia de la Estación de Quart de Poblet (identificada como pID-2, en el citado plano O.1).
4. La línea de Metro Valencia establece una afección de 10 metros paralela a ambos lados de los muros que delimitan el túnel. En este ámbito, no se admite ningún tipo de edificación, salvo las vinculadas a la explotación de la infraestructura ya ejecutadas. Exclusivamente, se admiten elementos viarios (rodados y peatonales y aparcamientos públicos) o zonas verdes, pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.
5. De acuerdo con tales normas, según se señala en el mismo plano O.1, tienen la consideración de elementos propios de la estructura primaria los siguientes espacios libres: PJI-1, PJI-2, PJI-3 y PJI-4.
6. La parte de las vías SRV-7, sRV-1, sRV-5 y sRV-6 situadas sobre esta línea 5 del Metro aún cuando, por lo expresado, tendrían la consideración de red primaria, se regulan en el título 3 como elementos de la red secundaria -ordenación pormenorizada-, atendiendo a su funcionalidad y condición mayoritaria.
7. Los suelos ocupados por la línea 5 de Metro Valencia, así como los suelos afectados por las servidumbres que generan se clasifican como urbanizables, se adscriben a la red primaria de dotaciones públicas y la titularidad pública de los mismos se consolidará con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación

**NORMAS URBANÍSTICAS.**





del Sector “Molí d’Animeta”, mediante el cual los propietarios de suelo que, en su día, autorizaron su ocupación con reserva de aprovechamiento urbanístico harán efectivos sus derechos.

#### **2.1.6.3. Infraestructuras de riego.**

1. El ámbito objeto del Plan Parcial está surcado por dos acequias que, por su carácter supramunicipal -red de riego de l’Horta de Valencia-, el PGOU considera que forman parte de la red primaria del territorio. Son las siguientes:

Acequia de Mislata.

Acequia de Faitanar.

2. Parte de la primera ha sido declarada Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento mediante el Decreto 133/2006, de 29 de Septiembre, del Consell, en el que se establece la normativa aplicable a la misma y a su entorno de protección, asimismo definido.

3. Conforme determina el apartado 1 del artículo 34, “Planeamiento urbanístico”, de la vigente Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, el BIC, su entorno de protección y su correspondiente instrumento de regulación urbanística forman parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal. Asimismo, conforme determina el apartado 2 del citado artículo 34, el presente Plan Parcial, de forma análoga al preceptivo Plan Especial de Protección, incorpora en sus planos de ordenación la delimitación del BIC y su entorno de Protección y los regula en el Capítulo 2 del presente título las Normas Urbanísticas correspondientes, atendiendo a las previsiones contenidas en el artículo 39 de dicha ley de patrimonio.

4. El régimen de usos y aprovechamiento de los terrenos es el que resulta del citado Plan Especial de Protección.

5. La titularidad pública municipal de los terrenos de la Acequia de Mislata y su entorno de protección incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial se obtendrá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector “Molí d’Animeta”.

#### **Artículo 2.1.7. Régimen de protección y servidumbres, derivado de bienes de dominio público no municipal, exteriores al ámbito del Plan Parcial. Aeropuerto.**

El ámbito de este Plan Parcial se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, establecidas por Decreto de 16 de noviembre de 1973 (Boletín Oficial del Ministerio de Aire núm. 144, de 1 de diciembre de 1974), de acuerdo con lo especificado en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 1972) o disposiciones legales que las sustituyan.



**Artículo 2.1.8. Infraestructuras propias del suelo urbano, de dominio público no municipal y carácter supramunicipal existentes en el ámbito del Plan Parcial que forman parte la estructura primaria.**

**2.1.8.1. Equipamientos educativos.**

En el Plan Parcial, se prevé la implantación de un centro de educación secundaria obligatoria y bachillerato en la parcela identificada como sED, compartida con un centro de educación primaria. Su regulación se efectúa en el Título 3 de estas Normas, correspondiente a la ordenación pormenorizada.

**2.1.8.2. Colectores de carácter supramunicipal.**

1. El ámbito del sector es cruzado por el colector general de la red de saneamiento de ámbito territorial denominado “Quart-Benàger”, de carácter metropolitano. El trazado del mismo se grafía en el plano de Ordenación Estructural, a escala 1/10.000.
2. Procede obtener la autorización de la Entitat de Sanejament para efectuar conexiones a la red de colectores del citado ámbito “Quart-Benàger”, de acuerdo con la normativa específica que les resulta de aplicación.
3. Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, el urbanizador deberá acreditar disponer de la autorización de la Entitat de Sanejament para efectuar las conexiones previstas en el mismo.
4. Se considerará en las actuaciones de todo tipo que se lleven a cabo en el suelo por el que discurre, preservándolo de roturas.

**Artículo 2.1.9. Bienes de dominio público municipal existentes en el ámbito del Plan Parcial que forman parte la estructura primaria.**

**2.1.9.1. Vías públicas.**

1. Forman parte de la Red Primaria o estructural las vías públicas de dominio público municipal con trazado sensiblemente paralelo a la A-3, que se identifican en los planos de ordenación, siguientes:

- pRV-1 Calle del Reverendo Padre José Palacios.
- pRV-2 Avenida del Mediterráneo.
- pRV-3 Elementos viarios de conexión con vías de tráfico rodado de titularidad supramunicipal.

2. Las soluciones viarias de conexión, entre estos elementos viarios y las vías de tráfico de titularidad supramunicipal (en especial, con la “Conexión de la A-3 y la Ronda Norte de Mislata”) deberán definirse en los Proyectos técnicos de estas últimas, entendiéndose las soluciones propuestas como provisionales, debiendo ajustarse en su momento a la definición de las soluciones aprobadas por las administraciones competentes.

**NORMAS URBANISTICAS.**



3. La conexión de la Avenida del Mediterráneo con el vial de Conexión entre la A-3 y la Ronda Norte de Mislata, en principio, se podrá ejecutar mediante un puente que salve el ámbito de protección del Bien de Interés Cultural de la Acequia de Mislata. Las características de este puente, tal como establece la ordenación propuesta y define el Decreto 133/2006 de declaración del BIC “Acequia de Mislata”, en su caso, se ceñirán a lo establecido en el citado Decreto 133/2006, debiendo ser la sección del puente, de la mayor ligereza constructiva y visual, estará limitada a dos carriles, con un tablero de reducido espesor, no superando los 10 metros de anchura máxima, y con una cota libre de 6,50 metros (medidos en la proyección de las losas del tablero) en el centro del mismo sobre las rasantes actuales de las parcelas de cultivo.
4. El semivial norte de la Avenida del Mediterráneo será de uso preferente de tráfico ligero, no admitiéndose el tráfico habitual de vehículos pesados.
5. La solución técnica propuesta de conexión de la Av. del Mediterráneo mediante un puente, no excluye otras soluciones de funcionalidad análoga que supongan un menor impacto sobre el ámbito de protección del BIC, que podrán proponerse en los instrumentos de ordenación del suelo urbano colindante y, asimismo, desarrollarse en el Proyecto de Urbanización.
6. Los proyectos viarios de las distintas administraciones podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial, debiendo no obstante mantener las conexiones previstas en el mismo.
7. En el Proyecto de Urbanización se diseñará una red destinada al tráfico ciclista, con eje principal en la calle Reverendo Padre José Palacios.

#### NORMAS URBANISTICAS.



***Capítulo 2. Disposiciones propias de un Plan Especial de Protección. Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento “Acequia de Mislata” y su entorno de Protección.***

**Artículo 2.2.1. Objeto**

Las Normas Urbanísticas del presente capítulo, complementarias de las que se establecen en el Decreto 133/2006, de 29 de Septiembre, del Consell, tienen por objeto regular las actuaciones que procede llevar a cabo para poner en valor el tramo de la Acequia de Mislata declarado Bien de Interés Cultural con categoría e Monumento, y su entorno de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Cultural Valenciano, el objeto, alcance y contenido del presente Plan Parcial en lo que afecta el BIC y su entorno de protección y, en particular, la normativa del presente capítulo son los propios de un Plan Especial de Protección, previsto en el artículo 39 de la vigente Ley.

Las características de las obras dirigidas a la preservación del entorno de protección del BIC y a la potenciación de sus valores patrimoniales se definirán, de acuerdo con las presentes normas, en el Proyecto de Urbanización del sector Molí d'Animeta el cual, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 39.3.d) de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, deberá ser sometido al trámite de autorización previa por parte de la Conselleria competente en materia de cultura.

**Artículo 2.2.2. Ámbito.**

Las normas del presente capítulo se aplicarán en todo el tramo de la acequia de Mislata declarado Bien de Interés Cultural, en el suelo del entorno de protección del mismo clasificado como urbanizable y en el suelo del entorno de protección clasificado como urbano situado al norte del cajero de la acequia, según resulta del anexo gráfico del citado Decreto, transcrito a los planos de ordenación de este Plan Parcial.

Las determinaciones del presente Plan deberán ser recogidas y complementadas, coherentemente con las presentes, para el suelo del entorno de protección clasificado como urbano situado al sur del cajero de la acequia, objeto de un Plan de Reforma Interior.

**Artículo 2.2.3. Marco legal.**

Con carácter general, se aplicará la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, en su redacción dada por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998 (en adelante, Ley del Patrimonio Cultural Valenciano vigente). Atendiendo a las características del Bien y a la clasificación que establece el artículo 26 de dicha ley, resulta de aplicación lo dispuesto en el Artículo 38, sobre “Criterios de intervención en Monumentos, Jardines Históricos y Espacios Etnológicos”.

**Artículo 2.2.4. Zonas y disposiciones comunes**

1. A los efectos de establecer las normas aplicables al BIC y su entorno de protección, según el Decreto 133/2006, se señalan las siguientes zonas:

**NORMAS URBANÍSTICAS.**



A) Cajero y márgenes, considerados, desde el eje de la acequia, 10 metros a cada lado, incluido el Partidor del segundo «roll».

B) Entorno de protección, destinado a parque, integrado en las dotaciones públicas de la red primaria de dotaciones publicas, identificado con las siglas pQL. Se divide en las siguientes subzonas:

B1) Subzona de parque agrícola. Constituye la mayor parte del ámbito del entorno de protección del BIC. Se subdivide, a su vez en:

B11) Parque agrícola tradicional. Constituye la mayor parte del ámbito del parque. En ella las condiciones de parcelación, uso y edificación son las derivadas de su estructura y utilización históricas.

B12) Huertos familiares. Difiere de la anterior en que se permite una mayor fragmentación de las unidades cultivables para permitir su uso por cultivadores individuales o como actividad de ocio familiar.

B2) Subzona de parque público. Constituye un espacio de transición entre el ámbito urbano del sector residencial y las zonas de parque agrícola. Las características de su urbanización y utilización se corresponden a las de los espacios libres de uso público permanente.

C) Entorno de protección destinado a la red secundaria de dotaciones públicas de equipamiento, identificado con las siglas STD.

2. La división del entorno de protección contenida en los planos de ordenación, en zonas y subzonas, podrá ser adaptada a las condiciones efectivas de urbanización, gestión y utilización, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se podrá modificar el deslinde entre las zonas de parque y la de dotaciones públicas con el fin de integrar las edificaciones y uso de los equipamientos públicos a la actual parcelación agrícola. La modificación, en ningún caso supondrá modificar las superficies globales destinadas a cada una de las zonas.

b) Podrán incorporarse a las zonas de parque público o de cultivo tradicional terrenos de la zona destinada a dotaciones públicas, con el fin de mejorar los accesos, incrementar la integración de los equipamientos con la zona protegida o adaptar la superficie de uso agrícola a la parcelación histórica. El Proyecto de Urbanización podrá incluir en sus determinaciones el tratamiento de este suelo.

c) Las zonas de parque público en contacto con las parcelas edificables de uso residencial, podrán ampliar su superficie respecto a la que aparece delimitada en el plano de ordenación.

d) En el espacio de parque público situado en el límite oeste del área protegida que colinda con la parcela edificable de uso residencial, se resolverá la transición entre ambos usos, situándose a una cota intermedia entre la parcela privada y el ámbito

## NORMAS URBANISTICAS.



de protección. Tendrá un tratamiento paisajístico y de organización funcional consecuente con dicha condición.

3. En el proyecto de urbanización deberá definirse, al menos, un acceso peatonal a la zona de Parque Agrícola a través de la parcela dotacional (sTD), debiendo ajustarse las alineaciones de la edificación al trazado de este elemento singular de acceso.

#### **Artículo 2.2.5. Clasificación urbanística de los terrenos.**

Los terrenos del BIC y de su entorno de Protección incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial están clasificados como urbanizables.

#### **Artículo 2.2.6. Titularidad del suelo.**

Con la gestión y ejecución del presente Plan Parcial, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, los suelos urbanizables objeto del presente Plan deberán pasar a ser propiedad del Ayuntamiento de Quart de Poblet.

#### **Artículo 2.2.7. Régimen general.**

Cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del Monumento requerirá la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura que se emitirá conforme a las determinaciones del plan patrimonialmente validado y, subsidiariamente, conforme a los criterios establecidos en la normativa que incluye el Decreto de Declaración y, en lo no contemplado en la misma, mediante la aplicación directa de los criterios de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano que resultan de aplicación.

Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizatorio, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

##### **2.2.7.1. Régimen aplicable al cajero de la acequia de Mislata.**

El uso permitido para la acequia es el de conducción de agua para el riego, mantenido desde su construcción. Los márgenes de la misma se integrarán en el espacio agrícola y lúdico del entorno.

Se mantendrá la caracterización física -de tierra- del cauce, así como los árboles y cañizos en los márgenes de la acequia, sin perjuicio de las operaciones periódicas de limpieza y mantenimiento de los mismos, conforme a las prácticas tradicionales asociadas al uso del riego que, así acreditadas, no precisarán de autorización expresa individualizada por parte de la Conselleria competente en materia de cultura

## **NORMAS URBANÍSTICAS.**



#### **2.2.7.2. Régimen general aplicable al entorno de protección destinado a parque y al suelo de los márgenes de las acequias, excluido el cajero propiamente dicho.**

A fin de preservar el paisaje histórico de la acequia, el uso permitido en el entorno de protección es el agrícola tradicional, compatible con los usos divulgativo-didácticos y lúdicos asociables a los valores y disfrute del lugar

Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado, solicite y obtenga la autorización expresa.

##### **Cerramientos.**

Únicamente se permite el cerramiento perimetral del conjunto de la zona destinada a parque agrícola, según especificaciones de confinamiento, visualidad, calidad y cuidado diseño que serán detalladas en el Proyecto de Urbanización. En las parcelas cultivadas solamente se permiten cerramientos realizados con plantas arbustivas autóctonas de 50 cm. de altura máxima.

##### **Red de riego**

La red de riego actualmente existente en el ámbito de protección del Bien de Interés Cultural, con carácter general, se considera protegida. No obstante, se permitirán las actuaciones necesarias para que los actuales cajeros dispongan de las condiciones adecuadas para cumplir su función. Los cajeros se restaurarán según las componentes de sección y acabados tradicionales, con la caracterización naturalista y vegetal que le son propias. Las nuevas acequias que se creen serán justificadas y definidas en el Proyecto de Urbanización.

Se prohíbe la cobertura de tramos continuos de acequia.

El uso de las acequias es el de conducción de agua para el riego, mantenido desde su construcción. Los márgenes de la misma se integrarán en el espacio agrícola y lúdico del entorno.

Se mantendrán los árboles y cañizos en los márgenes de la acequia, sin perjuicio de las operaciones periódicas de limpieza y mantenimiento de los mismos, conforme a las prácticas tradicionales asociadas al uso del riego.

##### **Caminos.**

La red de caminos se definirá en el Proyecto de Urbanización. Tendrá como finalidad garantizar la accesibilidad de los cultivadores a los campos y proporcionar un uso público moderado.

El acceso de vehículos se limita a los indispensables para las tareas de cultivo, seguridad o emergencia. La velocidad en el interior del parque agrícola no podrá superar los veinte (20) Km./h.

La sección y características de los caminos se determinarán en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las tradicionales y su entorno agrícola. No

#### **NORMAS URBANISTICAS.**



se permiten los pavimentos propios del medio urbano como, por ejemplo, los aglomerados asfálticos.

#### Cultivos y vegetación

En los márgenes de las acequias se mantendrán los cañizos y otras especies de ribera existentes, característicos de sus bordes.

Asimismo se respetarán los árboles existentes en los bordes de los caminos y zonas próximas a las acequias. La implantación de nuevo arbolado seguirá las pautas de situación, agrupación y elección de especies características del ámbito protegido, permitiéndose especialmente árboles frutales y ornamentales en situación aislada en el entorno de acequias y brazales, con especies caracterizadas por tener buenas condiciones de implantación y adaptación al medio agrícola.

#### Infraestructuras e instalaciones asociadas.

En la zona de cultivo agrícola las aguas de lluvia drenarán en los propios terrenos agrícolas o se recogerán en las acequias o en pozos filtrantes de gravas. En los caminos podrán disponerse pequeñas cunetas laterales.

En la zona de parque público en que exista la posibilidad de evacuación de aguas a la red de alcantarillado, deberá utilizarse esta opción para la evacuación de aguas.

Todas las redes de instalaciones serán enterradas.

#### Otras determinaciones generales.

Si en el transcurso de la ejecución de cualquier tipo de obra se descubriera la presencia de restos arqueológicos, los promotores/directores del proyecto deberán informar inmediatamente a las autoridades competentes (Corporación Local, Conselleria de Cultura), quienes deberán ordenar la inmediata paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección que establece la legislación vigente.

### **2.2.7.3. Régimen aplicable a la subzona de parque agrícola tradicional y, en su caso, a la incluida dentro de la zona de los márgenes del cajero.**

#### Condiciones de uso

El uso dominante es el agrícola, de cultivos tradicionales de huerta. Incluye una subzona de huertos familiares.

Son usos compatibles los educativos, culturales y de ocio relacionados con el uso dominante.

#### Condiciones de parcelación

La parcelación, entendida como fragmentación de las unidades de cultivo, responderá a la conservación de las formas de cultivo preexistentes. Se definirá en detalle, en el Proyecto de Urbanización y se regulará en el Proyecto de Gestión.





En la subzona de huertos familiares, podrá realizarse un mayor fragmentación de los terrenos, dentro de un marco que suponga el mantenimiento o evocación de la parcelación tradicional, con una superficie mínima de parcela cultivable de un cuartón -de hanegada- (equivalente a unos 208 metros cuadrados).

#### Condiciones de edificación:

Sin superar en ningún caso una edificabilidad total de  $0,006 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ , a calcular sobre los terrenos que mantienen o sean susceptibles de recuperar su componente rústica, con independencia de la asignación a que finalmente se destinen, sólo se permiten las siguientes edificaciones:

1. Las destinadas a equipamientos de interés público que deban emplazarse en el parque agrícola como consecuencia de sus condiciones de uso. En todo caso las edificaciones solo podrán tener una planta, de una altura máxima de cuatro metros y medio (4,50 m) y deberán separarse un mínimo de cinco (5,00) metros del borde de los caminos y de las acequias.

2. Pequeños almacenes agrícolas con las siguientes condiciones:

Se ajustarán al modelo que se apruebe por el Ayuntamiento, con unas dimensiones en planta no superiores a 2,5 x 2,5 metros y una altura máxima de 4 metros.

Se admitirá un único almacén por parcela de superficie no inferior a 831 metros cuadrados (una hanegada).

No podrán situarse a menos de tres (3,00) metros del borde de los caminos y de las acequias.

3. Las edificaciones que puedan establecerse se desarrollarán en pequeñas unidades cuya implantación diseminada o agrupada tenga en cuenta la caracterización paisajística del lugar y cuya morfología refleje, de manera concisa y discreta, su condición de nueva implantación. Tales edificaciones configurarán espacios cerrados de una sola planta, que, en su caso, podrán contar con extensiones porticadas, libres de cómputo si su superficie no rebasa el 30% de la del inmueble a ellas asociado.

4. No se permite la instalación de invernaderos.

#### Condiciones de rehabilitación paisajística y ambiental.

Como norma general las transformaciones que se produzcan y las actividades que se desarrollen deberán mantener las características topográficas y la estructura general propia del cultivo agrícola tradicional, respetando el criterio de producir el mínimo impacto ambiental posible, en lo que se refiere al tipo de obras, soluciones constructivas y materiales.



#### Otras condiciones

La iluminación será de baja intensidad y escasa presencia física, limitándose al mínimo indispensable para permitir los recorridos en su interior.

En el ámbito del parque agrícola no se permite la instalación de publicidad. La señalización se limitará a la estrictamente necesaria para el uso de los cultivadores o usuarios, para apoyar la componente didáctica y disfrute patrimonial del lugar o para anunciar la realización de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.

#### **2.2.7.4. Régimen aplicable a la subzona de parque público.**

Las características de esta zona y las condiciones de urbanización y utilización son las correspondientes a su uso como espacio libre público, de carácter permanente.

Su diseño debe atender a su condición de espacio de transición entre el ámbito urbano del sector residencial y la subzona de parque agrícola.

Cada zona de parque público tendrá tratamiento unitario.

#### **2.2.7.5. Régimen aplicable a la zona del entorno de protección destinado a la red secundaria de dotaciones públicas (sTD).**

##### *A. Ámbito de aplicación de las normas del presente epígrafe.*

Las Normas del presente epígrafe se aplicarán, asimismo, al suelo dotacional sTD situado al Nordeste del ámbito de protección del BIC, "Acequia de Mislata".

##### *B. Condiciones de integración.*

Los accesos rodados necesarios se resolverán por su parte norte, integrándolos en su caso, en la zona pJL-4.

Los inmuebles a proyectar, de concepción exenta y circundados por generosos espacios libres, se diseñarán de manera que faciliten la transición paisajística y funcional entre al ámbito urbano y el ámbito agrícola, a la par que potencie la atracción ciudadana sobre el lugar. A tal efecto, se dispondrán configurando con la estación de Metro, un espacio público intermedio que determine las relaciones de escala y morfología urbanas a las cuales atenderse, mientras que, en su presencia paisajística respecto del territorio agrícola o de mediodía, se organizará de manera más abierta, pudiendo extender volúmenes y aterrazamientos de carácter organicista, que faciliten su integración formal y funcional con dicho ámbito, así como la visión y disfrute del conjunto territorial que se domina desde este enclave, con las flexibilidades entre límites previstas en el precedente apartado 2.2.4.2.

En la ordenación general de las edificaciones, podrán establecerse accesos a la zona de parque.

#### **NORMAS URBANISTICAS.**



### C. Condiciones de uso:

#### Usos dominantes:

Asistencial (sTD): Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar.  
Educativo-cultural (sED).

#### Usos compatibles:

Administrativo-Institucional (sAD)  
Deportivo-Recreativo (sRD)

#### Usos complementarios:

Cualesquiera usos complementarios asociados a los precedentes y a los del Parque del entorno de protección del BIC.

### D. Condiciones de edificación:

- Coeficiente de edificabilidad neta:  $2,20 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s} \text{ (sTD)}$
- Ocupación máxima en parcela: 60,00 %.
- Distancia a lindes de parcela: Disposición libre de la edificación en la parcela, debiendo respetar la servidumbre generada en el linde norte por el trazado de la línea de Metro Valencia.
- Número de plantas máximo: cuatro (4) plantas.
- Altura máxima de cornisa: La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en 16,80 m, resultado de considerar el supuesto máximo según la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 4,00 N_p$$

siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

No se permitirá ninguna construcción, por encima de la última planta, excepto las necesarias para las instalaciones, accesibilidad y, en su caso, uso de la cubierta de la edificación.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU
- Todos los paramentos exteriores de la edificación, incluso las medianeras que transitoriamente puedan resultar por la planificación de las obras de edificación de diversos equipamientos deberán tener tratamiento de fachada.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

## NORMAS URBANÍSTICAS.



### **Título 3. Ordenación pormenorizada.**

#### ***Capítulo 1. Ámbito de aplicación.***

##### **Artículo 3.1. Ámbito de aplicación.**

1. En el presente título se regula la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, conforme determina el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.
2. Atendiendo a lo expresado en el título 2 precedente con relación a los elementos de la estructura primaria, las determinaciones del presente título se aplicarán en los siguientes ámbitos o elementos:
  - Manzanas de uso residencial privativo.
  - Red viaria de carácter secundario (sRV).
  - Equipamiento Educativo-Cultural (sED)
3. El suelo dotacional situado en las proximidades de la Estación de Faitanar (sTD) aun cuando forma parte de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas, conforme a las determinaciones de la vigente ley de Patrimonio Cultural Valenciano, se ha regulado en el Título 2, correspondiente a la Ordenación Estructural, por estar situado en su mayor parte dentro del ámbito de protección del BIC “Acequia de Mislata”.
3. La ordenación urbanística pormenorizada se determina gráficamente en los planos O.1 y O.2.

#### ***Capítulo 2. Usos específicos y tipologías de las edificaciones residenciales (art. 68 A RP).***

##### **Artículo 3.2.1. Normas complementarias.**

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y las edificaciones, complementariamente a las del Plan Parcial, se aplicarán las disposiciones de carácter general de las Normas Urbanísticas, del vigente Plan General Transitorio de Quart de Poblet.

##### **Artículo 3.2.2. Tipología de las edificaciones y usos específicos.**

###### **Tipología**

El suelo global residencial del presente Plan Parcial, según consta graficado en el plano O.1, de “Calificación y asignación de destinos urbanísticos”, se configura como edificación abierta, alineada parcialmente a calle y con espacios libres de uso privado asociados a las viviendas de las manzanas.

Considerando la morfología de las manzanas, se distinguen dos subzonas:

- Subzona de Edificación Abierta en bloque lineal (EDA-BL). Corresponde a las manzanas que presentan fachada a la calle Reverendo Padre José Palacios (M-1, M-2, M-3, M-4, M-



5 y M-6) y a la Av. del Mediterráneo (M-7, M-8, M-9 y M-10) identificadas en el plano O.1, de Calificación y Asignación destinos urbanísticos”

- Subzona de Edificación Abierta, en manzana (EDA-MZ). Corresponde a las manzanas M-11, M-12, M-13 y M-14, parcialmente abiertas, situadas en la parte interna de la ordenación.

#### Régimen de usos de las edificaciones.

##### Uso global o dominante:

Residencial plurifamiliar (Rpf).

##### Usos obligatorios:

- a. Residencial plurifamiliar (Rpf) en las plantas de piso.
- b. Sin perjuicio de disponer los elementos de acceso e instalaciones sirvientes a las viviendas situadas en las plantas de piso, las plantas bajas de las manzanas M-2, M-4 y M-5 y las de los edificios con fachada al vial sRV-5 de las manzanas M-12 y M-13, con acceso directo desde las vías públicas a las que presentan fachada -independiente al resto de las viviendas -obligatoriamente se destinarán a los usos terciarios correspondientes a las siguientes calificaciones:
  1. Comercial destinada al abastecimiento de bienes y alimentos a la población mediante ventas al por menor (Tpc), ocupando exclusivamente la planta baja.
  2. Oficinas (Tof).
  3. Espectáculos públicos y actividades recreativas, de las categorías siguientes:

Categoría de establecimientos públicos (Tesp.2):

- Hostelería y restauración (Rest).
- Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).

Categoría de actividades recreativas (Tesp.3):

- Actividades culturales y de ocio (Clc).

##### Usos autorizables:

- a. Las plantas bajas de los edificios residenciales no reguladas en el precedente párrafo, se podrán destinar a los usos siguientes:
  1. Residencial plurifamiliar (Rpf).
  2. Comercial destinada al abastecimiento de bienes y alimentos a la población mediante ventas al por menor (Tpc), ocupando exclusivamente la planta baja.
  3. Oficinas (Tof).
  4. Espectáculos públicos y actividades recreativas, de las categorías siguientes:

Categoría de establecimientos públicos (Tesp.2):

#### **NORMAS URBANISTICAS.**



- Hostelería y restauración (Rest).
- Restaurantes, bares y cafeterías (Bar).

**Categoría de actividades recreativas (Tesp.3):**

- Actividades culturales y de ocio (Cl).

El uso deberá concretarse al solicitar la licencia de obras en cuyo proyecto se acreditará la efectiva compatibilidad funcional y efectiva separación entre los usos pretendidos y los colindantes.

**Usos compatibles:**

Se determina compatible con el uso residencial plurifamiliar, el uso de Oficina (Tof) siempre que la actividad se ejerza por alguien residente en la vivienda y, como máximo se destine al mismo un 30% de su superficie.

**Uso complementario obligatorio: Aparcamiento.**

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, apartamento o estudio, incrementándose una unidad más por cada diez (10) unidades residenciales construidas, cualquiera que sea su dimensión.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25,00) metros cuadrados construidos destinados a otros usos.

Como máximo, un cincuenta por ciento de las plazas exigidas tendrán las dimensiones aptas para aparcar automóviles ligeros (4,50 \* 2,20).

Como mínimo, un cincuenta por ciento de las plazas exigidas tendrán dimensiones aptas para automóviles grandes (5,00 \* 2,50) o para destinarse a vehículos adaptados a personas de movilidad reducida, en la cuantía mínima que determinan las disposiciones legales aplicables.

Sus accesos, salvo causas justificadas insalvables, se situarán en las fachadas a viales de tráfico rodado.

**Artículo 3.2.3. Régimen de uso en los espacios privativos no edificados:**

**Normas comunes de los espacios privativos no edificados de la zona de Edificación Abierta (EDA).**

En estos espacios, se situarán los centros de transformación que se determinen necesarios en el Proyecto de Urbanización.

Todos los espacios libres privativos deberán ajardinarse en una superficie superior al 60% de la total.

Hasta un máximo del 30% de su superficie podrá destinarse a zonas de acceso y a usos deportivos y de ocio, al aire libre. Se resolverá la separación necesaria entre los distintos usos mediante vallados.

El subsuelo de estos espacios podrá destinarse a aparcamiento y a albergar las instalaciones de servicio propias.

**NORMAS URBANISTICAS.**



No se admiten edificaciones sobre rasante, salvo los elementos de protección de los espacios destinados a usos deportivos al aire libre. Tales elementos no podrán ser opacos, no provocarán ruidos por posibles impactos sobre los mismos y se separarán de las edificaciones una distancia mínima igual al doble de su altura.

Normas aplicables a los espacios privativos no edificados de la subzona de Edificación Abierta, en bloque lineal (EDA-BL)

Todos los espacios libres de la zona de Edificación Abierta, en bloque lineal, (EDA-BL) constituirán elementos comunes de las viviendas construidas en la misma parcela. Su uso estará vinculado exclusivamente al uso residencial.

Los accesos a los zaguanes de las viviendas de esta subzona se efectuarán desde el espacio libre.

Los espacios libres de parcelas contiguas podrán mancomunarse y ser objeto de un proyecto conjunto.

El diseño del espacio libre de cada bloque de esta subzona, aun cuando no se mancomune su uso, tendrá un carácter unitario y homogéneo.

Normas aplicables a los espacios privativos no edificados de la subzona de Edificación Abierta, en manzana (EDA-MZ)

Todos los espacios libres de la zona de Edificación Abierta, en manzana, (EDA-MZ) constituirán elementos comunes de las viviendas construidas en la misma parcela. Su uso estará vinculado exclusivamente al uso residencial.

Se admitirá la vinculación de un máximo del 15% de la superficie del espacio libre a las viviendas situadas en planta baja.

Los espacios vinculados a las viviendas sólo podrán delimitarse del común mediante elementos vegetales de altura no superior a 1,50 m. y elementos de transición por cambio de rasante, no superior a 0,50 metros.

Los espacios libres comunes de parcelas contiguas podrán mancomunarse con el fin de desarrollar un proyecto conjunto.

El diseño del espacio libre de cada manzana de esta subzona tendrá carácter unitario y homogéneo, aun cuando se adscriba parcialmente a viviendas de planta baja y no se mancomune.

Integrado en el vallado, podrán disponerse los elementos de acceso a la parcela, ocupando una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup> construidos.

**NORMAS URBANISTICAS.**



### **Capítulo 3. Parámetros de la edificación (art. 68 B RP) y condiciones de diseño.**

#### **Artículo 3.3.1. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y al vial.**

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones ( O1).

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes ( O2).

#### **Artículo 3.3.2. Parámetros urbanísticos relativos a la posición.**

La ubicación de la edificación en la parcela se ajustará a las alineaciones definidas en el plano O-1, “Calificación y asignación de destinos urbanísticos”.

La edificación, en general, tiene señalada una profundidad de 15,00 metros.

Las torres, en general, tienen una superficie en planta de 20,00 \* 25,00 (m), excepto en las manzanas M-1, en la que mide 20,00 \* 30,00 y en la M-10, en la que mide 25,00 \* 30,00, según se detalla en el plano O.1, “Calificación y asignación destinos urbanísticos”.

#### **Artículo 3.3.3. Parámetros relativos al volumen y forma.**

Número máximo de plantas: En general, el número máximo de plantas, se determina en nueve (IX) -incluida la del ático-, alcanzando las doce (XII) en las torres de la subzona Edificación Abierta, en bloque lineal (EDA-BL) y las trece (XIII) en la subzona Edificación Abierta, en manzana (EDA-MZ). Se indican, en números romanos, en el plano O.1, “Calificación y asignación destinos urbanísticos”.

Altura máxima reguladora, en función del número de plantas:

La altura de cornisa máxima se establece con arreglo a la siguiente formula:

$$Hc = 4,50 + 3,20 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de esta fórmula, para las alturas consideradas en el presente plan parcial, se deduce el siguiente cuadro:

Nº plantas	Altura de cornisa
IX (ático)	30.10
XII	39.70
XIII	42.90

Tolerancia de alturas: No se admitirá tolerancia en el número de plantas.

Áticos:

No se permiten en las torres.





En los edificios lineales, constituyen la última planta de la edificación (IX). Se disponen con un retranqueo obligatorio de cinco (5,00) metros respecto al plano de fachada sur en la subzona (EDA-BL) y con respecto a las fachadas interiores en la subzona (EDA-MZ), según se grafía en los planos de ordenación.

#### Tipos de cubierta

Los áticos se cubrirán obligatoriamente mediante cubierta plana.

Las torres podrán cubrirse mediante cubierta plana, cubierta inclinada o mediante elementos de remate singular. Serán homogéneas en cada uno de los ejes siguientes:

Eje A: M-1, M-2, M-3, M-4, M-5 y M-6.

Eje B: M-11, M-12, M-13 y M-14.

En su caso, el espacio que pudiera resultar bajo cubierta formará parte indivisa de las viviendas inferiores, cuantificando como superficie construidas aquellas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.

#### Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa sólo podrán sobresalir las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones auxiliares que, en todo caso, deberán situarse a más de tres (3,00) metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Excepcionalmente, se admitirán retiros menores por razones justificadas debidas a exigencias relativas a las condiciones de ventilación de los elementos comunes a las viviendas y, asimismo, cuando quede suficientemente justificada su integración en la composición de la fachada.

Quedan exceptuadas de este precepto las cajas de escalera

La altura máxima de los elementos situados por encima de la altura de cornisa en los edificios-torre será de 3,80 metros, en el supuesto de que se disponga cubierta plana. En el supuesto de cubiertas inclinadas y remates singulares, tales elementos deberán quedar integrados en la solución formal de la cubierta.

En los supuestos que, por razón del cumplimiento de normativas técnicas ineludibles, sea necesario superar los límites expresados, el Ayuntamiento podrá autorizarlo; en su caso, previa tramitación del documento urbanístico necesario.

#### Planta baja:

En las edificaciones recayentes a la Calle Reverendo Padre José Palacios, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja se situará a cuatro con cincuenta (4.50) metros sobre la cota de referencia.

En el resto de edificaciones, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de tres (3,00) metros ni a más de cuatro con cincuenta (4,50) metros, sobre la cota de referencia.

La planta baja cuando se destine a uso residencial tendrá una altura libre mínima de dos con setenta y cinco (2,75) metros. Cuando se destine a otros usos, como mínimo tendrá tres (3,00) metros de altura libre.



No se permitirá la construcción de entreplantas.

Se admite la construcción de sótanos y semisótanos., pudiendo ocupar el 100% de la parcela.

Cuerpos volados:

1. En todas las fachadas, se admiten los elementos volados, tales como impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con un vuelo máximo de veinte centímetros (0,20 m).

2. Únicamente se admiten voladizos cerrados en los siguientes paramentos:

- En la subzona EDA-BL, fachadas longitudinales de los bloques y de las torres que recaen a vías públicas.

- En la subzona EDA-MZ, en el perímetro exterior de las manzanas, que recaen a la vía pública de tráfico rodado.

Tales voladizos tendrán un vuelo máximo de un metro (1,00 m); podrán ocupar, como máximo, el setenta y cinco por ciento (75%) de la fachada, y se situarán a una altura mínima de cuatro metros y medio (4,50 m) sobre el plano de la cota de referencia.

3. En las fachadas longitudinales de los bloques recayentes a espacio libre, y en las fachadas interiores de las manzanas se admite la existencia de balcones, con un vuelo máximo de un metro (1,00 m)

3. Sobre los viales peatonales sPV-3, sPV-4, sPV-5 y sPV-6, no se admiten voladizos cerrados ni balcones, excepto en la fachada de la torre de la M-10.

#### **Artículo 3.3.4. Condiciones de diseño.**

Homogeneidad de tratamiento de ejes y manzanas.

El ayuntamiento, con el fin de asegurar un tratamiento unitario de las edificaciones del sector, de alguno de sus ejes y de cada una de las manzanas, a la vista de la parcelación resultante, podrá requerir al urbanizador que aporte una ordenanza que regule estéticamente la configuración de las edificaciones.

En todo caso, cada uno de los bloques o manzanas deberán tener un tratamiento global, unitario y homogéneo, en materiales, volúmenes y huecos.

En ausencia de la citada ordenanza estética, la solicitud de la primera licencia de edificación en un bloque o manzana requerirá la presentación de un anteproyecto proponiendo las características relativas al diseño del conjunto: altura total de cornisa y de cada una de las plantas, materiales, textura, ornamentación, color y cualesquiera otras que se estimen necesarias para asegurar el tratamiento unitario del bloque de edificación. Dicho anteproyecto se someterá a la consideración del resto de propietarios del bloque o manzana quienes podrán presentar alternativas a la solución técnica propuesta. El Ayuntamiento, determinará la solución a adoptar, a la vista de las propuestas.



#### Cerramientos de Parcela.

El límite entre los espacios libres y las vías o espacios públicos y, en su caso, en las divisiones interiores de aquellos, se materializará mediante vallado que deberá tener un tratamiento global en cada eje. Deberá estar formado por un zócalo opaco, con una altura máxima de cincuenta centímetros (0,50 m) y un elemento superior ligero, de una altura máxima de dos metros (2,00 m) constituido por una seriación de perfiles metálicos verticales con una separación máxima de 10 cm. (altura total máxima cerramiento 2,50 metros).

### **Capítulo 4. Parcelación de terrenos (Art. 68 C RP)**

#### **Artículo 3.4.1. Condiciones de parcelación.**

Se regulan en el presente capítulo las condiciones de parcelación de los terrenos de uso privado, los edificables y los espacios libres vinculados a aquellos.

##### **3.4.1.1. Condiciones de parcelación en la subzona de Edificación Abierta, en bloque lineal (EDA-BL). Manzanas lineales M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7, M-8, M-9 y M-10**

- a. Todas las divisiones serán perpendiculares al vial al que está alineada la parte edificable en altura: calle Reverendo Padre José Palacios o Avenida del Mediterráneo. Adoptarán la forma rectilínea, sin quiebros, de modo que en todas las parcelas se integrará una parte edificable y un espacio libre privado vinculado.
- b. El bloque M-6 es indivisible.
- c. Los bloques M-7, M-8, M-9 y M-10 se dividirán como máximo en dos parcelas, de forma que el acceso rodado a los aparcamientos se realicen siempre desde un vial de tráfico rodado, salvo en el extremo este del bloque M-10, en el que, en su caso, podrá cruzar la acera ajardinada de la Avenida del Mediterráneo.
- d. La parcela de los bloques M-1, M-2, M-3, M-4, M-5 y M-10 correspondiente al extremo en el que se sitúa la torre, la incluirá íntegramente y tendrá una superficie mínima de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>).
- e. Sin perjuicio de lo anterior, la superficie mínima en los bloques M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-7, M-8, M-9 y M-10 que no incluyan el elemento torre, se establece en cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>).
- f. En el Proyecto de Reparcelación, atendiendo al destino de las edificaciones y la funcionalidad de los aparcamientos subterráneos, podrá determinarse justificadamente superficies mínimas superiores a las expresadas.

##### **3.4.1.2. Condiciones de parcelación en la subzona de Edificación Abierta, en manzana (EDA-MZ). Manzanas lineales M-11, M-12, M-13 y M-14**

- a. La manzana M-14 constituye una parcela única e indivisible.
- b. Las manzanas M-11, M-12 y M-13 podrán subdividirse como máximo en dos parcelas, con una superficie mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>). La línea divisoria será rectilínea y perpendicular al vial sRV-2 pudiendo



quebrarse en un único punto para adoptar una directriz perpendicular a la Avenida del Mediterráneo.

### ***Capítulo 5. Suelo dotacional de la red secundaria (art. 68 D RP).***

#### **Artículo 3.5.1. Elementos dotacionales de la red secundaria. Particularidades**

En el ámbito del presente Plan Parcial, la red secundaria de dotaciones públicas está compuesta por los siguientes elementos:

- Red viaria. Incluye las vías que, por su funcionalidad, no forman parte de la red estructural. Según se destinen, o no, al tráfico habitual de vehículos, se distinguen los de uso rodado (sRV-n) de los de uso peatonal (sPV-n). Cabe señalar que parte de las vías SRV-7, sRV-1, sRV-5 y sRV-6 discurren parcialmente sobre el túnel de la línea 5 del Metro por que, propiamente, tendrían la consideración de red primaria. Se regulan en el apartado 3.5.2. del presente capítulo, al que pertenecen mayoritariamente. No se regulan en este título los viales interiores al ámbito de protección del BIC “Acequia de Mislata”, sujetos a su propia normativa.
- Suelo dotacional Educativo-Cultural (sED). Se regulan en el apartado 3.5.3. del presente capítulo.
- Suelo dotacional de equipamientos públicos municipales (sTD). Situado al Nordeste del ámbito de protección del BIC, “Acequia de Mislata”. Mayoritariamente incluido en el entorno de protección del BIC “Acequia de Mislata”, se regula conjunta e integradamente como un elemento de la estructura primaria en el Capítulo 2 del Título 2 de estas normas; en particular, en el apartado 2.2.7.5.

#### **Artículo 3.5.2. Normas relativas a la red viaria.**

Las presentes normas regulan las condiciones urbanísticas aplicables a la zona calificada red viaria del sistema de dotaciones de la red secundaria, delimitada en el Plano O-2 “Red de Reserva de Suelo Dotacional Público”.

##### Uso dominante

El uso dominante es el propio de su finalidad: proporcionar acceso a los distintos ámbitos, edificaciones e instalaciones del sector.

En el Proyecto de Urbanización, se proyectará una red destinada al uso ciclista.

##### Usos compatibles

En la forma que se concreten en el Proyecto de Urbanización o, en su caso, de Obras Públicas, en los viales de uso rodado (sRV-n), se determinan como compatibles los siguientes usos:

- Aparcamientos en superficie (AV), entendiendo por tales las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.



- Aparcamientos subterráneos (Par. 1b). Exclusivamente en ubicación bajo los espacios libres públicos, previa concesión administrativa o mera autorización.
- Infraestructuras y servicio urbano (ID).
- Jardín (JL).
- Área de juego (AL).

#### Edificaciones o instalaciones.

Sobre rasante, en el suelo destinado a red viaria, solo se admiten las edificaciones e instalaciones necesarias e imprescindibles para el funcionamiento de los servicios urbanos.

#### Subsuelo.

Sin perjuicio de la ejecución de las otras de urbanización, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, pudiendo destinarse a los usos previstos en el plan, permitiendo una ocupación del 100%.

### **Artículo 3.5.3. Normas relativas al Suelo dotacional Educativo-Cultural (sED).**

1. Las presentes normas regulan las condiciones urbanísticas aplicables al suelo dotacional Educativo-cultural (sED), delimitado en el Plano O-2 "Red de Reserva de Suelo Dotacional Público", situado al oeste del sector, destinado a la implantación de un centro escolar de primaria y otro de secundaria.
2. El uso dominante es el Educativo-cultural (ED): Centros docentes -principal-, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
3. Se autorizan todos los usos complementarios que sean precisos para cubrir el programa funcional del uso dominante principal.
4. Los aparcamientos que sea preciso prever al servicio de la edificación dotacional se construirán en subterráneo, con el fin de disponer del máximo espacio para los usos dominante y complementarios.
5. Las edificaciones e instalaciones a construir, prioritariamente, reunirán las condiciones funcionales y formales propias del uso dotacional -genérico o específico- del que se trate, de conformidad con la normativa que le resulte de aplicación. Sus características formales y estéticas serán acordes a las buenas prácticas y a las normas de general aplicación en cuanto a su integración en el ambiente urbano del que forman parte.



## Zona de ordenanza EDA-BL

Zona de Ordenación Urbanística

Municipio: Quart de Poblet

SISTEMA DE ORDENACION

ALINEACION A FACHADA

EDIFICACION ABIERTA

Plan: Molí d'Animeta

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

**BLOQUE LINEAL CON ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS A LAS RESIDENCIAL MULTIPLE VIVIENDAS.**

Código: EDA-BL

USO GLOBAL:

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>Rpf.</b> Residencial plurifamiliar.	<b>Tpc.</b> Comercial <b>Tof.</b> Locales de oficina. <b>Tesp.</b> Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas. Categoría de establecimientos públicos (Tesp.2): Hostelería y restauración (Rest) Restaurantes, bares y cafeterías (Bar) Categoría de actividades recreativas (Tesp.3): Actividades culturales y de ocio (Cit)	Todos los demás

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA	POSICION EDIFICACIÓN		
PARCELA MÍNIMA	Variable, según normas.	DISTANCIA MÍNIMA A LINDE FRONTAL	Variable, según normas.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	Variable, según normas.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	Variable, según normas.
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA		
	NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	IX/XII	
	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	30,1/ 39,70 m	
	ÁTICOS	Sólo en planta IX.	
	SEMISÓTANOS	SI	
	SÓTANOS	SI	
	CUERPOS VOLADOS	SI	

OTRAS CONDICIONES

DOTACION DE APARCAMIENTOS

1 plaza de aparcamiento por vivienda, y una plaza adicional por cada 10 unidades residenciales más que se construyan en la parcela.

1plaza aparcamiento/25m2 construidos en el resto de usos.

## NORMAS URBANISTICAS.



## Zona de ordenanza EDA-MZ

Zona de Ordenación Urbanística

Municipio: Quart de Poblet

SISTEMA DE ORDENACION

ALINEACION A FACHADA

EDIFICACION ABIERTA

Plan: Molí d'Animeta

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

**MANZANA EN U CON ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS A LAS RESIDENCIAL MULTIPLE VIVIENDAS.**

Código: EDA-MZ

USO GLOBAL:

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
<b>Rpf.</b> Residencial plurifamiliar.	<b>Tpc.</b> Comercial <b>Tof.</b> Locales de oficina. <b>Tesp.</b> Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas. Categoría de establecimientos públicos (Tesp.2): Hostelería y restauración (Rest) Restaurantes, bares y cafeterías (Bar) Categoría de actividades recreativas (Tesp.3): Actividades culturales y de ocio (Cit)	Todos los demás

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA	POSICION EDIFICACIÓN		
PARCELA MÍNIMA	Variable, según normas.	DISTANCIA MÍNIMA A LINDE FRONTAL	Variable, según normas.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	Variable, según normas.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	Variable, según normas.
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA		
	NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	IX/XIII	
	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	30,1/ 42,90 m	
	ÁTICOS	Sólo en planta IX.	
	SEMISÓTANOS	SI	
	SÓTANOS	SI	
	CUERPOS VOLADOS	SI	

OTRAS CONDICIONES

DOTACION DE APARCAMIENTOS

1 plaza de aparcamiento por vivienda, y una plaza adicional por cada 10 unidades residenciales más que se construyan en la parcela.

1plaza aparcamiento/25m2 construidos en el resto de usos.

## NORMAS URBANISTICAS.



## **Título 4. Gestión y ejecución del Plan Parcial. Régimen Transitorio del Suelo.**

### **Artículo 4.1. Programa de Actuación Integrada.**

1. Las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial Modificativo se ejecutarán a través del Programa de Actuación Integrada del que forma parte el presente Plan Parcial, mediante el sistema de gestión indirecta, el cual sirve a la delimitación de un Sector y una nueva Área de Reparto, conforme a las bases aprobadas por el Ayuntamiento, y en el que quedan previstos los plazos, modos y formas en que tendrá lugar el desarrollo urbanístico de dicho ámbito.
2. Se delimita una única unidad de ejecución para el desarrollo de la actuación, que coincide con el ámbito del sector que asegura el funcionamiento integral de todas las obras de urbanización. La delimitación gráfica se representa en el plano O3.
3. La unidad de ejecución se complementa con las actuaciones exteriores al ámbito de dicha unidad en cuanto a la necesidad de habilitar los terrenos situados al Sur de la Avenida del Mediterráneo y al norte del meandro de la acequia de Mislata, conforme a las determinaciones contenidas en la declaración de Bien de Interés Cultural de dicho elemento; a tal fin la disponibilidad civil de tales terrenos será gestionada por el Ayuntamiento de Quart de Poblet antes del inicio de las obras. Por otra parte, será también necesaria la actuación en los terrenos externos al Sector en la medida en que resulte necesaria la conexión e integración de sus infraestructuras y servicios con las redes existentes; en particular, la de conexión de la Avenida del Mediterráneo con la red viaria que forma parte de la ordenación estructural, prevista en la declaración de Cultura, mediante la ejecución del puente sobre el meandro de la acequia o solución alternativa aceptada por la administración competente. La ejecución de tales obras se llevará a efecto sobre terrenos que ya formen parte del dominio público o sobre los que el Ayuntamiento gestione la disponibilidad civil de los mismos.
4. Dicha delimitación cumple la finalidad que le resulta propia haciéndola susceptible de actuación integrada técnicamente autónoma, ya que resuelve por sí misma la totalidad de los servicios urbanísticos requeridos para su funcionamiento. Es precisamente la delimitación de una única unidad de ejecución la que determina el carácter autónomo de la actuación; la cual no excluye de su perímetro restos de parcelas, ni fragmentos de vial o zonas verdes de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma. El sector incluye viales completos, manzanas también completas y los elementos que forman parte de las dotaciones públicas también se urbanizarán íntegramente, de modo que se asegura la urbanización completa de todos y cada uno de esos elementos.
5. Asimismo, incluye todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transforman en solares. Tratándose de una unidad de ejecución única, queda asegurada la simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación.

### **Artículo 4.2. Gestión Urbanística. Reparcelación.**

1. La gestión urbanística del ámbito del Sector se llevará a efecto mediante el oportuno procedimiento reparcelatorio según la normativa contenida en la Sección 4ª, Capítulo II, Título III, (arts. 169 y siguientes) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y sus concordantes del Libro II, Título V, Capítulo IX del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en acrónimo, ROGTU) -por aplicación de lo establecido en la DT Cuarta punto 1 letra f) del citado Reglamento-, a fin de efectuar un reparto equitativo de

## **NORMAS URBANÍSTICAS.**





los beneficios y cargas de ordenación y urbanización -que inciden de modo desigual sobre los propietarios afectados-, a cuyo efecto la reparcelación supondrá la agrupación e integración del conjunto de las fincas comprendidas en la unidad delimitada para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración en la parte que corresponda, y la cesión a ésta de los terrenos que, conforme a la propia ordenación, han de ser objeto de cesión obligatoria.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo, y tendrá por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

3. No procede materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, aun cuando la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, por aplicación de lo establecido en la DT primera, punto 1 segundo párrafo del Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

4. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación; ahora bien, no podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente.

5. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un

#### NORMAS URBANISTICAS.



requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

6. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación.

7. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 172.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

8. Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

9. La retribución en especie al Urbanizador se ajustará a lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o convenios con el Urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

10. La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, la determinación del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el plan, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico y en función de lo previsto a continuación.

11. El Área de Reparto así delimitada y, el Aprovechamiento Tipo resultante, deberá garantizar que a los propietarios incluidos en la misma les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

12. Asimismo, los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones, ya sea por localización, uso o tipología edificatoria se fijarán en el Proyecto de Reparcelación que podrá ratificar o recalcular los fijados en el planeamiento.

#### **Artículo 4.3. Proyecto de Urbanización.**

1. La ejecución urbanística del Sector requerirá la redacción, tramitación y aprobación del oportuno Proyecto de Urbanización, en el que se definan técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la vigente legislación urbanística, conforme a las previsiones contenidas en el Programa, que incluirán las necesarias para la conexión e integración de las infraestructuras previstas por el Plan con las redes existentes y asegurarán la adecuada funcionalidad de la urbanización y de los servicios urbanos del ámbito de desarrollo.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS.**



2. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales
- d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres
- g) Actuaciones de puesta en valor del entorno del BIC "Acequia de Mislata" correspondientes a las zonas descritas en el artículo 2.2.4 como A (cajero y márgenes) y B (parque urbano: agrícola tradicional, huertos familiares y parque público), incluidos las redes de caminos, así como los espacios libres y accesos que se determinen en la subzona C (suelo destinado a la red secundaria de dotaciones públicas). El ámbito de actuación incluirá la totalidad del cajero, la totalidad del margen sur propiedad de la acequia, y la totalidad de los terrenos situados al norte del meandro de la acequia.
- h) Las conexiones e integración de los viales, infraestructuras y servicios con las redes existentes; en particular, la conexión de la Avenida del Mediterráneo con la red viaria que forma parte de la ordenación estructural, mediante la ejecución del puente sobre el meandro de la acequia o solución alternativa aceptada por la administración competente.

3. En su caso, atendiendo los trámites preceptivos de algunos Proyectos, podrán redactarse Proyectos específicos de obra civil, sin perjuicio de formalizar un Proyecto Básico en el que se justifique la coherencia y compatibilidad de las obras a realizar.

4. La unidad de ejecución se complementa con las actuaciones exteriores al ámbito de dicha unidad en cuanto a la necesidad de habilitar los terrenos situados al Sur de la Avenida del Mediterráneo y al norte del meandro de la acequia de Mislata, conforme a las determinaciones contenidas en la declaración de Bien de Interés Cultural de dicho elemento; a tal fin la disponibilidad civil de tales terrenos será gestionada por el Ayuntamiento de Quart de Poblet antes del inicio de las obras. Por otra parte, será también necesaria la actuación en los terrenos externos al Sector en la medida en que resulte necesaria la conexión e integración de sus infraestructuras y servicios con las redes existentes; la ejecución de tales obras se llevará a efecto sobre terrenos que ya formen parte del dominio público.

5. En el diseño de los viales y espacios libres, se considerará lo dispuesto en la "Guía de Urbanización" (COPUT y COACV), condiciones de urbanización establecidas en las Bases de Programación y el "Manual de accesibilidad arquitectónica" publicado por la Conselleria de Bienestar Social y se dará cumplimiento a los Criterios Básicos de Accesibilidad Urbana. Rigen, a este respecto la Ley 1/1998 de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación en la Comunidad Valenciana, el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la misma, la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla dicho decreto 39/2004, en materia de accesibilidad en el medio urbano y la Ordenanza de Accesibilidad en el Término de Quart de Poblet, aprobada en sesión plenaria de 25 de julio de 2006 (BOP de 28.11.2006).

#### NORMAS URBANISTICAS.



6. La ubicación de los centros de transformación de media tensión que se prevean en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas. Se situarán preferiblemente en los espacios privados libres de edificación, si es posible entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión. La superficie aproximada de cada uno de estos centros de transformación será 50 m<sup>2</sup>, y sus dimensiones 5 x 10 metros. La edificabilidad máxima será una planta, con una altura máxima de coronación de 3,5 m.

7. La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio urbano Infraestructura (ID), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalación complementaria. Las parcelas calificadas de suelo dotacional privado con destino a centros de transformación tendrán la consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, aún cuando tuviesen instalaciones cerradas, conforme a lo dispuesto en el art. 117.4 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

8. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento, salvo en aquellos supuestos en que solamente se produzcan reducciones de superficie de las parcelas privadas originadas por la implantación de un elemento propio de los servicios o infraestructuras de las obras, como centros de transformación, instalaciones de energías renovables, torres de iluminación, pasarelas peatonales y asimilables. Para aquellos supuestos en que las modificaciones comporten reducciones de superficie de las parcelas privadas de carácter permanente y no de naturaleza provisional, propias de la ejecución de las obras, deberán tenerse presente la disminución del aprovechamiento privado que comporten dichas modificaciones en el proyecto de reparcelación al objeto de que la reducción sea asumida por el conjunto de la actuación, cumpliéndose la justa distribución de beneficios y cargas.

9. En ningún caso el Proyecto de Urbanización puede contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

10. La planta viaria del Proyecto de Urbanización se ha de corresponder con la existente en la ordenación pormenorizada, con los siguientes criterios:

- a) Podrán ejecutarse como peatonales viarios previstos como de tránsito rodado.
- b) Podrán ejecutarse carriles-bici no previstos, ampliando las aceras o espacios ajardinados cuando fuese necesario.
- c) Podrán preverse soluciones para cruces de tráfico intenso o singular que sean diferentes de los previstos en el plan, con la necesaria justificación en virtud de las intensidades de tráfico previstas.
- d) No podrán reducirse las zonas verdes, transformándolas en viales de tránsito rodado, cuando hubiesen servido y computado como parte de las zonas verdes de la ordenación pormenorizada de un plan, salvo los excedentes.

#### NORMAS URBANÍSTICAS.



- e) Podrán remodelarse áreas de aparcamiento o crearlas reduciendo anchuras de calzada.

#### **Artículo 4.4. Estudios de Detalle.**

Potestativamente, el Ayuntamiento podrá aceptar la formulación de Estudios en todas las parcelas edificables privadas, públicas o dotacionales del ámbito de la actuación, con arreglo a las determinaciones de la vigente legislación urbanística, cuyo objeto será alguno o algunos de los siguientes:

1. Modificación de los volúmenes definidos en la planta de ordenación.
2. Modificar las profundidades edificables de los bloques, incrementando las establecidas en la normativa específica de zona.
3. Modificar la configuración volumétrica de la manzana.

#### **Artículo 4.5.- Ejecución del Plan.**

1. En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, el suelo objeto de este Plan Parcial estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- a) No podrá ser urbanizado.
- b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los Proyectos mencionados, y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.
- c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

2. Hasta la aprobación definitiva de presente documento, y de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, las actuaciones en el ámbito del Bien de Interés Cultural del tramo histórico de la Acequia de Mislata en Quart de Poblet se limitarán a las establecidas en el Decreto 133/2.006 del Consell, en el que se aprueba la declaración de BIC del monumento.

3. Cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del monumento requerirá la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura. En tanto no exista planeamiento patrimonialmente validado, esta autorización se emitirá conforme a los criterios establecidos en la normativa incorporada en el Decreto 133/2.006, y en lo no contemplado mediante la aplicación directa de los criterios relacionados en el art. 38 de la ley 5/2007.

Valencia, Junio de 2.008.

El Arquitecto

Fdo. José Luis Pastor Bono.

**NORMAS URBANÍSTICAS.**



## **ANEXO I. PROPUESTAS ACTUACIÓN AMBITO PROTECCION B.I.C. ACEQUIA DE MISLATA.**

ANTEPROYECTO MOLI D'ANIMETA. ( Sin valor normativo).

Redactor:  
**Vetges tu i Mediterrànea s.l. arquitectura y urbanisme.**

**ANEXO I.**



## ANEXO II. JUSTIFICACION ENTANDARES DOTACIONALES SEGÚN LA LEY URBANISTICA VALENCIANA ( LUV).

### ANEXO II.



Como se ha expuesto en la memoria justificativa, la Ley Urbanística Valenciana (L.U.V.) no es de aplicación en la redacción de los presentes documentos, no obstante, se ha considerado conveniente justificar el cumplimiento dotacional tanto para la normativa aplicable, como para la LUV, con el fin de justificar la calidad de la propuesta realizada.

### Elementos de la red primaria.

#### Parque público.

La reserva mínima de parque público a establecer en el sector queda determinada en función del artículo 53 de la LUV., de acuerdo con el siguiente cuadro:

Nº viviendas	Nº habitantes ( 2,1 hab/viv, art. 108 ROGTU)	Dotación 5m²/hab	total
2.330	4.893 hab.	24.465 m²s	74.085,22 m²s

En el sector se ha previsto una parcela dotacional con destino Parque Público ( pQL), con una superficie de 74.085,22 m²s, por lo que se cumple la exigencia normativa.

### Justificación estándares red secundaria.

#### Suelo dotacional público

El artículo 208 de ROGTU establece como reserva de suelo dotacional público, sin contar con el viario, 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

En el presente caso, la justificación se desarrolla en el siguiente cuadro:

Dotaciones publicas	Uso	Edificabilidad	Estándar	Total
	residencial	226.806,02 m²t	35 m²/ 100m²	79.382,10 m²
	TOTAL			79.382,10 m²
				< 112.547,54 m² ( apartado 8.1.3.1).

#### Zonas verdes.

El artículo 208 de ROGTU establece que debe disponerse una reserva de suelo para zonas verdes públicas, de al menos, 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

## ANEXO II.





En el caso de existir otros usos, como es el terciario, deberá incrementarse la reserva de suelo para zonas verdes de uso público, a razón de 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso terciario en parcela exclusiva y 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso terciario ubicado en bajos de edificios de uso dominante residencial.

En el presente caso, la justificación se desarrolla en el siguiente cuadro:

Zonas verdes	Uso	Edificabilidad	Estándar	Total
	residencial	226.806,02	15 m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	34.020,90 m <sup>2</sup>
	Terciario exclusivo	0	5 m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	0
	Terciario no exclusivo	15.491,82	3 m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	464,73 m <sup>2</sup>
TOTAL				34.485,63 m <sup>2</sup>
				< 65.052,32 m <sup>2</sup> (apartado 8.1.3.1)

#### **Equipamientos.**

El artículo 208. de ROG TU establece que debe disponerse una reserva de suelo para equipamientos, de al menos, 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

En el presente caso, la justificación se desarrolla en el siguiente cuadro:

Equipamientos	Uso	Edificabilidad	Estándar	Total
	residencial	226.806,02	10 m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup>	22.680,60 m <sup>2</sup>
TOTAL				22.680,60 m <sup>2</sup>
				< 46.348,37 m <sup>2</sup> (apartado 8.1.3.1)

#### **ANEXO II.**



### ANEXO III. JUSTIFICACION RESERVA ESCOLAR.

#### ANEXO III.



## JUSTIFICACION RESERVA ESCOLAR.

La instrucción técnica 2/2005 de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, sobre “Directrices para posibilitar la emisión de los informes requeridos por la legislación urbanística valenciana en materia educativa”, establece que la reserva escolar para educación primaria es el 9% de la población del sector, y para educación secundaria el 6% de la población del sector. Aplicando una densidad de viviendas de 3,2 habitantes por vivienda.

A su vez, en las Bases de programación se establecían que el Plan General Transitorio de Quart de Poblet prevé un crecimiento de 1.232 viviendas, debiendo asumir el sector la dotación de educación secundaria.

Por lo que, en el sector se ha previsto una parcela dotacional escolar de 25.432 m<sup>2</sup>, y la demanda de plazas escolares es:

	Nº Viviendas	Población total	Educación primaria	Educación secundaria
Plan Parcial	2.330 viviendas	7.456 hab	671 alumnos	447 alumnos
Plan General	-----	3.942 hab		237 alumnos
<b>Total</b>			<b>671 alumnos</b>	<b>684 alumnos</b>

Los parcelas docentes necesarias para los centros educativos habituales son:

### Colegios de Educación Infantil-Primaria.

Líneas	Perfil		PP.EE:	Superficie
	1 unidad de educación infantil y 2 de primaria	1I + 2P	33-54	1.500-2.000
	2 unidades de educación infantil y 4 de primaria	2I + 4P	150	2.500-5.500
1	3 unidades de educación infantil y 6 de primaria	3I + 6P	225	5.500-8.000
2	6 unidades de educación infantil y 12 de primaria	6I + 12P	450	9.500-11.000
3	9 unidades de educación infantil y 18 de primaria	9I + 18P	675	12.000-13.500

### Institutos de Educación Secundaria.

Perfil		PP.EE:	Superficie
12 unidades de educación secundaria obligatoria	12SO	360	7.000-10.000
12 uds de educación secundaria obligatoria y 4 de bachillerato	12SO+4B	500	12.000-13.000
16 uds de educación secundaria obligatoria y 6 de bachillerato	16SO+6B	690	13.500-14.500
20 uds de educación secundaria obligatoria y 8 de bachillerato	20SO+8B	880	15.500-17.500
24 uds de educación secundaria obligatoria y 10 de bachillerato	24SO+10B	1.070	18.000-19.000

El número de alumnos previsto en el sector para educación infantil y primaria es de 671, por lo que necesitamos 9 unidades de educación infantil y 18 de primaria ( 9I + 18P), con una superficie de parcela entre 12.000 m<sup>2</sup> y 13.500 m<sup>2</sup>.

A su vez, en educación secundaria tenemos una previsión de 684 alumnos, necesitando 16 unidades de educación secundaria obligatoria y 6 de bachillerato ( 16SO + 6B), con una superficie de parcela entre 13.500 m<sup>2</sup> y 14.500 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la reserva prevista de 25.432 m<sup>2</sup> se ajusta a los mínimos establecidos en la Instrucción Técnica 2/2.005.

## ANEXO III.



#### ANEXO IV. REPORTAJE FOTOGRAFICO.

ANEXO IV



#### ANEXO IV





#### ANEXO IV



#### ANEXO IV





#### ANEXO IV





#### ANEXO IV