

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .
PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

APARTADO PRELIMINAR

El contenido de las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de ocupación del Territorio, está pormenorizado en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento, que a continuación se reproducen, a saber:

Artículo 6.- *Finalidad de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.*

Las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio tienen por objeto:

A. Establecer criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones de los planes a la política territorial de la Generalitat Valenciana y, en particular, su adecuación a los planes de acción territorial. Así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.

B. Identificar y establecer los objetivos fundamentales del plan general en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Artículo 7.- *Contenido y forma de las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio*

1.-. El contenido de las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio se adecuará a las características del municipio y, en todo caso, deberán:

A.- Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial. En particular, dejarán constancia de la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como «no urbanizable» o «urbanizable», en sus distintas categorías y áreas territoriales

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

B.- Establecer los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar suelo, que puedan sobrevenir.

2.- Las previsiones contenidas en las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del plan. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en un mejor cumplimiento de las mismas.

3.- Las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio se formularán de forma concreta y precisa, evitando sustanciarse en meras declaraciones de principio o postulados teóricos. Su redacción será escueta y obviará argumentos descriptivos y justificativos.

Atendiendo pues a todo ello, formulamos las siguientes: *Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio*, relativas al término municipal de la Pobla de Vallbona.

**CRITERIOS QUE JUSTIFICAN
LA ADECUACIÓN DE LAS
DETERMINACIONES DEL PLAN A
LAS POLÍTICAS SECTORIALES**

En ausencia de concreción de política territorial de la Generalitat en forma de planes urbanísticos, o territoriales que afecten al municipio, los criterios que justifican la adecuación de las determinaciones del Plan a las políticas sectoriales, son los siguientes:

I.- En materia de carreteras:

Incorporar al Plan los proyectos de desarrollo y mejora de la red que afectan al municipio, y en concreto, el proyecto de variante de la Carretera de L'Eliana a Benaguaçil (CV-375) antes (VV-6106).

Considerar el incremento de accesibilidad que proporcionará al Oeste del Municipio las próximas intervenciones de la Generalitat, en el exterior, para mejorar la carretera de Benissanó a la CV-50, por Benaguaçil (CV-373), a saber: variante de Vila Marxant, y Variante Norte de Benaguaçil.

II.- En Materia de Obras Hidráulicas

Condicionar el desarrollo urbanístico del municipio a la capacidad de evacuar y tratar adecuadamente las aguas residuales producidas.

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .
PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

A tal efecto se contemplará en la ordenación urbanística una reserva de terrenos para ampliar, en su caso, aun a largo plazo, la Estación Depuradora de Aguas Residuales de ámbito de servicio comarcal ya existente en le término municipal, denominada "Camp de Túria I"

III.- En materia de Patrimonio Cultural

Identificar los denominados, "*Bienes de Relevancia Local*" de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, y distinguirlos con el nivel de protección denominado, "*Integral*", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.2 de la misma Ley, que determina, no sólo la conservación, sino también la apreciación, del bien.

OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

I.- Problemas básicos que debe afrontar el Plan General de ordenación Urbana de la Población de Vallbona:

La Población de Vallbona es un municipio con gran capacidad de atracción de población, estacional de origen, fundamentalmente, metropolitano, por diferentes motivos, entre otros:

- a) Dispone de excelentes condiciones de accesibilidad general (Autovía de Ademuz y Autopista de Circunvalación a Valencia).
- b) Se ha consolidado en el mismo en los últimos años una amplia oferta de residencia alternativa a los ensanches "densos" del centro del Área Metropolitana, basada en la generalización de las viviendas de tipología unifamiliar, así como de las obras de urbanización, a partir del Plan General de Enero de 1.995.
- c) Es creciente la disponibilidad de servicios de calidad, tanto en el mismo municipio, (Instituto de Enseñanza Secundaria, Polideportivo, Casa de la Cultura, Universidad Privada), como en el entorno inmediato, (Centro Comercial, -L'Eliana.-, Campo de Golf,- Bétera, etc.)

Dicha capacidad se manifiesta, en suma, en una gran presión urbanística en todo el municipio, que ha determinado que se alcancen grados de desarrollo del planeamiento urbanístico municipal fechado en el año 1.995 por encima de lo esperado, ó previsto en el mismo.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

Por otro lado, aunque el Plan de 1.995 ha supuesto un verdadero punto de inflexión en el desarrollo del municipio, algunos problemas anteriores no han sido adecuadamente resueltos por éste, incluso se han creado otros nuevos que deben abordarse, a los que nos referimos en los siguientes apartados.

- 1º.- Se ha cuestionado la conveniencia de mantener en 25 viviendas por Hectárea la densidad del suelo urbanizable residencial una vez que con este reclamo de aprovechamiento, superior al de los municipios próximos de iguales características, se ha logrado ya introducir a la Pobla de Vallbona en el "circuito" de la oferta de residencia metropolitana alternativa al que nos hemos referido más arriba.
- 2º.- De manera semejante, en segundo lugar, se ha juzgado excesiva la densidad de 75 viv/Ha. asignada para el desarrollo del Área Urbana Principal, sobre todo en comparación con la cuantía de este parámetro propuesta en municipios como L'Elia ó Bétera, que proyectan sus ensanches con densidades del orden de 50 viv/Ha.
- 3º.- De todos los problemas que derivan del Plan de 1.995 en lo que al modelo de crecimiento del Casco Urbano se refiere, el más evidente es el que trae causa en haberse ignorando la clara tendencia al desarrollo por el Sur, en donde existen grandes vacíos urbanos susceptibles de regularización y sobre todo en donde la demanda de suelo residencial se manifiesta con mucha mayor claridad que en los espacios residuales del norte, afectados por la Autovía y por la implantación ya antigua, de industrias y almacenes.
- 4º.- Se manifiesta también claramente inconveniente, la propuesta de extensión de la Urbanización Monte Colorado hacia el Norte, mediante la calificación de suelo urbanizable asignada al espacio longitudinal comprendido entre ésta y la Autovía de Ademuz, "Área I -1" del suelo urbanizable no programado en la terminología del Plan de 1.995, por tratarse de terrenos de cota deprimida y gravemente sometidos a las afecciones de todo orden que derivan del intenso tráfico que soporta dicha infraestructura.
- 5º.- En materia también de modelo de desarrollo, en el contexto de expansión residencial de los "Municipios de la Autovía" y de incremento general de calidad ambiental que se pretende, se cuestiona la clasificación de nuevo suelo urbanizable de uso industrial.

En este sentido, descendiendo a lo concreto, se manifiesta como especialmente inconveniente, y por lo tanto a resolver, la clasificación del Sector "II-

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

4" del suelo urbanizable, en la terminología del Plan de 1.995, interpuesto entre la urbanización Monte Colorado y el Casco Urbano.

6º.- Una de las propuestas de mayor interés del Plan de 1.995, la Ronda Norte, tan necesaria para la descongestión de la antigua travesía de la Carretera de Ademuz, el tránsito de grandes vehículos industriales a los polígonos existentes entre el Casco Urbano y la Autovía sin afectar a zonas habitadas, y el acceso a las extensas urbanizaciones del Noroeste de la misma Autovía, no ha sido ejecutada, a pesar del notable desarrollo urbanístico del municipio, y ello, con independencia de lo tortuoso del trazado propuesto, principalmente por no haberse dispuesto en el Plan los mecanismos adecuados para la obtención del suelo preciso.

7º.- La Revisión del Plan General debe coordinar sus determinaciones de calificación y clasificación del suelo con las de los municipios colindantes, y singularmente con las de Bétera, y L'Eliana, en donde se prevén clasificaciones con aprovechamiento urbanístico en terrenos lindantes con el nuestro.

8º.- Finalmente la Revisión del Plan General debe incorporar a su contenido y articular adecuadamente, las diferentes modificaciones, y singularmente las de mayor alcance que afectan decisivamente al Modelo Territorial, habidas en el Plan de 1.995,

... .. por un lado, las ya aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, a saber:

- a) Modificación "Sur" del Plan Parcial del sector IBM -, por la que se ha creado un polígono industrial convencional en la mayor parte de dicho sector, en su día concebido para alojar, solo, a esta empresa multinacional
- b) Modificación "Norte" del mismo Plan Parcial del sector IBM, por la que se ha creado un nuevo polígono residencial - comercial en dicha área.
- c) Modificación de la ordenación estructural por la que se han creado los tres nuevos sectores de suelo urbanizable denominados, D1, D2 y D3, de uso dominante "dotacional no público", con la finalidad de implantar en los mismos una universidad privada, con previsión de sucesivas fases de desarrollo, así como residencia y servicios complementarios, ...

... .. y por otro lado, atendiendo al expreso mandato al efecto contenido en el mismo acuerdo de aprobación provisional municipal, la modificación de

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

31 de Marzo de 2.003, mediante la cual se crean los nuevos sectores del suelo urbanizable denominados "Gallipont" y "Gof-Pobla"; y se prevé la construcción de un campo de Golf en éste último.

II.- Objetivos prioritarios de la Revisión del Plan General de La Pobla de Vallbona:

En orden a los problemas expuestos, los objetivos prioritarios de la Revisión del Plan General son los siguientes:

- 1º.- Dotar al municipio del suelo urbanizable que requiere para atender a la demanda de residencia unifamiliar que se manifiesta, alternativa a los modos de ensanche denso, en general.
- 2º.- No calificar, a corto plazo, salvo que se justifique la necesidad y no solo la conveniencia, nuevo suelo industrial, incluso cambiar la clasificación, a residencial, de aquél de emplazamiento inadecuado (sector II-4).
- 3º.- Reducir la densidad de ocupación del suelo urbanizable que no haya sido previamente programado, ú ordenado pormenorizadamente en desarrollo de planeamientos anteriores. De esta manera, la densidad del crecimiento que se proyecte en el Area Urbana principal, no sobrepasará las 50 viv./Ha.. mientras que para el resto del territorio, dicho parámetro no será superior a 18 viv./Ha.
- 4º.- Impedir salvo operaciones puntuales de remate, la extensión de las Areas Urbanas al Norte de Cordel de Llíria a Bétera, territorio en el cual los terrenos fueron clasificados como suelo urbano con la calificación de "S.U.E." (Suelo Urbano Extensivo) por el Plan General de 1.995. El desarrollo urbanístico en estas zonas (Els Racons, La Lloma Llarga, Canyada Maquiva, El Barranc, El Tancat, La Casa Blanca, El Pouet,) aisladas en el territorio y ajenas al modelo ideal de continuidad espacial que se pretendió en dicho Plan se entiende pues concluido.
- 5º.- Permitir, no obstante, mediante el desarrollo de actuaciones integradas si ello resulta preciso, la dotación de los servicios urbanísticos más elementales que requiere la higiene pública en las zonas del territorio que, sin perjuicio de tener que clasificarse como Suelo No Urbanizable, se reconoce en las mismas mayor densidad de ocupación residencial. Estas zonas, en cualquier caso, se identificarán con toda precisión en la Revisión del Plan.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

6º.- Valorar, a efectos de protección, los terrenos de conocida capacidad para el uso agrario intensivo que se extienden al Sur del Casco Urbano sobre las terrazas aluviales del río Túria.

Ha de entenderse, en este sentido, que el interés público de la acción urbanizadora es superior, al de conservación, en los siguientes casos:

- a) Por un lado, cuando haya de afectarse a los grandes espacios residuales, inmediatos al Casco Urbano sobre los que se proyecta, después de razonarse diferentes alternativas, el ensanche principal de Este.
- b) Por otro lado, en la zona que ha sido objeto de la calificación urbanística de los sectores del suelo urbanizable denominados "Gallipont" y "Golf - Pobla", conforme, al Proyecto de Homologación Sectorial del Plan de Enero de 1.995, aprobado provisionalmente e incorporado a la Revisión, que se refiere a dichos terrenos

7º.- Proteger de la acción urbanizadora los enclaves de pinar y matorral que emergen del llano dominante en la mitad norte del término municipal, mediante las calificaciones específicas de, "Protección por Existencia de Masa Arbolada", si su emplazamiento es asilado con respecto a la urbanización, ó "Espacios Libres de la Red Estructural" si su emplazamiento es inmediato a zonas urbanizadas o en proceso de urbanización.

8º.- Proteger de la acción urbanizadora los terrenos constituyentes del dominio público, vías pecuarias y barrancos catalogados, y aquellos otros afectados por legislaciones sectoriales, como la Zona de Protección de las Carreteras, de Afección del Ferrocarril, etc.

9º.- Proteger y evitar la demolición de los bienes inmuebles de relevancia cultural, ó histórica, ó arqueológica, mediante la Formación de un Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, coordinado con los requerimientos que derivan de la legislación sectorial en dicha materia.

10º.- Modificar el modelo de crecimiento del Área Urbana Principal, ó Casco Urbano, diseñado en el Plan General de 1.995, desplazando la parte principal del ensanche residencial de la Población del Norte al Sur, de manera que se ocupen los espacios residuales que restan, al Este, entre el sector I.B.M. y el mismo Casco, y al Oeste de la Avda. de Cervantes.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- 11º.- Abundar en la calificación de terrenos a lo largo del principal Eje de desarrollo urbanístico del municipio desde la aprobación del Plan General en Enero de 1.995, constituido por el Antiguo Camino de Bétera, al Noreste de la Autovía, procurando, no obstante, que se ocupen preferentemente los espacios residuales restantes entre Áreas Urbanas consolidadas, ó sectores desarrollados a partir de dicho Plan.

- 12º.- Crear un nuevo eje de desarrollo residencial en sentido Norte Sur apoyado en la traza de la carretera que proyecta construir la Generalitat entre la Carretera de L'Elia a Benaguaçil (CV-375) y el apeadero, del FFCC de Lliria a Valencia, sito en La Torre del Virrey.

- 13º.- Potenciar el desarrollo del Área Urbana creada a partir del sector R-9 del suelo urbanizable (Masía Jiménez), con objeto de dotarla de la entidad suficiente que permita su efectiva urbanización después de diversas tentativas fallidas.

- 14º.- Dotar a las diferentes grandes áreas del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada de reservas en su ámbito de terrenos de las redes estructurales de Dotaciones Públicas Equipamientos y Espacios Libres), con independencia del viario estructural que articula unas con otras.

- 15º.- Adscribir inequívocamente a la gestión del suelo urbanizable terrenos exteriores a los sectores de las redes estructurales de dotaciones públicas, y singularmente los constituyentes del elemento de la Red Estructural Viaria denominado "Ronda Norte", con el objetivo final de ser puestos a disposición de la Dirección General de Obras Públicas GV que, mediante convenio, ejecutará dicha obra.

- 16º.- Distinguir con claridad en el Area Urbana Principal el Núcleo Histórico Tradicional, a efectos de lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 6/94 GV.

- 17º.- Resolver el déficit de suelo dotacional público de uso docente que en la actualidad se manifiesta en el municipio.

FINALIDAD DE LAS CLASIFICACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE, EN SUS DISTINTAS CATEGORIAS Y AREAS TERRITORIALES

I.- Finalidad de las clasificaciones del Suelo No Urbanizable

1º.- El Plan General distingue las siguientes categorías en el ámbito del suelo no urbanizable:

- **Zona 1 “NU C”** Común.
- **Zona 2 “NU PA”** de Protección por Productividad Agrícola del Suelo
- **Zona 3 “NU MF”** de Protección por la Existencia de Masa Forestal Interés
- **Zona 4 “NU DS”** de Densidad Significada
- **Zonas de Protección de las Carreteras “NU PCa”** (Art. 33 Ley 6/91)
- **Zonas de Protección Cultural “NU Pcu”** (Art. 1 Ley 4/92)
- **Zonas de Dominio Público Hidráulico “NU-Pdph”**
- **Vías Pecuarias “NU VP”**

2º.- La finalidad de la clasificación de la **Zona 1 “NU C”**, Común es preservar de la urbanización, atendiendo a razones de oportunidad y de acuerdo con el diseño de ocupación urbana del territorio que el Plan General racionalmente dispone, los terrenos del término municipal que no son claramente depositarios de valores de carácter, agrícola, forestal, ganadero ó natural.

3º.- La finalidad de la clasificación de la **Zona 2 “NU PA”** de Protección por Productividad Agrícola del Suelo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 2.1.d. de la Ley 4/92, es preservar de la urbanización a determinados terrenos que ocupan la mayor parte del tercio sur del término municipal, no afectados por la delimitación de los sectores Golf Pobla y Gallipont del suelo urbanizable, (incorporados por Resolución Municipal a la Revisión del Plan General), atendiendo a su especial aptitud para el cultivo y el aprovechamiento agrarios, de acuerdo con los estudios sobre el medio físico llevados a cabo en el proceso de elaboración del planeamiento, siguiendo las recomendaciones de la Cartografía Geocientífica editada por la Diputación Provincial de Valencia, y habida cuenta, según se razona en los programas aprobados provisionalmente relativos a tales sectores, de la amplia extensión por el resto de municipios que lindan con el de la Pobla de Vallbona, a ambos lados del cauce del Túria, de la Unidad Geográfica denominada, "Limos Pardo Fluviales de Llíria Benaguaçil", que constituye el dominio ambiental común a todos ellos.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- 4º.- La finalidad de la clasificación de la **Zona 3 “NU MF”** de Protección por la Existencia de Masa Forestal Interés, es preservar de la urbanización las dos únicas áreas con alguna característica forestal, que restan en el municipio, sin perjuicio de que hayan llegado hasta nosotros muy desnaturalizadas con respecto a su estado de climax, teórico
- 5º.- La finalidad de la clasificación de la **Zona 4 “NU DS”** de Densidad Significada, es permitir la dotación de los servicios urbanísticos más elementales que requiere la higiene pública en las zonas del territorio que, sin perjuicio de tener que clasificarse como Suelo No Urbanizable, se reconoce en las mismas mayor densidad de ocupación residencial
- 6º.- Las **Zonas de Protección de las Carreteras “NU PCa”** (Art. 33 Ley 6/91, y apartado 4.5.4 del II. Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana), se clasifican como Suelo No Urbanizable por aplicación directa de lo dispuesto en el apartado 4.5.4 (“Diseño de la Red Viaria”) del Segundo Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en relación al contenido del artículo 33 de la Ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.
- 7º.- La calificación de las **Zonas de Protección Cultural “NU Pcu”** (Art. 1 Ley 4/92 GV), responde directamente a lo dispuesto en el apartado artículo 1 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, y se localiza sobre el emplazamiento de los restos arqueológicos que ha identificado la Administración sectorial competente en el término municipal.
- 8º.- Las **Zonas de Dominio Público Hidráulico “NU-Pdph”** están constituidas por los cauces públicos que discurren por el término municipal.
- 9º.- Las **Vías Pecuarias**, se clasifican como Suelo No Urbanizable en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial del Estado que las regula y en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

II.- Finalidad de las clasificaciones del Suelo Urbanizable

- 1º. - La clasificación del suelo Urbanizable, con ordenación pormenorizada responde a la necesidad de incorporar al Plan General los planes parciales aprobados con anterioridad a su formación, en los que la tarea urbanizadora está en curso de ejecución.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- 2.- En general, la clasificación de los sectores del suelo urbanizable delimitados en expedientes anteriores de Modificación y/o Homologación del Plan de Enero de 1.995 a la Ley 6/94 GV, sin perjuicio de valorarse su aportación a la configuración del modelo territorial que ahora se propone, responde a la conveniencia de actuación administrativa conforme a criterios de coherencia y seguridad jurídica.

A tal categoría pertenecen pues los siguientes sectores

- a) Con Uso Dominante Dotacional No Público: Sectores D-1, D-2 y D-3.
- b) Con Uso Dominante Residencial, y Tipología Ciudad Jardín: Sectores Gallipont y Golf Pobla.

Sin perjuicio de lo anterior, la clasificación urbanística de todos estos sectores obedece a una finalidad última bien definida, que habrá de ser, necesariamente, asegurar la implantación y desarrollo en el municipio de los grandes equipamientos y dotaciones, de prestigio y cualificación singulares, en cada caso proyectados, incluso de titularidad privada, ú otros en beneficio del interés público, en orden todo ello a propiciar el deseado incremento de calidad de la oferta municipal en el contexto comarcal y regional.

- 3º.- La clasificación de los Sectores R-17 y R-18, de uso global residencial y tipologías, de "Extensión de Casco" y de "Ensanche", respectivamente, al Norte del Casco Urbano, tiene por finalidad completar formalmente el tejido urbano heredado, mediante operaciones de regularización de bordes urbanos.

La ordenación estructural referida al Sector R-17 pretende una función de transición entre las zonas de Ciudad Jardín consolidadas al oeste, y el tejido de ensanche que se proyecta al Este.

En el Sector R-18, por su parte, se pretende disponer las condiciones adecuadas para la implantación, utilizando cuanto menos un 25 % del aprovechamiento disponible, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- 4º.- La clasificación de los Sectores R-13 y R-24 del suelo urbanizable de uso global residencial y tipología "Extensión de Casco" al Sur del Casco Urbano tiene las siguientes finalidades:

- a) Proporcionar la oferta de terrenos precisa para atender al futuro crecimiento del Area Urbana Principal del municipio.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- b) Completar formalmente el tejido urbano heredado, mediante una operación sistemática de regularización de bordes urbanos y relleno de espacios residuales degradados ó con clara tendencia a la degradación por efecto de la presión urbanística.
 - c) Completar el trazado de las diferentes rondas urbanas que se Proyectan en la Revisión
 - d) Integrar un Area de Reparto con terrenos exteriores situados en la misma Area Urbana, ó inmediatos a la misma, con objeto de incorporarlos al dominio municipal y dotar al municipio de grandes equipamientos y zonas verdes públicas de carácter estructural.
- 5º.- La clasificación del Sector T -1 del suelo urbanizable de uso global terciario inmediatamente al Oeste del Sector S.A.U.I. 2 / I.B.M., tiene por finalidad interponer un filtro, ó transición, entre la extensión del tejido residencial proyectada al Sur del Casco Urbano y el Polígono Industrial I.B.M.
- 6º.- La clasificación del Sector R-15 del suelo urbanizable de uso global Residencial y tipología de Ciudad Jardín en las proximidades del termino municipal de Bétera tiene por finalidad asegurar una terminación urbanísticamente adecuada al continuo urbano que aunque extendido en su mayor parte en la partida de "El Perigall" de dicho municipio, (y en la actualidad en trámite de programación en el mismo) penetra en el de la Poblá en la zona reseñada.
- 7º.- La clasificación del Sector R-16 del suelo urbanizable de uso global Residencial y tipología de Ciudad Jardín en el entorno del sector R - 9 (Masía Jiménez)) tiene por finalidad hacer viable la terminación del proceso de urbanización iniciado en éste, dando lugar a un mayor reparto del coste de las obras de conexión con los elementos exteriores de la redes estructurales de prestación de servicios urbanísticos y accesibilidad.
- 8º.- La clasificación de los Sectores, R-19, R-20 y R-22 del suelo urbanizable de uso global residencial y tipología de Ciudad Jardín, a lo largo del eje de desarrollo del Antiguo Camino de Bétera, tiene las siguientes finalidades:
- a) Proporcionar la oferta de terrenos precisa para atender a la demanda de residencia alternativa, de origen metropolitano que se manifiesta en el municipio.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- b) Abundar en el desarrollo urbanístico del sector del territorio municipal de mayor demanda y en el que se manifiesta con claridad un elevadísimo grado de cumplimiento de las previsiones del planeamiento anterior.
- c) Completar formalmente el tejido urbano heredado, mediante una operación sistemática de regularización de bordes urbanos y relleno de espacios residuales.
- d) Integrar un Area de Reparto con terrenos exteriores situados en la misma Area Urbana, ó inmediatos a la misma, con objeto de incorporarlos al dominio municipal y dotar al municipio de grandes equipamientos y zonas verdes públicas de carácter estructural.

9º.- La clasificación de los Sectores R-25 y R-29 suelo urbanizable de uso global residencial y tipología de Ciudad Jardín, a lo largo del eje de desarrollo del nuevo acceso al apeadero de la Torre del Virrey tiene las siguientes finalidades

- a) Proporcionar la oferta de terrenos precisa para atender a la demanda de residencia alternativa, de origen metropolitano que se manifiesta en el municipio.
- b) Crear un nuevo eje de desarrollo residencial al amparo de la compatibilidad con el planeamiento propuesto en el término municipal colindante de L'Eliana, que atenúe la presión urbanística que se manifiesta al Norte de La Autovía, a lo largo del Eje del Antiguo Camino de Bétera.
- c) Integrar un Area de Reparto con terrenos exteriores situados en la misma Area Urbana, ó inmediatos a la misma, con objeto de incorporarlos al dominio municipal y dotar al municipio de grandes equipamientos y zonas verdes públicas de carácter estructural.

10º.- La clasificación de los Sectores R-26, R-27 y R-28 del suelo urbanizable de uso global residencial y tipología de Ciudad Jardín, a ambos lados del eje de desarrollo de la Carretera de Riba-Roja de Túria tiene las siguientes finalidades:

- a) Proporcionar la oferta de terrenos precisa para atender a la demanda de residencia alternativa, de origen metropolitano que se manifiesta en el municipio.

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .
PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- b) Abundar en el desarrollo urbanístico de un sector del territorio de demanda continuada.
- c) Completar formalmente el tejido urbano heredado, mediante operaciones de regularización de bordes urbanos y relleno de espacios residuales.
- d) Integrar un Area de Reparto con terrenos exteriores situados en la misma Area Urbana, ó inmediatos a la misma, con objeto de incorporarlos al dominio municipal y dotar al municipio de grandes equipamientos y zonas verdes públicas de carácter estructural.

11º.- La clasificación del Sector R-14 del suelo urbanizable de uso global residencial y tipología de Ciudad Jardín en el entorno de los sectores de uso global dotacional no público (Universidad Privada), tiene por objeto, Proporcionar la oferta de terrenos precisa para atender a la demanda de residencia alternativa, de origen metropolitano que se manifiesta en el municipio.

12º.- La clasificación del Sector I - 3 del suelo urbanizable de uso global industrial en el extremo Norte del Casco Urbano, entre los bordes de éste y la Autovía, tiene por finalidad completar formalmente el tejido urbano heredado, mediante una operación de regularización de bordes urbanos y relleno de espacios residuales.

**CRITERIOS A TENER EN CUENTA
ANTE EVENTUALES CAMBIOS
DE PLANEAMIENTO TENDENTES A
RECLASIFICAR SUELO.**

1º.- El Plan General será revisado, en cualquier caso, a los diez (10) años de producirse su aprobación definitiva.

2º.- Los proyectos de cambio del Planeamiento que se formulen para clasificar como suelo urbano o urbanizable el que se califica como, - y **Zona 3 “NU MF”** de Protección por la Existencia de Masa Forestal Interés y, salvo que se justifiquen adecuadamente, **Zona 2 “NU PA”** de Protección por la Productividad Agrícola del Suelo, se considerará que son contrarios al modelo territorial propugnado por el Plan General

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

3º.- No obstante, podrá modificarse el Plan para clasificar nuevo suelo urbanizable a costa del que se clasifica como No Urbanizable Común si la demanda de residencia, el reparto más proporcionado de las cargas del planeamiento, o por sobrevenir demanda de suelo industrial, u otras circunstancias así lo aconsejasen, con arreglo a las condiciones que a continuación se relacionan:

- a) La superficie mínima de los nuevos sectores de suelo urbanizable será 6,50 Ha.
- b) **Si** el Uso Global de los Nuevos sectores es Residencial *su tipología será Extensiva, ó Ciudad Jardín*, conforme se acota el contenido de este concepto en la Normas de Ordenación Estructural del Plan General.
- c) Los proyectos de cambio del Planeamiento que clasifiquen suelo urbanizable al Norte del Cordel de Lliria a Bétera, excepto en el entorno de los sectores D-1 y D-2 (Universidad), se considerará que son contrarios al modelo territorial propugnado por el Plan General.
- d) En todos los casos, las modificaciones del Plan General que clasifiquen suelo urbanizable a costa del clasificado como No Urbanizable, deberán asegurar la integración con la redes estructurales previstas en el Plan, calificar Espacios Libres de la Red Primaria, a razón de 5 m² por cada nuevo habitante potencial y demostrar la disponibilidad de recursos para abastecimiento de aguas adicionales a los contemplados en el Plan General para la totalidad del desarrollo urbanístico previsto en éste.

4º.- Podrá también modificarse el Plan para clasificar nuevo suelo urbanizable, a costa del que se clasifica como No Urbanizable Común, para regularizar bordes urbanos, ó colmatar vacíos y espacios residuales entre áreas urbanas ya clasificadas ó lindantes con éstas, ó entre elementos de la Red Estructural Viaria, ó a costa del clasificado como No Urbanizable de Densidad Significada para desarrollar urbanísticamente los terrenos, con arreglo a las mismas condiciones relacionadas en el apartado anterior, excepto en lo siguiente:

- a) La superficie mínima de los nuevos sectores de suelo urbanizable será del orden de 2,00 Ha.
- b) No se permitirá la implantación de usos industriales, ó que puedan causar molestias al normal ejercicio del uso global residencial.

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- 5º.- Los proyectos de cambio del Planeamiento que se formulen para incrementar la densidad de vivienda en el Suelo que se califica como Urbano y Urbanizable, se considerará que son contrarios al modelo territorial propugnado por el Plan General.
- 6º.- Los proyectos de cambio de Planeamiento que se formulen para permitir la implantación de usos terciarios en terrenos previamente calificados de uso global industrial se considerará que no son contrarios al modelo territorial propugnado por el Plan General.
- 7º.- Los proyectos de cambio de Planeamiento que se formulen, en el Area Urbana Principal, ó casco urbano, para modificar el uso de los terrenos, de industrial a residencial, se considerará que no son contrarios al modelo territorial propugnado por el Plan General, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:
- a) Solo se admitirá la implantación del Uso Global Residencial en Régimen Extensivo, ó Ciudad Jardín (densidad ≤ 20 viv/Ha.)
 - b) La Edificabilidad de los terrenos, en bruto, no será superior al 35 % de la ya disponible previamente a la modificación para el ejercicio del uso industrial
 - c) Se dotará suelo dotacional público, con independencia del viario, en la proporción que con respecto a la edificabilidad residencial resultante determine el Plan General.

**ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA
Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
SECUENCIA LOGICA
DEL DESARROLLO TERRITORIAL**

- 1ª.- No se establecen prioridades relativas al desarrollo de cualquiera de los cinco ejes de crecimiento y expansión urbana diseñados por la Revisión del Plan General, a saber:
- a) Eje de la antigua Travesía de la Carretera CC-224.
 - b) Eje del Camino de L'Argila - Camino de la Conarda
 - c) Eje IBM Zona Este - Torre del Virrey.
 - d) Eje de la Universidad.
 - e) Eje de la Carretera de Riba-Roja

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

2º.- En el ámbito del Eje de la Antigua Travesía de la Carretera de Ademuz (Caso Urbano) se tienen las siguientes determinaciones:

- a) Será prioritario el desarrollo de los sectores R-13 y R-24.
- b) El desarrollo del sector R-13 no depende del de ningún otro.
- c) El desarrollo del Sector R-24 no depende del de ningún otro, siempre que se asegure la disponibilidad previa ó simultánea del elemento de la red Estructural Viaria RV-14.
- d) El desarrollo del sector T-1 no depende del de ningún otro, siempre que se asegure la disponibilidad previa ó simultánea del elemento de la red Estructural Viaria RV-18/B.
- e) El desarrollo del sector R-18 está supeditado al desarrollo previo ó simultáneo de la Unidad de Ejecución nº10 delimitada en el suelo urbano.

No obstante, podrá desarrollarse el sector R-18 de manera autónoma si se asegura la disponibilidad previa ó simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural RV-13/A y RV-13/B

- f) El desarrollo del sector I - 3 está supeditado al desarrollo previo ó simultáneo, de la Unidad de Ejecución nº10 delimitada en el suelo urbano y del sector R-18 del suelo urbanizable.

No obstante, podrá desarrollarse el sector I - 3 de manera autónoma si se asegura la disponibilidad previa ó simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural RV-13/A, RV-13/B y RV-12

- g) El desarrollo del sector R-17 no depende del de ningún otro siempre que se asegure la accesibilidad directa desde la antigua travesía de la carretera de Ademuz a través del viario estructural diseñado en el ámbito de los sectores SAUR/3, 1ª y 2ª fases.

3º.- En el ámbito del Eje del Camino de L'Argila - Camino de la Cornada (Norte de la Autovía) se tienen las siguientes determinaciones:

- a) El desarrollo de cualquiera de los sectores R-19, R-20 y R-22, podrá ser autónomo e independiente, siempre que se aseguren, la urbanización previa o simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural Viaria, RV-27, RV-28, RV-29 y RV-30

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

PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

precisa para proporcionar acceso directo al sector de que se trate desde la Autovía de Ademuz, y la ejecución de los elementos de la Red Estructural de Evacuación de Aguas precisos para verter en el sistema de saneamiento público diseñado por el Plan General.

- b) El desarrollo de los sectores R-15 y R-16 se considera de orden de prioridad inferior al de los sectores R-19, R-20 y R-22, y requiere la urbanización, conforme al planeamiento parcial aprobado, del sector R-9, así como la disponibilidad de los elementos exteriores, de la Red Estructural Viaria, y de Evacuación de Aguas, asignados a la gestión del mismo en virtud de la ordenación estructural también vigente antes de la aprobación de la Revisión del Plan General.

4º.- En el ámbito del Eje IBM Zona Este - Torre del Virrey se tienen las siguientes determinaciones:

- a) El desarrollo del sector R-29 no depende de la de ningún otro.
- b) El desarrollo del sector R-25 no depende de la de ningún otro, siempre que se asegure la disponibilidad, previa ó simultánea, de la secuencia de elementos de la red Estructural Viaria RV-19 (ó RV-G6) y RV-20. y del colector, de la Red Estructural de Evacuación de Aguas, del Gallipont Est.

5º.- En el ámbito del Eje de la Universidad se tienen las siguientes determinaciones:

- a) El desarrollo del sector R-14 no depende de la de ningún otro, siempre que se asegure la conexión con el Sistema Estructural de Evacuación de Aguas hasta evacuar el vertido en la Estación Depuradora Camp de Turía I.
- b) El desarrollo de los sectores D-2 y D-3, delimitados según Homologación sectorial a la LRAU anterior a la Revisión del Plan General, será simultánea y requerirá, la urbanización completa del sector D-1, también programado con anterioridad a la aprobación a la Revisión, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas a la Programación de éste en los Acuerdos Municipales de adjudicación y singularmente de la disponibilidad ó programación previas ó simultáneas para la ejecución del la secuencia de elementos de la red Estructural Viaria RV.45.-5/F2 y RV.45.-5/F3, así como de la secuencia de elementos de la Red

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .
PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

Estructural de Evacuación de Aguas, Colector dels Racons y
Colector del Mas de Giménez

6º.- En el ámbito del Eje de la Carretera de Riba-Roja se tienen las siguientes determinaciones:

- a) El Desarrollo de los sectores R-27 y R-28 no depende del de ningún otro, siempre que se asegure, el acceso directo desde la Carretera de Riba-Roja, conforme a la Revisión del Plan General, así como la disponibilidad de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Evacuación de Aguas precisa a través del Sector "Golf Pobla" según la programación aprobada en éste para depositar el vertido en la Estación Depuradora Camp de Túria I.
- b) El desarrollo del sector R-26 requiere la programación previa ó simultánea del sector R-28

No obstante, podrá desarrollarse el sector R-26 de manera autónoma si se asegura la disponibilidad previa ó simultánea, de cualquiera de las secuencias de elementos de la Red Estructural Viaria, bien ROT-A, y RV-21, bien Rotonda de RV-24/A y RV-23, y en todo caso de la secuencia de colectores, de la Red Estructural de Evacuación de Aguas, Colector del Mas Nou y la que se precise a través del Sector "Golf Pobla" según la programación aprobada en éste para depositar el vertido en la Estación Depuradora Camp de Túria.

- c) El desarrollo del Golf Pobla, delimitado según Homologación sectorial a la LRAU anterior a la Revisión del Plan General no requiere de la programación previa ó simultánea de ningún otro, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones impuestas a la Programación en los Acuerdos Municipales de adjudicación.

El desarrollo del Sector Gallipont, delimitado también según Homologación sectorial a la LRAU anterior a la Revisión del Plan General requiere la programación previa ó simultánea del sector Golf.

La Pobla de Vallbona,
Septiembre de 2.004

El Arquitecto,

José Vicente Aragón Domingo