

## a. territorio

### 1. ENCUADRE GEOGRAFICO.

El Municipio de la Pobla de Vallbona pertenece a la Comarca natural del Camp del Túria, en la Provincia de Valencia.

Sus límites administrativos son los términos municipales de Olocau y Serra, por el Norte, RibaRoja de Turia por el Sur, Bétera y L'Eliaana por el Este y Benaguaçil y Llíria por el Oeste.

En el Mapa Geográfico Nacional a escala 1/50.000 aparece situado en las hojas nºs, 695 (Llíria) y 696 (Burjassot). Las coordenadas geográficas de su núcleo urbano principal son 2º y 37' longitud Este y 39º y 36' latitud Norte, con referencia al meridiano de Madrid.

### 2. RELIEVE.

La superficie del término municipal es de 3.257 Ha. Visto en planta ofrece un perímetro irregular, de trazas de líneas poligonales al Norte de la Carretera CC324 y sinuosas al Sur de la misma, y mayor desarrollo en sentido NS, en el que se miden unos 10 Km. entre sus extremos, que en sentido EW, en el cual se miden, respectivamente, sólo unos 7,5 Km.

El mapa hipsométrico a escala 1/10.000 revela una topografía poco accidentada, con un desnivel máximo de 120 m. de altura en un desarrollo de unos 6.800 m. (17/1.000)

El tercio Sur del término está ocupado, en su mayor parte, por un valle extendido en dirección NWSE, regado por varias acequias, de cota casi constante fijada entre 90 y 95 m. sobre el nivel del Mar. El extremo Sur de este valle está flanqueado por una pequeña elevación que alcanza la cota 110 m.

Los otros dos tercios del término elevan progresivamente su altitud a partir de la traza de la carretera CC 234 en sentido Norte hasta alcanzar la cota 225 en el alto del "Tos Pelat", sobre la línea que limita con el término municipal de Olocau.

### 3. GEOLOGIA.

Según las hojas números 695 y 696 del Mapa Geológico Nacional a escala 1/50.000, los materiales que afloran en nuestro término municipal corresponden a los últimos niveles Terciarios y a todo el Cuaternario.

Los niveles terciarios se identifican en la sucesión de suaves colinas que desde el Norte, en dirección NWSE descienden hacia el valle del tercio meridional. Su horizonte principal está compuesto por Calizas Lacustres con Tubos de Algas, aunque también encontramos formaciones en las depresiones de, Costra Caliza Pulvulenta, Arcillas de Decalcificación y de Tonos Rojizos, Arcillas Rojas con Cantos Angulosos y Arcillas Arenosas con Cantos; todas ellas constituyendo sedimentos sobre el sustrato calcáreo Mioceno.

Los materiales cuaternarios los encontramos fundamentalmente en el tercio meridional y están constituidos por limos pardos fluviales, de alta adecuación para el cultivo.

### 4. EDAFOLOGIA

Son abundantes los Suelos Pardo Rojizos con Horizontes de Costra Caliza, presentando un horizonte humífero muy poco desarrollado (Ardisol, Argids, Paleargids).

Los Suelos Pardo Rojizos con Horizonte de Costra Caliza, presentan, a menudo, escasa o media profundidad, de manera que, en condiciones naturales, se observa por debajo de una delgada capa de formación, un horizonte de Humus Mull, entre unos 10 cm. y 15 cm. de profundidad, granuloso. Por debajo de este horizonte

aparece la caliza base. Son suelos muy erosionables poco aptos para el cultivo que en ocasiones se transforman mediante aportaciones de tierra vegetal.

Los Suelos Pardo Calizos sobre Materiales no Consolidados, comprenden aquellos que contienen Carbonato Cálcico en su perfil y se desarrollan sobre sedimentos calizos, en general Terciarios. Su aprovechamiento es eminentemente forestal. No obstante, cuando la topografía es suave, son aptos para ciertos cultivos de secano, tales como viñedo, olivar, almendro, algarrobo. etc.

Para mejor precisión de las zonas con aptitud natural para el cultivo, se ha elaborado el mapa a escala 1/50.000, que a continuación se acompaña, con los siguientes criterios:

- a) Relieves Mesozoicos, Calizas y Areniscas: no están indicados para el uso agrario.
- b) Materiales litológicos más blandos, como las Margas: ofrecen una adecuación sólo marginal para el cultivo.
- c) Relieves Terciarios, Calizas en nuestro caso: ofrecen las mismas limitaciones que los relieves Mesozoicos.
- d) Materiales Cuaternarios fuertemente Cementados: resultan, también, sólo marginalmente adecuados para el uso agrario.
- e) El resto de depósitos Cuaternarios no Consolidados, resultan, sin embargo, como de alta adecuación al cultivo.
- f) Las Terrazas Fluviales de menor cota son adecuadas para el cultivo si están formadas por limos fundamentalmente. Constituidas por Cantos y Gravas o con estos materiales en abundancia, gozan de menor adecuación.

## 5. CARACTERISTICAS MECANICAS.

Conforme a lo hasta aquí expuesto y al contenido de la hoja nº 55 del Mapa Geotécnico de España a escala 1/200.000, elaboramos el mapa que se acompaña, en el que podemos encontrar en nuestro ámbito de estudio dos tipos de zonas con arreglo a las condiciones ofrecidas para la edificación, a saber:

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- a) Zonas de condiciones constructivas favorables, con existencia, en su caso, de problemas de tipo litológico e hidrológico.
- b) Zona de condiciones constructivas aceptables, con existencia, en su caso, de problemas de tipo geotécnico

El primero de los tipos citados corresponde a los afloramientos Terciarios de los dos tercios Norte del municipio y del extremo Sur. Siendo previsible que las cargas de trabajo medias resulten perfectamente tolerables sin que los asientos correspondientes comprometan la estabilidad de las estructuras.

El segundo de los tipos corresponde al llano aluvial del tercio Sur del Municipio, en donde encontraríamos capacidad de carga media/baja y asientos localmente importantes que deben ser tenidos en consideración en el cálculo de las estructuras.

### 6. HIDROLOGIA SUPERFICIAL.

El sistema hídrico superficial esta constituido por el Barranco de Olocau, ó del Carraixet, en el extremo NE del municipio y por la red de acequias de riego de las huertas del tercio Sur.

Se denomina Barranco de Olocau al curso alto del Barranco del Carraixet. En nuestro término municipal dicho curso ofrece un cauce bien conformado a lo largo de unos 1.900 m., que drena un estrecho sector de su extremo NE.

No obstante, el elemento más relevante del sistema de drenaje superficial es la red de acequias que discurre por las huertas del Sur. Dicha red, en efecto, además de servir a las funciones propias de riego de la zona de mayor riqueza agrícola del municipio, actúa como colector de las aguas que procedentes de las tierras más altas adyacentes acaban precipitándose en el valle fértil al que nos hemos referido en el apartado 2. anterior, conforme podemos apreciar en el plano titulado "aguas superficiales" a escala 1/10.000 en esta información urbanística.

Las acequias que conforman el sistema principal de las citadas son, de Norte a Sur, las siguientes:

- Acequia de L' Alguaçil
- Acequia del Campés
- Acequia Primera
- Acequia Major

Acequia Granotera  
Acequia de Alginet  
Acequia de Gallipont

Con todo ello, el Mapa Geocientífico de la Provincia de Valencia editado por la Diputación Provincial (1.985), a escala 1/200.000, (en adelante, Mapa Geocientífico), ha identificado un riesgo leve de inundación en la zona que ocupa el fondo del valle meridional, al sur del ferrocarril.

No obstante lo anterior, la cartografía temática editada por la Dirección General de Urbanismo con motivo de la redacción del Plan de Desarrollo Urbanístico de la Comunidad Valenciana (1.997), no identifica ninguna clase de este riesgo en todo el término municipal. De igual manera, el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Previsión de Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana, (PATRICOVA), recientemente aprobado por las Cortes Autonómicas (2.003) y que se ha basado en estudios realizados con mayor precisión cartográfica y a escala más detallada, no identifica áreas inundables en todo el municipio

En suma, concluiremos que no existe en el término municipal de la Pobra de Vallbona ninguna zona cuyo destino deba limitarse significativamente por tal afección, sin perjuicio de que deberá cuidarse que los cambios en los usos del suelo que traen causa en el planeamiento no alteren las condiciones de partida en medida tal que el riesgo de inundación pudiera manifestarse, por decirlo de algún modo, "de nueva planta".

## 7. AGUAS SUBTERRANEAS.

En el término municipal de la Pobra de Vallbona se ha identificado la línea de división entre los sistemas acuíferos, 51 (Plana de Valencia Norte) y 53 (Del Medio Turia), conforme al estudio de "Calidad de las Aguas Subterráneas en las Cuencas Media y Baja del Río Júcar", publicado por el IGME en el año 1,978.

El de la Plana de Valencia es un acuífero costero en materiales detríticos alimentado por las aportaciones procedentes de los acuíferos calizos circundantes, la infiltración procedente del regadío y la infiltración de lluvia. Las causas principales de contaminación de este sistema hay que buscarlas pues en la infiltración directa de productos utilizados en el abono de las zonas cultivadas, en los vertidos industriales incontrolados y en los vertidos urbanos sin depurar, en general.

En la zona que afecta a nuestro municipio parece, sin embargo, que tengan más repercusión en este sentido los vertidos incontrolados de la segunda residencia diseminada, puesto que la concentración industrial del Área Metropolitana de Valencia tiene su límite algo más al Este de nuestro municipio.

Dentro del Sistema Acuífero 53, nuestro término municipal aparece incluido en el subsistema denominado "Lliria/Casinos". Este recibe las aguas de la infiltración de las lluvias en la Sierra de Alcublas, así como de las caídas en su propia superficie y también de los riegos de cultivos agrícolas.

En general puede afirmarse que las aguas subterráneas extraídas de este sistema son aptas para la agricultura, siendo buena prueba de ello los numerosos pozos para riego existentes. En lo que se refiere al consumo humano puede en principio también formarse un juicio semejante, siempre que las perforaciones estén alejadas de zonas de usos urbanos, o habitadas, y/o alcancen a la profundidad suficiente.

En cuanto a la profundidad, precisamente, a la que se encuentran los recursos, según la hoja nº 695 del Mapa de Orientación al Vertido de Residuos Sólidos, a escala 1/50.000, editado por el IGME en 1.981, ésta iría decreciendo hacia el Sur, de modo que en el tercio Norte del municipio aquéllos se hallarían a más de 40 m., en la zona central estarían entre 20 y 40 m. y en el extremo Sur a menos de 20 m. de profundidad. Sin perjuicio de ello, se han constatado cotas piezométricas al Norte del municipio en torno a los 75 80 m. de profundidad.

Según el Mapa Geocientífico de la Provincia de Valencia, por último, las aguas subterráneas existentes en el valle aluvial del tercio Sur del municipio presentan una alta vulnerabilidad a la contaminación por la porosidad de los materiales que las cubren. Los materiales calizos poco karstificados que aparecen en el resto del término municipal y las arcillas de decalcificación que los cubren en muchos casos, ofrecen, por contra, condiciones de permeabilidad superiores que posibilitan una clasificación de vulnerabilidad intermedia, aunque variable en función de las características concretas de cada microzona que se estudie.

## 8. CLIMA

Los "elementos climáticos" que definen el clima de una región o territorio son: la temperatura, la humedad, las precipitaciones, el viento y la insolación.

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

El término municipal de la Pobra de Vallbona se sitúa entre líneas isotermas representativas de medias anuales cifradas en 14°C y 16°C, respectivamente. Las mínimas anuales se producen normalmente en el mes de Enero, ofreciendo medias comprendidas entre 0°C y 5°C; mientras que las máximas pueden producirse en un intervalo más extenso, de Mayo hasta Octubre, sin que resulte extraño alcanzarlas en los meses de Julio y Septiembre, entre 30°C y 35°C.

La humedad del aire es relativamente elevada por la proximidad del mar, aunque sin alcanzar los valores de saturación más frecuentes en los municipios litorales de la comarca de L'Horta.

En lo que se refiere a las precipitaciones no parece existir distinción alguna entre las características del Área Central del Golfo de Valencia y las de nuestro municipio, pudiendo afirmarse así, la presencia de la estación húmeda en Otoño, (meses de Octubre y Noviembre en los que son frecuentes lluvias torrenciales), descenso continuado de precipitaciones hasta el mes de Enero, insinuación de un máximo de segundo orden en Primavera y mínimos absolutos en el mes de Julio. La precipitación media anual se cifra en torno a 450 ml/cm<sup>2</sup>.

En Otoño e Invierno predominan los vientos del Oeste (Mestral, NW, Ponent, W, y Llebeig, SW) En Primavera y Verano, no obstante, el dominio de las componentes Este (Llevant, E, Gregal, NE y Xaloc SE) es notorio, tanto como consecuencia de la mayor temperatura diurna de la Tierra con respecto al Mar, que predispone a la formación de brisas (Xaloc), como debido a que la circulación del Oeste se ve interrumpida por el ascenso de las altas presiones tropicales. En general, la inexistencia de obstáculos entre nuestro municipio y el Mar facilita además la llegada de los vientos procedentes del Este.

En los planos de Insolación referidos a la Comunidad Valenciana, nuestro territorio se sitúa entre isolíneas representativas de insolaciones cifradas en 2.700 horas/año y 2.800 horas/año, respectivamente, pudiendo afirmarse que, dado lo poco accidentado del relieve superficial, tales valores han de considerarse válidos para todo el municipio, excepto parajes muy localizados.

En síntesis pues, se estaría ante un clima típicamente Mediterráneo, en nada diferente al del resto del Área Central del Golfo de Valencia, como ya se ha dicho, salvo, tal vez, en lo que respecta al inicio, en nuestro municipio, de cierta transición a una zona climática más fría interior.

Para la identificación de microclimas se ha recurrido al "Mapa de Riesgos de Daños de Frío de las Áreas Citrícolas de la Comunidad Valenciana", a escala 1/50.000,

editado por la Consellería de Agricultura, Pesca Alimentación y Consumo, en el que se distinguen tres zonas, a saber:

Zona Media Cálida  
Zona Media Fría  
Zona Fría Media

en las que el clima resulta ser tanto más frío, cuanto inferior es la altura topográfica con respecto al Mar, probablemente por la facilidad que tienen los terrenos más altos de recibir plenamente los vientos húmedos del Este que de aquél proceden.

## 9. VEGETACION Y FAUNA.

La vegetación potencial del paisaje continental (no litoral) inmediatamente interior al Golfo de Valencia es la que proporcionarían las formaciones "climatófilas", "carrascales" y " pinares", estos últimos casi siempre producto de la degradación de los primeros.

En nuestro término municipal, no obstante, dichas formaciones dejaron de existir, incluso en tiempos históricos, en su estado de máximo desarrollo, de manera que en la actualidad sólo podemos encontrar los productos de la degradación última de las mismas, a saber: "matorral" y alguna formación de pinos aislada, en los reductos del territorio que no han sido ganados por el cultivo u ocupados por la urbanización.

Tal vegetación se extiende en la actualidad sobre una superficie no superior al 15 % de la total del término municipal y dado su escaso interés científico y paisajístico, entendemos que no es necesaria mayor consideración de la misma en esta memoria.

Podemos reseñar, como simple mención también, por un lado, a las formaciones "edafófilas" propias de lugares en los que existen cursos de agua, (ríos, ramblas, acequias, etc.), representadas, así mismo en nuestro ámbito de estudio en sus formas más elementales y comunes debido a la fuerte antropización del medio; y por otro, a la abundante presencia de comunidades nitrófilas (bordes de caminos, carreteras, taludes, solares etc.) consecuencia accidental, precisamente, de la constante acción humana sobre el medio natural.

Producto de la acción humana, si bien en orden a su voluntad, sería, por último, a su vez la presencia de la vegetación agrícola en nuestro municipio ocupando cada vez

mayor superficie. A esta cuestión nos referiremos con mayor detalle en el apartado de análisis económico de esta Memoria.

En lo que se refiere a la fauna, en principio podemos distinguir tres subambientes en los que apreciar asociaciones características, a saber: la Huerta, el Naranjal, y el Matorral. Las especies que encontramos en los mismos son las habituales en los territorios más poblados del litoral Valenciano. Así, entre otras, se destaca la presencia de las siguientes:

- a) En el Naranjal: el mirlo, el verdecillo, el topillo común, la rata común, el sapo, etc.
- b) En la Huerta: además de las anteriores, algunas pequeñas rapaces, como el cernícalo común.
- c) En el Matorral: la curruca, el erizo común, la musaraña, el ratón de campo, el conejo y esporádicamente alguna especie de mayor porte como la comadreja o el zorro común.

## 10. USOS DEL SUELO

A pesar de la fuerte antropización del medio natural en las comarcas orientales de la Comunidad Valenciana, el 16,89 % de la superficie de nuestro término municipal permanece todavía, liberada de usos agrícolas y urbanos, encuadrada en los conceptos de "terrenos improductivos" y "eriales" por las estadísticas que elabora el Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación.

Los terrenos así considerados corresponden a las áreas de peor aptitud para el cultivo situadas al NW de la carretera CC234, en las que el sustrato calizo terciario aflora a la superficie y solo encontramos en ellas las formaciones arbustivas más degradadas a las que nos hemos referido con anterioridad.

La antigua implantación de cultivos de secano y la extensión de los usos agrarios que se ha producido en los últimos años lo ha sido a costa, no obstante, de los suelos de alguna mejor aptitud adyacentes a las colinas calizas del NW, en los que, con trabajos de formación de bancales y aportaciones de tierra vegetal, se ha logrado la implantación de cultivos leñosos, fundamentalmente agrios, con éxito.

Con tales aportaciones la superficie cultivada del término ha alcanzado recientemente a sumar hasta 1.335 Ha, contando las aproximadamente 736 Ha que conforman el valle fértil del tercio Sur.

La superficie no rústica se cifraba en 1.999 en 1.310 Ha., de las cuales unas 45 Ha. correspondían a carreteras, caminos y vía férrea y el resto a terrenos ocupados por la urbanización.

La proximidad al Área Metropolitana de Valencia; la existencia en Esta de planeamiento urbanístico desde mitad de los años sesenta, limitando de u otro modo las implantaciones urbanas, en contraposición a al inexistencia de planeamiento en la corona inmediatamente interior; así como la propia saturación del espacio disponible en la Comarca de L'Horta; propiciaron, ya desde los primeros setenta la implantación de segundas residencias en nuestro municipio y, más recientemente la atracción de determinadas industrias.

Por ello, los usos urbanos, a los que nos referiremos con detalle en otro apartado de esta memoria, están muy extendidos en el municipio, siendo de destacar la existencia de catorce (14) urbanizaciones con planeamiento parcial aprobado, no menos de veinticinco (25) núcleos de edificación al margen del planeamiento, y cuatro (4) polígonos industriales

La implantación de todos estos usos se ha producido, en la mayor parte de los casos a costa de los terrenos de peor aptitud para los usos agrarios y, a nuestro juicio, sin grave atentado al perfil del territorio.

## 11. REDES DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS

Por el término municipal de la Pobla de Vallbona no discurre ninguna carretera de titularidad Estatal.

La vía principal de acceso rodado desde la comarca de L'Horta es pues, la Autovía de Ademuz ,CV35, de la que es titular la Comunidad Autónoma Valenciana, la cual cruza en dirección NWSE el término municipal y constituye el principal eje de desarrollo urbanístico, no sólo del mismo municipio sino también del resto de los municipios de la Comarca y fundamentalmente de os que están directamente afectados por su trazado.

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

La Diputación Provincial es, por su parte, titular de las siguientes carreteras cuyo trazado afecta al municipio:

- Carretera de L'Eliana a Benaguaçil (CV375) antes (VV6106): Paralela por el Sur a la CV35, aunque por discurrir por zona muy urbanizada no puede considerarse alternativa a ésta.
- Carretera de La Pobla de Vallbona a Riba Roja de Túria (CV372) (antes VV6107): Puede actuar como salida del tráfico local a la carretera NIII, aunque con la ejecución de las previsiones de mejora en el eje Benissanó/NIII contenidas en el II Plan de Carreteras de la Generalitat, habrá de perder parte de dicha funcionalidad.

Interesa también destacar la importancia que supone para el desarrollo del municipio la ejecución del II Plan de Carreteras en lo que concierne a las actuaciones previstas en la carretera oficialmente denominada, de Benissanó a la CV50, por Benaguaçil (CV373), a saber, las denominadas: la Variante de Vila Marxant, y la Variante Norte de Benaguaçil.

El municipio de La Pobla de Vallbona, por último, es titular de la Carretera de Acceso a la Factoría IBM desde la CV375, y conexión con la Autovía CV35, de función bien definida en su misma denominación

La red de caminos locales es muy extensa y se encuentra pavimentada en su mayor parte y en buen estado de conservación. La función actual de dicha red, además de la histórica de dar accesibilidad a las diferentes partidas agrícolas del municipio, es proporcionar acceso a no pocas de las agrupaciones urbanas que han venido implantándose, sobre todo al Norte de la Autovía.

El ferrocarril de vía estrecha Valencia/Lliria, cuya titularidad pertenece a la Comunidad Autónoma Valenciana, discurre en medio del llano del tercio Sur, varias veces referido, con traza sensiblemente paralela a la de la carretera CC234, aunque alejada unos 700 m. de los edificios más meridionales del Área Urbana Principal, por lo que es escasamente utilizado.

Existen inventariadas, por otro lado, las siguientes cuatro (4) vías pecuarias en nuestro término municipal, a saber:

- Vereda Bobal, de 20,89 m. de ancho.
- Antigua Vereda de Lliria a Valencia, del mismo ancho
- Cordel de Lliria a Bétera, de 37,61 m. de ancho

- Cordel Real de Aragón, del mismo ancho

Como infraestructuras de servicios más significativas de trascendencia territorial mencionaremos, por un lado, las dos líneas de alta tensión de 66 KV que discurren por el municipio, según plano adjunto y la Depuradora Comarcal de Aguas Residuales, "Camp de Túria" así como el colector general que a la misma acomete, también señalados en plano adjunto.

Por último, en tal aspecto, habría que referirse también a las diversas redes de abastecimiento de aguas que cruzan el municipio en todos los sentidos desde los pozos de captación hasta los diferentes puntos de consumo en campos y urbanizaciones, aunque dada su abundancia y complejidad no han podido ser identificadas con precisión suficiente para ser incorporadas a esta Memoria.

## 12. INTERES PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

De cuanto acabamos de exponer es inmediato deducir el escaso interés que el paisaje rústico de nuestro término municipal ofrece para la conservación de la naturaleza, pues, ni existen accidentes topográficos o geológicos singulares, ni se dan flora natural y fauna singulares, o cuanto menos abundantes, ni se aprecian, en suma elementos de significación territorial específica.

Sin duda por todo ello, el Mapa Geocientífico de la Provincia de Valencia identifica como de "Muy Bajo Interés para la Conservación de la Naturaleza", la mayor parte de nuestro término municipal, para sólo reconocer un "Interés para la Conservación de la Productividad Agrícola y el Paisaje Agrario" en la zona del "Valle Fértil" del Sur del municipio, ya varias veces referida en esta Memoria.

## 13. PATRIMONIO CULTURAL

Los yacimientos y restos arqueológicos inventariados en el término municipal de La Poba de Vallbona, son los siguientes:

- **Yacimiento de La Casa Blanca.** En la partida del mismo nombre (restos de una villa romana).
- **Yacimiento de La Plaza de los Mártires,** en el interior del Casco Urbano (restos de una cisterna romana).

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- **Yacimiento de la Casa de Peones Camineros** (restos de una villa romana afectada por el sector "11", que ha sido desarrollado y urbanizado con la supervisión de la Dirección General de Patrimonio GV).
- **Yacimiento del Camp del Castellet**, en la Partida de La Foia, próximo al Ferrocarril Llíria a Valencia. (restos de una villa Romana).
- **Tramo de acueducto romano** junto a la vereda de Llíria a Valencia, en las proximidades del Centro Comercial El Osito.

Los edificios del municipio que indudablemente destacan por su singularidad artística y/o tipológica con respecto al resto del patrimonio edificado, sin bien ninguno de ellos ha sido distinguido con la condición de Bien de Interés Cultural, son los siguientes, a saber:

- La Iglesia de Santiago Apóstol.
- La Iglesia de San José.
- La Casa de la esquina de las calles Poeta Llorente Colón.
- La Casa de la Calle San Antonio 2, Dup

Por otro lado, han de destacarse también por su tipología tradicional, y su interés arquitectónico, las siguientes edificaciones, ó construcciones, todas ellas emplazadas, excepto el denominado "Mas Nou", en el Casco Urbano, ó sus proximidades, a saber:

### Mas de Tous

C./ Jesús Pitarch, 20  
C./ Jesús Pitarch, 21  
C./ Jesús Pitarch, 31  
C./ Maestro Giner, 7  
C./ Maestro Giner, 36  
C./ Obispo Cervera, 2  
C./ Obispo Cervera, 4  
C./ Obispo Cervera, 8  
C./ Obispo Cervera, 10  
C./ Obispo Cervera, 13

### Mas Nou

C./ Obispo Cervera, 20  
C./ Obispo Cervera, 22  
C./ Obispo Cervera, 24  
C./ Obispo Cervera, 32  
C./ Obispo Cervera, 34  
C./ Obispo Cervera, 35  
C./ Obispo Cervera, 36  
C./ Obispo Cervera, 37  
C./ Obispo Cervera, 38  
C./ Obispo Cervera, 43

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

C./ Obispo Cervera, 56

C./ Poeta Llorente, 2224

C./ San Antonio, 7

C./ San Antonio, 17

Abrevadero de la Pobla de Vallbona

C./ Obispo Cervera, 46

C./ San Antonio, 18

C./ San Sebastián, 72

C./ Del Cid, 20

Lavadero de la Acequia Primera

Finalmente, el barrio de La Vila, núcleo fundacional del municipio, en el Área Urbana Principal, se identifica con claridad con la categoría de “Núcleo Urbano Tradicional” a que se refiere el artículo 17 de LRAU.

## b. sociedad

### 1. POBLACION

La población de derecho del municipio de la Pobra de Vallbona en Marzo de 2.000 es de 12.102 habitantes, de los cuales, la mayor parte se concentra en el Área Urbana Principal y un porcentaje todavía claramente menor, aunque a medida que avanzan los años más significativo, en las urbanizaciones de segunda residencia que se extienden por el término.

Esta población no ha dejado de crecer desde principios de siglo siguiendo una ley de progresión que podríamos simplificar como constante, aun con ciertas oscilaciones, hasta la pasada década, en la cual los incrementos registrados son relativamente muy superiores a los que habían venido observándose.

Conforme, por otro lado, a los datos provisionales del censo del presente año 2.000, parece que la tendencia de crecimiento excepcional iniciada en la década anterior y acelerada en el último quinquenio habrá de mantenerse en lo sucesivo.

La variable demográfica que explica el crecimiento de la población hasta los años ochenta es la vegetativa. La Tasa de Crecimiento Vegetativo de nuestro municipio es en el quinquenio 1.975 - 1.980 la mayor de toda la Comarca Natural de Lliria, superior

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

a la de la propia capital comarcal y a la de los otros tres municipios de mayor población, Bétera, Benaguaçil y RibaRoja de Turia.

En dicho periodo, no obstante, ya se apunta la existencia de una componente migratoria, aun débil, que ha venido a consolidarse en los últimos años.

Así, en 1.986 se constata que el 40 % de la población residente procede de municipio diferente. Así mismo, el padrón de habitantes de 1.990 nos ofrece un saldo positivo de 74 cambios de residencia, frente a tan solo 19 unidades en el cómputo del crecimiento vegetativo.

A lo largo de la década de los noventa esta tendencia se ha consolidado totalmente, como consecuencia, sin duda, del desarrollo urbanístico que tiene lugar a partir de la aprobación del Plan General de Enero de 1.995.

A la hora de predecir la población del Municipio en los años de vigencia del nuevo planeamiento, que supondremos como mínimo diez (10), entendemos que no resulta relevante un conocimiento pormenorizado de la pirámide de edades toda vez que, para pequeñas poblaciones, los métodos basados en la fecundidad potencial de las cohortes femeninas presentan graves distorsiones.

Además, en el caso que nos ocupa, la existencia de un componente significativo de aporte migratorio redundaría en tal apreciación.

En consecuencia, de la observación de la curva que representa la variación de población desde la entrada en vigor del Plan de Enero de 1.995, hemos deducido una simplificación lineal del comportamiento de la misma, a nuestro juicio suficiente para aproximar la población del municipio en el décimo año a partir de la aprobación del nuevo planeamiento (se supone 2.001).

La pendiente de esta función, resultará de promediar el incremento de población en el periodo de tiempo observado ( $[12.102 - 9.248 / 4]$ ), mientras que la ordenada en el origen es la población del último año a partir del cual se realiza la proyección. Con todo ello construimos la siguiente serie:

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

### PROYECCIÓN DE POBLACIÓN HASTA EL AÑO 2.010

año	Proyección	Valor real	Desviación	%
1.995	9.248	9.248	0	0,000
1.996	9.819	9.871	52	0,529
1.997	10.390	10.050	340	3,379
1.998	10.960	10.563	397	3,762
1.999	11.531	11.419	112	0,983
2.000	12.102	12.102	0	0,000
2.001	12.673			
2.002	13.244			
2.003	13.814			
2.004	14.385			
2.005	14.956			
2.006	15.527			
2.007	16.098			
2.008	16.668			
2.009	17.239			
2.010	17.810			

Determinado lo anterior, para la evaluación de la demanda de plazas escolares, a corto plazo a que daría lugar tal incremento de población, con independencia del agotamiento, ó no, de las determinaciones del nuevo planeamiento, aplicaremos los estándares que vienen siendo utilizados por la Consellería de Cultura y Educación, que cifra en un 10 % de la población total la población en edad de recibir Educación Primaria, y en un 9%, la que requerirá Educación Secundaria. Con ello, en el año 2.010, la población es edad escolar habría de ser la siguiente:

### PROYECCIÓN DE POBLACIÓN EN EDAD ESCOLAR AÑO 2.010

POBLACIÓN EDUCACIÓN PRIMARIA (312 años)	1.781 hab, (10 % del total)
POBLACIÓN EDUCACIÓN SECUNDARIA (1318 años)	1.603 hab, ( 9 % del total)

## 2. ACTIVIDAD ECONOMICA Y EMPLEO

El cuadro de distribución de la población activa por sectores de actividad que ofrecía el municipio a principios de la pasada década presentaba cierta preponderancia del sector agrario sobre los sectores industriales y de servicios. La evolución de éstos dos

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

últimos a lo largo de la década anterior, no obstante, ya presentaba signos evidentes de mayor aceleración.

Terminando ya la década de los noventa, a la espera de la publicación de los datos correspondientes al último censo (2.000), puede decirse que el peso de la actividad industrial convencional en la economía local ha de resultar, no obstante, equivalente al que han venido reseñándose en aquéllos últimos años; mientras que el sector de los servicios y sobre todo la construcción, han experimentado crecimientos muy significativos.

La actividad agraria, en cualquier caso, continua representando un importante papel en la economía local, como ha venido siendo tradicional. La estructura de dicha actividad, reflejada por el régimen de tenencia de la tierra, así mismo, no ha variado sustancialmente en los últimos años, predominando la propiedad frente arrendamientos, aparcerías y otros modos no especificados por la estadística oficial:

MODOS DE TENENCIA	PORCENTAJE
Propiedad	94 %
Arrendamiento	4 %
Aparcería	1 %
Otros Regímenes	1 %

Sin embargo la dimensión de las parcelas destinadas a usos agrícolas ha venido descendiendo de forma continuada, y especialmente significativa a partir de la entrada en vigor del Plan General de Enero de 1.995. Así, comparando el número de parcelas y sus dimensiones, correspondientes a los años 1.970 y 1.981, y 1.999 tenemos:

TAMAÑO (Ha)	Nº DE EXPLOTACIONES		
	1970	1981	1999
0 a 5	1.013	2.691	2.898
5 a 10	79	70	56
10 a 20	20	23	22
20 a 50	8	0	
50 a 100	1	0	
Mas de 100	0	0	
<b>Nº total de explotaciones</b>	<b>1.193</b>	<b>2.794</b>	<b>2.976</b>

El gran número de parcelas de superficie inferior a 5 Ha., a nuestro juicio, debe interpretarse como indicador del cierto carácter de complementariedad en las economías domésticas de una fracción importante de la población del municipio, que ha venido adquiriendo en los últimos años la actividad agrícola con respecto a los otros dos sectores económicos, industria y servicios, pues resulta evidente que de la explotación de parcelas de superficie inferior a 5 Ha no se obtienen normalmente los recursos suficientes para el desarrollo de la vida familiar media en la actualidad.

Según los datos facilitados por los servicios técnicos del Ayuntamiento relativos a los años 1.995 a 1.999, la superficie cultivada en el municipio, sobre todo en lo que respecta a las labores de secano, ha disminuido en beneficio, sin lugar a dudas, de la urbanización.

En términos cuantitativos, desde la desaparición de las Cámaras Locales Agrarias, es difícil determinar la superficie de terrenos que se destina a unos y otros cultivos, si bien resulta evidente, observando las fotografías aéreas realizadas para la confección de la cartografía con la que se redacta el Plan General, que el cultivo más extendido sigue siendo el naranjo (aproximadamente el 60 % de la superficie total cultivada), seguido de las labores de huerta, y singularmente del cultivo de cebollas (20 %). La especie de secano más extendida, por su parte, es el algarrobo, si bien puede afirmarse que en la actualidad la explotación en régimen de secano del territorio agrícola está abandonada

El Sector Primario ha sido, en suma, el más significativo en la actividad económica local hasta hace sólo unos cuantos años. Esta afirmación debería no obstante comenzar a corregirse, como consecuencia de la progresiva implantación de actividad industrial y sobre todo, a partir de los auges de la construcción y de los servicios a los que ha dado lugar la Autovía de Ademuz y la disponibilidad de Planeamiento Urbanístico suficiente.

Con respecto a la implantación industrial, en efecto, si bien es cierto que el empuje que significó la implantación en el municipio de la multinacional de alta tecnología IBM a mediados de los años setenta, se vio seriamente atenuado por el traslado de esta empresa a mediados de los noventa, ha de advertirse que dicho traslado, en suma, a puesto en el mercado una gran cantidad de suelo industrial que ha hecho posible la llegada de nuevas empresas, más relacionadas con la economía tradicional y en suma con la sociedad que las circunda.

Así mismo, en desarrollo del Plan General de Enero de 1.995 se ha urbanizado por primera vez en el municipio un polígono industrial de 20 Ha. de superficie, aproximadamente, y programado un segundo de superficie equivalente, que ya han comenzado también a atraer nuevas actividades y que, por otro lado, facilitarán el traslado de algunas industrias existentes en el casco Urbano.

Sea como fuere, el registro de actividades industriales, elaborado por la Consellería de Industria, revela la importancia de una instalación ganadera (granja avícola), de dos plantas de fabricación de productos cerámicos para la construcción, y de manufacturas de tapicería, alfombras, y lámparas en el conjunto del sector industrial de nuestro territorio.

Así mismo, el citado registro manifiesta el pequeño tamaño del resto de las actividades censadas que, salvo excepciones, no habrán de requerir de grandes superficies para su implantación, muy concentrada además en el Área Urbana Principal y en connivencia con los usos residenciales dominantes en la misma.

Resulta también, por su parte, pequeño el tamaño de las empresas constructoras locales, en discordancia con la abundante actividad edificadora que se observa en el municipio.

En lo que se refiere al sector terciario, la proximidad y facilidad de comunicaciones con la capital del Área Metropolitana, y la construcción de un gran centro comercial en el inmediato municipio de L'Elia, dificultan su desarrollo, el cual, en la actualidad, se limita a satisfacer la demanda más inmediata de servicios financieros, administrativos y comerciales, con concentración espacial, también, en el Área Urbana Principal, conforme destacaremos en otros apartados de esta Memoria.

No obstante, es evidente que el despegue del desarrollo urbanístico ya iniciado y que habrá de prolongarse en el futuro, ofrecen grandes expectativas de crecimiento a este sector

En suma tal cuadro económico ofrece un nivel de actividad relativamente alto, que presenta tasas de desempleo, significativamente inferiores a las medias provinciales y del Área Metropolitana.

## c. medio urbano

### 1. SINTESIS HISTORICA

El origen del poblamiento del término municipal de La Pobla de Vallbona es sin duda muy remoto, dado su emplazamiento en el territorio de influencia de la antigua Edeta (Llíria), habitada desde tiempos prehistóricos y de notable importancia en los periodos ibérico y romano, si bien son muy escasos los restos localizados en el municipio con dicha cronología (posible Villa de la Rascanya y restos de acueducto en la zona de El Osito), ó éstos han desaparecido (posible Villa de la Casa Blanca).

Debemos avanzar pues en el tiempo hasta después de la Reconquista para comenzar a rastrear en la historia los pasos de la Pobla de Vallbona, a partir de un primer asentamiento en un cruce de caminos sobre el fértil valle del tercio sur del término municipal, que fue poblado al uso y costumbre del fuero de la Corona de Aragón, incorporándose al Señorío de Benaguaçil.

Sabemos que los moriscos introdujeron el cultivo de cereales en nuestro término y que éstos constituyeron la principal riqueza del mismo hasta bien entrado el siglo XVIII, en el que, con los avances técnicos de la época y la mejora general de las condiciones económicas y de vida, fueron progresivamente abandonados y substituidos por las huertas y otros regadíos que hoy conocemos.

Simultáneamente, o tal vez en el último cuarto del siglo XVII, comenzó a tomar entidad territorial el caserío que fue poblando las márgenes del camino de Valencia a Llíria, actual carretera CC234, hasta alcanzar una configuración muy parecida a la actual a lo largo del siglo XIX.

La tendencia a la unión de ambos núcleos de población, el fundacional y este nuevo de "las Ventas", explica, en suma, la configuración urbana que ha llegado a nuestros días.

La explotación intensiva de la huerta, que llega a especializarse en la producción de cebollas, proporcionará durante el presente siglo los medios de prosperidad suficientes para permitir el crecimiento demográfico constante hasta los años setenta. A partir de esta fecha, la progresiva industrialización y la aparición del fenómeno de la segunda residencia, conllevarán una fuerte aceleración del crecimiento demográfico y la colonización por la urbanización de extensas superficies del Norte y extremo Sur municipales.

En las dos últimas décadas, la saturación del espacio idóneo disponible para la urbanización en la comarca de L'Horta, la mejora de comunicaciones y el propio atractivo generado por el municipio, permiten suponer que las observadas últimas tendencias al crecimiento de la población y de la actividad industrial, habrán, cuanto menos, de mantenerse.

## 2. ÁREAS URBANAS Y USOS DEL SUELO

El municipio de la Poblada de Vallbona, además de con el Área Urbana que podemos denominar, principal, en tanto que núcleo de población en el que se apoya históricamente la propia autonomía municipal y en el que se concentran los servicios administrativos y el equipamiento comunitario; cuenta con otras varias Áreas Urbanas, de carácter residencial, consolidadas con anterioridad al Plan General de Enero de 1.995, a las que, a continuación nos referimos:

- Área Urbana del Plan Parcial Monte Colorado: Plan Parcial desarrollado en tres fases, con aprobaciones definitivas en los años 1.970, 1.971 y 1.974. Extensión: 63,10 Ha. Nº de viviendas previstas: 479.
- Área Urbana del Plan Parcial Cuatro Vientos: Plan Parcial desarrollado en dos fases, con aprobaciones definitivas en los años 1.971 y 1.972. Extensión: 10,16 Ha. Nº de viviendas previstas: 107.

- Área Urbana del Plan Parcial Montealegre, también conocida como "Montanyeta": Plan Parcial con aprobación definitiva en el año 1.968. Extensión: 10,66 Ha. Nº de viviendas previstas: 108.
- Área Urbana de la Urbanización El Cerrao: Urbanización iniciada al amparo de un proyecto de Plan Parcial en los años 1.974 75, que no llegó a alcanzar la aprobación definitiva. Parte del proyecto y la actual urbanización se extienden al término municipal de Bétera. Extensión: 9,36 Ha. en nuestro término municipal. Nº de viviendas previstas: 104.
- Área Urbana del Colegio IALE: Urbanización iniciada al amparo de un proyecto de plan parcial en el año 1.975, que no llegó a alcanzar la aprobación definitiva. Extensión 4,57 Ha. Nº de viviendas previstas: 50.

Estas cinco (5) Áreas Urbanas disponen, en general, de los servicios urbanísticos de, pavimentado de calzadas y aceras, y de abastecimiento de aguas y de energía eléctrica. Las tres (3) primeras, Monte Colorado, Cuatro vientos y Montealegre disponen de redes de alcantarillado, mientras que en las dos (2) restantes las viviendas vierten directamente al subsuelo.

- Área Urbana SAUR / 3, 1ª Fase "Ignacio Gadea". Plan Parcial de 1.993, de 4,87 Ha. de superficie. Nº de viviendas previstas, 95.
- Área Urbana SAUR / 3, 2ª Fase "Residencial Bemar". Plan Parcial de 1.993. de 7,99 Ha. de superficie. Nº de viviendas previstas, 155.
- Área Urbana SAUR / 4, "Maravisa II". Plan Parcial de 1.993, de 3,02 Ha. de superficie. Nº de viviendas previstas, 52.
- Área Urbana SAUR / 5, 1ª Fase "Monte Alegre IV". Plan Parcial de 1.992, de 4,92 Ha. de superficie. Nº de viviendas previstas, 60.
- Área Urbana SAUR / 5, 2ª Fase "Camp del Turia". Plan Parcial de 1.990, de 14,53 Ha. de superficie. Nº de viviendas previstas, 435.
- Área Urbana SAUR / 9, "Ferrero". Plan Parcial de 1.991, de 2,69 Ha. de superficie. Nº de viviendas previstas, 75.
- Área Urbana Unidad de Ejecución "H". de 2,69 Ha. de superficie. Nº de viviendas previstas, 50.

Estas siete (7) Áreas Urbanas e disponen de la totalidad de los servicios urbanísticos básicos, incluso evacuación de aguas a red de alcantarillado.

- Área Urbana SAUI/2, I.B.M". De 107 Ha de superficie y uso dominante industrial. Plan Parcial de 1.991. El Plan parcial, no obstante, ha sido modificado en varias ocasiones. De todas ellas, las más significativas son las siguientes:
  - a) Modificación de Agosto de 1.996, mediante la cual se calificó una superficie de 11,75 Ha. para uso comercial.
  - b) Modificación de Enero de 2.001, mediante la cual se ha calificado una segunda parcela de uso comercial, de 3,6.Ha. de superficie, así como asignado a otra, de 13,7 Ha. de superficie, el uso dominante residencial en régimen de Media Densidad.

En este ámbito puede considerarse completamente ejecutado el planeamiento parcial inicial, sin perjuicio de los nuevos requerimientos que hayan resultado de las modificaciones posteriores citadas.

- Área Urbana SAUI / 3, Sector 1 "Roig / Humesa" Industrial. De 2,69 Ha de superficie y uso dominante industrial. Plan Parcial de 1.991.
- Área Urbana SAUI / 3, Sector 2 "Roig / Rústica Valenciana". De 3,65 Ha de superficie y uso dominante industrial. Plan Parcial de 1.991.

Ambos planes parciales constituyen una única Área Urbana en la que no se ha ejecutado el planeamiento aprobado, aunque se han construido varias naves industriales.

Con independencia, finalmente de todas las anteriores, si bien en el mismo grupo de las ya formadas antes de la aprobación del Plan General, se distinguen las siguientes dieciocho (18) núcleos de características urbanas, consolidados por la edificación, a saber, de Norte a Sur:

- Área Urbana, La Manguilla
- Área Urbana, Els Racons 1
- Área Urbana, Els Racons 2
- Área Urbana, Els Racons 3

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- Área Urbana, La Lloma Llarga
- Área Urbana, La Canyada Maquiva
- Área Urbana, El Barranc
- Área Urbana, El Tancat
- Área Urbana, El Pouet
- Área Urbana, La Casa Blanca
- Área Urbana, El Plà de la Cova 1
- Área Urbana, El Plà de la Cova 2
- Área Urbana, Camí de Paretetes
- Área Urbana, El Barranquet
- Área Urbana, La Conarda 1
- Área Urbana, La Conarda 2 – Les Penyes
- Área Urbana, La Mallaeta
- Área Urbana, Racoma

Las condiciones de urbanización de estas veinticinco (25) últimas Áreas Urbanas son muy precarias. En general disponen también de abastecimiento de aguas y de energía eléctrica, careciendo sin embargo en todos los casos de redes de alcantarillado. Los estándares de pavimentación de calzadas y aceras son muy diferentes, incluso existen amplias zonas en las que ni siquiera se dispone de este elemento básico de urbanización.

Por otro lado, desarrollando el Plan General, se han urbanizado, casi completamente y con dotación de todos los servicios requeridos por la legislación urbanística, los siguientes sectores del suelo urbano y urbanizable:

- Sector I 1 del Suelo Urbanizable. De uso residencial en régimen de media densidad. (25 viv/Ha). Plan Parcial de Diciembre de 1.998, de 7,59 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 190.
- Sector I 4 del Suelo Urbanizable (San Martín). De uso residencial en régimen de media densidad (25 viv/Ha). Plan Parcial de Febrero de 1.996.de 10,98 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 274.
- Sector I 5 del Suelo Urbanizable. De uso residencial en régimen de media densidad. (25 viv/Ha). Plan Parcial de Febrero de 1.996, de 12,39 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 309.

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- Sector II 1 del Suelo Urbanizable. De uso industrial. Plan Parcial de Febrero de 1.998, de 22,28 Ha. de superficie.
- Sector II 2 del Suelo Urbanizable. De uso industrial. Plan Parcial de Febrero de 1.998, de 24,01 Ha. de superficie

En las diferentes Áreas Urbanas reseñadas, excepto las que han resultado del desarrollo de planes parciales industriales, el uso dominante implantado, de forma prácticamente exclusiva excepto en el Área Urbana Principal, es el uso residencial, en regímenes de baja ó media densidad.

En el Área Urbana Principal, en efecto, el cómputo de la superficie destinada a usos industriales, insertos en el tejido residencial, es significativo con respecto al total urbanizado. Así, es de destacar la relativa frecuencia de tipologías destinadas a alojarlo al Norte de la antigua travesía de la carretera CC234, tanto más evidente a medida que nos acercamos a sus dos extremos, Este y Oeste

Por otro lado, son de destacar algunas implantaciones aisladas, también preferentemente al Norte de la Autovía, surgidas al amparo de la clasificación de Suelo Urbanizable contenida en las Normas Subsidiarias del planeamiento anteriores al Plan General de Enero de 1.995.

En lo que se refiere, por último, a los usos comerciales y terciarios y al equipamiento comunitario, como ya se ha advertido, excepto el equipamiento deportivo privado que pueda localizarse en alguna de las Áreas Urbanas Residenciales reseñadas con anterioridad, y el Centro Público de Enseñanza Secundaria (instituto) recientemente inaugurado en el Polígono IBM, éstos se concentran en el Área Urbana Principal.

En dicha Área, a su vez, la antigua travesía de la carretera CC234 se configura como el "eje comercial y de servicios" del municipio, con profusión de establecimientos de ventas al detall, en general y de alimentación y hostelería, en particular, así como de servicios financieros y profesionales.

Un segundo "eje" de actividad se constituye a lo largo de la Avenida de Colón, más, no obstante, apoyado en la concentración del equipamiento institucional que se da en la misma, que en la implantación de los servicios comerciales característica de la antigua Travesía.

Con tal modelo de distribución de actividades, los "centros de atracción de desplazamientos"; además del Centro de Enseñanza Secundaria ó la misma factoría I.G.S.,

situados ambos en el Polígono I.B.M., y de las urbanizaciones de mayor porte, a las que se dirigen diariamente y estacionalmente en el segundo caso, gran número de desplazamientos desde fuera del municipio; son los situados en el Área Urbana Principal, en correspondencia con los dos "ejes", comercial e institucional, citados y con el Polideportivo Municipal del extremo NE del Área Urbana Principal al que, por su aforo y dimensiones, habrán de dirigirse también gran número de desplazamientos locales.

### 3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

#### *espacios libres y zonas verdes*

Hasta la formulación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en el año 1.986, el Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes se limitaba al Parque de la Ermita de San Sebastián y a dos pequeños jardines urbanos situados en las calles Del Trinquete y Miguel de Cervantes, ocupando, todos ellos, una superficie de 5.280 m<sup>2</sup>.

Con las determinaciones del citado planeamiento ha sido posible la ejecución de una tercera Zona Verde de dimensiones suficientes para considerarse constituyente de un verdadero Elemento Estructural, situada entre las calles, Del Teniente Coronel Pelechá y Carrer Nou. La superficie urbanizada de esta nueva Zona es de unos 9.000 m<sup>2</sup>.

Ciertamente que el Plan General vigente prevé más terrenos destinados a la dotación de Espacios Libres, singularmente en una parcela de 35.000 m<sup>2</sup>. junto a la Ermita de San Sebastián, que no han sido todavía urbanizados. La efectiva ejecución de tales previsiones, que se estiman adecuadas a la entidad del municipio, deberá así satisfacer los estándares requeridos por la Legislación Urbanística.

En las otras Áreas Urbanas del Municipio que disponen de Planeamiento Parcial aprobado, las zonas verdes sólo existen "virtualmente", bien en tanto que la aprobación de aquél es reciente, bien, simplemente por permanecer sin urbanizar, ó pobremente urbanizadas, las parcelas destinadas al efecto. En las Áreas Urbanas sin planeamiento, huelga reseñar la inexistencia total de tal dotación.

*equipamiento deportivo / recreativo (RD)*

Al amparo de las Normas Subsidiarias del Planeamiento se construyeron, en la primera mitad de los años noventa unas completas instalaciones deportivas de titularidad pública (Polideportivo) en una parcela de 37.000 m<sup>2</sup>., situada entre las calles, Valencia, Reyes Católicos y Hernán Cortes (29), del Área Urbana Principal.

Completando esta gran instalación ha de reseñarse también la próxima construcción de una piscina cubierta de dimensiones olímpicas y titularidad pública en la misma parcela del Polideportivo, de manera, en suma, que las necesidades de esta clase de dotación se entiende que están holgadamente satisfechas

Además del equipamiento público, en nuestro municipio se dispone también de equipamiento deportivo de titularidad privada. Este se localiza no solo en el Área Urbana Principal, sino también en alguna de las urbanizaciones a las que nos hemos referido con anterioridad. En el Área Urbana Principal reseñamos, así, el Frontón "Los Arcos", situado en la trasera de la calle L'Aurora, el Trinquete de la calle Augusto Danvilla y el Gimnasio "Centro Deportivo La Pobla" .

En el resto del término municipal hacemos mención a la existencia de un Campo de Tiro y de Instalaciones Polideportivas en las urbanizaciones, del Colegio IALE y en la que hemos identificado con anterioridad como Núcleo, ó Área Urbana nº 14 , en la partida de L'Archila.

*equipamiento administrativo / institucional. (AD)*

El equipamiento administrativo está constituido por la Casa Consistorial, la antigua Cámara Local Agraria, la Oficina de Correos, y el Cuartel de la Guardia Civil.

La Casa Consistorial está ubicada en un edificio de dos plantas, rehabilitado y ampliado a mediados de los años noventa, situado en la Calle Colón, en buen estado de conservación, con espacio suficiente para el adecuado desarrollo de las funciones de administración local a las que se destina.

La antigua Cámara Local Agraria ocupa la planta baja de un edificio situado, así mismo, en la Calle Colón, frente a la Casa Consistorial.

La Oficina de Correos y el Cuartel de la Guardia Civil aparecen también, a nuestro juicio, bien instalados para la prestación conveniente de sus funciones. Estimándose, en general, que la dotación de equipamiento comunitario es la adecuada a las características de nuestra población.

*equipamiento educativo / cultural. (ED)*

En el Área Urbana Principal reseñamos la dotación de los siguientes centros docentes, a saber:

Colegio Luis Vives  
Colegio San Rafael  
Colegio San José  
Centro de Enseñanza Secundaria

El Colegio Luis Vives es un centro público situado en la calle Alfonso Pelecha s/n. Dispone de, 3 unidades del Segundo Ciclo de Educación Infantil, 8 unidades de Educación Primaria , y 4 Unidades de Educación Secundaria Obligatoria.

El Colegio San Rafael es un centro de titularidad pública sito en la calle Pinazo nº 6. Dispone, así mismo, de, 3 unidades del Segundo Ciclo de Educación Infantil, 8 unidades de Educación Primaria, y 4 Unidades de Educación Secundaria Obligatoria.

El Colegio San José, HH. de la Doctrina Cristiana, es un centro Concertado, de titularidad privada sito en la calle María Roca. Dispone, de igual manera, de, 3 unidades del Segundo Ciclo de Educación Infantil, 8 unidades de Educación Primaria, y 4 Unidades de Educación Secundaria Obligatoria.

El Centro de Enseñanza Secundaria es una magnífica instalación de reciente construcción situada en el extremo Peste del Polígono IBM. Dispone de 12 unidades de Enseñanza Secundaria Obligatoria, 6 unidades de Bachillerato, y 2 ciclos de Formación Profesional.

En el resto del Municipio reseñamos la existencia de otros dos centros docentes de titularidad privada, a saber: el colegio "IALE", si bien éste de emplazamiento alejado del Casco Urbano y muy próximo al término municipal de L'Eliana, y el colegio Colorín.

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

El Colegio Colorín está emplazado en la urbanización Monte Colorado. Dispone de, 3 unidades del Segundo Ciclo de Educación Infantil, 6 unidades de Educación Primaria, y 2 Unidades de Educación Secundaria Obligatoria.

En síntesis, el número total de unidades docentes públicas, ó concertadas, en el municipio, así como su capacidad de alojamiento, a razón de un módulo de 30 alumnos/aula, se cifra en:

	Luis Vives		San Rafael		San José		Centro Sec		TOTAL	
	ud	Nº	ud	Nº	ud	Nº	ud	Nº	ud	Nº
2º Ciclo de E. Infantil	3	75	3	75	3	75			9	225
E. Primaria	6	150	6	150	6	150			18	450
E. Secundaria Obligatoria	4	100	4	100	4	100	12	300	24	600
Bachillerato							6	150	6	150
Formación Profesional							2	50	2	50
TOTAL	13	325	13	325	13	325	20	500	64	1.475

Esta dotación, ya existente, deberá pues ser ampliada para satisfacer la demanda local de los dos ciclos de enseñanza obligatoria que determina la legislación vigente en el horizonte de proyección de población a corto plazo (dos años).

Por otro lado, conviene señalar que el desarrollo y programación del suelo urbanizable a partir de la aprobación del Plan General de Enero de 1.995, ha puesto a disposición del Ayuntamiento de un buen número de terrenos dotacionales públicos en las urbanizaciones que se desarrollan alejadas del Área Urbana Principal, en los que podrá emplazarse el equipamiento docente que se precise en el futuro.

En lo que se refiere al equipamiento docente, por último, ha de hacerse constar también el proyecto de implantación en el municipio de un centro universitario de titularidad privada, cuya capacidad se estima del orden de 5.000 estudiantes, y que ocupará finalmente, tras sucesivas fase de implantación y desarrollo, una superficie aproximada de 28 Ha. sobre terrenos de titularidad municipal en su mayor parte, situados al Norte de la Autovía.

El equipamiento cultural del municipio está constituido, desde el año 1.998, por la Casa de la Cultura. Se trata de un gran edificio situado en el centro de la población, junto a la Casa Consistorial, que dispone de todos los servicios requeridos por esta

clase de actividad, incluso de un amplio salón de actos, que, a nuestro juicio, satisfacen plenamente las necesidades del municipio.

*equipamiento asistencial (TD)*

El equipamiento sanitario del municipio está constituido por el Consultorio de la Seguridad Social, sito en la calle María Micaela, el Puesto de Guardia de la Cruz Roja, junto a la antigua travesía de la carretera CC234, una clínica privada en la calle Calvo Sotelo y tres farmacias, sitas en las calles, Lepanto, Desamparados y Travesía de la CC234, respectivamente.

Se estima que dicha dotación es suficiente para satisfacer la demanda que nuestra población puede generar.

En el mismo concepto de equipamiento asistencial, por otro lado, se computan, el Hogar del Jubilado, de titularidad pública, emplazado en la calle Madre María Micaela, y la Residencia de Ancianos de titularidad privada situada junto a la Ermita de San Sebastián sobre terrenos públicos, previa la correspondiente concesión administrativa.

*equipamiento infraestructura /servicio urbano. (ID)*

El cementerio local, de titularidad municipal, está situado al NE del Área Urbana Principal, en la partida de L'Hermita, ocupa una parcela de 6.000 m<sup>2</sup>. de superficie, que referida a un estándar habitual de dotación de 1,75 m<sup>2</sup>/hab, ofrece un déficit para la población actual del municipio de unos 8.000 m<sup>2</sup>., si bien existe una reserva de ampliación al efecto en el Plan General de Enero de 1.995

El Mercado Municipal, situado en la calle del mismo Nombre, es una construcción de nueva planta que cubre, con creces, las necesidades de la población.

El tercer gran elemento de dotación de esta clase de equipamiento de servicio urbano es la Estación Depuradora de Aguas Residuales de ámbito de servicio comarcal, situada al Sur del Casco Urbano, entre éste y el ferrocarril.

Esta moderna instalación, por su diseño, dimensiones y capacidad de ampliación, permitirá el tratamiento de todas las aguas residuales producidas en el mismo, aun en el escenario de agotamiento de las determinaciones del planeamiento.

#### *otros equipamientos y dotaciones*

La Iglesia Católica es titular de tres templos en el Área Urbana Principal, a saber: las parroquias de Santiago Apóstol y de la Santísima Trinidad y la Ermita de San Sebastián. Existe además un centro parroquial denominado José Joaquín Baeza.

#### 4. VIVIENDA.

Las tipologías residenciales tradicionales del Área Urbana Principal son las conocidas como "Casa de Pueblo" y "Casa de Jornalero", muy comunes, no sólo en la Comarca de Lliria, sino también en el resto de la Provincia de Valencia.

La Casa de Pueblo es la residencia tradicional unifamiliar del labrador propietario. La implantación del tipo se produce sobre parcelas rectangulares, con el lado menor, de longitud comprendida entre cuatro (4) y nueve (9) metros, determinando la alineación del vial, y el lado mayor, de longitud superior a otros catorce (14) ó quince (15) metros, extendido hasta la mitad de la profundidad de la manzana.

El desarrollo del programa funcional se da tanto en una (1), como en dos (2) o tres (3) plantas, de modo que, en su configuración pura, la última se destina a almacén (cambrera) y la primera contiene un corredor de ancho suficiente para permitir la entrada del carro hasta el interior de la parcela. En el fondo de ésta, en ocasiones, se dispone a su vez un segundo cuerpo edificado que se destina a establo.

La Casa de Jornalero es la residencia tradicional del labrador sin tierras. Sus requerimientos de espacio son inferiores a los de la Casa de Pueblo, aunque comparte con ésta la parcelación rectangular, con menor longitud de fachada y menor profundidad.

La adaptación a los requerimientos funcionales actuales de las tipologías citadas aprovecha la parcelación heredada, pero reduce el programa de la planta baja a la disposición del garaje, o cochera y desarrolla las funciones propias de la vivienda en la planta, o dos plantas superiores, de modo que la densidad de ocupación permanece constante por seguir tratándose de residencias unifamiliares.

Estas tipologías pueden agruparse con la denominación común de, "Tipologías Tradicionales", en tanto que inscriben volúmenes de edificación de corte tradicional en parcelas de geometría también tradicional para alojar viviendas unifamiliares, pudiendo afirmarse que constituyen la auténtica célula generadora de un tejido urbano en el que la aparición de otras tipologías supone casi siempre su substitución.

Alternativa reciente a la residencia descrita, ha supuesto la aparición de la residencia "Unifamiliar Agrupada con unidad de Proyecto", ya totalmente desligada de cualquier relación con las estructuras socioeconómicas tradicionales que propiciaban la promoción individualizada de la vivienda por el propio usuario final de la misma.

La frecuencia de dicha tipología en nuestra Área Urbana Principal es, hasta el momento, poca, habiéndose implantado, casi exclusivamente y sólo de forma aislada, al Norte de la antigua Travesía de la Carretera CC234.

Más éxito, sin embargo, registra la implantación de las tipologías en altura que dividen horizontalmente la propiedad, en un primer momento recayendo a los ejes de representación de la Población, Calle Colón y Travesía, y con posterioridad, de forma dispersa, al Norte, fundamentalmente, de ésta última.

En suma, contabilizamos, conforme al trabajo de campo realizado en Septiembre de 1.999, un total de 3.179 viviendas en el Área Urbana Principal entre las tipologías citadas. Refiriendo esta cantidad a la superficie a la que se extiende la urbanización con uso dominante residencial, cifrada en 69'15 Ha., obtenemos una densidad global de 44,68 viv/Ha.

Dicho parámetro, no obstante, se ofrece con variaciones significativas en las diferentes partes de la ciudad. Así, resulta considerablemente superior a lo largo de la Travesía de la Carretera CC234, algo menor en los márgenes de la Calle Colón y muy inferior en el extremo NW del actual casco urbano.

El estado de conservación de la edificación, por último, puede considerarse bueno (los edificios identificados en mal estado representan sólo el 2% del parque censado), acusándose una concentración preocupante de los mismos en el núcleo fundacional del extremo Sur del Casco.

En lo que se refiere al resto de las Áreas Urbanas del Municipio, ya hemos reseñado con anterioridad el número de viviendas censado en cada una de las mismas. Así, sumando todas las citadas, obtenemos un parque adicional de otras 1.650 viviendas, de las cuales 798 se emplazan en zonas con planeamiento aprobado y el resto, están situadas en terrenos sin planeamiento.

La tipología dominante en este segundo parque es la unifamiliar aislada en parcela. En este género común, hay que distinguir, no obstante, gran variedad de modos de parcelación, calidades, densidad, etc. En principio, pues, sólo encontramos regularidad de trazados y homogeneidad en la parcelación en las zonas con planeamiento, en las que, además, el tamaño de las parcelas es mayor.

El ritmo de implantación de nuevas viviendas se ha acelerado, considerablemente en los últimos años, de forma particular, precisamente, en estas Áreas Urbanas que ejercen gran atracción para la segunda residencia o residencia alternativa, dadas su proximidad al Área Metropolitana de Valencia, lo inadecuado de muchos de los terrenos ocupados para el cultivo y la mejora progresiva de las comunicaciones.

## 5. SERVICIOS URBANISTICOS

El abastecimiento de aguas a las diferentes áreas urbanas se lleva cabo mediante caudales procedentes de fuentes también diferentes:

Así, las partidas urbanizadas del Norte del municipio, a saber, La Conarda, Els "Rincons", La Lloma Llarga, y la Urbanización El Cerraó, son abastecidas por la Cooperativa del Plantío y La Cañada, de amplia y antigua implantación en la Comarca, a partir de caudales procedentes, en su mayor parte del exterior.

Las partidas urbanizadas del Sur, Gallipont, y el resto de urbanizaciones de esta parte del municipio, Camp de Túria, IALE, Cuatro Vientos y la Montanyeta, a su vez, están abastecidas por la mercantil, "Almaquiva" S.A., con caudales procedentes del pozo del mismo Nombre situado en las proximidades del ferrocarril de Llíria a Valencia.

Finalmente, en el resto del término municipal, es decir la mayor parte de la población residente y los polígonos industriales, el servicio de abastecimiento está prestado en régimen de concesión administrativa por la compañía "ACUAGEST LEVANTE" S.A., de amplia implantación también en la Comarca, y con caudales procedentes de las siguientes fuentes:

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

Pozo Montanyeta I	8.500 L.p.m.
Pozo Montanyeta II	9.500 L.p.m.
Pozo Rambla I	5.000 L.p.m.
Pozo Rambla II	3.500 L.p.m.
Pozo Masía San Gerardo	4.000 L.p.m.
Total caudal disponible	30.500 L.p.m.,

Las dotaciones que dicho sistema ofrece son, de 200 litros/hab/día para el Área Urbana Principal y de 340 litros/hab/día para el resto de urbanizaciones servidas (Monte Colorado y otras), siendo éstas consideradas idóneas a las necesidades de ambas zonas.

La calidad y regularidad de estos servicios, sin perjuicio de problemas puntuales por obsolescencia de algún tramo de red, está avalada por muchos años de prestación y por los recursos y reservas de los que las entidades interesadas disponen, pudiendo afirmarse que el abastecimiento de aguas no es ningún obstáculo al desarrollo urbanístico del municipio.

Con independencia de lo anterior, debe reseñarse que solo disponen de título concesional para el abastecimiento, las reseñadas, "COOPERATIVA DEL PLANTÍO Y LA CAÑADA (acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 3 de Mayo de 2.004), y, ACUAGEST LEVANTE, S.A. (acuerdo del Ayuntamiento .Pleno de fecha 14 de Marzo de 2.002), habiéndose asignado, con efecto finalista el abastecimiento, en general, de la parte del municipio situada al norte de la Autovía, excepto los Polígonos Industriales "1 – 1" e "1 – 2", a la primera, y el de dichos polígonos, así como del resto del termino municipal (Sur), incluido el Casco Urbano, ó Área Urbana Principal, a la segunda.

En lo que se refiere a la evacuación de aguas, ya hemos reseñado, también, la existencia de redes de alcantarillado en las Áreas Urbanas surgidas del desarrollo de planes parciales, excepto las urbanizaciones El Cerrao y IALE y los dos polígonos industriales del Área SAUI / 3.

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

En el Área Urbana Principal, las obras de alcantarillado comenzaron en los primeros años sesenta y se han prolongado, con diversas reformas, mejoras, etc., hasta los primeros ochenta. En la actualidad, puede decirse que el servicio de alcantarillado cubre la totalidad del viario urbanizado.

El vertido se realiza, desde principios de los años noventa (1.992) a la Estación Depuradora de ámbito de servicio comarcal situada en el mismo término municipal, a la que nos hemos referido anteriormente. Las características de proyecto dicha instalación son las siguientes:

Caudal medio de proyecto	600 m3/hora
Caudal máximo de proyecto	1.200 m3/hora
Caudal diario de proyecto	14.400 m3/día

DBO5 media de proyecto	380 mg/litro
DBO5 diaria de proyecto	5.472 Kg/día

SS media de proyecto	300 mg/litro
SS diario de proyecto	4.300 Kg/día

El nivel de utilización de esta planta, que sirve además de al municipio de La Pobla de Vallbona, a los de Benaguasil, Benisanó y parte de Lliria, no obstante, es en la actualidad sensiblemente inferior al de proyecto, y ofrece los siguientes resultados<sup>1</sup>:

Caudal diario	8.812 m3/día
Población servida	57.522 habitantes

Por otro lado, es preciso poner de manifiesto el gran esfuerzo realizado en los últimos años, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Enero de 1.995, para transportar la totalidad de las aguas residuales producidas en el municipio hasta dicha estación depuradora.

---

<sup>1</sup> A partir de tales datos y mediante una sencilla proporción se puede deducir que la población de proyecto susceptible de ser servida por la estación depuradora habría de cifrarse en el orden de, 93.000 habitantes.

No obstante lo anterior ,resta en esta materia por implantar redes de alcantarillado en la totalidad de las Áreas Urbanas surgidas al margen del planeamiento a las que nos hemos referido más arriba.

El suministro de Energía Eléctrica procede de la subestación transformadora de 400 KV situada en el término municipal de L'Eliana, para la que es posible ampliación, según los técnicos de la compañía suministradora Hidroeléctrica Española, cuando la demanda lo requiera.

De dicha subestación parten varias derivaciones menores de las que, a su vez, se distribuyen abundantes ramales mediante los cuales, en definitiva, se transportan el fluido eléctrico a la totalidad de nuestras Áreas Urbanas.

Puede afirmarse, por último, que la práctica totalidad del viario del Área Urbana Principal está debidamente pavimentada, tanto en calzadas como en aceras. Con respecto a las demás Áreas Urbanas, ya se ha reseñado en apartados anteriores su grado de pavimentación. Recordaremos, no obstante, que sólo aparece pavimentado el viario de las que cuentan con planeamiento parcial.

## d. planeamiento y afecciones

### 1. PLANEAMINETO URBANISTICO

El marco en el que se desarrolla la actividad urbanística en el término municipal de la Poba de Vallbona está constituido, desde Enero de 1.995 por el Plan General de Ordenación Urbana que, sin perjuicio de las determinaciones de nueva ordenación, integró en su estructura a la totalidad de planes parciales aprobados ó tramitados con anterioridad a su aprobación. Estos Planes Parciales, de uno u otro modo incorporados al vigente Plan General, como luego de dirá fueron los siguientes, a saber:

PLAN PARCIAL	FECHA DE APROBACIÒN
Monte Colorado 1ª Fase	Julio de 1.970
Monte Colorado 2ª Fase	Noviembre de 1.971
Monte Colorado 3ª Fase	Noviembre de 1.975
La Montanyeta	Mayo de 1.965
Cuatro Vientos	Mayo de 1.965
Maravisa I	Febrero de 1.971
El Cerrao	
IALE	
SAUR/5, 2ª Fase, Camp del Turia	Enero de 1.990
SAUI/2, I.B.M.	Abril de 1.991
SAUI/3, Sector 1, Roig/Humesa	Mayo de 1.991
SAUR/9, Ferrero	Mayo de 1.991
SAUI/3, Sector 2, Roig/Rústica	Octubre de 1.991
SAUR/5, 1ª Fase, Montealegre IV	Febrero de 1.992
SAUR/3, 1ª Fase, Ignacio Gadea	Abril de 1.993
SAUR/4, Maravisa II	Abril de 1.993
SAUR/3 2ª Fase, Residencial BEMAR	Diciembre de 1.993

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

En orden a todo ello, la cuantía de la clasificación urbanística del término municipal contenida en el Plan General es la siguiente:

	Ha.
SUELO URBANO	680,59
SUELO URBANIZABLE	
De nueva creación	187,77
En curso de ejecución	151,36
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	251,59
SUELO NO URBANIZABLE	1.985,69
TOTAL TERROTORIO MUNICIPAL	3.257,00

En el seno del Suelo Urbano, a su vez, con independencia de la calificación urbanística de los terrenos, por causa de la dispersión en el territorio de la urbanización, además de la que se conviene en denominar, "Área Urbana Principal", el Plan distingue, por un lado, otras seis (6) Áreas Urbanas, o Urbanizaciones, producto de la ejecución, que se da por concluida, de Planes Parciales anteriores a su formación, y por otro lado, trece (13) Áreas Urbanas de origen y desarrollo al margen del planeamiento, a saber:

Área Urbana Principal. ....	174,42 Ha.
Urb. Monte Colorado. ....	111,59 Ha.
Urb. La Montanyeta. ....	8,99 Ha.
Urb. Cuatro Vientos. ....	10,59 Ha.
Urb. Maravisa I. ....	14,71 Ha.
Urb. El Cerrao. ....	11,16 Ha.
Urb. Iale. ....	4,47 Ha.
Área Urbana nº 1. ....	2,92 Ha.
Área Urbana nº 2. ....	2,52 Ha.
Área Urbana nº 3. ....	118,06 Ha.
Área Urbana nº 4. ....	56,43 Ha.
Área Urbana nº 5. ....	8,56 Ha.
Área Urbana nº 6. ....	8,07 Ha.
Área Urbana nº 7. ....	7,24 Ha.
Área Urbana nº 8. ....	84,73 Ha.
Área Urbana nº 9. ....	9,52 Ha.
Área Urbana nº10. ....	2,36 Ha.
Área Urbana nº11. ....	8,24 Ha.
Área Urbana nº12. ....	33,80 Ha.
Área Urbana nº13. ....	2,21 Ha.

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

**TOTAL SUELO URBANO.** 680,59 Ha.

En el Suelo Urbanizable Programado de Nueva Creación, por su parte, el Plan divide el territorio en los siguientes Sectores para el desarrollo de Planes Parciales, a saber:

Sector I - 1, .....	7,87 Ha.
Sector I - 2, .....	14,57 Ha.
Sector I - 3, .....	9,43 Ha.
Sector I - 4, .....	10,98 Ha.
Sector I - 5, .....	12,29 Ha.
Sector I - 6, .....	11,84 Ha.
Sector I - 7, .....	11,83 Ha.
Sector I - 8, .....	13,06 Ha.
Sector I - 9, .....	24,92 Ha.
Sector II - 1, .....	23,74 Ha.
Sector II - 2, .....	24,01 Ha.
Sector II - 3, .....	7,05 Ha.
Sector II - 4, .....	9,52 Ha.
Sector II - 5, .....	6,66 Ha.

**TOTAL S. URB. PROG. NUEVA CREACION.** 187,70 Ha.

Los sectores en los que, según los antecedentes expuestos, estaban ejecutándose planes parciales desarrollando las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, anteriores al Plan General, reciben en éste la clasificación de Suelo urbanizable Programado, con la identificación específica de, “en curso de ejecución”. Dichos sectores son los siguientes, a saber:

Sector Plan Parcial SAUI/2 (I.B.M.)	107,00 Ha.
Sector Plan Parcial SAUI/3 Sector 1 (Roig Impresores/Humesa) .	2,69
Sector Plan Parcial SAUI/3 Sector 2 (Rustica Valenciana/Roig Impresores)	3,65
Sector Plan Parcial SAUR/3 1 Fase (Ignacio Gadea)	4,87
Sector Plan Parcial SAUR/3 2 Fase (Residencial BEMAR)	7,99
Sector Plan Parcial SAUR/4 (Maravisa II)	3,02
Sector Plan Parcial SAUR/5 1 Fase La Montanyeta, ó Montealegre IV	4,92
Sector Plan Parcial SAUR/5 2 Fase (Camp del Turia).	14,53
Sector Plan Parcial SAUR/9 (Ferrero)	2,69
<b>TOTAL S. URB. PROG. EN EJECUCION</b>	<b>151,36 Ha.</b>

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

Las grandes Áreas de Uso Global homogéneo, por último, que el Plan distingue en el Suelo Urbanizable No Programado son las siguientes, a saber:

Área I - 1.	67,67 Ha.
Área I - 2.	27,79 Ha.
Área I - 3.	14,43 Ha.
Área I - 4.	27,09 Ha.
Área I - 5.	13,72 Ha.
Área II - 1.	100,89 Ha.
<b>TOTAL S. URB. NO PROGRAMADO. ..</b>	<b>251,59 Ha.</b>

En lo que se refiere a la calificación urbanística de los terrenos, en el Suelo Urbano, el Plan General determina las siguientes Zonas de Ordenanza, a saber:

1.1	Zona "Ensanche".	504.998 m2
1.2	Zona "Les Ventes..	64.297 m2
1.3	Zona "La Vila	41.988 m2
1.4	Zona "Monte Colorado".	868.738 m2
1.5	Zona "Cuatro Vientos.	105.880 m2
1.6	Zona "Maravisa".	114.320 m2
1.7	Zona "El Cerrao".	98.450 m2
1.8	Zona "Iale".	35.880 m2
1.9	Zona "SUE (Suelo Urbano Extensivo)".	2.471.213 m2
2.1	Zona "Industrial ordenada por Edificación Aislada en Parcela".	252.854 m2
2.2	Zona "Industrial ordenada por alineación de Vial".	61.086 m2
2.3	Zona "Tolerancia Industrial".	57.343 m2

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General califica, a su vez, las siguientes Zonas de Ordenanza sometidas a algún régimen de Conservación y Protección, distinguiéndolas del Común del suelo que ostenta la misma clasificación, a saber:

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

3.1	Zona Común	1.197,23 Ha.
3.2	Zona de Especial Protección por la aptitud del territorio para usos agrícolas.	698,33 Ha.
3.3	Zona de Especial Protección por la existencia de masa forestal de interés	10,77 Ha.
3.4	Zona de Especial Protección por ser constituyentes del dominio público hidráulico	6,79 Ha.

En síntesis, la capacidad de alojamiento de población que el Plan General determina, en virtud, de la clasificación y calificación urbanísticas del territorio municipal que el mismo dispone, se cifra en la cantidad de, 70.194 habitantes, según el siguiente detalle, a saber:

Área Urbana Principal	33.826 habitantes
Urbanizaciones	4.378
Otras Áreas Urbanas (1 a 13)	10.862
S. Urb. Prog. en Ejecución	2.508
S. Urb. Prog. de Nueva Creación	8.273
S. Urb. No Programado	10.774
<b>TOTAL</b>	<b>70.657 habitantes</b>

La Calificación Urbanística del territorio municipal se completa con la identificación de los Sistemas Generales de, Zonas Verdes y Espacios Libres, Equipamiento Comunitario, e Infraestructuras Urbanas y Territoriales. En concreto, el sistema General de Espacios Libres, comprende una superficie total de, 372.457 m<sup>2</sup>. Refiriendo pues el potencial de población, a la superficie del Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres, resulta un módulo de dotación de 5,27 m<sup>2</sup>/hab.

En el Suelo Urbano el Plan General delimita ocho (8) unidades de ejecución, así como, en cumplimiento de lo determinado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/92 del Suelo No urbanizable de la Comunidad Valenciana, una sola Área de Reparto, extendida al ámbito territorial de las Áreas Urbanas identificadas con los ordinales nºs 1 a 13. El Aprovechamiento Tipo de esta Área de Reparto es, 0,2121 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el Suelo Urbanizable Programado de nueva creación, las Áreas de Reparto delimitadas son dos (2), comprendiendo, respectivamente, los sectores que en el Programa de Actuación se asignan a cada uno de los dos cuatrienios en los que, de acuerdo

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

con la legislación vigente en el momento de redacción, ha de contemplarse la ejecución de las previsiones del planeamiento para esta clase de terrenos.

El Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto correspondiente al Primero de estos Cuatrienios se cifra en, 0,463595 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>, incluyéndose en la misma los siguientes sectores:

SECTOR	SUPERFICIE (Ha.)
Sector: I - 3	9,43
Sector: I - 4	10,98
Sector: I - 6	11,84
Sector: I - 8	13,06
Sector: I - 9	24,92
Sector: II - 1	23,74
Sector: II - 5	6,66

El Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto correspondiente al Segundo Cuatrienio se cifró, por su parte, en, 0,458897 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup> con, a su vez, los siguientes sectores:

SECTOR	SUPERFICIE (Ha.)
Sector: I - 1	7,87
Sector: I - 2	13,52
Sector: I - 5	12,29
Sector: I - 7	11,83
Sector: II - 2	24,01
Sector: II - 3	7,05
Sector: II - 4	9,52

Los diferentes sectores afectados por planes parciales anteriores a la aprobación del Plan, incorporados a éste con la calificación específica de "Suelo Urbanizable Programado en Curso de Ejecución", constituyen también respectivas Áreas de Reparto, cuyo Aprovechamiento Tipo se identifica con el Aprovechamiento Medio de origen.

\* \* \*

El Plan General de Enero de 1.995 contiene un detallado Programa de Actuación, en cumplimiento también de lo determinado por la legislación aplicable en el momento de su redacción.

Las prioridades de la actuación pública en orden a la ejecución del planeamiento proyectado que se determinan en el Programa son, en cita textual, las siguientes:

- *Determinación inmediata del marco proyectual en el que se definan las condiciones de la urbanización en las Áreas Urbanas de residencia popular.*
- *Puesta en servicio a lo largo del primer cuatrienio de vigencia del Plan, del sistema general de colectores para evacuación de aguas residuales de las Áreas Urbanas que se destinan a alojar segunda residencia popular y mejora de los elementos del sistema general de comunicaciones de acceso a las mismas.*
- *Puesta en servicio de, cuanto menos, una Ronda Urbana en el Área Urbana Principal, con anterioridad a cualquier otra actuación pública en materia de viario.*
- *Dotación de terrenos para equipamiento docente en el Área Urbana Principal con anterioridad a los que hallan de destinarse a otros equipamientos con objeto de atender la demanda del mismo sobrevenida con la entrada en vigor de la Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo.*
- *Puesta en servicio de un enlace entre la salida de la Autovía de acceso al Área Urbana Principal y la carretera VV-6106 a lo largo del Segundo Cuatrienio de vigencia del Plan con objeto de evitar el tránsito en dirección Ribarroja la Pobla por el interior del Área Urbana Principal*
- *Puesta en servicio de la urbanización en, cuanto menos, de la mitad del suelo urbanizable que se programa para alojar usos residenciales de carácter extensivo y la tercera parte del que se programa para alojar usos industriales, dispuestos ambos por el Plan para su desarrollo durante el Primer Cuatrienio de vigencia*

Con mayor precisión, en lo que se refiere a la urbanización de las Áreas Urbanas exteriores a la que se ha denominado Principal (Áreas 1 a 13), clasificadas todas ellas como suelo urbano, que, como se ha dicho más arriba, han surgido y se han desarrollado al margen del planeamiento, el Programa dice lo siguiente:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

- a) *Durante el Primer año de vigencia del Plan, la Administración Municipal acometerá la redacción de la totalidad de los proyectos de urbanización integral de las Áreas Urbanas 1 a13).*
- b) *La urbanización integral de las Áreas Urbanas a las que se refiere el apartado anterior se completará a lo largo de los dos cuatrienios a los que se extienden las previsiones del Programa, con prioridad de intervención en las zonas adyacentes a los Sistemas Generales de Comunicaciones durante el Primer Cuatrienio*

Finalmente, el Programa determina los plazos de incorporación al proceso urbanizador y de la edificación de los terrenos en los siguientes términos:

- a) *cuatro (4) años para cumplir los deberes de equidistribución y urbanización, a contar desde la aprobación del planeamiento o proyecto que defina totalmente la urbanización, o, en su caso, desde el momento a partir del cual deban acometerse tales deberes, de conformidad con el Programa de Actuación del Plan General o los Planes de Etapas correspondientes.*
- b) *un (1) año para solicitar la licencia de edificación una vez que se haya cumplido con los requisitos a los que se refiere el apartado anterior, salvo que se trate de terrenos en Suelo Urbano no incluidos en Unidades de Ejecución, en cuyo caso el plazo referido será de dos (2) años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.*
- c) *... ..., los plazos establecidos en los Planes de Etapas de los Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad al Plan General en desarrollo de las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes hasta la entrada en vigor del mismo, se entenderán también como tales a efectos del cumplimiento de los deberes a los que se refiere el apartado "a" del párrafo anterior.*

\* \* \*

En lo que se refiere a la protección del patrimonio, el Plan General contiene, anexo, un Catálogo de Edificios de Interés Histórico y Arquitectónico, con treinta y un (31) elementos, y dos grados de protección, "parcial" e "integral"

\* \* \*

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

Finalmente, el Plan identifica las causas objetivas en virtud de las cuales habrá de acometerse su revisión. Estas causas son las siguientes:

- a) *Al cumplirse doce (12) años desde su aprobación definitiva.*
- b) *Cuando se encuentren en curso de ejecución un número de sectores de los que se distinguen en el Suelo Urbanizable Programado de nueva creación, tal que la superficie de los mismos constituya las dos terceras partes (2/3) de la total que el Plan General determina con dicha clasificación.*
- c) *Cuando se haya iniciado la formación del Programa de Actuación Urbanística que desarrolle el Área de Suelo Urbanizable No Programado de Uso Global Industrial que el Plan General determina.*
- d) *Cuando la población total residente permanentemente en el municipio haya alcanzado la cifra de 15.000 habitantes.*
- e) *Cuando el Término Municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de Planeamiento de Rango Superior, que comporten la adopción de un modelo territorial distinto al que en el mismo se dispone.*

\* \* \*

Una vez descrito el Plan General, con respecto al grado de ejecución y desarrollo alcanzado, ha de señalarse que se han aprobado, además de los planes parciales reseñados en las páginas 25 y 26, los siguientes:

Planes parciales: se han aprobado los siguientes Planes Parciales:

- Sector I - 3 del Suelo Urbanizable. De uso residencial en régimen de media densidad (25 viv/Ha). Plan Parcial de Octubre de 1.998, de 13,14 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 328.
- Sector I - 9 del Suelo Urbanizable. De uso residencial en régimen de media densidad. (25 viv/Ha). Plan Parcial de Febrero de 1.996, de 23,55 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 300.
- Sector I - 10 del Suelo Urbanizable. De uso residencial en régimen de media densidad. (25 viv/Ha). Plan Parcial de Febrero de 1.996, de 12,55

Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 313. Este sector es el resultado de la homologación del planeamiento en el ámbito del Área I - 2 del Suelo Urbanizable No Programado.

- Sector I - 11 del Suelo Urbanizable. De uso residencial en régimen de media densidad. (25 viv/Ha). Plan Parcial de Febrero de 1.996, de 14,90 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 350. Este sector es el resultado de la homologación del planeamiento en el ámbito del Área I - 2 del Suelo Urbanizable No Programado.
- Sector Área I 3 del Suelo Urbanizable No Programado. De uso residencial en régimen de media densidad. (25 viv/Ha). Plan Parcial de Febrero de 1.996, de 14,43 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas previsto, es 216. Este sector es el resultado de la homologación del planeamiento en el ámbito del Área I - 3 del Suelo Urbanizable No Programado.

Por otro lado, durante el proceso de redacción de esta Revisión del Plan General se han aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, las siguientes modificaciones del Plan General de gran trascendencia territorial todas ellas, a saber:

- Modificación y Homologación en el ámbito del Área II1 del suelo urbanizable no Programado con objeto de cambiar el uso dominante de los terrenos pasando de industrial a Docente Privado y Residencial, formando parte todo ello de una Alternativa Técnica de Programa cuya finalidad es implantar un Centro Privado de Enseñanza Universitaria acompañado de otras zonas para implantación de viviendas que se destinarían, fundamentalmente, a residencia de alumnos y profesores.

Dicha modificación ha dado lugar, por un lado, a una infraestructura viaria de gran dimensión, (adscrita al desarrollo del Programa) trazada inmediatamente al Norte de la Autovía de Ademuz, entre las salidas nºs 13 y 14, que permite articular la totalidad de urbanizaciones existentes y proyectadas a dicho lado de la misma Autovía, y por otro lado, a los siguientes sectores de suelo urbanizable, de uso dominante terciario/docente y uso compatible residencial en régimen de baja densidad, a saber:

- Sector D1 del Suelo Urbanizable. De 31,073 Ha. de superficie. Con 80.000 m<sup>2</sup>t de Uso Docente y 70.000 m<sup>2</sup>t de uso residencial en régimen de baja densidad. (16 viv/Ha). El número máximo de viviendas permitido, es 500.

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

La ordenación pormenorizada de este sector, ha sido aprobada también por la Comisión Territorial de Urbanismo.

- Sector D2 del Suelo Urbanizable. De 11,14 Ha. Con 28.000 m<sup>2</sup>t de Uso Docente y 24.000 m<sup>2</sup>t de uso residencial en régimen de baja densidad. (16 viv/Ha). El número máximo de viviendas permitido, es 170.
- Sector D3 del Suelo Urbanizable. De 10,95 Ha. Con 28.000 m<sup>2</sup>t de Uso Docente y 24000 m<sup>2</sup>t de uso residencial en régimen de baja densidad. (16 viv/Ha). El número máximo de viviendas permitido, es 170.
- Modificación y Homologación en el ámbito del sector IBM del suelo urbanizable en curso de ejecución, con objeto de cambiar el uso dominante de los terrenos pasando de industrial a Comercial y Residencial. Dicha modificación ha dado lugar a un polígono Terciario/Comercial, de 14,89 Ha. de superficie, y un nuevo sector, de uso dominante residencial, en régimen de alta densidad, de 13,71 Ha. de superficie. El número máximo de viviendas permitido es 689.

Este mismo sector, por otro lado, ya fue modificado en Agosto de 1.996, para cambiar el uso de una parcela de 117.500 m<sup>2</sup> de superficie, de industrial a comercial.

Finalmente, unas semanas antes de la aprobación provisional de esta Revisión del Plan General el Ayuntamiento aprobó provisionalmente, a su vez, otra Homologación Modificativa del Plan de Enero de 1.995 formando parte documental de en una Alternativa Técnica de Programa, de gran repercusión, mediante la cual, y después de determinadas modificaciones introducidas con motivo de la aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo habida con fecha 29 de Julio de 2.004, se ha delimitado una nueva Área de Reparto, de 199,45 Ha. de superficie, aproximadamente, en la que, con independencia de diferentes elementos de las Redes Estructurales de Dotaciones Públicas de nueva planta, se han clasificado otros dos sectores de suelo urbanizable, denominados, a saber:

- Sector Golf Pobla. De 173.77 Ha. de superficie. Con 441.321,60 m<sup>2</sup>t de Uso Residencial en régimen de Baja Densidad, (18 viv/Ha.), 7.701,06 m<sup>2</sup>t de uso terciario y hostelero, y 13.478,65 m<sup>2</sup>t de uso deportivo. El número máximo de viviendas permitido, es 3.118.

La ordenación pormenorizada de este sector ha sido también aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento, siendo lo más destacable de la misma, y en general, lo más destacable de la Homologación en la que trae causa, la inclusión en ésta de un campo de Golf de 18 hoyos de titularidad privada, y la obligación contraída por el promotor de ejecutar simultáneamente con la urbanización dicha infraestructura deportiva.

- Sector Gallipont. De 5,93 Ha. de superficie. Con 15.430,48 m<sup>2</sup> de Uso Residencial en régimen de Baja Densidad, (18 viv/Ha.). El número máximo de viviendas permitido, es 107.

Es preciso señalar, por la gran trascendencia territorial de la actuación que se describe, que el mismo Acuerdo Plenario de Aprobación Provisional del Programa ha expresado lo siguiente ... ..

*... .. "Que la Alternativa Técnica se incorpore y articule, material y formalmente como parte integrante de la documentación de Revisión del Plan General en curso de tramitación, de tal manera que en el documento de Revisión del Plan General que se someta a aprobación provisional por el Pleno de la Corporación ya figure incorporada e integrada la citada Alternativa Técnica".*

Ha de advertirse también que por afectarse a terrenos clasificados hasta la fecha, tanto en el Plan de Enero de 1.995, como el Proyecto de Revisión de éste que fue objeto de Concerto con la Comisión Territorial de Urbanismo y posteriormente expuesto al público, como, *Suelo No Urbanizable Protegido por causa de su Interés Agrícola*, será preciso justificar el cambio de modelo territorial que de todo ello se desprende, si bien esta cuestión será abordada en la Memoria Justificativa.

## 2. AFECCIONES

Para el análisis del Capítulo de Afecciones sobre el territorio, distinguiremos cuatro (4) grandes apartados atendiendo a la naturaleza de la causa que las origina, a saber:

- a) Afecciones por la programación de actuaciones integradas.
- b) Afecciones por la presencia de infraestructuras territoriales.
- c) Afecciones por los propios accidentes geográficos del territorio,
- d) Afecciones por causa de protección del patrimonio y el medio ambiente.

*afecciones por la programación  
de actuaciones integradas*

Ya señalamos en el apartado anterior que los planes parciales que desarrollaron las Normas Subsidiarias del Planeamiento de 1.986, fueron incorporados al Plan General con la condición específica de, "Suelo Urbanizable Programado en Curso de Ejecución".

La programación aprobada en estos terrenos sólo ha dejado de cumplirse en los dos (2) sectores de uso industrial situados al Norte de la Autovía (SAUI/3, Sectores 1 y 2), aunque recientemente en éstos se han presentado planes de reforma interior previos al reinicio de la actividad de programación

En lo que se refiere a los Planes parciales aprobados desarrollando las determinaciones del Plan General, se tienen las siguientes situaciones:

a) Sectores del Primer Cuatrienio:

Se han aprobado los planes parciales de los sectores, I – 3, I – 4, I – 9, I – 11 y II – 1. No obstante, el desarrollo no ha sido completo en el sector I – 9, en el cual, en efecto, restan por programar las unidades de ejecución números 2 y 3, cuya superficie suma aproximadamente el 50 % de la total del sector.

b) Sectores del Segundo Cuatrienio:

Se han aprobado los Planes Parciales de los sectores I – 1, I – 5, y II – 2. No obstante, así mismo, el desarrollo no ha sido completo en uno de los sectores, el sector I – 5, en el cual, resta por programar la Unidad de Ejecución denominada nº 3, cuya superficie representa aproximadamente el 20 % de la total del sector.

c) Suelo Urbanizable No programado:

Se ha desarrollado, ó está en curso de programación, el Planeamiento en las Áreas de esta clase de suelo denominadas Área I – 2 , Área I – 3, y Área II – 1, según el siguiente detalle:

En el Área I – 3, sólo se ha programado una (1) de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan Parcial del único sector delimitado por la Homologación del planeamiento. Dicha Unidad de Ejecución es la denominada “nº1”, cuya superficie representa aproximadamente el 30 % de la total del Área.

En el Área I – 2, la Homologación del Plan General ha delimitado dos sectores, denominados, respectivamente, I – 10 e I – 11. La programación de ambos sectores es completa.

En el Área II 1, el Plan General ha sido objeto de una modificación significativa, como ya se ha reseñado en un apartado anterior, pasando el uso global de los terrenos, de industrial a dotacional privado, con compatibilidad del uso residencial. La correspondiente Homologación, ha delimitado tres sectores, denominados respectivamente, D – 1, D – 2, y D –3, de los cuales sólo se ha programado el primero, sector D – 1, en su totalidad.

Con independencia de lo anterior, en el Suelo No Urbanizable: lógicamente ha de reseñarse aquí la Homologación Modificativa que ha clasificado los nuevos sectores Gallipont y Golf Pobla, a los que nos hemos referido más arriba, habiéndose aprobado provisionalmente la programación de solo el segundo

En el suelo urbano, por su parte, se han programado las Unidades de Ejecución denominadas, “C”, “H”, “I”, y “J”, y están en trámite de programación, ó con previsión de iniciarse éste, en las denominadas, “E”, “F” y “G”, y una tercera, delimitada con posterioridad a la aprobación del Plan y extendida a parte de la urbanización conocida como, “Les Penyes”, Área Urbana nº 8.

Finalmente, en el suelo urbano también se ha programado la Unidad de Ejecución delimitada mediante la modificación nº 5 del Plan Parcial del sector SAUI/2 (IBM), en virtud de la cual se han creado, un nuevo polígono residencial, y una extensa zona de usos terciario y comercial en la parte de dicho sector más próxima al término municipal de L'Eliana.

*Afecciones por la presencia  
de infraestructuras territoriales*

Las infraestructuras territoriales y sistemas generales que producen afecciones legales sobre el territorio y están presentes en nuestro término municipal, son: las carreteras, de titularidades ejercidas por la Generalitat y la Diputación Provincial, el ferrocarril de vía estrecha ValenciaLliria, de titularidad perteneciente a la propia Generalitat, los tendidos de redes de transporte de energía eléctrica de alta tensión, de titularidad privada ostentada por la empresa Hiberdrola S.A. y las vías pecuarias.

Las afecciones sobre el territorio derivadas de la presencia en el mismo de carreteras cuya titularidad no pertenezca al Estado Central están reguladas en la Ley 6/91 de la Generalitat Valenciana, de 27 de Marzo, de "Carreteras de la Comunidad Valenciana".

El artículo 4 de la citada Ley clasifica el sistema viario de la Comunidad Valenciana distinguiendo las siguientes cuatro categorías, a saber: Red de Carreteras del Estado, Red Básica de la Comunidad Valenciana, Red Local de la Comunidad Valenciana y Red de Caminos de Dominio Público de la Comunidad Valenciana. En nuestro término municipal, pertenece a la Red Básica de la Comunidad Valenciana la Autovía de Ademuz (CV35) y a la Red Local la Carretera de La Pobla de Vallbona a Riba Roja de Túria (CV372).

El artículo 31 de la misma Ley establece, a ambos lados y a lo largo de las trazas de las vías, tres zonas de afección, denominadas, respectivamente: de "Dominio Público", de "Protección" y de "Reserva". en las que se establecen diversas limitaciones al uso y ocupación de los terrenos para mayor protección y mejor conservación de la infraestructura existente.

La definición geométrica de las tres zonas de afección varía con arreglo a la categoría de la carretera a la que en cada caso haya que referirse y viene determinada explícitamente en los artículos 32, 33 y 35 de la Ley.

Las afecciones sobre el territorio derivadas de la presencia en el mismo del ferrocarril están reguladas en la Ley 16/87, de "Ordenación de los Transportes Terrestres" y en su Reglamento de 12 de Diciembre de 1.990, que resultan de aplicación supletoria a los Ferrocarriles de la Generalitat, en la Comunidad Autónoma Valenciana, en ausencia de legislación autonómica específica en la materia.

Las citadas disposiciones distinguen, a su vez, tres zonas de afección, con limitaciones al uso y al dominio del suelo, en los terrenos adyacentes al ferrocarril y a

## ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

lo largo de toda su traza, denominadas, de "Dominio Público", de "Servidumbre" y de "Afección", cuya determinación geométrica viene también específicamente definida en los artículos 280 y 281 del citado Reglamento.

Las afecciones sobre el territorio derivadas de la presencia en el mismo de líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión están reguladas en el "Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión", D. 3151/68 de 28 de Noviembre. El artículo 35.2 de dicho Reglamento establece una zona de afección sobre los terrenos adyacentes a la conducción, con limitaciones a la edificación.

El uso de las Vías Pecuarias está regulado en la Ley 22/74 de "Vías Pecuarias". El artículo 1º de esta Ley determina el uso de las mismas para el tránsito de ganados y la condición de dominio público de los terrenos que las constituyen, que resultan, de este modo, inembargables, imprescriptibles e inalienables y, en suma, no susceptibles de alojar edificación.

En nuestro término municipal las citadas limitaciones afectarán a los terrenos ocupados por las vías pecuarias que hemos descrito en el apartado 12 del epígrafe "A" de esta Memoria Informativa, a saber: Veredas "Bobal" y "Antigua de LLíria" y Cordeles de "Llíria a Bétera" y "Real de Aragón".

En lo que se refiere a las afecciones derivadas de los propios accidentes geográficos del territorio, hemos de hacer constar las generadas por la existencia de cursos y cauces de agua, bien ocasionales, bien permanentes, que en nuestro término municipal habrán de manifestarse en los terrenos adyacentes a ramblas, barrancos y acequias de mayor porte.

Así, por un lado, el artículo 6 de la Ley 29/85 de 2 de Agosto de "Aguas" establece zonas denominadas de "Servidumbre" y de "Policía" en los terrenos inmediatos a tales cauces con limitaciones a la edificación y la plantación de arbolado.

Por otro lado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del "Reglamento del Dominio Público Hidráulico", R.D. 849/86 de 2 de Agosto, se faculta al Gobierno del Estado para establecer las limitaciones de uso que se estimen necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas y los bienes, en los terrenos que se determinen "Inundables" por resultar anegados por crecidas con periodo de retorno inferior a 500 años.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

---

MEMORIA INFORMATIVA . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

Con respecto, por último, a las afecciones derivadas de las disposiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio cultural, cabe advertir que no existen en nuestro municipio espacios singulares ó bienes de relevancia superior a la estrictamente local incluidos en catálogos ó afectados por legislaciones de protección, excepto la serie de yacimientos arqueológicos, todos ellos detalladamente inventariados y localizados.

La Pobla de Vallbona.  
Septiembre de 2.004

El Arquitecto

José Vicente Aragón Domingo