



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### 1.- ANTECEDENTES

La Comisión de Gobierno del ayuntamiento de Paiporta, en sesión de 7 de marzo de 1.996, adjudicó el contrato de asistencia técnica para la Revisión y Adaptación a la LRAU del P.G. de Paiporta.

#### 2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Los objetivos y criterios de la ordenación del territorio del término municipal de Paiporta, se desprenden con claridad del conjunto de documentos que forman la información y se concretan en los siguientes:

- Integración en el conjunto de los sistemas Estructural e Infraestructural, de la Comarca de l'Horta Sud, a la que pertenece Paiporta, relacionándose con los diferentes pueblos que componen su borde perimetral, y al mismo tiempo, manteniendo las características morfológicas, y la personalidad propia de Paiporta.

- Protección del Patrimonio Arquitectónico y urbanístico, mediante la declaración de zona de Protección Ambiental del Casco Antiguo de Paiporta, así como el señalamiento de protección total, Morfológica o Parcial, en los edificios más significativos, de forma que se paralice la progresiva degradación de la imagen de la ciudad, potenciándose la rehabilitación y conservación de las edificaciones que conforman el Patrimonio Arquitectónico de Paiporta.

- Control de las características ambientales del paisaje urbano, mediante el mantenimiento o recuperación de las determinaciones formales de las diferentes calles y plazas, así como el planteamiento de un adecuado sistema de alturas edificables, en base a las características de imagen urbana del conjunto de las manzanas, resolviendo los conflictos planteados en los frentes de contacto entre áreas consolidadas de diferente altura.

- Adecuada relación "campo-ciudad", mediante el tratamiento del límite del caso urbano mediante una progresiva disminución de las alturas edificables, así como la utilización de tipologías edificatorias más acordes con su relación con la huerta.

- Delimitación del suelo urbano y suelo urbanizable en base a las previsiones realistas de crecimiento de la población.

- Delimitación de parques públicos, zonas deportivas, centros docentes y dotaciones de uso público necesarios para aumentar la calidad de vida de la población de Paiporta.

- Desarrollo de las infraestructuras viarias y de servicios (Aguas potable, Alumbrado público, Saneamiento, etc.), de forma que se subsanen los tramos en mal estado y complete dónde no exista.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## **PLA GENERAL**

---

### **MEMÒRIA**

---

- Recurrir a técnicas de ordenación que tengan una incidencia directa en la mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida.

- Encuadrar las soluciones propuestas en un urbanismo de “austeridad”, adecuando las previsiones a las posibilidades económicas reales del municipio.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

### **3.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO URBANO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

#### **3.1.- MODELO DE DESARROLLO.**

El modelo elegido para el desarrollo urbano de la población de Paiporta, lo ha sido en base a los siguientes criterios:

1.- Mantenimiento de la imagen ambiental del centro histórico o núcleo antiguo de Paiporta mediante la declaración de zona de Protección Ambiental y las respectivas protecciones Totales, Morfológicas y Parciales, de los diferentes edificios que conforman el Patrimonio Arquitectónico de Paiporta.

2.- Potenciación de la relación entre el "campo" y la "ciudad" dándole un tratamiento adecuado al borde del casco urbano, mediante la disminución progresiva de alturas de edificación y la implantación de tipologías de viviendas más adecuadas a su integración en la huerta.

3.- Contención de la delimitación del suelo destinado a zona industrial, de forma que se produzca un ajuste realista en relación con este tipo de suelo, a la vez que se plantea con claridad la separación entre las zonas residenciales y las zonas industriales, mediante la situación de una zona intermedia industria compatible que actúe de colchón amortiguador de las posibles molestias producidas por las industrias.

4.- Planteamiento de la ocupación de suelo urbano necesario y suficiente para un crecimiento real de la población de Paiporta contemplando un techo poblacional máximo de 25.000 habitantes.

#### **3.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN LA ORDENACIÓN.**

Se mantiene el modelo de desarrollo urbano de la ordenación vigente. Se entiende que el modelo de desarrollo es válido y no se ve afectado por las modificaciones introducidas.

3.2.1.- La modificación del límite de los términos municipales de Picanya y Paiporta obliga a una modificación del Plan en la zona afectada. Se trata de suelo urbano y se modifican las alineaciones para mantener la calle José Capuz en su anchura constante.

La presente ordenación contempla los ajustes necesarios para adaptar el planeamiento a la nueva configuración del término municipal.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

3.2.2.- Se califica como zona deportiva parte del parque urbano lo que supone una merma de la reserva de suelo para parques al tiempo que otras modificaciones que afectan a la volumetría en el suelo urbano bajan también el estándar de zona verde. Es por lo que se ha calificado como parque urbano un área al sur del polideportivo que asuma las mermas mencionadas e incluso mejora el estándar del plan vigente.

3.2.3.- Se adapta el Plan a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística que afecta al articulado de las Normas Urbanísticas y, sobre todo a su Art. 4.1.11,b. que al modificarlo afecta a los derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.

3.2.4.- Se introducen modificaciones puntuales que afectan a la estructura Urbana.

1.- Se revisa el criterio para asignar el número de plantas en el casco antiguo y en algunas zonas del ensanche.

2.- Se abre un nuevo vial en la fachada al barranco, continuación de la calle Músic Vicent Prats i Tarazona. Con esta actuación el cauce del barranco se bordea de viales en la totalidad del itinerario que transcurre por la población.

3.- Se cambia el uso global de la UU-2 y de la UU-3 de Suelo Urbanizable No Programado del vigente Plan por Suelo Urbanizable Residencial. Asimismo se modifican las UU EE 5, 10, 12, dando lugar a la UE 16, destinada a uso residencial. Esta modificación, así como el cambio de uso global de las UU 2 y 3 responde a la necesidad de disponer más suelo de reserva residencial frente a la oferta excesiva de suelo industrial del Plan vigente. Se pretende abrir una bolsa de suelo permita la expansión del núcleo residencial hacia el este, ya que el crecimiento hacia el oeste está limitado por el linde del término y el norte por la línea del Metro y la proximidad de la ciudad de Valencia.

4.- Se propone la apertura de nuevos espacios libres en el casco consolidado. El cambio de uso propuesto en zonas que pasan de tolerancia industrial a residencial-transición permite la apertura de nuevos espacios, aprovechando el incremento de volumen que produce el cambio zonal.

5.- Se propone la reordenación del espacio circundante a la estación del Metro con el fin de dotarlo de aparcamientos suficientes y de los servicios que requiere esta infraestructura.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

## PLA GENERAL

### MEMÒRIA

#### 4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS RESPECTO A LA ORDENACION VIGENTE

##### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PGOU/88	PROPUESTA PG/96
SUELO URBANO	1.935.949 m2	1.336.934 m2
SUELO URBANIZABLE	S.U.P 220.479 m2 S.U.N.P.284.425 m2 Total 504.904 m2	665.248 m2
SUELO NO URBANIZABLE	1.605.697 m2	2.044.968m2
TOTAL	4.046.550 m2	4.047.150 m2

##### DOTACIONES

TIPO	PGOU/88	PROPUESTA PG/96
ZONA VERDE SIST.GENERAL/ RED PRIMARIA	125.104 m2	149.431 m2
ZONA VERDE LOCAL	60.097 m2	82.500 m2
ZONA DEPORTIVA	40.169 m2	45.969 m2
ESCOLAR	50.602 m2	78.034 m2
DOTACIONES	40.080 m2	51.438 m2
TOTAL	316.052 m2	407.372 m2

##### ZONAS EN SUELO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

TIPO	PGOU/88	PROPUESTA PG/96
CASCO ANTIGUO	149.520 m2	149.520 m2
ENSANCHE	497.908 m2	500.938 m2
TRANSICIÓN	184.510 m2	204.110 m2
TOLERANCIA INDUSTRIAL	122.664 m2	34.643 m2
CIUDAD JARDÍN	220.840 m2	220.840 m2
INDUSTRIAL	829.945 m2	764.995 m2



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

## PLA GENERAL

### MEMÒRIA

#### 5.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

##### ZONAS VERDES

###### EXISTENTES

ZV-1	8.800 m <sup>2</sup>
ZV-2	2.100 m <sup>2</sup>
ZV-3	17.600 m <sup>2</sup>
ZV-4	13.552 m <sup>2</sup>
TOTAL	42.052 m <sup>2</sup>

###### NUEVAS

ZV-5 (Sector 2)	20.768 m <sup>2</sup>
ZV-6 (Sector 1)	9.885 m <sup>2</sup>
ZV-7 (Adquisición directa)	14.899 m <sup>2</sup>
ZV-8 (Adquisición directa)	7.609 m <sup>2</sup>
ZV-9 (Adquisición directa)	30.441 m <sup>2</sup>
ZV-UE-12	7.106 m <sup>2</sup>
ZV-UE-5	6.607 m <sup>2</sup>
ZV-UE-15	10.064 m <sup>2</sup>
TOTAL	107.379 m <sup>2</sup>
TOTAL ZV RED PRIMARIA	149.431 m <sup>2</sup>

##### DOCENTE

###### EXISTENTES

EC-1 (C.P. Ausias March)	3.225 m <sup>2</sup>
EC-2 (C. concertado La Inmaculada)	1.057 m <sup>2</sup>
EC-3 ( Suelo público)	10.000 m <sup>2</sup>
EC-4 (Instituto ESO La Sénia)	12.045 m <sup>2</sup>
EC-5 (C.P. L'Horta)	11.662 m <sup>2</sup>
EC-7 (C.P. Jaume I)	12.045 m <sup>2</sup>

###### NUEVOS

EC-6 (Sector-1)	8.000 m <sup>2</sup>
EC-8 (Sector-2)	8.000 m <sup>2</sup>
EC-9 (Sector-2)	12.000 m <sup>2</sup>
TOTAL	78.034 m <sup>2</sup>



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

## PLA GENERAL

### MEMÒRIA

#### SERVICIOS PÚBLICOS

Ayuntamiento	491 m2
Cuartel Guardia Civil	2.066 m2
Servicio Cultural	427 m2
Estación de FEVE	665 m2
Iglesia San Jorge	736 m2
Iglesia San Ramón	695 m2
Servicio Social	1.920 m2
Motor de San Francisco	99 m2
Servicio Público de Abastecimiento	1.850 m2
Servicio Social	457 m2
Ateneo	231 m2
Cementerio Nuevo	6.852 m2
Cementerio Viejo	5.309 m2
Servicio Público (Gasolinera)	1.684 m2
Servicio Sanitario	1.691 m2
Servicio Asistencial (nuevo)	12.800 m2
Servicio Público (nuevo)	576 m2
Servicio Público (nuevo)	721 m2
Servicio Público (Nuevo)	357 m2
Servicio Cultural (nuevo)	180 m2
Servicio Social (nuevo)	1.710 m2
Servicio Social (nuevo)	346 m2.
<b>TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>41.863 m2</b>
<b>TOTAL SUELO USO PUBLICO</b>	<b>449.235 m2</b>



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR ZONA VERDE RED PRIMARIA

	<b>PGOU/88</b>	<b>PROPUESTA PG/96</b>
ZONA VERDE S.G.	125.104 m2	149.431 m2
ZONA VERDE RED PRIMARIA		
POBLACIÓN	24.944	29.882
ESTÁNDAR	5.015 m2/hab	5.000,70 m2/1000 hab

#### CALCULO DE LA POBLACIÓN TOTAL DEL PLAN.

■ Población Plan vigente	24.994.-
■ Aumento de población resultado de las modificaciones introducidas:	
■ Aticos en zona de ensanche:	3.600.-
■ Cambio de uso UE-16	1.338.-
<b>TOTAL POBLACION</b>	<b>29.882.-</b>



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### 6.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

El presente Plan delimita dos sectores definitorios del ámbitos de sendos planes de reforma interior que deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

##### Sector PD-1

Superficie:	4.500 m <sup>2</sup>
Uso global	Residencial
Zonificación	Ensanche
Aprovechamiento máximo	2,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Reserva zona verde	1.500 m <sup>2</sup>
Núm. máximo de alturas	4

##### Sector PD-2

Superficie:	9.602 m <sup>2</sup>
Uso global	Residencial
Zonificación	Ensanche
Aprovechamiento máximo	2,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Reserva zona verde	2.175 m <sup>2</sup>
Núm. máximo de alturas	4

La ordenación de los Planes de Reforma Interior deberán desarrollar la ordenación pormenorizada del Plan General en dichos ámbitos.

La edificabilidad máxima asignada a cada sector toma como referencia la media del suelo consolidado.

La delimitación de estos sectores responde a la necesidad de cambiar los usos globales de ambas zonas, pasando de industrial a residencial.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### **7. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA EMPLEADO EN EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.**

De acuerdo con lo establecido en Capítulo Segundo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística se delimitan áreas de reparto que coinciden respectivamente con los sectores de suelo urbanizable.:

a.- Teniendo en cuenta que cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable tienen un uso homogéneo, se ha establecido la unidad, como coeficiente de homogeneización en cada área de reparto.

b.- Dado que las características urbanísticas de los sectores de Suelo Urbanizable, son muy semejantes y que no existen diferencias en relación a la situación respecto a los sistemas generales, así como en relación al costo de la urbanización, se ha asignado a los dos sectores el coeficiente definido por la unidad, de forma que no se reflejan diferencias entre ellos.

c.- Como consecuencia de lo anteriormente señalado, el coeficiente de homogeneización de cada área, vendrá definido por la unidad, ya que los dos coeficientes anteriores están definidos por la unidad.

En consecuencia el Aprovechamiento Tipo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable, vendrá dado por el coeficiente entre el aprovechamiento total de cada sector, expresado en superficie edificable, y la superficie total del sector.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

##### SECTOR Nº 1. (Partida de San Joaquín)

Superficie total del sector	St= 91.080 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad prevista (superficie edificable)	Se= 91.080 m <sup>2</sup> .
Aprovechamiento Tipo= Se/St=	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo: 1 x 0,9 =	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

##### SECTOR Nº 2.

Superficie total del sector	St=220.000 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad prevista (superficie edificable)	Se=220.000 m <sup>2</sup> .
Aprovechamiento Tipo= Se/ St =	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Aprovechamiento subjetivo: 1 x 0,9 =	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

##### SECTOR Nº 3

Superficie total del sector	St = 90.811 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	Se= 72.648 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo= Se/St=	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo: 0,8 x 0,9 =	0,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### SECTORES CON ORDENACION PORMENORIZADA

##### SECTOR UE-5

Superficie total	St = 66.904 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	Se = 106.257 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo = Se/St =	1.58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo: 1.58 x 0.9 =	1.43 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### SECTOR UE-12

Superfície total	St = 76.656 m <sup>2</sup>
Superfície edificable	Se = 123.237 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo = Se/St =	1.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo: 1.58 x 0.9 =	1.44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### SECTOR UE-15

Superfície total	St = 99.181 m <sup>2</sup>
Superfície edificable	Se = 135.235 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo = Se/St =	1.36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo: 1.58 x 0.9 =	1.22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### SECTOR UE-16

Superfície total	St = 58.500 m <sup>2</sup>
Superfície edificable	Se = 58.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo = Se/St =	0.99 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo: 1.58 x 0.9 =	0.89 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### SECTOR UE-17

Superfície total	St = 5.400 m <sup>2</sup>
Superfície edificable	Se = 4.860 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo = Se/St =	0.9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo: 1.58 x 0.9 =	0.81 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### **8.- JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA EMPLEADO EN EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.**

La delimitación de áreas de reparto en suelo urbano resulta de la aplicación del Art. 63.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El plan delimita unidades de ejecución en suelo que mantiene la condición de urbano en virtud de la disposición transitoria sexta de la LRAU, ya que se considera los procedimientos están incoados a la entrada en vigor de la Ley, al estar aprobada definitivamente la reparcelación en cada una de ellas. Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto en suelo urbano.

UE-4

Superficie total	St = 76.656 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	Se = 51.075 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo = Se/St =	0.67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
--------------------------------	-------------------------------------

UE-6

Superficie total	St = 9.298 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	Se = 15.986 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo = Se/St =	1.72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
--------------------------------	-------------------------------------

UE-7

Superficie total	St = 64.606 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	Se = 115.687 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo = Se/St =	1.79 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
--------------------------------	-------------------------------------



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

**PLA GENERAL**

---

**MEMÒRIA**

---

UE-9

Superfície total St = 61.070 m<sup>2</sup>  
Superfície edificable Se = 96.585 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo = Se/St = 1.56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UE-11

Superfície total St = 51.666 m<sup>2</sup>  
Superfície edificable Se = 87.885 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo = Se/St = 1.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UE-14

Superfície total St = 48.438 m<sup>2</sup>  
Superfície edificable Se = 68.494 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo = Se/St = 1.41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### **9.- JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE SUELO CLASIFICADO POR LAS NORMAS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA, COMO SUELO NO APTO PARA LA URBANIZACIÓN(S.N.A.).**

La población de Paiporta se encuentra situada dentro de la Comarca de l'Horta Sud, y de acuerdo con lo especificado en las Normas de Coordinación Metropolitana (Norma 20 y Plano de Ordenación nº 2-Hoja nº5), toda el área de Suelo que rodea al Núcleo Urbano de Paiporta, se encuentra clasificada como Suelo NO Apto para urbanizar (S.N.A.), por su valor agrícola.

Por consiguiente, es evidente, que cualquier posible crecimiento de Paiporta, se tiene que realizar, mediante la ocupación del suelo clasificado con S.N.A., ya que no existe otro tipo de suelo en todo el término municipal.

Como ya se ha puesto de manifiesto en la síntesis de la Información, la situación actual de la población de Paiporta presenta tres grandes problemas estructurales derivados fundamentalmente de la concepción y formalización de los Planeamientos anteriores, Plano de Alineaciones de 1.954, Plan General de Valencia y su Comarca de 1.966, y modificación del Plan General en la Partida de San Joaquín de 1.983.

Dicha problemática se concreta en:

1.- El desarrollo poco controlado de los Polígonos Industriales, con la aparición de asentamientos industriales a lo largo de las vías de penetración de Paiporta (Carretera Paiporta-Valencia, Carretera Paiporta-Benetússer, Camino de la Pascualeta y Camino Viejo de Picassent), con escasa implantación de servicios, excepción hecha de parte de la zona del Camino de la Pascualeta y la zona del polígono industrial nº 1 (Alquería de Mina), en la cual el proceso edificatorio se está acompañado de la necesaria implantación de los servicios urbanísticos.

2.- El desarrollo parcial de los polígonos previstos en la modificación del Plan General de la Partida de San Joaquín, con la implantación de tres centros escolares (dos centros de EGB y un centro de I.E.S. La Senia) y un conjunto de 122 viviendas unifamiliares pareadas, que dejaron una bolsa de suelo de huerta con una superficie aproximada de 135.000 m<sup>2</sup>. y rodeada de un continuo edificado.

3.- La existencia en Paiporta, de un acusado déficit de dotaciones públicas, especialmente zonas verdes, tanto de red primaria como secundaria.

El planeamiento, pretende dar respuesta a esta problemática:

- Ordenando la zona de suelo vacante de la Partida de San Joaquín, calificándola parcialmente como Suelo Urbano (la zona más próxima a los servicios



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

y con reparcelación en trámite) y Suelo Urbanizable el resto, dándole un Uso Residencial.

- Disponiendo del suelo necesario para superar el déficit de dotaciones públicas, mediante la calificación de suelo para zonas verdes y demás equipamientos.

Para ello, el planeamiento tiene, obviamente, la necesidad, de proceder a clasificar como Suelo Urbano y Urbanizable, zonas del Suelo NO Apto (S.N.A.), entendiéndose que lo hace en la medida estrictamente necesaria para resolver la problemática actual de Paiporta, y dotarle de las previsiones de futuro que se desprenden de su crecimiento, tanto poblacional, como Industrial y de Servicios.

Así mismo, se ha realizado un plano de información de "Estado Actual de la Consolidación del Suelo Urbano" de Paiporta, donde aparecen claramente grafiadas las diferentes zonas ya consolidadas o en proceso de consolidación, distinguiendo las siguientes:

- Suelo edificable consolidado o en proceso de consolidación.
- Suelo dotacional, zonas verdes, o deportivas, públicas o privadas ya ejecutadas o en proceso de realización.
- Equipamiento (docente, cultural, social, sanitario, etc.) público o privado ya existente o en proceso de realización.
- Trama viaria urbanizada o en proceso de urbanización (mediante el correspondiente proyecto de urbanización).
- Trama viaria con urbanización provisional.
- Zona o polígono con reparcelación aprobada definitivamente.
- Zona o polígono con reparcelación en fase de tramitación.

Del análisis de todo lo aquí expuesto, entendemos que el ordenamiento que establece el Plan General de Paiporta, plantea la ocupación de suelo NO Apto (SNA), mediante "complementaciones moderadas de su trama urbana" y teniendo en cuenta que la tasa de crecimiento poblacional, industrial y de servicios, es claramente superior al 1 % anual, entendemos que el planeamiento propuesto, cumple con lo establecido en Norma 25 de las Normas de Coordinación Metropolitana.

#### **10.- SUELOS CON RIESGO DE INUNDACIÓN**

Dentro del suelo clasificado como Urbano, por el Plan General de Paiporta, existe una zona de suelo de uso Industrial, que se encuentra situada sobre suelo con



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

Riesgo leve de inundación y recuperable con obras de defensa, según se desprende de las Normas de Coordinación (Norma 21 y Plano de Ordenación nº 2 Hoja nº 5).

Respecto a este tema hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:

1.- La citada zona industrial, se encuentra en la actualidad consolidada en una parte mayoritaria, tanto a nivel de edificación como de servicios, como queda patentizado en el Plano del Estado Actual de la Consolidación del Suelo Urbano.

2.- El planeamiento, recoge tanto en su ordenamiento, como en sus Normas Urbanísticas, los criterios establecidos por la Norma 38 de las Normas de Coordinación Metropolitana, para las obras y edificaciones permitidos en suelos con riesgos de inundación.

3.- Las propias Normas de Coordinación (Planos de Ordenación número 3, hojas 16 y 17) plantean las obras hidráulicas tendentes a la eliminación del riesgo de inundación del suelo así calificado dentro del término de Paiporta, mediante el encauzamiento y desvío del barranco de Torrent, desde antes de su entrada en el término municipal de Paiporta y hasta el nuevo cauce del río Túria.

Por consiguiente entendemos que queda plenamente justificado la ocupación parcial del suelo con riesgo leve de inundación recuperable (R.L.I.L.).



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### **11. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL PAISAJE DE CARÁCTER LOCAL.**

De acuerdo con lo establecido en las Normas de Coordinación Metropolitana, el presente Plan General ha identificado como Elementos Estructurales del Paisaje de Carácter Local, los que a continuación se indican:

- a.- La parcelación de zona de Huerta.
- b.- Los núcleos de arbolado existentes en el término con entidad propia.
- c.- El perfil orográfico, es decir, el cauce del barranco de Torrent a su paso por el término de Paiporta.
- d.- La edificación tradicional, concretada en los siguientes edificios:
  - 1.- Alquería del Tit.
  - 2.- Villa Socorro.
  - 3.- Pozo de San Bernardo.
  - 4.- Pozo de San Francisco.
  - 5.- Antiguo Motor de Estrela.
  - 6.- Villa Consuelo.
  - 7.- Villa Amparo.
  - 8.- Restos Convent de San Joaquín.
  - 9.- Rajolar.
  - 10.- Iglesia San Jorge.
  - 11.- Ceberes.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### **12.- ZONAS DE ALTA ACCESIBILIDAD EN TRANSPORTE PUBLICO.**

De acuerdo con lo indicado en las Normas 118 y 119 de las Normas de Coordinación Metropolitana, se han delimitado las "zonas de alta Accesibilidad en transporte público" del municipio de Paiporta y de los limítrofes, en base a los criterios establecidos en la Norma 118.

Así se ha delimitado una primera zona "A", de Alta Accesibilidad en función de estar situada dentro de un radio de 500 m. con centro en la Estación del Ferrocarril Metropolitano de la Generalitat Valenciana, Línea Valencia-Villanueva de Castellón.

Igualmente y de acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo segundo del punto nº 1 de la Norma 118, de las de Coordinación Metropolitana, se ha establecido una zona, "B", contigua a la anterior, con una superficie no superior al 50 % de la zona "A", en base a la asignación de Usos Coherentes en las zonas ordenadas.

La delimitación exacta de las dos zonas de Altas Accesibilidad, queda reflejada en el Plano de Información que a tal efecto incluye el Planeamiento. (Plano nº 32/H-1/I/147).



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### **13.- ESPECIFICACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS A QUE SE HACE REFERENCIA EN EL ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN RELACIÓN CON LA REVISIÓN DEL PLAN.**

Justificará la revisión del presente Plan General, previo estudio que demuestre su necesidad, la existencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- El transcurso de 12 años a partir del inicio de su vigencia.
- 2.- La variación sustancial de las previsiones sobre crecimiento urbanístico del conjunto de municipio y siempre que la población total supere los 25.000 habitantes.
- 3.- La saturación de más de dos terceras partes del suelo urbanizable (programado y no programado) tanto del residencial como del industrial.
- 4.- La variación por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida a la evolución económica o social.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## **PLA GENERAL**

---

### **MEMÒRIA**

---

#### **14.-CATALOGO.**

Se ha elaborado un catálogo de los edificios afectados por cada uno de los niveles de protección que regulan las Normas Urbanísticas. Los edificios protegidos están grafiados con trama oscura y marcados con el nivel de protección correspondiente



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

## PLA GENERAL

---

### MEMÒRIA

---

#### **15.- RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA.**

Durante el periodo de información pública se han presentado más de cuatrocientas alegaciones, muchas de ellas repetidas, como es el caso de la relativa a la reserva de suelo docente en el Sector 2.

Informadas la alegaciones y dictaminadas por las diversas comisiones informativas de urbanismo, se han tomado una serie de acuerdos que se traducen en las siguientes modificaciones de la ordenación expuesta al público:

1.- Se modifica el emplazamiento de la reserva de suelo docente en el Sector 1, volviendo al emplazamiento del plan vigente.

2.- Se mantiene la zona verde situada en las calles San Ramón, Albal, Felipe II, y Medi Ambient, de acuerdo con el plan vigente, modificando la propuesta expuesta al público.

3.- El sector 1 de destina a viviendas plurifamiliares.

4.- Se modifica la delimitación y ordenación de la UE-16, excluyendo de ella las edificaciones existentes, destinadas a uso industrial.

5.- Se reordena la zona verdes propuesta en las calles Porvenir al Sur y Florida al norte, introduciendo dos bloques en cada una con la finalidad de mejorar la gestión de ambas manzanas y la obtención gratuita de las zonas verdes.

6.- Se permite la construcción de áticos en la zona de ensanche. El aumento de volumetria se ha contabilizado para obtener el estándar de zona verde de la red primaria y para obtener el coeficiente reductor para determinas el porcentaje de cesión en suelo urbano.

7.- Se amplía la zona verde de la red primaria “Villa Amparo”, y se imputa al sector 1.

8.- Se ha estudiado la ordenación de la prolongación de la calle Jaime I conjuntamente con la UE-16.

9.- Se ha delimitado la UE-17 con el fin de que pueda asumir la demanda de suelo en la zona y completar la ordenación primaria.

10.- Se delimita la UE-18 entre la Avenida del Sur y el término de Benetússer para regularizar la situación de las industrias existentes, edificadas legalmente con anterioridad al Plan de 1.988 y que habían quedado fuera de ordenación al dejarlas en suelo no urbanizable el mencionado plan.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

---

**PLA GENERAL**

---

**MEMÒRIA**

---

11.- El resto de alegaciones aceptadas responden a cuestiones muy puntuales que no afectan sensiblemente a la ordenación expuesta.

Paiporta, julio de 1998

EL ARQUITECTO:

- Antonio Gil Estellés -