

PROMOTOR	EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA	
REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL		
22 ABR. 1997 22 ABR. 1997		
DOCUMENTO	MEMORIA Y ANEJOS	
I		
INFORMACION URBANISTICA AVANCE DE PLANEAMIENTO ORDENACION	<input type="checkbox"/>	FECHA: MARZO DE 1995
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
APROBACION DEL AVANCE APROBACION INICIAL APROBACION PROVISIONAL APROBACION DEFINITIVA	No. PL. ORDENADO No. EL DISEÑADO	GERMAN ALBORS GARCIBO P.O.A.C.V. no. 1102
		ANTONIO VARELA BELLAS C.B.I.C.P. no.

EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

*Deliberación:* Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Quatretonda, según número de su sesión de fecha 16 de Octubre de 1995, con las especificaciones aprobadas en sesiones de 21 de febrero y 28 de junio, ambas de 1996, y que consta de un total de 53 páginas, se - lladas con el de este Ayuntamiento.

Quatretonda, 20 de febrero de 1997.

EL SECRETARIO,



MEMORIA Y ANEJOS

APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
22 ABR. 1997  
LA COLECCION URBANISTICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag.1



EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA



EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

**INDICE**

**MEMORIA**

- I.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION.
- II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.
- III.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- IV.- JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA
- V.- LIMITE TEMPORAL A PARTIR DEL CUAL Y SEGUN EL CONJUNTO DE SUS PREVISIONES Y SU GRADO DE REALIZACION, DEBA PROCEDERSE A LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

**ANEJOS A LA MEMORIA**

- ANEJO NUMERO 1.- CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES
- ANEJO NUMERO 2.- CUADRO DE DOTACIONES PREVISTAS
- ANEJO NUMERO 3.- DESGLOSE DEL SUELO URBANO POR MANZANAS
- ANEJO NUMERO 4.- GESTION DEL SUELO URBANO
- ANEJO NUMERO 5.- PARAJES Y ELEMENTOS DEL PAISAJE PROTEGIDOS

1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION

APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
22 ABR. 1997

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag.3

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag.5

APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
22 ABR. 1997



I.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas, en el año de 1.986 por lo que, ya han transcurrido más de 8 años, durante los cuales el nivel de realización de sus determinaciones resulta adecuado, habiéndose ejecutado (o estando en fase de ejecución) gran parte de las infraestructuras necesarias.

Por otra parte, la legislación, sobre todo en cuanto afecta a la regulación de los usos del suelo No Urbanizable ha sufrido importantes modificaciones y nuevas aportaciones que alteran la dinámica del planeamiento subsidiario vigente.

El nivel de desarrollo alcanzado, incluso teniendo en cuenta los desarrollos apuntados, es otro elemento a tener en cuenta a la hora de evaluar la conveniencia de la revisión presente, ya que, a pesar de la crisis, la tensión inversora en Quatretonda generada por el impulso de la sociedad, así como, la actual situación del país respecto a la Comunidad Europea y su normativa, varían los supuestos establecidos en aquellas Normas, planteando necesidades no contempladas entonces.

Asimismo debemos considerar las previsiones de Organismos Estatales (M.O.P.T.U.A), con respecto a la ejecución de la Autovía de Levante que supone nuevos criterios de polaridad y cercanía territorial, aunque no se encuentre en el término municipal. Así como la mejora sustancial de la carretera de Gandía a Albaida. Hechos ambos que por la importancia del acercamiento en la comunicación con los grandes Núcleos de Población influyen positivamente en el Término.

De todo lo dicho se deduce la conveniencia de la revisión de la ordenación vigente en sus Normas Subsidiarias que proponga una ordenación del territorio que :

Subsane las omisiones anteriores indicadas

Proponga una gestión acorde con las Leyes 1/92 de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R) de 26 de Junio, 4/92 de 5 de Junio, 2/99 de 3 de Marzo y la Valenciana Ley 6/1994 de la función Urbanística, para una población inferior a 20.000 habitantes, unas pautas y vías adecuadas para que las propuestas contenidas en las Normas Subsidiarias puedan llegar a buen fin.

Permita una dinámica coherente con las necesidades actuales, sin impedir las futuras, estableciendo unos estándares

22 ABR. 1997  
RELACION DE CONTENIDOS



I.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas, en el año de 1.986 por lo que, ya han transcurrido más de 8 años, durante los cuales el nivel de realización de sus determinaciones resulta adecuado, habiéndose ejecutado (o estando en fase de ejecución) gran parte de las infraestructuras necesarias.

Por otra parte, la legislación, sobre todo en cuanto afecta a la regulación de los usos del suelo No Urbanizable ha sufrido importantes modificaciones y nuevas aportaciones que alteran la dinámica del planeamiento subsidiario vigente.

El nivel de desarrollo alcanzado, incluso teniendo en cuenta los desarrollos apuntados, es otro elemento a tener en cuenta a la hora de evaluar la conveniencia de la revisión presente, ya que, a pesar de la crisis, la tensión inversora en Quatretonda generada por el impulso de la sociedad, así como, la actual situación del país respecto a la Comunidad Europea y su normativa, varían los supuestos establecidos en aquellas Normas, planteando necesidades no contempladas entonces.

Asimismo debemos considerar las previsiones de Organismos Estatales (M.O.P.T.U.A), con respecto a la ejecución de la Autovía de Levante que supone nuevos criterios de polaridad y cercanía territorial, aunque no se encuentre en el término municipal. Así como la mejora sustancial de la carretera de Gandía a Albaida. Hechos ambos que por la importancia del acercamiento en la comunicación con los grandes Núcleos de Población influyen positivamente en el Término.

De todo lo dicho se deduce la conveniencia de la revisión de la ordenación vigente en sus Normas Subsidiarias que proponga una ordenación del territorio que :

Subsane las omisiones anteriores indicadas

Proponga una gestión acorde con las Leyes 1/92 de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R) de 26 de Junio, 4/92 de 5 de Junio, 2/99 de 3 de Marzo y la Valenciana Ley 6/1994 de la función Urbanística, para una población inferior a 20.000 habitantes, unas pautas y vías adecuadas para que las propuestas contenidas en las Normas Subsidiarias puedan llegar a buen fin.

Permita una dinámica coherente con las necesidades actuales, sin impedir las futuras, estableciendo unos estándares

22 ABR. 1997  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO



DOCUMENTO FINAL  
NORMAS SUBSIDIARIAS QUATRETONDA  
AREAS DE REPARTO

ZONA A	Manzana	Superficie	n° Plantas	Patio de Manzana	Aprovechamiento
	72	3737	3	0	11211
	67*	3722	2 1/2	-1850	7455
	68*	5551	2 1/2	-2900	10977,5
	69*	5987	3	-3100	14861
	86	2833	2	0	5666
	87	2326	2	0	4652
	88	1483	2	0	2964
	89	873	2	0	1746
	Total Manzanas	26511		-7850	44504,5
	Viarío	9196			
S. total DELIMITACION		35707			

ZONA B	Manzana	Superficie	n° Plantas	Patio de Manzana	Aprovechamiento
	43	3762	3		11286
	44*	3466	3	-840	9558
	54*	1650	3	-1737	3213
	59	1072	3		3216
	60	3399	3		10197
	61	8517	3		25551
	62	5081	3		15243
	Total Manzanas	26947			78264
	Viarío	32541			
S. Total DELIMITACION		59488			

PROBACION DEFINITIVA EN SESION  
22 ABR. 1997  
DE LA COMISION TERRITORIAL

DOCUMENTO FINAL  
SUELO URBANO  
ENSANCHE

Manzana	Superficie	Alturas	Pto Manzana
18	2676	3	
25	3481	3	360
33	5971	3	858
44	4446	3	484
53-Polideportivo	9021		
54	5927	3	780
55	2410	3	
56	3964	3	320
57A	2431	3	
57B	6810	3	960
53	2053	3	
64	4641	3	345
65	5203	3	
66	1926	3	
67	5486	3/2	
68	8196	3/2	
69	9626	3	
84	3337	3	
85-Estación Servicio	1512		
85-Ermita	271		
85-E.Libra Pública	2848		
86	2833	2	
87	2325	2	
88	1482	2	
89	873	2	
TOTAL MANZANAS	99360,00		4107
TOTAL AREA	132198,00		
TOTAL Dotaciones	13652,00		

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
22 ABR. 1997  
POR LA COMISIÓN TERRITORIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag.42



ANEJO A LA MEMORIA NUMERO 4  
GESTION DEL SUELO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag.45

22 ABR. 1997

DOCUMENTO FINAL  
SUELO URBANO  
ALMACENES AGRICOLAS

Manzana	Superficie	Alturas
1	861	2
2	6200	3
3	2246	3
4	1627	3
5	1575	3
6	1446	3
7	1601	3
8	11048	3
13	3181	3
13B	1026	3
14	5057	3
15	6630	3
16	4852	3/2
17	1864	3
24	2895	3
32	5054	3
43	3782	3
59	1072	3
60	3399	3
61	8517	3
62	5081	3
70-Escolar	10475	
70-Deportivo	14997	
70-Z. Verde	2599	
71	2648	2
Equip. Públ.	1120	2
72	3737	3
73	3860	3
74	1232	3
75	902	2
76	1072	2
79-Z.Verde	3838	
80-Z.Verde	3213	
81-Jardin	322	
82	938	3
83	4063	2
TOTAL MANZANAS	134140,00	
TOTAL AREA	151391,00	
TOTAL Dotaciones	6493,00	
CEMENTERIO	5201,00	
POLIDEPORTIVO A	17521,00	
ESCOLA/POLIDEP.	33294,00	
ELIBRE-2 (C.Futbol Antiguo)	5626,00	
TOTAL SUELO URBANO	561255,00	
SUELO APTO PARA URBANIZAR	744286,00	
TOTAL SUELO ORDENADO	1305541,00	

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
22 ABR. 1997  
POR LA COMISIÓN TERRITORIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag.43



El reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento se ha previsto recurra a varias opciones.

En primer lugar, y como es lógico, mediante la ejecución de unidades integradas o aisladas en el área de reparto conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

Sustitutoriamente, en defecto de actuaciones privadas, ya sea debido al desacuerdo notorio de los propietarios o al estiramiento indebido de los plazos de ejecución, de forma que se estorbe el desarrollo armónico de la población propiciando la creación de espacios no ejecutados entre los ya ejecutados, el Ayuntamiento puede y debe recurrir a los Programas.

En ambos supuestos deberán tenerse en cuenta las previsiones de cesiones a realizar de forma que se justifique cuanto se condiciona en la delimitación de Áreas de Reparto de las Normas Urbanísticas y que figuran en los Cuadros de manzanas y aplicando el aprovechamiento tipo calculado en el cuadro anexo, obteniéndose el resto, que no sea de propiedad Municipal, mediante actuaciones aisladas en suelo Urbano y convenios Urbanísticos. Es decir no se requiere que la dotación a ceder se encuentre en el área de reparto de que se trate, de acuerdo con la letra y espíritu de la L.R.S y O.U. y la Ley 6/1994 El aprovechamiento tipo es el que se calcula sobre este supuesto para el área de reparto mencionada y sus distintas zonas, y que se refleja en el Cuadro correspondiente, valorando igualmente los aprovechamientos dentro del área de reparto.

En áreas no consolidadas que carezcan de infraestructuras básicas, no se concederán licencias en tanto en cuanto no se garantice la ejecución simultánea de la urbanización en los términos del artículo 75 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad urbanística.

Además de las actuaciones relacionadas anteriormente, y como complemento de las mismas, se prevean actuaciones aisladas sobre el resto de las dotaciones que no se incluyen entre las cesiones relacionadas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag.47

22 ABR. 1997

## EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA



DESIGNACION DE LA DOTACION	AREA DE UBICACION	SUPERFICIE (M2)
Iglesia	C.Antiguo	641
Ayuntamiento	C.Antiguo	183
Colegio	C.Antiguo	782
Hogar Jubilado	C.Antiguo	227
C.Cultural	C.Antiguo	1466
C.Enseñanza	C.Antiguo	2415
C.Sanitario	C.Antiguo	206
Jardin	C.Antiguo	263
Polideportivo (53)	Ensanche	9021
Estación Servicio	Ensanche	1512
Ermita	Ensanche	271
Espacio Libre Público	C.Futbol	5626
Espacio Libre Público	Ensanche	2848
Equipamiento Público	Almac.Agríc	1120
Zona Verde (79)	Almac.Agríc	3838
Zona Verde (80)	Almac.Agríc	3213
Jardín (81)	Almac.Agríc	322
Cementerio		5201
Polideportivo A		17521
Escolar Polideportivo		33294
SUMA TOTAL DE LAS DOTACIONES		89970

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA ANEXA Nº 17  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION

22 ABR. 1997

DE LA COMISION TRANSITORIAL  
 DEL AYUNTAMIENTO

EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA



EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA



ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO A LA MEMORIA NUMERO 1  
CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 29

22 ABR. 1997

AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 31

22 ABR. 1997

AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA



EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA



DESIGNACION DEL SUELO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
SUELO URBANO	561.255	1'28
SUELO APTO PARA URBANIZAR	744.286	1'69
SUELO NO URBANIZABLE	42.625.088	97'03
TOTALES	43.930.629	100'00

DESGLOSE DEL SUELO URBANO POR AREAS	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
CASCO ANTIGUO	216.023	38'49
ENSANCHE	132.199	23'55
ALMACENES AGRICOLAS	151.391	26'97
DOTACIONES (Cementerio, Deportivo, Escolar)	61.642	10'99
TOTALES	561.255	100'00

ANEJO A LA MEMORIA NUMERO 2  
CUADRO DE DOTACIONES PREVISTAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 33

22 ABR. 1997

AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 35

22 ABR. 1997

AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA



familiar se ha obtenido 2'92 personas por familia, el número total de viviendas necesario para el año 2001 sería de :

Población 2001 / Composición familiar = 1.027 viviendas

En la actualidad se dispone de un total de 880 viviendas y por lo tanto existirá un déficit a cubrir de 147 viviendas. Esta cifra resulta particularmente significativa puesto que si consideramos la estabilidad en la población, sobre la base de un crecimiento vegetativo 0, la necesidad de vivienda, considerando únicamente la formación de nuevas parejas deducidas de la pirámide de edades, es de un número similar en el periodo considerado.

La media bruta de viviendas por hectárea es, de acuerdo con la información urbanística, capítulo 2.2.1.3, de 26'07 viviendas por hectárea, con lo que la superficie necesaria mínima para albergar las 147 viviendas será de 5'64 hectáreas.

Por otra parte se ha calculado también una densidad media neta de 43'20 viviendas por hectárea que nos indica el espacio imprescindible que ocupan las viviendas sin tener en cuenta las dotaciones (viarios, zonas verdes, etc.), y que resulta ser de 3'40 hectáreas.

Como extensión del casco urbano se proponen, incluyendo la zona de tolerancia de almacenes agrícolas que tienen en cuenta el carácter netamente agrícola de la población, un total de 7'10 hectáreas, incrementando los 469183 m2. de delimitación actual hasta un total de 540244 m2.

Suelo Industrial

La existencia de asentamientos industriales al oeste del casco urbano obliga a su consideración y a la delimitación de un área para uso industrial que abarcará algo más de lo consolidado. Previsión de posibles expansiones se delimita una superficie de 136325 m2. que se califica como Suelo Apto para Urbanizar, siguiendo las recomendaciones de la Comisión Territorial de Urbanismo en el acuerdo de aprobación de la modificación, para paliar las rotundamente claras necesidades y expectativas.

Suelo de Tolerancia de Almacenes y Servicios

Del mismo modo que para el uso industrial, la existencia de asentamientos en los que coexisten los de carácter de almacén (fundamentalmente pequeños almacenes de productos y derivados del

22 ABR. 1997

LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO



V. LIMITE TEMPORAL A PARTIR DEL CUAL Y SEGUN EL CONJUNTO DE SUS PREVISIONES Y SU GRADO DE REALIZACION, DEBA PROCEDERSE A LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

22 ABR. 1997



campesino en el oeste del casco, inclina a la consideración de calificación de suelo urbano para uso de almacenes y servicios de acuerdo con la tipología consolidada en la zona. De este modo se califican un total de 151391 m2 (incluyendo dotaciones y viario), que representan un total neto en manzanas de 134251 m2.

22 ABR. 1997

LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO



V. LIMITE TEMPORAL A PARTIR DEL CUAL Y SEGUN EL CONJUNTO DE SUS PREVISIONES Y SU GRADO DE REALIZACION, DEBA PROCEDERSE A LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias se han realizado superando los estándares propuestos por el Reglamento de Planeamiento en la mayoría de los casos, considerando las zonas urbanas como resultado de un Plan Parcial no ejecutado en sus determinaciones sobre dotaciones. En este sentido la no obtención de las dotaciones determinadas en un plazo razonable de cuatro años, podría hacer conveniente la revisión de las determinaciones en el área de que se trate.

El crecimiento de la población por encima de las previsiones para el cuarto año, redundaría sin duda en una escasez del suelo propuesto como residencial, constituyendo un factor que aconsejaría asimismo la revisión de las determinaciones para el núcleo principal.

El incremento del precio de los terrenos en el núcleo principal haría suponer que las reservas de suelo delimitado son insuficientes. El incremento de los precios es peculiarmente nocivo para el desarrollo urbanístico en Quatretonda, por lo que redundaría en una reducción de la actividad edificatoria sólo solucionable eliminando la causa, es decir, aumentando la superficie del suelo disponible.

La aprobación por la Administración de Proyectos o Planes con incidencia en las determinaciones de estas Normas, daría lugar a que se hiciese conveniente revisar las mismas a la luz de dichos Proyectos o Planes.

La publicación de Normas, Leyes, disposiciones, con incidencia en la normativa propuesta en estas Normas Subsidiarias, sería obviamente motivo de revisión de las mismas.

Todo ello en cuanto hace referencia a la revisión anticipada y circunstancias que la aconsejen. En cuanto al límite temporal a partir del cual se hace necesaria la revisión de las Normas Subsidiarias, será el determinado por la legislación vigente.

Valencia, Mayo de 1995

Ingeniero de Caminos

D. ANTONIO VAELO BELLOD Colegiado 6528

Arquitecto

D. GERMAN ALBORS GARRIGOS Colegiado 1104

22 ABR. 1997

LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

III.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

III.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Las posibilidades en la zona urbana del casco se reducen a las diferentes alternativas de ampliación, siendo impensable, dado el alto precio alcanzado por los terrenos edificables existentes, el mantenimiento de la delimitación actual.

Vista la necesidad de la reordenación del ensanche del casco urbano actual, la dirección en la que este debía producirse, constituía la única gama de alternativas posibles, habiéndose descartado la reordenación del noreste del casco. Se han preferido localizaciones anexas a la edificación actual en zonas de topografía suave, impidiendo un desarrollo lineal que en nuestro caso contribuiría a la desconcentración del área urbana con inevitables costes superiores y que además magnificaría la barrera del viario que atraviesa el casco.

Respecto al Suelo Apto para urbanizar, las alternativas eran, aparte de la escogida, la calificación o el mantenimiento de la descalificación actual. El grado de edificación irregular hace aconsejable optar por soluciones a más corto plazo. Una de estas soluciones podría haber consistido en la subdivisión del área en sectores más pequeños que quizá hubieran facilitado su gestión. Sin embargo esta alternativa, en el ámbito de una Norma Subsidiaria no se ha considerado suficientemente viable debido principalmente a que la existencia de la edificación en uso obligaría a una gestión del Ayuntamiento que podría haber quedado solucionada en este documento duplicando así el esfuerzo municipal que ahora se reduce a la vigilancia y gestión de un suelo apto para urbanizar.

Finalmente la inexistencia de gestión en una parte del territorio inmediata al casco urbano, debido a la singularidad del instrumento del planeamiento escogido, plantea la alternativa de mantener el estado de indefinición a este respecto, o el insinuar, apuntar y preparar un tipo de gestión que no por menos y cargas derivadas del planeamiento. Apoyándose en el nuevo texto de la Ley de la función Urbanística 6/1996, y las facilidades que los repartos de la discontinuidad temporal y espacial de los repartos proporciona, se ha optado por habilitar, sin perjuicio de la definición de sistemas de actuación clásicos, un sistema de gestión adecuado a las situaciones concretas de la población.

IV. JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

IV. JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO

Las consideraciones respecto a la justificación del modelo de desarrollo elegido en la revisión de las Normas se relacionan íntimamente con el anterior, debido a que el modelo de desarrollo condiciona la elección entre las alternativas planteadas.

Frente a un modelo de desarrollo urbanístico que ha ido a remolque de las necesidades producidas por el aumento de la población, el modelo de desarrollo que se propone, a la vez que intenta cubrir los déficits existentes, se adelanta a las necesidades mediante la previsión de las mismas, delimitando suelo suficiente para que, mediante el mecanismo de la ley de la oferta, el incremento de esta actúe como incentivo antespeculador, sin llegar a excesos onerosos de suelo.

Para la mejor operatividad del análisis de los estudios de población efectuados en la información urbanística, dividiremos este apartado en varios puntos acordes con el distinto tratamiento que al estudio se ha dado.

Residencial Permanente

La residencia permanente se concentra, como puede desprenderse de lo dicho en la información urbanística, en el casco urbano de la población. El crecimiento de esta y su proyección hasta el año 2000 quedó establecido en la pirámide de edades que figura en la misma.

Tal y como allí figura, las poblaciones estipuladas son de 3.000 habitantes para el año 2001, con 2.794 habitantes en el año 1997.

Estas poblaciones resultan muy estables ya que se deduce que las aportaciones de la inmigración que, en los últimos periodos considerados en la información urbanística, suponen un incremento medio anual insignificante.

Por tanto suponemos, a los efectos de la revisión de las Normas Subsidiarias, en un periodo de 8 años, una población de 3.000 habitantes.

Supuesto que en los mismos documentos de información urbanística, en los apartados correspondientes a la composición



Determinación de directrices que garanticen un crecimiento equilibrado.

La creación de suelo edificable suficiente que evite la especulación debida a su carestia.

Afectar el aumento del valor de los terrenos edificables que deriva del nuevo planeamiento, a la garantía de la urbanización de los mismos.

II.1.2.- De Caracter Especifico

Adecuación de la calificación del suelo en función a los distintos usos como respuesta a criterios reales de crecimientos de población, fenómenos naturales, tensiones de mercado, infraestructuras supramunicipales existentes y futuras, etc..

A tales efectos se ha calificado un área como suelo Industrial Apto para Urbanizar, cercana al Barranco y carretera de Beniganim y con frente a la carretera comarcal C-322, que debido al desarrollo espontáneo de la misma, presentaba síntomas de consolidación anárquica. Este cambio de calificación se produce además con la recomendación de la resolución a la anterior propuesta de modificación puntual.

La consolidación de un sistema de dotaciones satisfaciendo las actuales carencias, consiguiendo con ello la mejora de los estándares de la dotación de espacios libres de dominio y uso público, jardines, escolar y preescolar, cultural, deportiva, etc.. con ampliación de las superficies actuales.

La calificación de dos pequeñas áreas de suelo no urbanizable a urbano para completar el área urbana.

La transformación para el futuro de una zona industrial interior en decadencia a residencial integrada en el trazado del casco urbano, y la apertura del viario pendiente.

La reordenación del área urbana interior mediante la modificación de sus alineaciones, de forma que se potencie la intercomunicación de las áreas y la accesibilidad de los nuevos servicios que se prevén en el planeamiento (deportivos, culturales y sanitarios).

La ordenación, con objetivo regulador, del barranco y su bóveda y de los espacios circundantes y su edificación.

22 ABR. 1997

DE LA COMISION TERRITORIAL



Mantener las áreas agrícolas cuya transformación en áreas residenciales no sea estrictamente necesaria, como generadoras de riqueza, por creación de la adecuada normativa en cada caso y su adaptación de la Ley del Suelo No Urbanizable (4/92, de 5 de Junio).

La proposición de áreas protegidas que amparen, paraques naturales, cauces de los rios, así como los valores forestales y ecológicos o de productividad agrícola existentes.

La ampliación necesaria de la dotación de suelo del cementerio.

La calificación de Espacio Libre de Dominio y Uso Público, la superficie del antiguo campo de futbol no afectada por las franjas de reserva del futuro desvío de la carretera, por ser centro de reunión de la población en determinadas fechas.

22 ABR. 1997

DE LA COMISION TERRITORIAL



## II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

Del análisis de la situación existente en el término municipal y como consecuencia de las conclusiones de toda índole que hasta este momento se han presentado, los objetivos de la ordenación del territorio que se proponen pueden considerarse :

En primer lugar los de índole general que afectan a la totalidad de las determinaciones y decisiones perseguidas en el momento de la elección del modelo de planeamiento y organización territorial, singularmente los apuntados como justificativos de la conveniencia de la revisión de las Normas Subsidiarias.

En segundo lugar los de índole o carácter específico que, o son inherentes y coordinan con los anteriores, o bien determinan y concretan la intervención y ordenación en los diferentes aspectos, fases y particularidades del municipio.

## 11.1.1.- De Carácter General

Son objetivos de carácter general :

Los ya especificados anteriormente .

La Ordenación integral del territorio

Orientación de la Gestión Urbanística municipal a la obtención de un justo reparto de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Planificación de las Actuaciones Urbanísticas en el municipio, tanto de índole pública como privada.

La propuesta de medidas urbanísticas que colaboren a paliar la crisis sectorial en el municipio.

La racionalización de los objetivos de los recursos exteriores en las inversiones urbanísticas municipales.

La integración de la gestión de los dos núcleos existentes con objetivos comunes.

La obtención perfeccionada de dotaciones y servicios necesarios para obtener un incremento de la calidad de vida, complementando los existentes.

## II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 9

APROBACION DEFINITIVA EN SESION

22 ABR. 1997

DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE QUATRETONDA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 11

APROBACION DEFINITIVA EN SESION

22 ABR. 1997

DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE QUATRETONDA



dotacionales iniciales adecuados.

Clarifique las situaciones actuales proponiendo una disciplina urbanística concreta.

La oportunidad de la revisión se justifica en si misma por las situaciones de conveniencia apuntadas, que vienen fuertemente afectadas por el paso del tiempo, ya que siendo acumulativas como lo son las apuntadas, es obvio que resulta conveniente emprender las acciones necesarias para obtener solución, mientras estas todavía la tienen, y no esperar a que se creen situaciones sin solución posible o que los problemas planteados se enquisten haciendo necesarias actuaciones radicales y siempre costosas.

Finalmente el Ayuntamiento en Pleno acordó la revisión de las Normas Subsidiarias, sin que hasta el momento haya existido oposición de la Comisión de Urbanismo del Consell del País Valencià a tal acuerdo que le fué oportunamente comunicado.

22 ABR. 1997

DOCUMENTO FINAL  
NORMAS SUBSIDIARIAS QUATRETONDA  
AREAS DE REPARTO

ZONA C	Manzana	Superficie	n° Plantas	Patio de Manzana	Aprovechamiento
	1	861	2		1722
	2	6168	3		18504
	3	2246	3		6738
	4	1627	3		4881
	5	1575	3		4725
	6	1446	3		4338
	7	1601	3		4803
	8*	11048	2	-3762	18334
	9*	5867	3	-2016	15585
	10*	4159	3	-1440	11037
	11*	4159	3	-1404	11073
	12*	3618	3	-1296	9558
	13	3181	3		9543
	13B	1026	3		3078
	14	5067	3		15201
	15	6630	2		13260
	16	4952	2		9904
	73	3860	2		7720
	74	1232	3		3696
	75	902	2		1804
	76	1894	2		3788
Total Manzanas		57595			179292
Viario		31118			
S. Total DELIMITACION		88713			

## DOTACIONES

Z. Verde	79	3838
Z. Verde	80	3213
Z. Verde	70	2599
Dotacion Deportiva	70	14997
Total		24.647

## Resumen Area de Reparto

Total Dotaciones	24.647
Viario	72.855
Ocupacion	111.053
Aprovechamiento	302.061
S.Total Delimitada	183.908

Aprov. Tipo 1,642454379

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 50

APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
22 ABR. 1997  
DE LA COMISION TERRITORIAL

APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
22 ABR. 1997  
DE LA COMISION TERRITORIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 51



A los efectos de protección para los que serán de aplicación las Normas de protección 6.3.1, se consideran los siguientes conjuntos y/o elementos:

a) Quedan protegidos tipológicamente, de acuerdo a lo indicado para el nivel 2) de la norma citada, aquellos edificios expresamente grafiados en los planos de ordenación números III.2.A y III.2.B.

b) Como conjuntos o parajes de específica protección se consideran los siguientes:

- Yacimiento Arqueológico " Font de Mahiques "
- Yacimiento Arqueológico " Torres Ment "
- Yacimiento Arqueológico "Castellerets "
- Vereda " Corral Viejo "

II.2.1. Tales conjuntos se encuentran grafiados en el plano

APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
22 ABR. 1997  
DE LA COMISION TERRITORIAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO - MEMORIA - Pag. 53