



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



# UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Caminos,  
Canales y Puertos

Plan Parcial del sector urbanizable R-20 en el término  
municipal de Bétera (Valencia).

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos

AUTOR/A: López de la Vieja Díaz, Beatriz

Tutor/a: Palencia Jiménez, José Sergio

Cotutor/a: Gielen, Eric Madeleine Pierre

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



TRABAJO FINAL DE MÁSTER

# PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R- 20 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

MÁSTER EN INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

**Autora:** Beatriz López de la Vieja Díaz

**Tutores:** José Sergio Palencia Jiménez

Eric Gielen

Noviembre, 2023



## AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a los profesores José Sergio Palencia Jiménez y Eric Gielen por acoger este trabajo final de máster, pero sobre todo por la predisposición, ayuda y dedicación que me han brindado durante su desarrollo. Gracias también por haberme ayudado a orientar desde el principio este trabajo. El urbanismo, una disciplina tan presente en nuestras vidas cotidianas, me ha aportado mucho, tanto personal como profesionalmente tras haber podido trabajar con profesionales como ellos.

También a la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos de la Universidad Politècnica de Valencia la oportunidad de haber podido realizar aquí, tanto mis estudios de grado como mis estudios de máster, proporcionándome una formación completa en diversas disciplinas.

Quiero agradecer enormemente a mis familiares y amigos, por apoyarme en todo momento a lo largo de mi desarrollo académico, por ayudarme y animarme siempre a no perder la motivación y a luchar hasta el final.

También a todas las personas que esta bonita profesión ha puesto en mi camino, en especial, a Rosa Valladares y a Alicia Belda, por su enorme apoyo y disposición a ayudarme siempre.

Por último, a ti, Andrea. Por estar ahí siempre, por escucharme, apoyarme y animarme cuando más lo necesito. Por acompañarme y celebrar todos y cada uno de mis logros. Porque sin ti, esto no habría sido posible.



## DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL

### DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

#### DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS
  - 3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
    - 3.1.1. Características geológicas
    - 3.1.2. Características topográficas
    - 3.1.3. Características climáticas
    - 3.1.4. Características hidrológicas
    - 3.1.5. Características hidrogeológicas
    - 3.1.6. Afecciones
    - 3.1.7. Riesgo sísmico
    - 3.1.8. Riesgo de erosión
    - 3.1.9. Riesgo de inundabilidad
  - 3.2. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS
    - 3.2.1. Usos del suelo
    - 3.2.2. Vegetación existente
    - 3.2.3. Edificaciones existentes
    - 3.2.4. Infraestructuras existentes
4. CONDICIONES INSTITUCIONALES
  - 4.1. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLAN GENERAL
    - 4.1.1. Ficha de planeamiento del sector
    - 4.1.2. Tipología básica de la edificación: parámetros
  - 4.2. OBRAS PÚBLICAS EXISTENTES O PREVISTAS
  - 4.3. AFECIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

#### DOCUMENTO Nº2. PLANOS INFORMATIVOS

- Nº1. SITUACIÓN  
(S/E)
- Nº2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SEGÚN EL PGOU  
(E 1:400)
- Nº3. TOPOGRÁFICO  
(E 1:5000)



- Nº4. USOS DEL SUELO  
(E 1:5000)
- Nº5. CATASTRAL  
(E 1:5000)
- Nº6. EDIFICACIONES EXISTENTES  
(E 1:5000)
- Nº7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (I). RED VIARIA  
(E 1:5000)
- Nº8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (II). RED ELÉCTRICA  
(E 1:3000)
- Nº7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (III). RED DE SANEAMIENTO  
(E 1:10000)
- Nº7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (IV). RED DE AGUA POTABLE  
(E 1:10000)

### DOCUMENTO Nº 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1. INTRODUCCIÓN
- 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
  - 2.1. CONDICIONANTES
  - 2.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
    - 2.2.1. Alternativa 1. Propuesta inicial por el Ayuntamiento de Bétera
    - 2.2.2. Alternativa 2. Propuesta inclusiva a través de diferentes usos: RES y TER
    - 2.2.3. Alternativa 3. Propuesta de integración de la regla 3-30-300
    - 2.2.4. Alternativa 4. Propuesta comprometida con la sostenibilidad
  - 2.3. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS
    - 2.3.1. Criterios
    - 2.3.2. Método MACBETH
    - 2.3.3. Justificación de la solución adoptada
  - 2.4. UNIDAD FUNCIONAL
- 3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
  - 3.1. ENFOQUE Y OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL
  - 3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
  - 3.3. CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DE PLANEAMIENTO
    - 3.3.1. Coeficiente de máxima edificabilidad
    - 3.3.2. Densidad máxima de viviendas
    - 3.3.3. Área de reparto y aprovechamiento tipo



- 3.3.4. Tipologías dominantes de la edificación
- 3.3.5. Red estructural viaria
- 3.3.6. Red de evacuación de aguas residuales
- 3.4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE ACUERDO CON EL PLAN PARCIAL
- 3.5. DETERMINACIONES ORIENTATIVAS DEL PLAN GENERAL
- 4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
  - 4.1. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA
  - 4.2. CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DE LA RED VIARIA
  - 4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO
- 5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE
  - 6.1. ÁREAS Y ÁMBITOS
  - 6.2. CASOS HIPOTÉTICOS
  - 6.3. USOS Y EDIFICABILIDADES
  - 6.4. LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

## DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

### DOCUMENTO Nº 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas
- Art. 2. Vigencia y obligatoriedad
- Art. 3. Terminología y conceptos básicos

#### TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Art. 4. Calificación del suelo
- Art. 5. Régimen general de usos pormenorizados: principal, compatibles e incompatibles
- Art. 6. Régimen de propiedad del suelo
- Art. 7. Tratamiento de las edificaciones existentes

##### CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

- Art. 8. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable
- Art. 9. Parámetros de la edificación
- Art. 10. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas
- Art. 11. Distribución del número de viviendas

##### CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA



Art. 12. Ámbito y usos pormenorizados

Art. 13. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable

Art. 14. Parámetros de la edificación

Art. 15. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas

#### CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO. INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO

Art. 16. Ámbito y usos pormenorizados

Art. 17. Condiciones de parcela

Art. 18. Parámetros de la edificación

#### CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES

Art. 19. Ámbito y usos pormenorizados

Art. 20. Régimen de usos pormenorizados

Art. 21. Parámetros de la edificación

#### CAPÍTULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO

Art. 22. Ámbito y usos pormenorizados

Art. 23. Parámetros de la edificación

### TÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### CAPÍTULO 7. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 24. Red Primaria Adscrita

## DOCUMENTO Nº 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

(1:3000)

Nº2. SECCIONES VIALES

(E 1:5000); (E 1:200)

Nº3. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

(E 1:3000)

Nº4. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS EN EL PARQUE DE LOS PINARES

(E 1:5000)

Nº5. RASANTES DE LA RED VIARIA

(E 1:3000)

## ANEXOS

ANEXO I. FICHAS CATASTRALES

ANEXO II. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN – MÉTODO MSV

ANEXO III. AGENDA 2030 – OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



# DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



# DOCUMENTO Nº1. MEMORIA INFORMATIVA



## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	3
2.	ANTECEDENTES.....	4
3.	CONDICIONES GEOGRÁFICAS .....	4
3.1.	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO .....	5
3.1.1.	Características geológicas .....	6
3.1.2.	Características topográficas .....	7
3.1.3.	Características climáticas .....	8
3.1.4.	Características hidrológicas .....	11
3.1.5.	Características hidrogeológicas .....	12
3.1.6.	Afecciones.....	13
3.1.7.	Riesgo sísmico .....	14
3.1.8.	Riesgo de erosión .....	15
3.1.9.	Riesgo de inundabilidad.....	16
3.2.	ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS .....	17
3.2.1.	Usos del suelo.....	19
3.2.2.	Vegetación existente .....	19
3.2.3.	Edificaciones existentes .....	19
3.2.4.	Infraestructuras existentes .....	20
4.	CONDICIONES INSTITUCIONALES .....	22
4.1.	CONDICIONES DERIVADAS DEL PLAN GENERAL .....	22
4.1.1.	Ficha de planeamiento del sector .....	24
4.1.2.	Tipología básica de la edificación: parámetros.....	25
4.2.	OBRAS PÚBLICAS EXISTENTES O PREVISTAS.....	26
4.3.	AFECIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	27



## ÍNDICE DE FIGURAS, TABLAS Y GRÁFICOS

FIGURA 1: LOCALIZACIÓN DEL SECTOR R-20 (FUENTE: INSTITUTO CARTOGRÁFICO DE VALENCIA - VISOR GVA) .....	5
FIGURA 2: LITOLOGÍA DEL SECTOR R-20 (FUENTE: INSTITUTO CARTOGRÁFICO DE VALENCIA - VISOR GVA) .....	6
FIGURA 3: MAPA GEOLÓGICO NACIONAL (FUENTE: IGME) .....	7
FIGURA 4: FISIOGRAFÍA DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	7
FIGURA 5: CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DEL SECTOR R-20 (FUENTE: TOPOGRAPHIC MAP) .....	8
FIGURA 6: ACCESIBILIDAD DE ACUÍFEROS DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	11
FIGURA 7: VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	13
FIGURA 8: AFECCIONES TERRITORIALES EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	14
FIGURA 9: MAPA DE PELIGROSIDAD SÍSMICA (FUENTE: NORMA SISMORRESISTENTE NCSE-02) .....	14
FIGURA 10: RIESGO DE EROSIÓN POTENCIAL EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	15
FIGURA 11: RIESGO DE EROSIÓN ACTUAL EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	15
FIGURA 12: RIESGO DE INUNDACIÓN DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	16
FIGURA 13: FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR R-20 (FUENTE: AYUNTAMIENTO DE BÉTERA) .....	24
FIGURA 14: AFECCIÓN A VÍA PECUARIA DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA) .....	27
TABLA 1: PARCELAS CATASTRALES DEL SECTOR R-20 (FUENTE: SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO) .....	17
GRÁFICO 1: TEMPERATURA MEDIA MENSUAL 2013-2022 (SIAR) .....	9
GRÁFICO 2: PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL 2013-2022 (SIAR) .....	9
GRÁFICO 3: PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL 2013-2022 (SIAR) .....	10
GRÁFICO 4: VELOCIDAD MEDIA DEL VIENTO 2013-2022 (SIAR) .....	10
GRÁFICO 5: VELOCIDAD MÁXIMA DEL VIENTO 2013-2022 (SIAR) .....	11



## 1. INTRODUCCIÓN

El trabajo final de máster que nos ocupa tiene como objetivo principal desarrollar la ordenación pormenorizada del sector R-20, ubicado en el término municipal de Bétera, provincia de Valencia. El suelo existente en el sector R-20 está clasificado como suelo urbanizable según lo establecido en el “*Plan General de Ordenación Urbana*” de Bétera, aprobado en el año 2000. Atendiendo a los criterios expuestos en el “*Texto refundido de la Ley 5/2014 de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell*”, el contenido de los planes parciales queda definido según los siguientes puntos detallados en el *Artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2021*.

*Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.*

*1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano. [...]*

*2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución. [...]*

*3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*

*a) Documentos sin eficacia normativa:*

*1.º Memoria informativa y justificativa.*

*2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje [...]*

*3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.*

*4.º Inventario de edificaciones existentes.*

*5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.*

*b) Documentos con eficacia normativa:*

*1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.*

*2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.*

*3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.*



## 2. ANTECEDENTES

El sector R-20 de suelo urbanizable ubicado al sur del término municipal de Bétera, fue objeto de estudio y sobre el mismo se realizó, al menos, una propuesta de ordenación. Dicha propuesta no se ha llevado a cabo hasta el día de hoy debido a una serie de circunstancias que se sucedieron posteriormente al estudio de dicho sector.

Fue en 2004 el año en el que se aprobaron tanto el Plan Parcial como el Plan de Actuación Integrada (PAI) del sector de suelo urbanizable R-20.

No obstante, diversos trámites entre los que se encuentran: la Cédula de Urbanización, la demora e incumplimiento del PAI, así como el incumplimiento del agente urbanizador, hacen que hasta el año 2014, diez años después, aún no se haya obtenido ninguna resolución ni desarrollo sobre el sector R-20.

Desde 2004 hasta el día de hoy, este sector siempre ha sido uno de los temas a tratar en varias de las convocatorias de pleno del Ayuntamiento de Bétera, pero a día de hoy no se conoce una resolución definitiva para este sector de suelo urbanizable del municipio.

De esta manera, el objetivo del presente Plan Parcial es el de proponer diversas soluciones de ordenación del sector, justificando las razones que motivan la elección de la solución adoptada. Así, se pretende estudiar el desarrollo de una posible futura ordenación pormenorizada de este sector, adecuando sus características urbanísticas a las leyes y normativas actualmente vigentes, teniendo en cuenta una serie de condicionantes actualmente existentes en el estudio de dichas propuestas.

## 3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La actuación que se plantea consiste en la implantación de un nuevo sector residencial en el término municipal de Bétera, con el objetivo de dar continuidad al suelo residencial urbano y urbanizable existente mediante la construcción de nuevas viviendas, equipamientos y zonas verdes. De esta manera, se pretende generar un crecimiento ordenado del municipio.

En el *artículo 44. Documento de información (art. 34 LOTUP)* del actual borrador del *Reglamento de planeamiento urbanístico de la Comunidad Valenciana*, queda definido que *“el documento de información puede ajustarse al esquema orientativo que se menciona a continuación o a cualquier otro que refleje análogos contenidos”*:

*a) Memoria informativa, que contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado:*

*1º) Breve referencia a las características naturales del territorio.*

*2º) Características de la población y previsiones de su evolución.*

*3º) Ficha resumen del planeamiento vigente con anterioridad.*

*4º) Breve referencia a las condiciones que se deriven de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, del planeamiento de acción territorial vigente y de los planes o de la normativa sectorial vigente que afecte a la ordenación urbanística.*

*5º) Resultados del trámite inicial de la evaluación ambiental estratégica.*



### 3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El Plan Parcial del sector R-20 definido por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bétera, posee una superficie de 134.903,11 m<sup>2</sup> y está clasificado como suelo urbanizable delimitado/sectorizado con uso predominante residencial en régimen de baja densidad.

En las proximidades del sector R-20 se encuentran las siguientes áreas y urbanizaciones:

- Al norte, por suelo urbano con uso global residencial en régimen de baja densidad, el cual conforma la denominada Urbanización Sagrada Familia. Tal y como se observa en la imagen, en su mayoría, lo conforman viviendas tipo chalet.
- Al sur y al oeste, por suelo no urbanizable denominado como zona objeto de protección por productividad agrícola de grado 1. En la *figura 1*, se puede ver que todas las parcelas se encuentran destinadas a uso agrícola, con alguna edificación aislada en ellas.
- Al este, por suelo urbanizable con uso global residencial en régimen de baja densidad, al igual que el sector objeto de estudio. En la parte este, el sector que delimita la zona es el sector R-6, el cual, según el PGOU de Bétera, se encuentra contemplado en el Plan de Reforma Interior Torre en Conill.

Los terrenos que conforman el sector R-20 están ubicados en la zona sureste de Bétera, próximos al Club de Golf, al cual se accede desde de la CV-336, y a la urbanización La Conarda, cuyo acceso se tiene a través de la Avenida Azahar



FIGURA 1: LOCALIZACIÓN DEL SECTOR R-20 (FUENTE: INSTITUTO CARTOGRÁFICO DE VALÈNCIA - VISOR GVA)

La zona objeto del presente trabajo posee un carácter residencial y dotacional, con el fin de conseguir un alto porcentaje de consolidación entre los terrenos que lindan con el sector R-20, puesto que, como ya se ha mencionado, la zona noreste ya se encuentra urbanizada en régimen de baja densidad. En la *figura 1*, también se aprecia que, al menos siete parcelas poseen construcciones aisladas, concentrándose la mayoría de ellas en el sureste del sector.



### 3.1.1. Características geológicas

En lo que concierne a las características geológicas del área de estudio, cabe destacar que, como se observa en la *figura 2*, gran parte de los terrenos poseen una litología donde predomina la alternancia de calizas y margas. La zona sombreada en amarillo se corresponde con una litología formada por coluvión de arcillas rojas con cantos y, de la misma manera, también se aprecia la abundante presencia de arcillas en las zonas sur y este del sector.

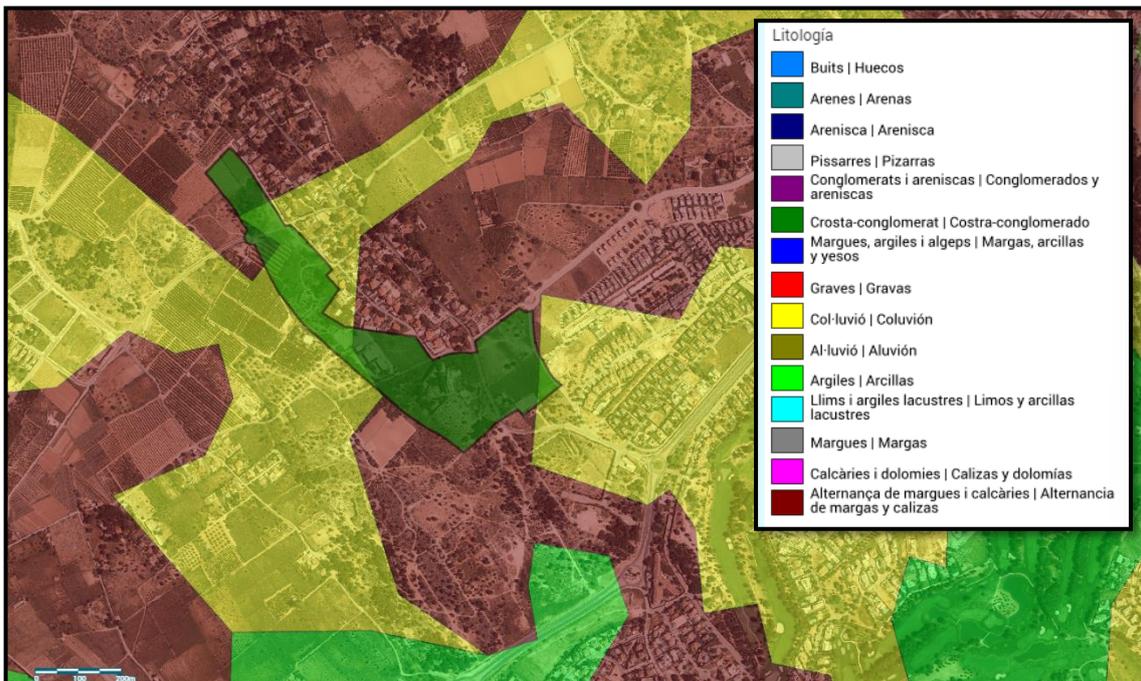


FIGURA 2: LITOLOGÍA DEL SECTOR R-20 (FUENTE: INSTITUTO CARTOGRÁFICO DE VALÈNCIA - VISOR GVA)

Gracias al visor del Instituto Geológico y Minero de España (IGME) (ver *figura 3*), se extrae la información suficiente para conocer que, las calizas con gasterópodos y margas (número 14 de la leyenda) y los coluviones de arcillas rojas con cantos (número 33 de la leyenda) pertenecen a los períodos terciario y cuaternario, respectivamente. Más concretamente, al terciario mioceno superior y al cuaternario holoceno.

La presencia de margas y arcillas hace que el terreno no sea lo suficientemente competente para aportar la capacidad portante necesaria que requeriría una ordenación urbana en régimen de alta densidad.

Así, puede deducir que, el Plan General de Ordenación Urbana dispone una ordenación en régimen de baja densidad por la geología que caracteriza el sector.

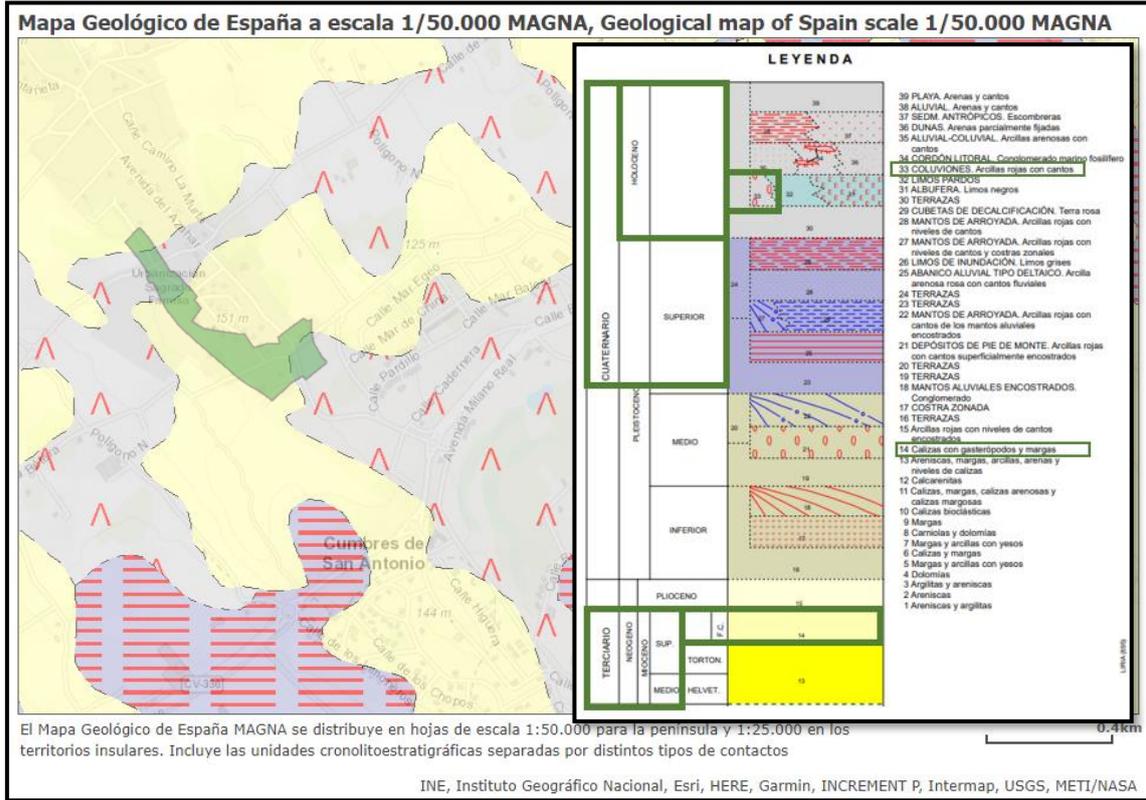


FIGURA 3: MAPA GEOLÓGICO NACIONAL (FUENTE: IGME)

### 3.1.2. Características topográficas

En lo que respecta a la fisiografía y topografía existente en el sector R-20, se observa una caracterización fuertemente ondulada de los terrenos que conforman el sector. En cambio, las parcelas ubicadas en el área noreste del mismo poseen una fisiografía completamente plana. Esto implica que, se producen cambios bruscos de altitud dentro del mismo sector.

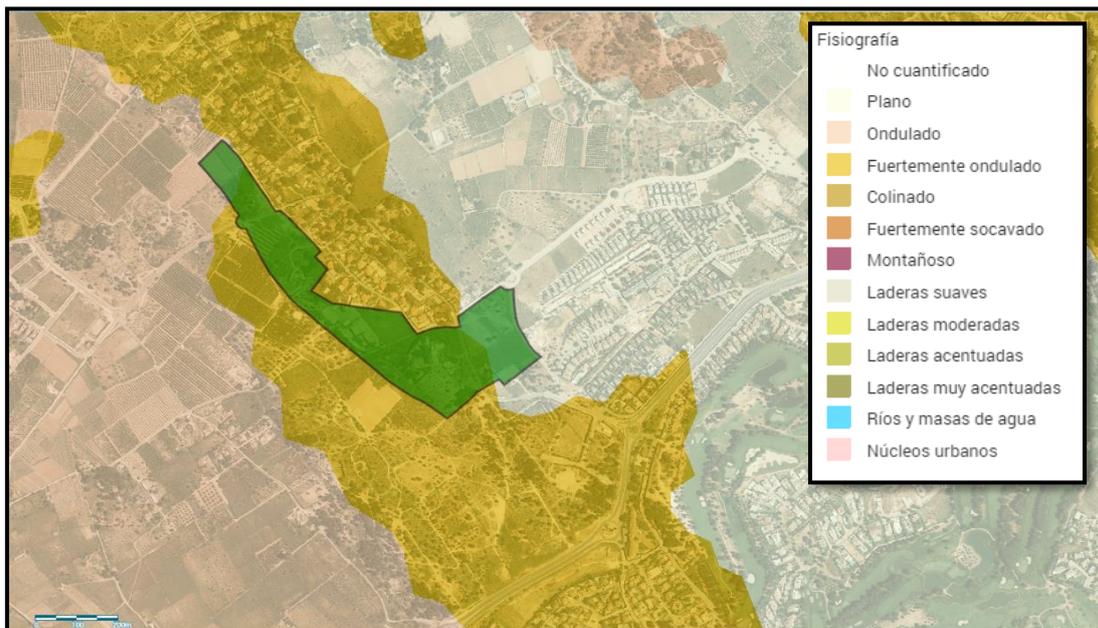


FIGURA 4: FISIOGRAFÍA DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)

En lo que respecta a la fisiografía y topografía existente en el sector objeto de estudio, se observa una caracterización fuertemente ondulada de los terrenos que conforman el sector. En cambio, las parcelas ubicadas en el área noreste del mismo poseen una fisiografía completamente plana. Esto implica que, se producen cambios bruscos de altitud dentro del mismo sector.

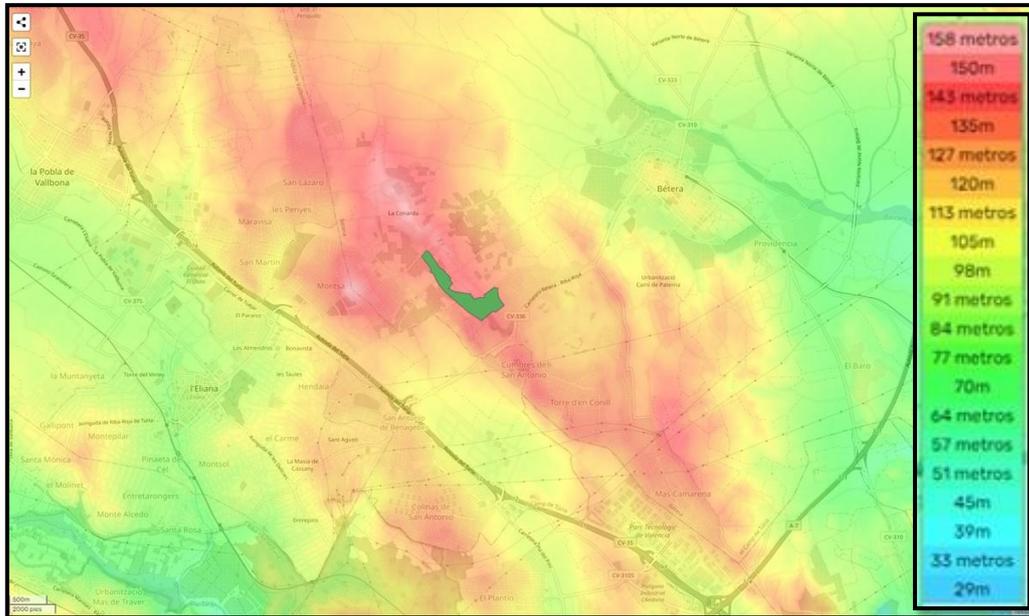


FIGURA 5: CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DEL SECTOR R-20 (FUENTE: TOPOGRAPHIC MAP)

### 3.1.3. Características climáticas

En lo que al clima de la zona de estudio se refiere, es predominante el clima mediterráneo, caracterizado por ser un clima templado-frío, de carácter subhúmedo en general, aunque localmente seco y puntualmente húmedo, cuyo emplazamiento interior, y, por tanto, alejado de la influencia oceánica provoca un elevado grado de continentalidad, con índices máximos superiores a 21. Esto implica que los veranos son secos y calurosos o templados, los inviernos suaves y lluviosos, y la primavera junto con el otoño son bastante variables.

Con el fin de obtener datos climáticos sobre el área que ocupa el sector R-20, se ha extraído información suficiente a efectos climáticos, de cómo han sido los últimos diez años en cuanto a precipitación, temperatura, y viento. Para ello, se ha recurrido al Sistema de Información Agroclimática para el Regadío (SiAR) gestionado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

El municipio de Bétera pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Júcar, y es capaz de recoger dichos datos gracias a la estación meteorológica de Bétera, ubicada en el Camí d'Alcublas a una altitud de casi 100 metros. Se trata de la estación meteorológica V26, y actualmente se encuentra activa. A continuación, se muestran las temperaturas, las precipitaciones y la velocidad del viento en valores medios, de los últimos diez años.

Como se muestra en el *gráfico 1*, la temperatura media varía entre los 9,5°C y los 25,2°C de manera que la temperatura media a lo largo del año se mueve en torno a los 17,3°C. De la misma manera, se aprecia que, los meses más calurosos son julio y agosto donde se alcanzan temperaturas máximas de hasta 38°C, y que, por el contrario, los meses más fríos son diciembre y enero, donde las temperaturas caen hasta mínimos del orden de los -2.5°C.

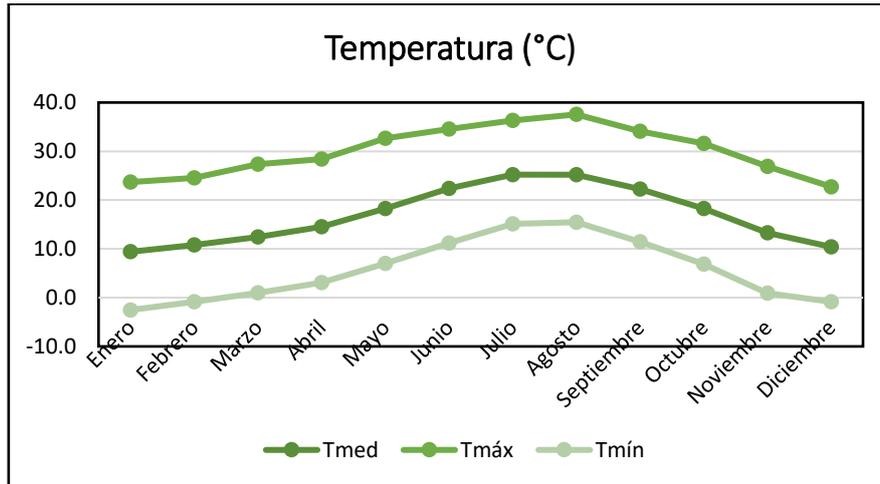


GRÁFICO 1: TEMPERATURA MEDIA MENSUAL 2013-2022 (SIAR)

En lo que respecta a las precipitaciones, se han realizado dos análisis: uno sobre los valores de la precipitación mensual, y otro sobre los valores de la precipitación anual.

En el *gráfico 2*, se observa cómo las precipitaciones, bajo un análisis mensual, son irregulares a lo largo del año, produciéndose picos más altos durante los meses de marzo y noviembre, donde se han alcanzado valores en el año 2022 de más de 60 mm en el mes de noviembre. Asimismo, se observa que estos meses representan valores un tanto más bajos en la media realizada durante los años comprendidos entre 2013 y 2021, lo cual se debe, principalmente y entre otros factores, al cambio climático.

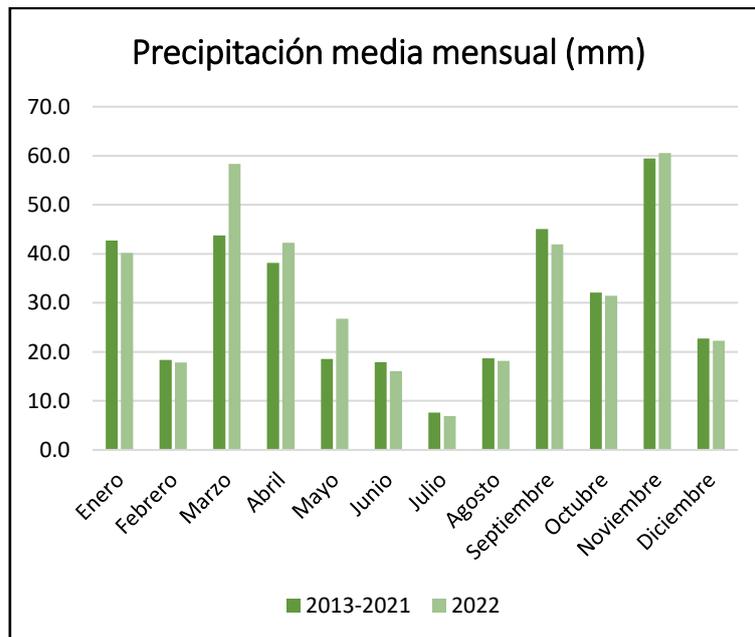


GRÁFICO 2: PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL 2013-2022 (SIAR)

En el caso de análisis de la precipitación anual, se puede observar que el año 2018 fue un año característico por una media de precipitación anual muy superior al resto de años, con un valor medio de 52.6 mm, seguido del año 2022 donde se alcanzó un valor medio de precipitación del orden de 45mm.

A efectos globales, es importante destacar que la precipitación anual de los últimos diez años se encuentra en torno a 385 mm, que, como ya se puede comprobar, se ha distribuido de manera muy irregular.

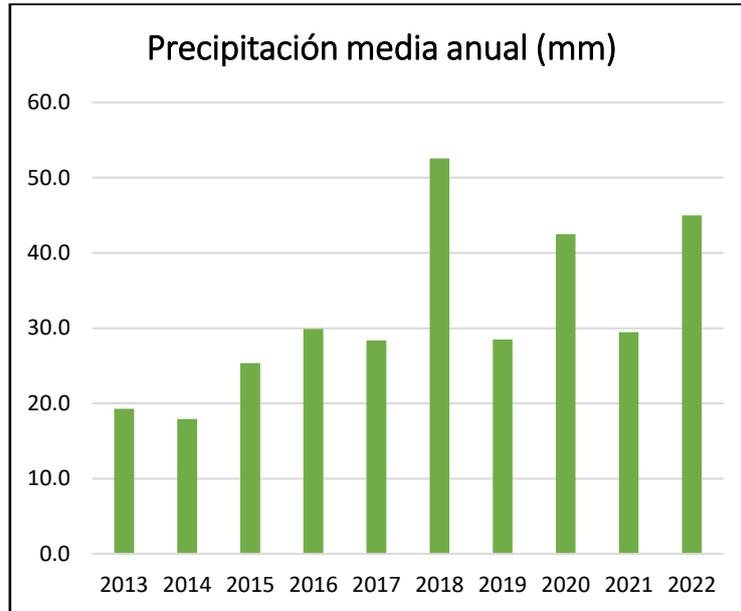


GRÁFICO 3: PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL 2013-2022 (SIAR)

Por último, en lo que respecta al viento, es importante destacar que, durante, aproximadamente, la mitad del año (desde octubre hasta marzo) este procede del sureste, y durante la otra mitad (desde abril hasta septiembre) procede, mayoritariamente del noroeste.

En cuanto a la velocidad media con la que ha soplado en los últimos diez años, se observan valores de velocidad media de hasta 1,8 m/s en 2022 durante el mes de noviembre, siendo este, el valor más alto, destacando notoriamente sobre la media del resto de años, comprendidos entre 2013 y 2021.

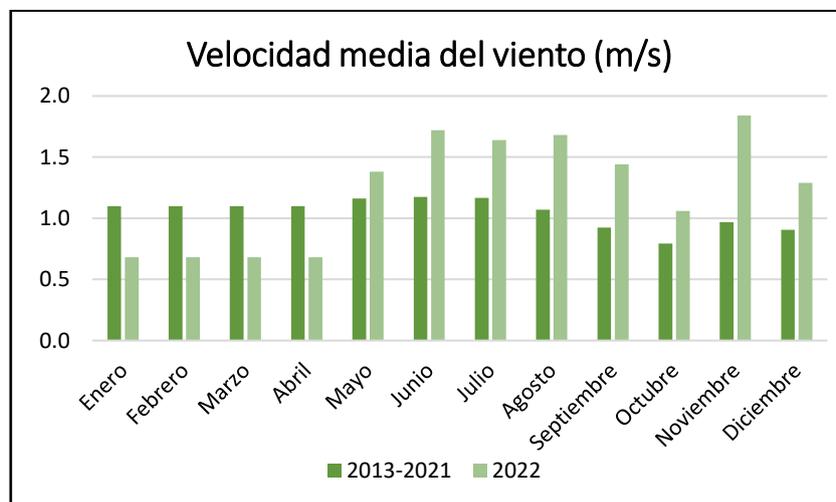


GRÁFICO 4: VELOCIDAD MEDIA DEL VIENTO 2013-2022 (SIAR)

Por otro lado, en el gráfico 5, llama rápidamente la atención el valor máximo alcanzado en la velocidad del viento durante el mes de agosto del año 2022, del orden de 13,8 m/s, lo que no hace que se considere aún como viento peligroso pero que, como se puede apreciar en la gráfica, no es lo habitual en una zona como en la que se ubica el sector R-20.

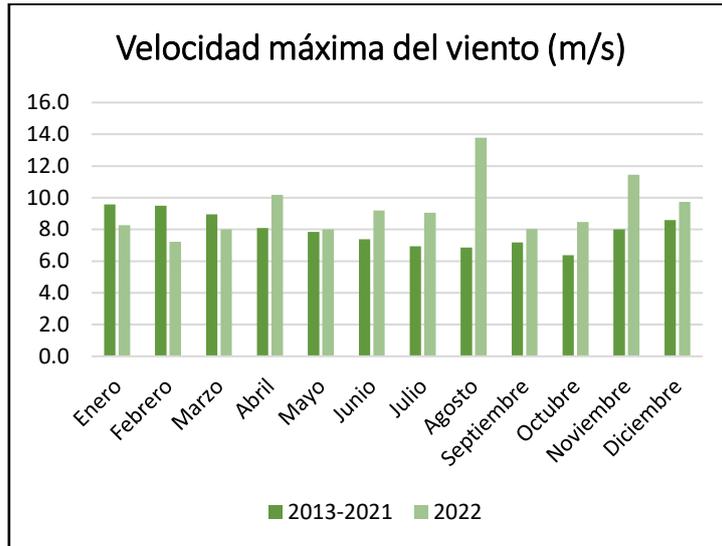


GRÁFICO 5: VELOCIDAD MÁXIMA DEL VIENTO 2013-2022 (SIAR)

### 3.1.4. Características hidrológicas

Las características hidrológicas actuales en el sector R-20 y las áreas colindantes determinan un riesgo de inundación muy bajo. Esto se debe a que en la zona de estudio no discurre ningún cauce.

El cauce más próximo y que, en parte de su transcurso discurre por el término municipal de Bétera, es el Barranco del Carraixet. Se trata de un lecho de bajo caudal, pero que a veces presenta grandes crecidas lo que lo caracteriza por tener un régimen bastante irregular.

El Carraixet se ubica a una distancia aproximada de 10 kilómetros y discurre en sentido contrario a la ubicación del sector R-20, por lo que ninguno de los terrenos pertenecientes a dicho sector se encuentra afectado por riesgo de inundación. De esta manera, las características hidrológicas actuales en la zona de estudio no suponen un condicionante en lo que concierne a la ordenación pormenorizada del sector.

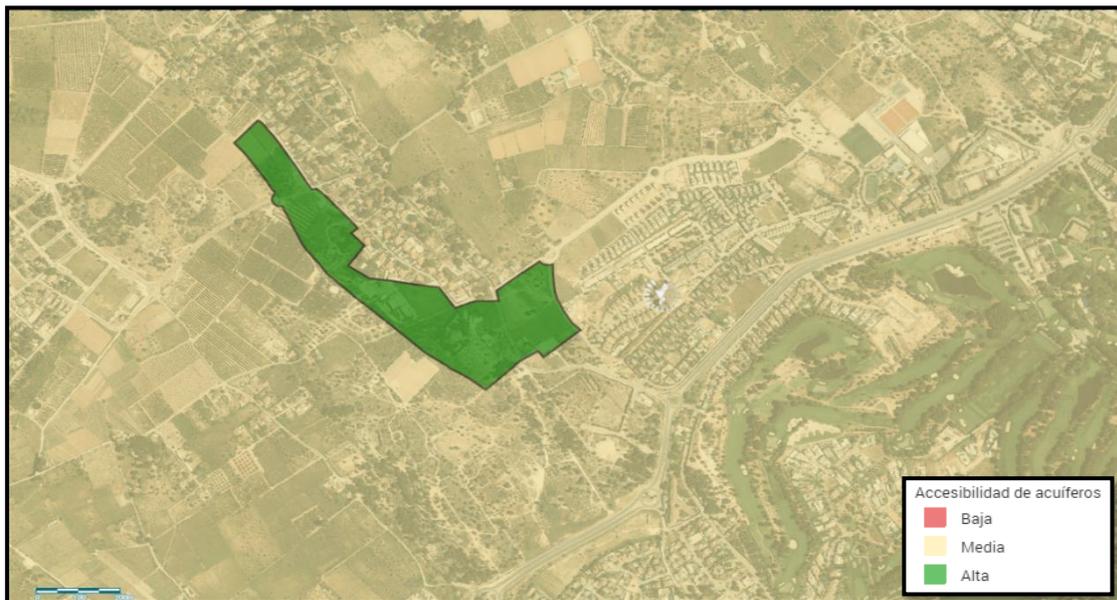


FIGURA 6: ACCESIBILIDAD DE ACUÍFEROS DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)



En cuanto a la accesibilidad de acuíferos, el Instituto Cartográfico de la Generalitat Valenciana (*figura 6*) sitúa al sector R-20 en una zona con accesibilidad potencial de recursos hídricos de nivel medio. Aunque en la figura adjunta no puede observarse, a apenas 8 kilómetros de distancia, la accesibilidad potencial de dichos recursos se considera alta.

Dado que el área sobre la que se ubica el sector no se encuentra con una accesibilidad alta a dichos recursos, en el Plan General de Ordenación Urbana se decidió destinar los sectores de esta área a un uso residencial de baja densidad, pues de no ser así, probablemente los recursos hídricos existentes serían insuficientes.

### 3.1.5. Características hidrogeológicas

Atendiendo a la información descrita en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, se conoce que el término municipal de Bétera se ubica el sistema denominado “Plana de Valencia”. Este a su vez, se divide en dos sectores, la Plana de Valencia Norte y la Plana de Valencia Sur.

El motivo por el que ambos sectores se conciben de manera conjunta se debe, principalmente a la continuidad hidráulica y similitud en sus características hidrogeológicas que presentan. Así, ambas masas de agua requieren de una superficie aproximada de 900 km<sup>2</sup>. Los límites entre ellas vienen definidos por el contacto de formaciones terciarias y cuaternarias con los acuíferos mesozoicos que las circundan. Es a través de estos límites que se puede determinar la presencia de un importante flujo procedente de la MAS de Buñol-Cheste y Llíria-Casinos. Además, el límite este queda definido por el mar Mediterráneo.

Según los datos proporcionados por el IGME, el acuífero en cuestión se caracteriza por ser de tipo multicapa, con secciones permeables que se agrupan en dos conjuntos superpuestos. El conjunto superior consiste en una alternancia de arenas y gravas de origen cuaternario, que se intercalan en una formación limoarcillosa.

En áreas cercanas al río Turia y los barrancos del Carraixet y Torrent, este conjunto puede alcanzar un espesor máximo de aproximadamente 200 metros. Por debajo se encuentra un conjunto inferior de menor transmisividad, compuesto por depósitos detríticos, niveles de arenisca, calcarenitas e incluso calizas bioclásticas, que se intercalan en una formación de margas y arcillas. En la vertical de Valencia, este conjunto puede superar los 600 metros de espesor y actúa como una capa impermeable para el acuífero superior.

La principal fuente de alimentación del sistema hídrico del acuífero proviene de la infiltración del agua de riego y de las precipitaciones. En ocasiones excepcionales, también puede recibir una aportación superficial del río Turia en su tramo más alto, y existe una estrecha relación hidrológica con el río Júcar. Las salidas de agua del acuífero se producen principalmente mediante bombeo, drenaje de los ríos (principalmente el río Júcar), alimentación del lago de La Albufera y descargas directas al mar Mediterráneo.

En general, se considera que el sistema del acuífero tiene un excedente, con entradas y salidas de aproximadamente 430 hm<sup>3</sup>/año.

Las aguas del acuífero se ven afectadas por diversos procesos contaminantes, especialmente en el tramo del acuífero superior debido a su fácil acceso por agentes externos. La principal fuente de contaminación proviene de la agricultura, debido al uso de fertilizantes.

La calidad del agua en el acuífero, excepto en áreas donde se encuentran actividades industriales con procesos de contaminación local, tiende a empeorar hacia las zonas costeras a medida que se acumulan sales y compuestos derivados de la actividad agrícola. Sin embargo, mejora hacia las zonas perimetrales.



En los niveles más profundos del acuífero, el agua presenta una calidad superior, con una disminución de nitratos y sulfatos debido a la estratificación de la contaminación agrícola y la presencia de capas impermeables que evitan la degradación de la calidad en los niveles inferiores.

En general, se puede decir que las aguas subterráneas extraídas de este sistema son aptas para la agricultura, siendo buena prueba de ello los numerosos pozos de riego perforados en el mismo.

En cambio, en lo que se refiere al consumo humano podría decirse que son aptas siempre que las captaciones se emplacen alejadas de zonas urbanizadas y alcancen la profundidad suficiente.

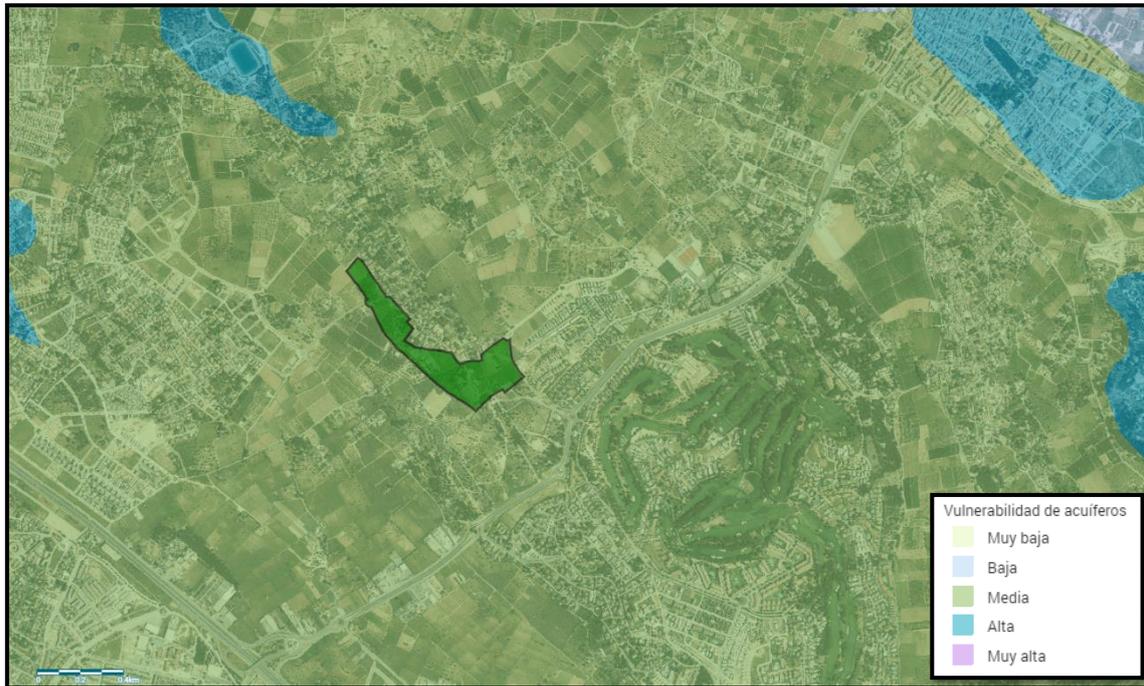


FIGURA 7: VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)

En lo que respecta a la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos, la zona comprendida en el entorno del sector R-20 presenta una vulnerabilidad media, aunque bien es cierto que se trata de una zona rodeada de una vulnerabilidad media-alta.

Es por esto por lo que los terrenos pertenecientes al sector R-20 pueden ser desarrollados bajo el uso residencial en régimen de baja densidad, ya que, desde el punto de vista de la contaminación de acuíferos no serán altamente susceptibles de ser contaminados.

### 3.1.6. Afecciones

En lo que respecta a las afecciones territoriales próximas al sector R-20, aunque en la *figura 7* no se puede apreciar de forma clara, en color amarillo, se puede apreciar a varios metros de distancia en dirección este, la carretera CV-336. Dicha infraestructura viaria es titularidad de la Diputación de Valencia, para la cual se ha determinado una afección de 18 metros.

Dado que, en este caso, la distancia del punto más próximo del sector a dicha carretera es de, aproximadamente, 280 metros, según lo establecido en la normativa dicho sector no estaría provocando ninguna afección sobre la misma.



Puesto que en los terrenos que conforman el sector ya existen parcelas edificadas, las cuales estàn dotadas de suministro de agua y electricidad, se debe tener en cuenta para la realizaci3n del sector, con el fin de provocar las mìnimas afecciones posibles a las redes de suministros ya estructuradas.

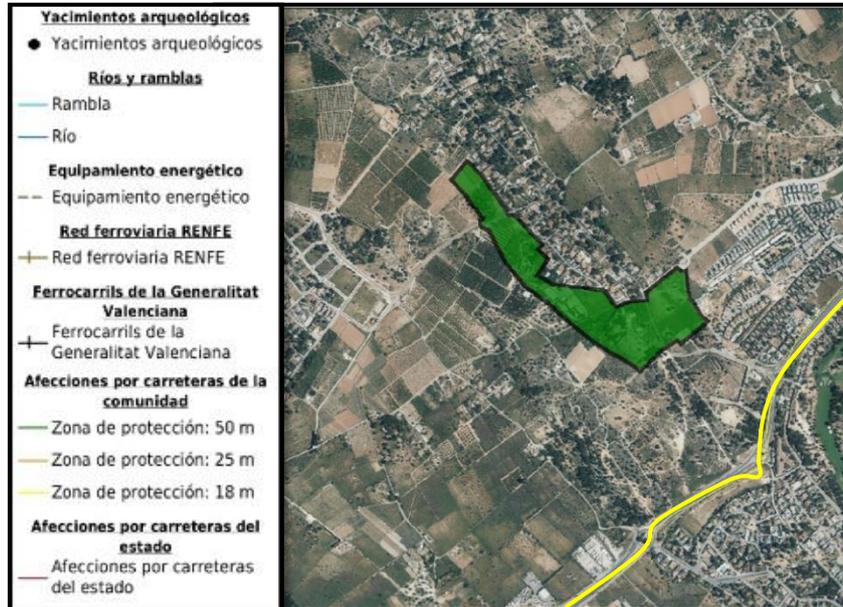


FIGURA 8: AFECCIONES TERRITORIALES EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)

### 3.1.7. Riesgo sismico

El Mapa de peligrosidad sismica de la Norma de Construcci3n Sismorresistente: Parte General y Edificaci3n (NCSE-02) considera esta zona con un riesgo de aceleraci3n sismica bàsica de 0,06 ab/g, siendo g la aceleraci3n de la gravedad, las edificaciones a realizar en el àmbito de actuaci3n se construiràn de acuerdo con la citada normativa.

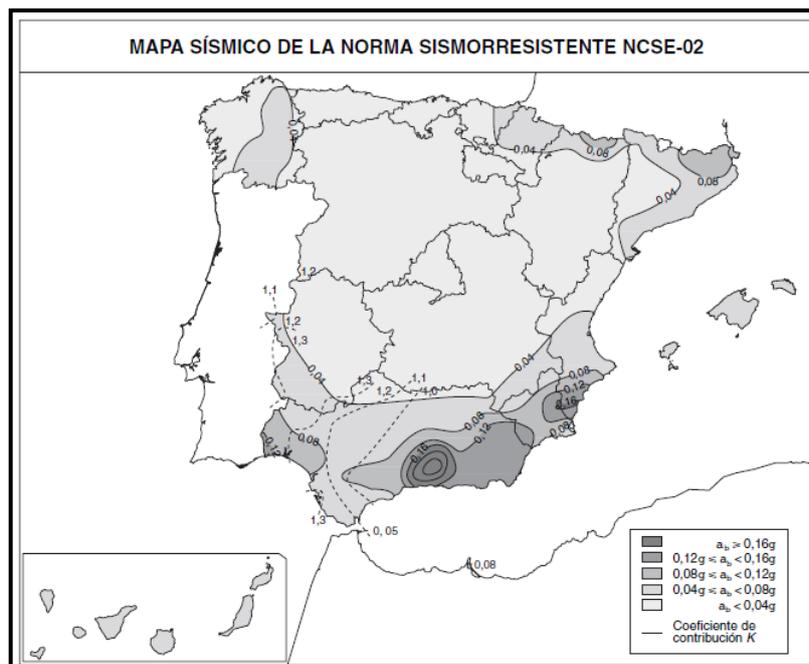


FIGURA 9: MAPA DE PELIGROSIDAD SISMICA (FUENTE: NORMA SISMORRESISTENTE NCSE-02)



### 3.1.8. Riesgo de erosión

Otro riesgo importante a considerar en la realización de la ordenación pormenorizada es el riesgo de erosión potencial (*figura 10*), ya que puede dar lugar a una disminución en el suelo existente. La erosión, normalmente es provocada por causas naturales como vientos fuertes o lluvias intensas y, a menudo se trata de un proceso común en terrenos con pendiente, como el que nos ocupa.

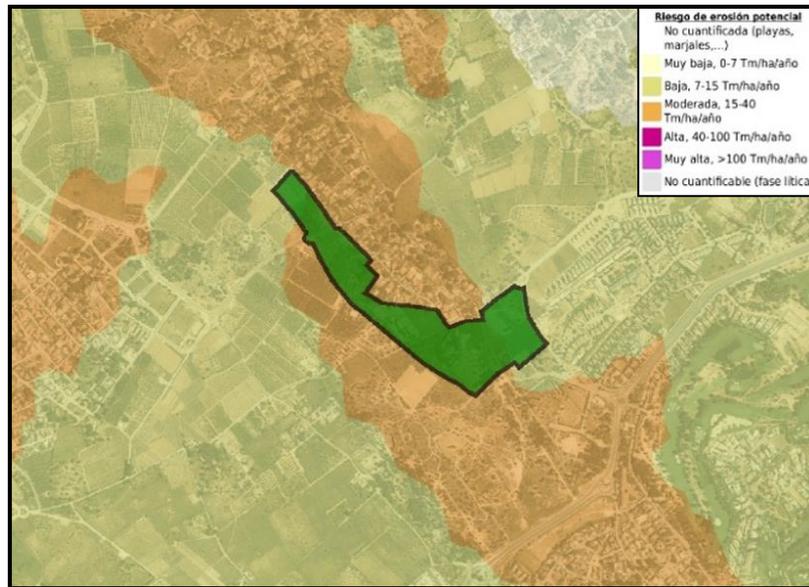


FIGURA 10: RIESGO DE EROSIÓN POTENCIAL EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)

Es por eso que, debido a los bruscos cambios de altitud existentes en el sector, como se ha comentado anteriormente, el riesgo de erosión potencial es moderado, y varía en torno a 15-40 Tm/ha/año.

De la misma manera, tal y como se ha puntuado anteriormente, la zona noreste del sector, la cual presenta una fisiografía completamente plana hace que el riesgo de erosión potencial en esa zona sea bajo, es decir, del orden de 7-15 Tm/ha/año.

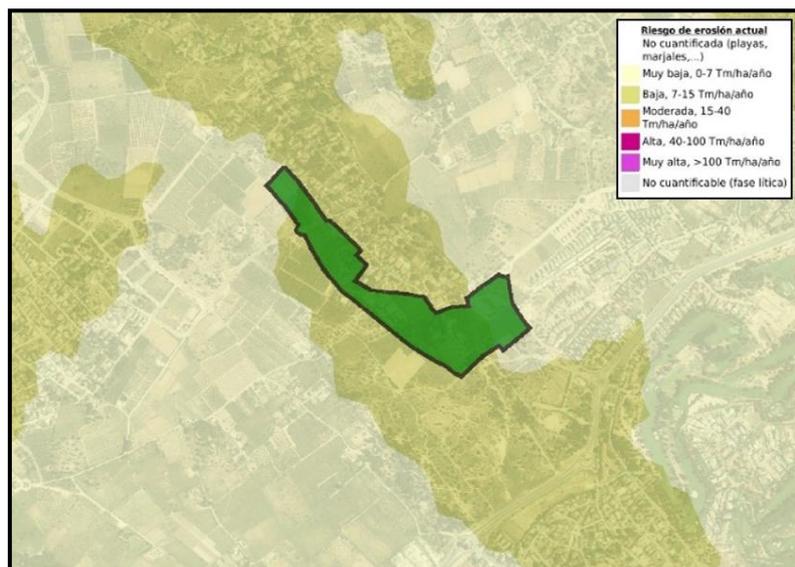


FIGURA 11: RIESGO DE EROSIÓN ACTUAL EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)



Por otro lado, en lo referente al riesgo de erosión actual en el área que nos ocupa es mayoritariamente bajo, por lo que se encuentra entre los valores de 7 y 15 Tm/Ha/año. Mientras que, en la zona noreste, este se reduce a muy bajo, tomando valores del orden de 0-7 Tm/ha/año.

De la mano del riesgo de erosión, se encuentran los riesgos de deslizamiento y desprendimiento. Dado que, los riesgos de erosión potencial y erosión actual son moderado y bajo, respectivamente, no se aprecian riesgos significativos de deslizamiento ni desprendimiento.

### 3.1.9. Riesgo de inundabilidad

Tal y como se puede apreciar en la *figura 12*, según el estudio de inundabilidad perteneciente al PATRICOVA, al noreste y sureste del sector que nos ocupa, destacan dos áreas por su peligrosidad geomorfológica, la Loma del Calderer y la urbanización Torre d'en Conill, respectivamente.

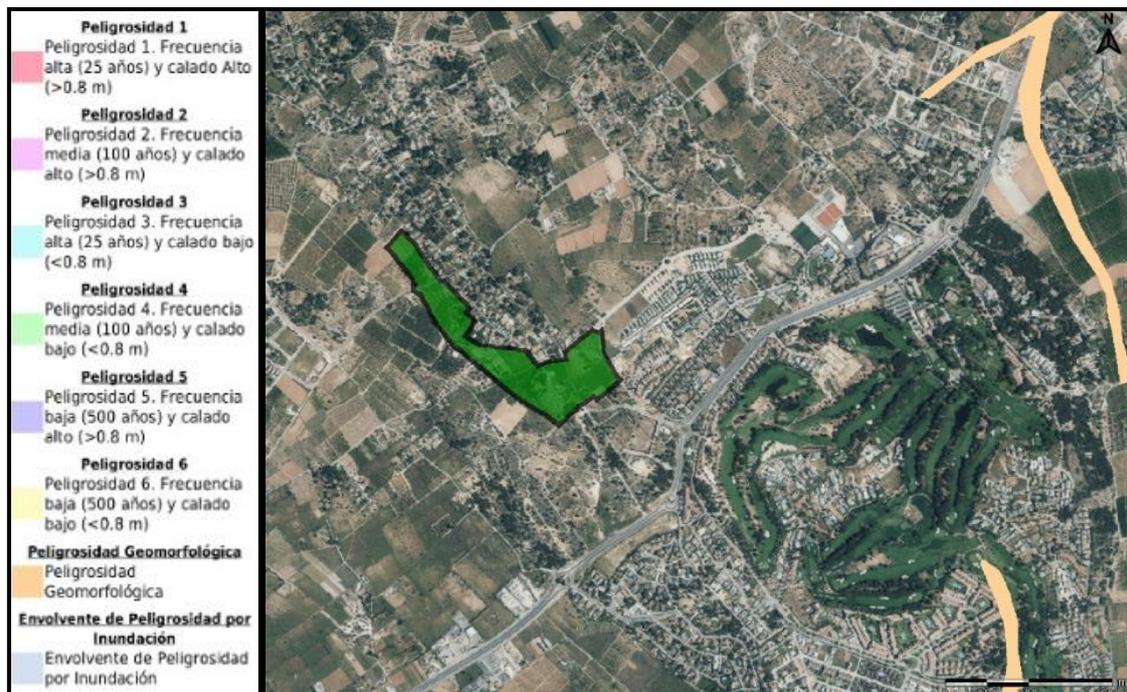


FIGURA 12: RIESGO DE INUNDACIÓN DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)



### 3.2. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

En toda ordenación pormenorizada es de vital importancia conocer el estado actual de los terrenos que ocupan el sector a desarrollar. Para ello, se van a considerar los siguientes aspectos: usos del suelo, vegetación existente, edificaciones e infraestructuras existentes.

Por tanto, la mejor forma para definir los siguientes apartados es localizar cada una de las parcelas catastrales que comprenden el sector objeto de estudio. Para ello, se ha recopilado la siguiente información a través de la Sede Electrónica del Catastro, dando a conocer varias características de cada una de las parcelas, como su superficie y su uso principal (ver plano informativo N<sup>º</sup>5. *Plano catastral*).

TABLA 1: PARCELAS CATASTRALES DEL SECTOR R-20 (FUENTE: SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO)

Nº Parcela	Referencia catastral	Superficie de parcela	Superficie construida	Clase de suelo	Uso principal
1	5739008YJ1863N0001WY	92	-	Rústico	Agrario
2	5739007YJ1863N0001HY	197	-	Rústico	Agrario
3	6342002YJ1864S0001HI	4725	-	Rústico	Agrario
4	6342003YJ1864S0001WI	3731	-	Rústico	Agrario
5	6342001YJ1864S0001UI	7336	-	Rústico	Agrario
6	5939503YJ1863N0001UY	2452	235	Urbano	Residencial
6a	5939503YJ1863N0002IU	2452	-	Rústico	Agrario
7	5939502YJ1863N0001ZY	893	-	Rústico	Agrario
8	5739010YJ1863N0001HY	4216	-	Rústico	Agrario
9	5739009YJ1863N0001AY	2143	172	Urbano	Residencial
9a	5739009YJ1863N0002SU	2143	-	Rústico	Agrario
10	5939501YJ1863N0001SY	8867	-	Rústico	Agrario
11	5939504YJ1863N0001HY	1057	-	Rústico	Agrario
12	5441901YJ1854S0001JR	1573	-	Rústico	Agrario
13	5441904YJ1854S0001ZR	813	-	Rústico	Agrario
14	5441903YJ1854S0001SR	696	-	Rústico	Agrario
15	5441902YJ1854S0001ER	261	-	Rústico	Agrario
16	5343304YJ1854S0001GR	997	-	Rústico	Agrario
17	5343305YJ1854S0001QR	1117	-	Rústico	Agrario
18	5343303YJ1854S0001YR	4416	-	Rústico	Agrario
19	5343301YJ1854S0001AR	6181	-	Rústico	Agrario



Nº Parcela	Referencia catastral	Superficie de parcela	Superficie construida	Clase de suelo	Uso principal
20	5343302YJ1854S0001BR	3572	-	Rústico	Agrario
21	5540607YJ1854S0001MR	11010	4662	Urbano	Deportivo
21a	5540607YJ1854S0002QT	11010	-	Rústico	Agrario
22	5640501YJ1854S0001ER	7089	-	Rústico	Agrario
23	5739004YJ1863N0001SY	1960	-	Rústico	Agrario
24	5539502YJ1854S0001UR	243	-	Rústico	Agrario
25	5539501YJ1854S0001ZR	1176	-	Rústico	Agrario
26	5540608YJ1854S0001OR	5484	553	Urbano	Deportivo
26a	5540608YJ1854S0002PT	5484	-	Rústico	Agrario
27	5441906YJ1854S0001HR	724	-	Rústico	Agrario
28	5441908YJ1854S0001AR	11716	-	Rústico	Agrario
29	5441905YJ1854S0001UR	6416	-	Rústico	Agrario
30	5739001YJ1863N0001IY	6675	-	Rústico	Agrario
31	5739003YJ1863N0001EY	1469	-	Rústico	Agrario
32	5739006YJ1863N0001UY	1569	85	Urbano	Deportivo
32a	5739006YJ1863N0002IU	1569	-	Rústico	Agrario
33	5739013YJ1863N0001BY	1632	-	Rústico	Agrario
34	5739012YJ1863N0001AY	7583	-	Rústico	Agrario
35	5739002YJ1863N0001JY	7539	858	Urbano	Residencial
35a	5739002YJ1863N0002KU	7539	-	Rústico	Agrario
36	5539503YJ1854S0001HR	566	-	Rústico	Agrario
37	5739005YJ1863N0001ZY	1776	472	Urbano	Residencial
37a	5739005YJ1863N0002XU	1776	-	Rústico	Agrario



### 3.2.1. Usos del suelo

Tal y como se muestra en la *tabla 1*, los terrenos que conforman el sector R-20 presentan un carácter, en su mayoría, rústico con uso principal agrario. Se encuentra alguna excepción de carácter urbano y usos principales deportivo y residencial, que, además, presentan algunas edificaciones.

En el *Documento 2. Planos informativos*, concretamente en el plano informativo N<sup>º</sup>4. *Usos del suelo*, se puede distinguir de manera mucho más clara los usos de cada una de las parcelas.

Asimismo, cabe destacar que son las parcelas ubicadas al este las que, dentro de la minoría que conforman, más uso de suelo urbano poseen, junto con algunas parcelas ubicadas en la zona centro del sector R-20.

En lo que respecta a las áreas o sectores que lindan con los límites del sector que nos ocupa, es importante resaltar que prácticamente toda la zona que linda con el norte de este sector se encuentra ya urbanizada, con uso principal residencial en régimen de baja densidad. Por otro lado, la delimitación con el sur del sector es, en su mayoría, suelo rústico de uso principal agrario.

Por último, en lo que respecta a suelo destinado a dotaciones, se encuentran en las proximidades de la zona de estudio numerosas zonas verdes, entre la que cabe destacar el Parque Torre En Conill Norte y el Club de Golf.

### 3.2.2. Vegetación existente

En el término municipal de Bétera, se distinguen tres zonas diferentes según la vegetación que se encuentra en ellas. Existen zonas de tierra virgen, caracterizadas principalmente por pequeños bosques de pinos y de matorral mediterráneo, siendo abundante el esparto, la coscoja, el lentisco y el palmito, entre otros. También se pueden encontrar zonas de cultivo de secano, destacando los algarrobos, los almendros, los olivos y alguna que otra viña. Por último, también es posible encontrar zonas de cultivo de regadío, donde, en su mayoría, destaca el cultivo de cítricos.

Analizando particularmente la zona de estudio ubicada en el entorno del sector R-20, cabe destacar que, son predominantes, tanto en la parte sur como en la parte oeste, las zonas de cultivo de regadío, destacando numerosas parcelas de cultivo de frutales.

### 3.2.3. Edificaciones existentes

En cuanto a las edificaciones existentes ubicadas en el sector objeto de estudio, cabe destacar, que, en las parcelas con numeración 6, 9, 35 y 37 (ver *tabla 1*, ver *Anexo I*), cuya clase de suelo es mixto rústico-urbano con usos principales agrario y residencial, respectivamente, se encuentran edificaciones varias con destinos principales: vivienda, almacén y deportivo.

Asimismo, en las parcelas con numeración 21, 26 y 32 (ver *tabla 1*, ver *Anexo I*), con clase de suelo mixto rústico-urbano y usos principales agrario y deportivo, respectivamente, también se aprecia la existencia de edificaciones destinadas a uso deportivo mayoritariamente.

De la misma manera, también es posible encontrar edificaciones de menor tamaño en las parcelas con clase de suelo rústico y uso principal agrario-industrial, destinadas a almacén, tal y como ocurre en algunas de ellas con numeración 10, 14, y 23, respectivamente.

En este sentido, según el *art. 207. Concepto de situaciones semiconsolidadas*, del *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio*, (1) “La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.”



Así, las edificaciones destinadas a uso residencial, concretamente a vivienda y deportivo, existentes en las parcelas mencionadas anteriormente, cuyo uso es conforme con el nuevo planeamiento, serán integradas en la ordenación pormenorizada llevada a cabo en este plan parcial, tratando de mantener los usos y edificaciones actuales.

En lo que respecta al cómputo de las edificaciones existentes, según el artículo anteriormente mencionado del *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio*, (2) “A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.” y (3) “La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales”.

Previa a la realización de este plan parcial, se ha determinado en la parcela número 14 (ver *tabla 1*) un uso industrial-agrario cuya superficie supone un 17,5% de la superficie de la parcela y además dispone de acceso directo a través de la Calle Explana. Tras haber consultado con el Ayuntamiento de Bétera el mantenimiento o no de dicha edificación, la entidad exige su mantenimiento en cualquier tipo de ordenación, por lo que se trata de un condicionante principal de cara a las diversas propuestas de ordenación que ocupa el presente Plan Parcial.

La visualización y entendimiento de este apartado puede completarse con el plano informativo N<sup>º</sup>6. *Edificaciones existentes* perteneciente al Documento 2. *Planos informativos*.

### 3.2.4. Infraestructuras existentes

Las infraestructuras objeto de análisis previo a la realización de la ordenación pormenorizada, objeto de este plan parcial, son las que se describen a continuación.

#### 3.2.4.1. Red viaria

En el ámbito del sector R-20 es importante destacar las principales vías que delimitan el contorno del sector, así como las que discurren o cruzan por parte de este.

Las parcelas ubicadas al noreste del sector disponen de acceso directo mediante vías ya asfaltadas, entre las que se encuentran la Calle Riu Rau, la Calle Busquereta, la Avenida del Mar Báltico, y la Avenida Azahar.

La unión de la Calle Busquereta con la Avenida Azahar, es intersecada por la Calle Frontón, la cual proporciona acceso hacia la zona sur del sector y lo une hacia el oeste con la Calle de Las Acacias, la Calle Explana y la Calle Pozo de la Sagrada Familia. Las dos últimas calles mencionadas, a su vez, son intersecadas por la Calle Los Álamos y la Calle Polígono N-28 R.

Todas las vías anteriormente mencionadas se encuentran asfaltadas y ubicadas en los límites del sector o intersecando el mismo, proporcionando acceso directo a los terrenos ubicados en los límites de estas.

A pesar de encontrarse, en su mayoría, asfaltadas, únicamente la Avenida Azahar dispone de aceras, pero el resto de las vías no dispone de aceras ni de servicios urbanísticos, por lo que no se encuentran lo suficientemente equipadas. Aunque la Avenida Azahar se encuentra parcialmente equipada será objeto de este plan parcial acondicionarla a los estándares urbanísticos, al igual que se hará con el resto de las vías, integrando todas ellas en la ordenación del sector.



Además, la ficha de planeamiento del sector R-20, como se analiza más adelante, requiere que la programación de este sector incluya la ejecución del viario RV/6/D, hasta alcanzar con el viario RV/TC/A y la carretera de San Antonio de Benagéber.

Según la ficha de planeamiento, también es un condicionante de esta ordenación que el trazado viario se conecte con las áreas urbanas inmediatas, procurando su continuidad por lo que, será objeto de actuación en esta ordenación pormenorizada la de establecer los acondicionamientos necesarios en las vías ya existentes, conservando en la mayor medida posible las actuaciones ya realizadas.

En cuanto a la gestión de terreno exterior perteneciente a la Red Primaria de Dotaciones Públicas, en lo que respecta a la red viaria, se llevará a cabo en la vía identificada con la clave RV-4/F, que se corresponde con la prolongación de la Calle de Los Álamos, tomando como nombre el de Calle Polígono N-28 R.

En el *Documento 2. Planos informativos*, concretamente en el plano N<sup>º</sup>7. *Infraestructuras existentes (I)*. *Red viaria*, se puede visualizar la ubicación de los viales existentes, así como los viales descritos en la ordenación estructural y pormenorizada del PGOU de Bétera.

#### 3.2.4.2. Red eléctrica

En lo que respecta a la red eléctrica existente en la zona de estudio, gracias a la información proporcionada por INKOLAN junto con Iberdrola, se detecta la existencia de una traza de una línea aérea de alta y media tensión que bordea al sector, principalmente por la zona norte, donde linda con la Urbanización Sagrada Familia, y lo atraviesa en la parte noreste del mismo. Además, dicha traza se encuentra alineada en gran parte, a su paso por la urbanización anteriormente mencionada, con una traza correspondiente a una red de baja tensión, la cual, también atraviesa al sector en su parte noreste.

El sector que nos ocupa no dispone de alumbrado público en su mayoría, a excepción de la Calle Frontón, que actualmente dispone de alumbrado público en las áreas donde ya se encuentran edificaciones.

En el *Documento 2. Planos informativos*, concretamente en el plano N<sup>º</sup>8. *Infraestructuras existentes (II)*. *Red eléctrica*, se puede visualizar la traza de la red eléctrica existente.

#### 3.2.4.3. Red de saneamiento

Atendiendo a la red estructural de saneamiento del municipio, se conoce que el colector de La Conarda Sur, discurre por el sur del sector R-20, y el colector del Oeste, por el oeste del mismo. Además, la ficha de planeamiento del mencionado sector incluye en su programación la ejecución del colector de La Conarda y del colector Oeste hasta conectar con el colector de Torre en Conill.

En el *Documento 2. Planos informativos*, concretamente en el plano N<sup>º</sup>9. *Infraestructuras existentes (III)*. *Red de saneamiento*, se puede visualizar la traza de los colectores que conforman la red de saneamiento junto con la localización de las estaciones de bombeo y de la depuradora más próxima a la zona objeto de estudio.

#### 3.2.4.4. Red de agua potable

En cuanto a la red de suministro de agua potable, se extrae del *Estudio de soluciones para la mejora de la calidad del agua suministrada al casco urbano de Bétera (Valencia)*, que dicha red está gestionada por cuatro entidades: COVAGUAS, Ayuntamiento de Bétera, TECVASA y Aguas de Valencia.



Por la zona objeto de estudio, el sector R-20, discurre parte de la red gestionada por COVAGUAS, concretamente por las siguientes calles, de Oeste hacia Este y de Norte a Sur:

- Calle Sagrada Familia
- Calle Explana
- Calle Acacias
- Calle del Frontón

Es importante destacar en este apartado que, en el último año, las obras realizadas en la red de saneamiento del municipio de Bétera han permitido mejorar la calidad del agua, haciéndola potable. Para ello, el ayuntamiento de Bétera ha invertido más de tres millones de euros, pero ha conseguido solucionar un gran e importante problema para sus habitantes. Como desventaja, la factura del agua para los habitantes de Bétera subirá el próximo año.

En el *Documento 2. Planos informativos*, concretamente en el plano *Nº 10. Infraestructuras existentes (IV). Red de agua potable*, se puede visualizar la traza de la red de suministro de agua potable de la zona objeto de estudio.

## 4. CONDICIONES INSTITUCIONALES

En este cuarto y último apartado del presente documento se citan y describen los requisitos que condicionan la realización del presente plan parcial desde el punto de vista institucional. Para ello, se van a analizar las condiciones que derivan de Plan General de Ordenación Urbana de Bétera, las futuras obras ya programadas por diversas entidades públicas, y las afecciones marcadas por la legislación sectorial.

### 4.1. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Bétera está desarrollado según la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. La adecuación del planeamiento al nuevo marco legal tuvo lugar en el año 2000, aunque dicha ley fue modificada en el año 2004 y derogada en el año 2005.

En el planeamiento establecido en marzo del año 2000, fecha en la que se reconoció el nuevo Plan General de Bétera, se observan diferencias entre las determinaciones de la ordenación estructural, y las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Tal y como plantea la memoria justificativa del PGOU, el suelo del territorio municipal de Bétera está clasificado bajo los siguientes parámetros:

SUELO URBANO.....	755,47 Ha.
SUELO URBANIZABLE	
CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	132,87 Ha.
SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	493,15 Ha.
SUELO NO URBANIZABLE.....	6.815,51 Ha.
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....</b>	<b>7.567,00 Ha.</b>



Además, las grandes zonas de usos globales que identifican el modelo territorial propuesto por el Plan General se muestran a continuación:

ÁREAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL INTENSIVO.....	142,19	Ha.
ÁREAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.....	952,38	Ha.
ÁREAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, AFECCIÓN SINGULAR.....	87,91	Ha.
ÁREAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, AFECCIÓN LIMITADA.....	8,12	Ha.
ÁREAS DE USO GLOBAL TERCIARIO.....	22,29	Ha.
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS TERRITORIALES.....	33,13	Ha.
INSTALACIONES MILITARES.....	937,50	Ha.
OTROS GRANDES EQUIPAMIENTOS TERRITORIALES.....	34,69	Ha.
INFRAESTRUCTURAS LINEALES TERRITORIALES.....	235,02	Ha.
ÁREAS DE USO GLOBAL RÚSTICO.....	5113,77	Ha.
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....</b>	<b>7.567,00</b>	<b>Ha.</b>

Se extrae que, como ya se ha mencionado, el sector R-20 está calificado como suelo urbanizable de uso global residencial en régimen de baja densidad, cuya ordenación pormenorizada no ha sido incluida en el PGOU, cuya superficie es de 13,49 Ha.

Por tanto, se le aplicarán las determinaciones establecidas en la ordenación estructural del Plan General que estén en concordancia con las características del sector objeto del presente plan parcial.

En los subapartados de este último punto del documento, se describen las especificaciones derivadas del Plan General que son aplicables al sector R-20.



#### 4.1.1. Ficha de planeamiento del sector

En este punto se describen, a través de la ficha de planeamiento del sector R-20, las determinaciones fundamentales establecidas en el PGOU sobre el desarrollo de este sector.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BÉTERA	
NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<b>FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
<b>SECTOR</b>	<b>R-20</b>
<b>SUPERFICIE</b>	<b>13,49 Ha.</b>
PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Residencial en Régimen de baja Densidad
MODO DE ORDENACIÓN	Edificación Aislada en la Parcela
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	dos (2)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
COEFICIENTE DE MAXIMA EDIFICABILIDAD (PARA TODOS LOS USOS)	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	15 viv/Ha.
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Area de Reparto nº 2 Ap. Tipo: 0,23373924
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACIÓN	Unifamiliar, Vua ó Vug
USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES	Vb, In, Gi, Pa, Al, cualquiera de los No Urbanos, Gc, Tu, Cm, Dpr, Fe, y Inf,
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARÁN PREVIAMENTE, Ó SIMULTÁNEAMENTE A LA PROGRAMACIÓN DEL SECTOR	<b>RED ESTRUCTURAL VIARIA:</b> La programación de este sector requiere la ejecución del viario RV/6/D, hasta alcanzar con el viario RV/TC/A y la carretera de San Antonio de Benagéber.
	<b>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES</b> La programación de este sector requiere la ejecución del colector de la Conarda y el Colector oeste hasta conectar con el colector de Torre en Conill.
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El trazado viario se conectará con el las áreas urbanas inmediatas, procurando su continuidad.</li> <li>- La gestión de terrenos exteriores pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones Públicas se llevará a cabo en los ámbitos identificados con las claves, "QL-01.1" (Parque de los Pinares) y "RV-4/F".</li> <li>- La programación del sector se diferirá <b>preferentemente (*)</b> a la previa programación de las Unidades de Ejecución, denominadas, Camino de La Conarda Este y Camino de la Conarda Oeste.</li> </ul>	

FIGURA 13: FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR R-20 (FUENTE: AYUNTAMIENTO DE BÉTERA)



Atendiendo a los parámetros de ordenación descritos en la ficha del sector, como ya se ha mencionado anteriormente, se trata de un sector cuyo uso global es residencial en régimen de baja densidad, con un modo de ordenación en edificación de vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras (Vua) o agrupada (Vug), donde el máximo número de plantas es de dos plantas sobre rasante.

En cuanto al uso y aprovechamiento, el coeficiente de máxima edificabilidad en el sector, aplicable a todos los usos, es de  $0,25\text{m}^2\text{techo}/\text{m}^2$ . Así, la densidad máxima de viviendas es de 15 viv/Ha.

El área de reparto en la que se encuentra el sector objeto del presente plan parcial es el área de reparto nº2 y cuenta con un aprovechamiento tipo de valor igual a 0,23373924.

Las tipologías dominantes en de la edificación son las descritas previamente, y los usos pormenorizados incompatibles con el sector R-20 son:

- Vb: vivienda en bloque
- In: industria
- Gi: gran industria
- Pa: pequeño almacén
- Al: almacén
- Fe: ferroviario
- Cualquiera de los No Urbanos
- Gc: grandes superficies comerciales
- Tu: turístico
- Cm: cementerio
- Dpr: depósito de residuos
- Inft: infraestructuras y servicios públicos territoriales

#### 4.1.2. Tipología básica de la edificación: parámetros

Atendiendo a las *Normas de ordenación pormenorizada* del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bétera, se definen a continuación los parámetros urbanísticos que definen las características de la parcela mínima edificable, así como los parámetros de la edificación.

##### **Artículo 33.** *Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.*

- a) **Superficie Mínima:** 500 m<sup>2</sup>.
- b) **Longitud Mínima de Fachada:** 15,00 m. No obstante, podrán edificarse las parcelas de longitud de fachada menor siempre que se hubiesen segregado con anterioridad a la exposición pública del Plan General.
- c) **Ángulo Mínimo de Fachada:** 45º.
- d) **Diámetro mínimo:** 10,00 m.

##### **Artículo 34.** *Parámetros de la Edificación*

- a) **Modo de Ordenación:** Edificación Aislada en Parcela.
- b) **Edificaciones Auxiliares:** Se admite la disposición de Edificación auxiliar para alojamiento de usos pormenorizados tales como garajes, "paellers", frontones, piscinas, u otros compatibles.

*La edificación auxiliar no podrá alojar alguno o varios de los elementos propios del programa del Uso Pormenorizado Vivienda Unifamiliar, Agrupada o Aislada, salvo que esté físicamente articulada con la de carácter principal mediante elementos de edificación cerrados y aislados del ambiente exterior.*

- c) **Índice de Edificabilidad Neto de Parcela:**  $0,35\text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$ .



d) **Ocupación Máxima de la Parcela:** 25%.

e) **Número Máximo de Plantas:** El número máximo de plantas de la edificación es dos (2).

f) **Altura Reguladora:**

- Edificación Principal: 10,00 m.
- Edificación Auxiliar, excepto la destinada a los usos detallados Frontón y Piscina: 4,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada al uso detallado Frontón: 9,00 m.
- Edificación Auxiliar destinada al uso detallado Piscina: 1,50 m.

g) **Altura de cornisa:** En la zona identificada con la clave "CS" (Urbanización Cumbres de San Antonio), la Altura de Cornisa será de 7,00 m.

h) **Retranqueos mínimos:**

- De la Edificación Principal y de la Edificación Auxiliar no destinada a alojar los usos detallados Garaje, Paellero y Frontón:
  - Con respecto a las Alineaciones de Vial: 5,00 m.
  - Con respecto a otros lindes de parcela: 3,00 m.
- De la Edificación Auxiliar destinada a los usos pormenorizados Garaje y Paellero: no se determina retranqueo obligatorio.
- De la Edificación Auxiliar destinada al uso pormenorizado frontón: el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual a su Altura reguladora según se determina en el párrafo "f" anterior.
- De la Edificación Auxiliar destinada al uso pormenorizado piscina: 2,00 m.

i) **Retranqueos mínimos: Vallas y Cercados:** Sobre los lindes de las parcelas se podrán disponer vallas y cercados de altura no superior a 2,00 m., para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquellas se contuviere, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas de la Edificación.

Las vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirán tratamiento de materiales propio de fachadas.

## 4.2. OBRAS PÚBLICAS EXISTENTES O PREVISTAS

Tal y como se ha mencionado en apartados anteriores, la programación del sector R-20 incluye la incorporación en su ordenación pormenorizada de varios elementos definidos en la ordenación estructural, los cuales se enumeran a continuación.

- En lo que respecta a la red estructural viaria, previo o simultáneo a la programación del sector, se ejecutará el viario RV/6/D, hasta alcanzar con el viario RV/TC/A y la carretera de San Antonio de Benagéber.
- En el ámbito de la red de evacuación de aguas residuales, previo o simultáneo a la programación del sector, se ejecutará el colector de la Conarda y el colector Oeste hasta conectar con el colector de Torre en Conill.



- Otras condiciones de la ordenación, entre las que se incluye la gestión de terrenos exteriores pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones Públicas, llevándose a cabo en los ámbitos identificados con las claves QL-01.1 (Parque de los Pinares) y RV-4/F (prolongación de la Calle de Los Álamos, tomando como nombre el de Calle Polígono N-28 R).
- Además, la programación del sector se diferirá preferentemente (\*) a la previa programación de las Unidades de Ejecución, denominadas, Camino de la Conarda Este y Camino de la Conarda Oeste.

### 4.3. AFECIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

En lo que respecta a afecciones existentes en la ordenación pormenorizada del sector R-20, se detecta afección a la vía pecuaria que, como se observa en la figura 14, cruza al mismo en la zona oeste. Se trata de la vía pecuaria denominada Cañada Real Aragonesa, y puesto que, según el PGOU es la vía con clave RV-4/F, se realizará su integración en la ordenación pormenorizada de este plan parcial.

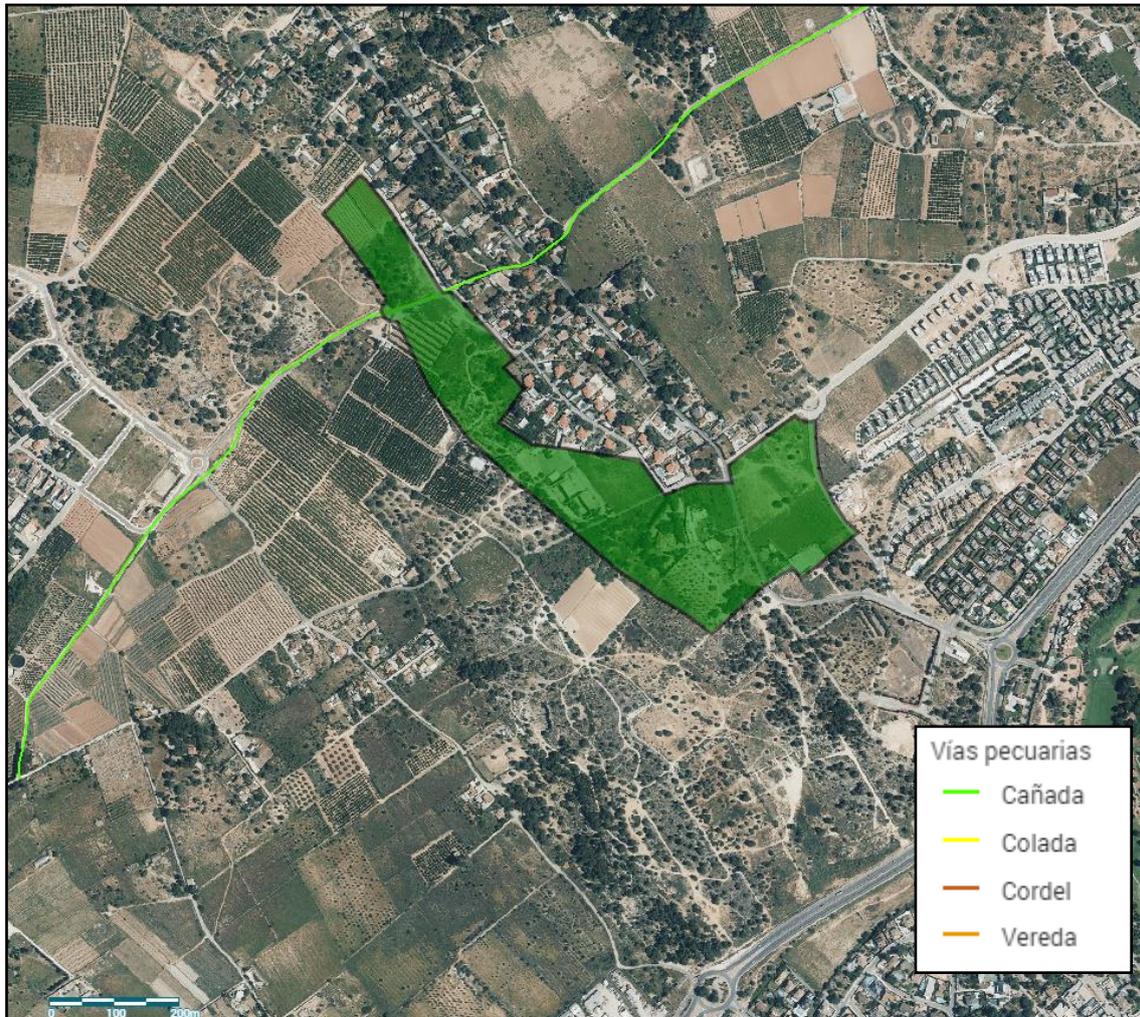


FIGURA 14: AFECCIÓN A VÍA PECUARIA DEL SECTOR R-20 (FUENTE: VISOR GVA)



Según lo dispuesto en el *capítulo V. Vías pecuarias y planeamiento territorial y urbanístico* de la *Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana*:

**Artículo 20.** *Las vías pecuarias y su integración en el planeamiento urbanístico.*

- 1. Las vías pecuarias de la Generalitat deberán grafarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, territorial, de conformidad con la normativa sectorial vigente, y estarán sujetas a lo dispuesto por dicha legislación en todo lo concerniente a usos y aprovechamientos de las mismas.*
- 2. La aprobación de un plan que afecte al trazado de las vías pecuarias comportará automáticamente la clasificación de su nuevo trazado conforme al planeamiento aprobado y conllevará también las afectaciones y desafectaciones necesarias del dominio público de acuerdo con la normativa de patrimonio de la Generalitat. Dicha aprobación requerirá informe previo favorable de la conselleria competente en materia de vías pecuarias.*

De esta manera, la forma en la que se procederá con la integración de dicha vía en el planeamiento actual será integrándola mediante el mantenimiento de su trazado, tal y como se describe en el siguiente artículo, también perteneciente a la *Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana*.

**Artículo 21.** *Tratamiento urbanístico de las vías pecuarias.*

- 1. El instrumento de planeamiento de la nueva ordenación urbanística o territorial deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados. También deberán preservarse el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios.*
- 2. En suelo urbano y urbanizable, si el nuevo planeamiento no altera el trazado de una vía pecuaria ni afecta al uso compatible o complementario en la misma, se integrará como paseo o alameda, correspondiendo su adecuación, conservación y mantenimiento al ayuntamiento. Dicha gestión se determinará de conformidad con los instrumentos establecidos legalmente, que aseguren una adecuada coordinación de la acción administrativa sobre vías pecuarias.*



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos

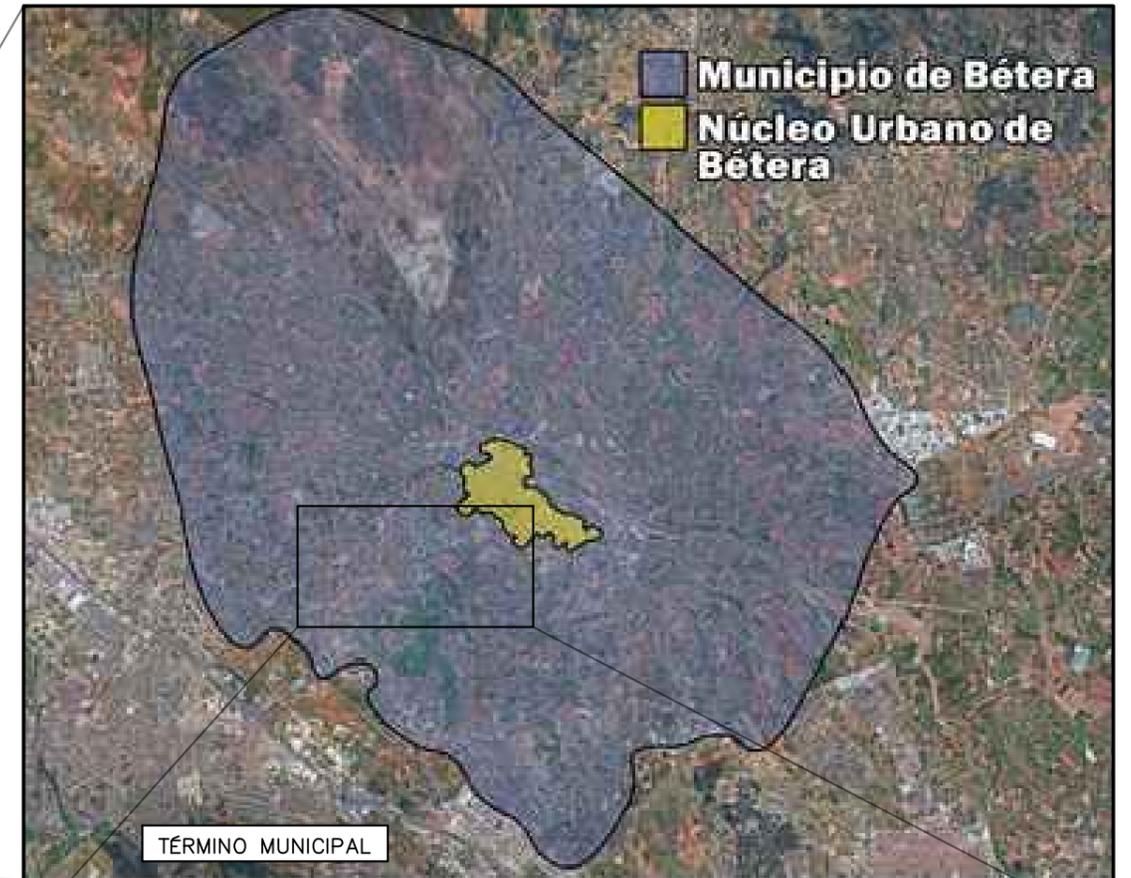


# DOCUMENTO Nº2. PLANOS INFORMATIVOS



## PLANOS INFORMATIVOS

- Nº1. SITUACIÓN  
(S/E)
- Nº2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SEGÚN EL PGOU  
(E 1:400)
- Nº3. TOPOGRÁFICO  
(E 1:5000)
- Nº4. USOS DEL SUELO  
(E 1:5000)
- Nº5. CATASTRAL  
(E 1:5000)
- Nº6. EDIFICACIONES EXISTENTES  
(E 1:5000)
- Nº7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (I). RED VIARIA  
(E 1:5000)
- Nº8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (II). RED ELÉCTRICA  
(E 1:3000)
- Nº7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (III). RED DE SANEAMIENTO  
(E 1:10000)
- Nº7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (IV). RED DE AGUA POTABLE  
(E 1:10000)



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  
 DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO  
*Beatriz López de la Vieja Díaz*  
 Beatriz López de la Vieja Díaz

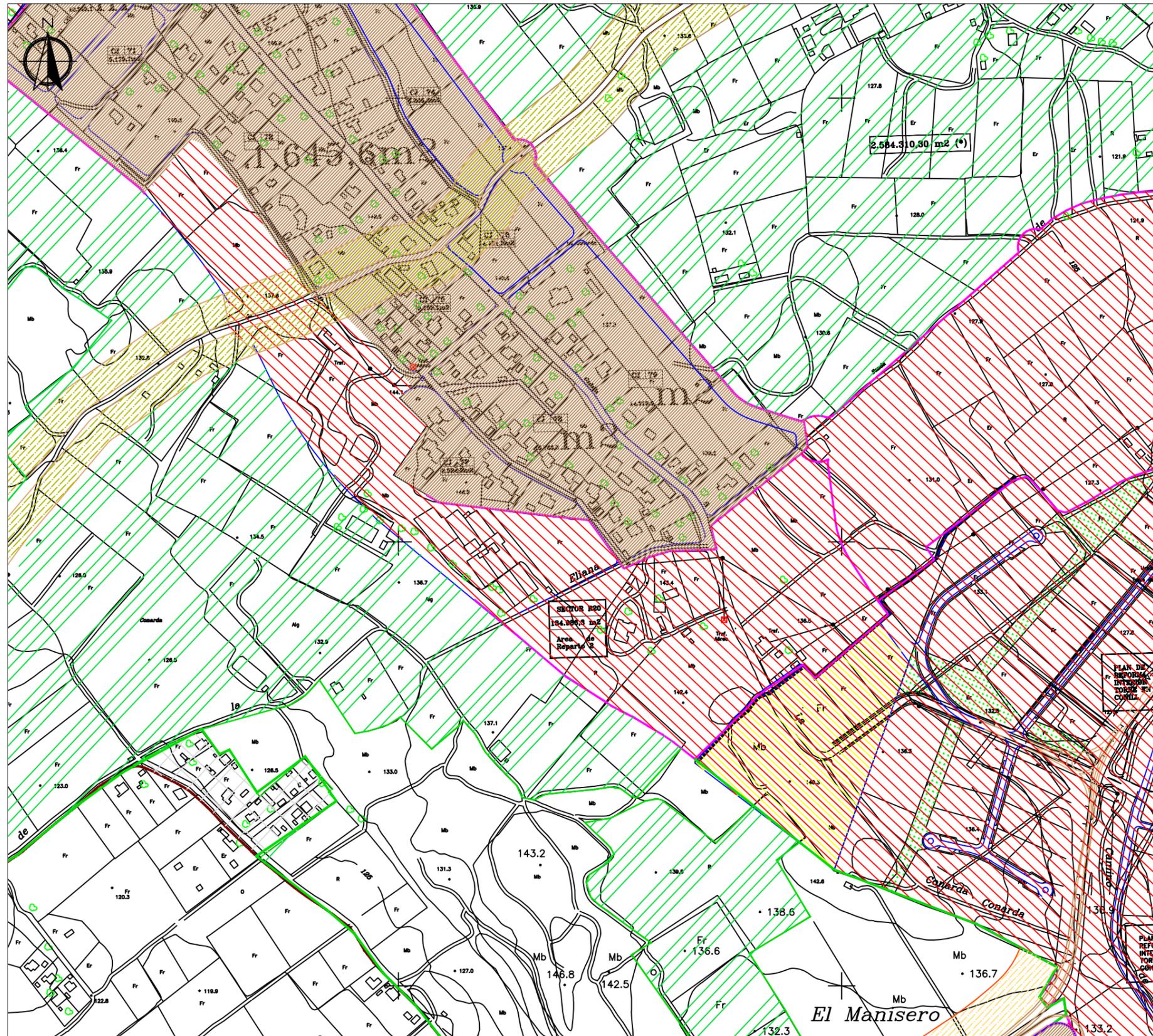
FECHA  
 NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN  
 EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:  
 S/E

TÍTULO DEL PLANO  
 PLANO INFORMATIVO  
 SITUACIÓN

Nº DE PLANO  
 1



### LEYENDA

#### SUELO URBANO.

- CON USO GLOBAL RESIDENCIAL INTENSIVO.
- CON USO GLOBAL RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE BAJA DENSIDAD.

#### SUELO URBANIZABLE.

- CON USO GLOBAL RESIDENCIAL INTENSIVO.
- CON USO GLOBAL RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE BAJA DENSIDAD.
- CON USO GLOBAL INDUSTRIAL Y AFECCIÓN SINGULAR.
- CON USO GLOBAL INDUSTRIAL Y AFECCIÓN LIMITADA.
- CON USO GLOBAL TERCIARIO.

#### SUELO NO URBANIZABLE.

- ZONA COMÚN.
- ZONA OBJETO DE PROTECCIÓN POR PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA GRADO 1.
- ZONA OBJETO DE PROTECCIÓN POR PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA GRADO 2.
- ZONA OBJETO DE PROTECCIÓN POR VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN.
- ZONA OBJETO DE PROTECCIÓN POR LA EXISTENCIA DE MASAS ARBOLADAS YDE MATORRAL.
- ZONA OBJETO DE PLANEAMIENTO ESPECIAL AL QUE SE REFIERE EL ART. 1 DE LA LEY 2/97 CV.
- ZONA QUE AFECTA AL DESARROLLO DE LA COOPERATIVA AGRÍCOLA MUNICIPAL.
- ZONA DE PROTECCIÓN VIARIA (APDO. 4.5.4. DEL II PLAN DE CARRETERAS CV.)
- ZONA DE PROTECCIÓN CULTURAL (ART. 1 DE LA LEY 4/92 CV.)
- ENCLAVE DE PROTECCIÓN CULTURAL.
- DOTACIONES DE LA RED ESTRUCTURAL.
  - "RD" ZONA DEPORTIVA/RECREATIVA.
  - "ED" ZONA EDUCATIVO-CULTURAL.
  - "TD" ZONA ASISTENCIAL.
  - "AD" SERVICIO ADMINISTRATIVO/INSTITUCIONAL.
  - "ID" INFRAESTRUCTURAS/SERVICIO URBANO.

#### ESPACIOS LIBRES

- RED ESTRUCTURAL "QL" PARQUES.
- OTROS ESPACIOS LIBRES.

#### OTRAS DETERMINACIONES DE INTERÉS A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS TERRENOS.

#### ZONAS DE POLICÍA

#### VÍAS PECUARIAS.

#### AFECCIONES POR LA EXISTENCIA DE INSTALACIONES MILITARES.

- LÍNEA SEGURIDAD LEJANA DEL CAMPAMENTO MILITAR.
- LÍNEA SEGURIDAD PRÓXIMA DEL CAMPAMENTO MILITAR.
- LÍNEA DE ACUARTELAMIENTO.
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE PROTECCIÓN VIARIA.
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.
- LÍMITE DE CLASE DE SUELO Y SECTORES.



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  
DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO

*Beatriz López de la Vieja Díaz*  
Beatriz López de la Vieja Díaz

FECHA

NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:

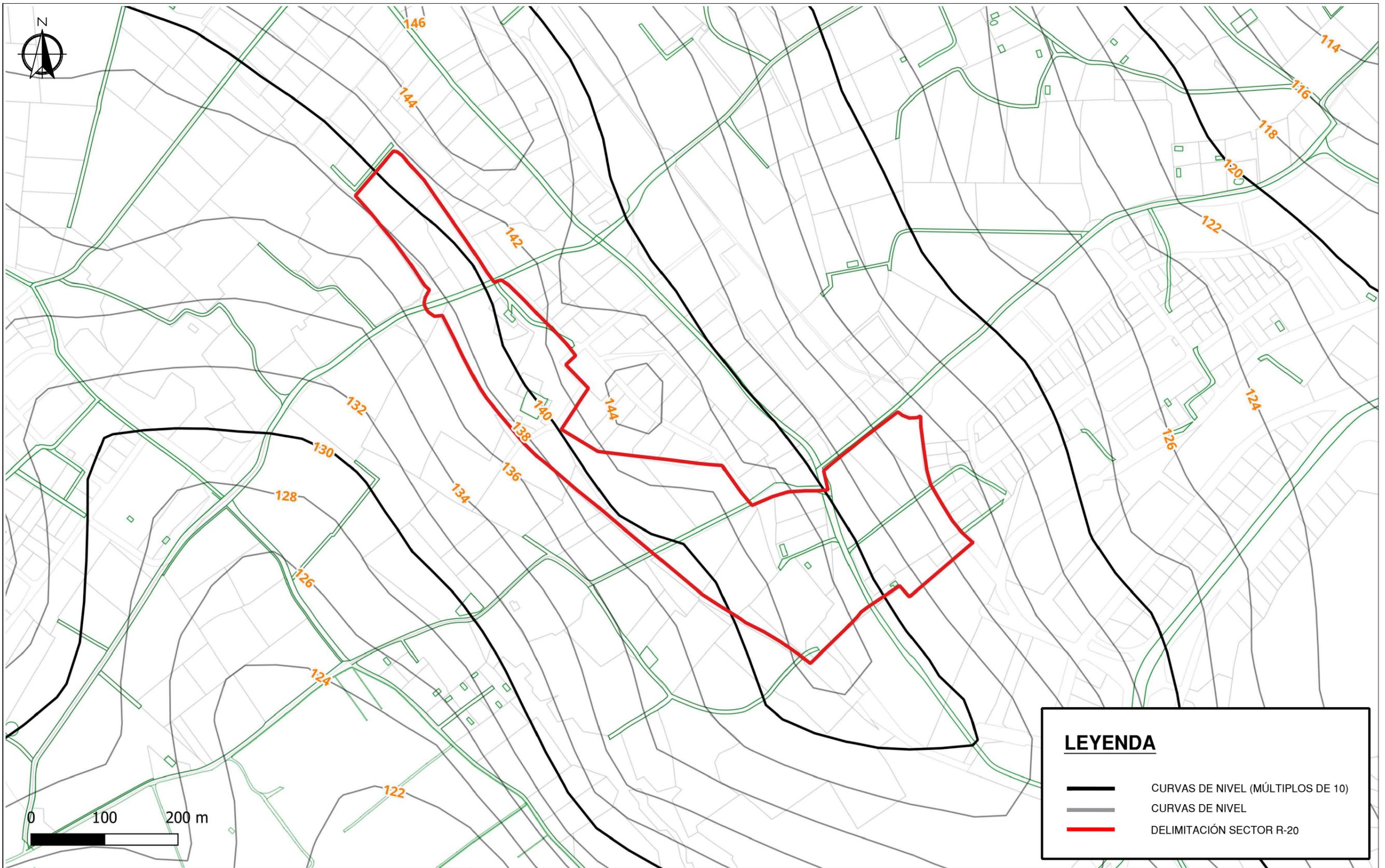
1:400

TÍTULO DEL PLANO

PLANO INFORMATIVO  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN EL PGOU

Nº DE PLANO

2



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  
 DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO  
*Beatriz López de la Vieja Díaz*  
 Beatriz López de la Vieja Díaz

FECHA  
 NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN  
 EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:  
 1:5000

TÍTULO DEL PLANO  
 PLANO INFORMATIVO  
 PLANO TOPOGRÁFICO

Nº DE PLANO  
**3**

**LEYENDA**

 Delimitación del sector R-20

**EDIFICACIONES**

**Edificaciones**

-  EDIFICIO SINGULAR
-  AGRUPACION DE EDIFICIOS
-  EDIFICIO AISLADO
-  NAVE AGROINDUSTRIAL O FABRICA
-  CASETA
-  EDIFICACION LIGERA

**USOS DEL SUELO**

**Infraestructuras viarias**

-  RED LOCAL
-  CARRETERA ASFALTADA
-  VIA DE COMUNICACION NO ASFALTADA
-  SUELOS PAVIMENTADOS
-  SUELOS NO PAVIMENTADOS

**Zonas arboladas**

-  ZONAS ARBOLADAS

**Servicios e Instalaciones**

-  RECINTO POLIDEPORTIVO
-  INSTALACION DEPORTIVA
-  CAMPO GOLF
-  PARQUE O JARDIN
-  VERTEDERO O ESCOMBRERA
-  LIMITE DE URBANIZACIÓN

**Cultivos**

-  TIERRA DE LABOR EN REGADIO
-  FRUTAL EN SECANO
-  FRUTAL EN REGADIO
-  ERIAL SIN CULTIVAR
-  BOSQUE CLARO
-  MATORRAL



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  
DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO

*Beatriz López de la Vieja Díaz*  
Beatriz López de la Vieja Díaz

FECHA

NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:

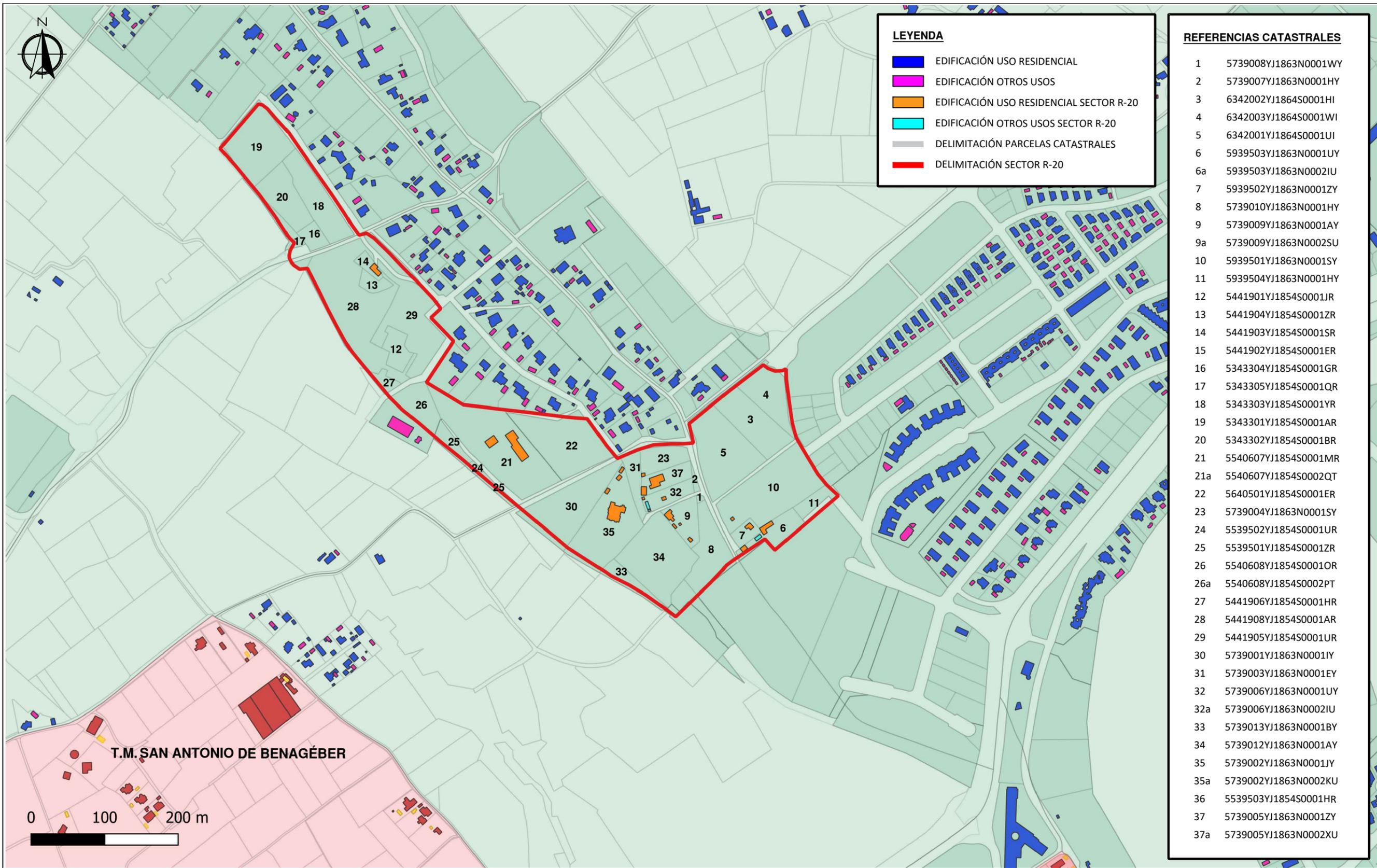
1:5000

TÍTULO DEL PLANO

PLANO INFORMATIVO  
USOS DEL SUELO

Nº DE PLANO

4



**LEYENDA**

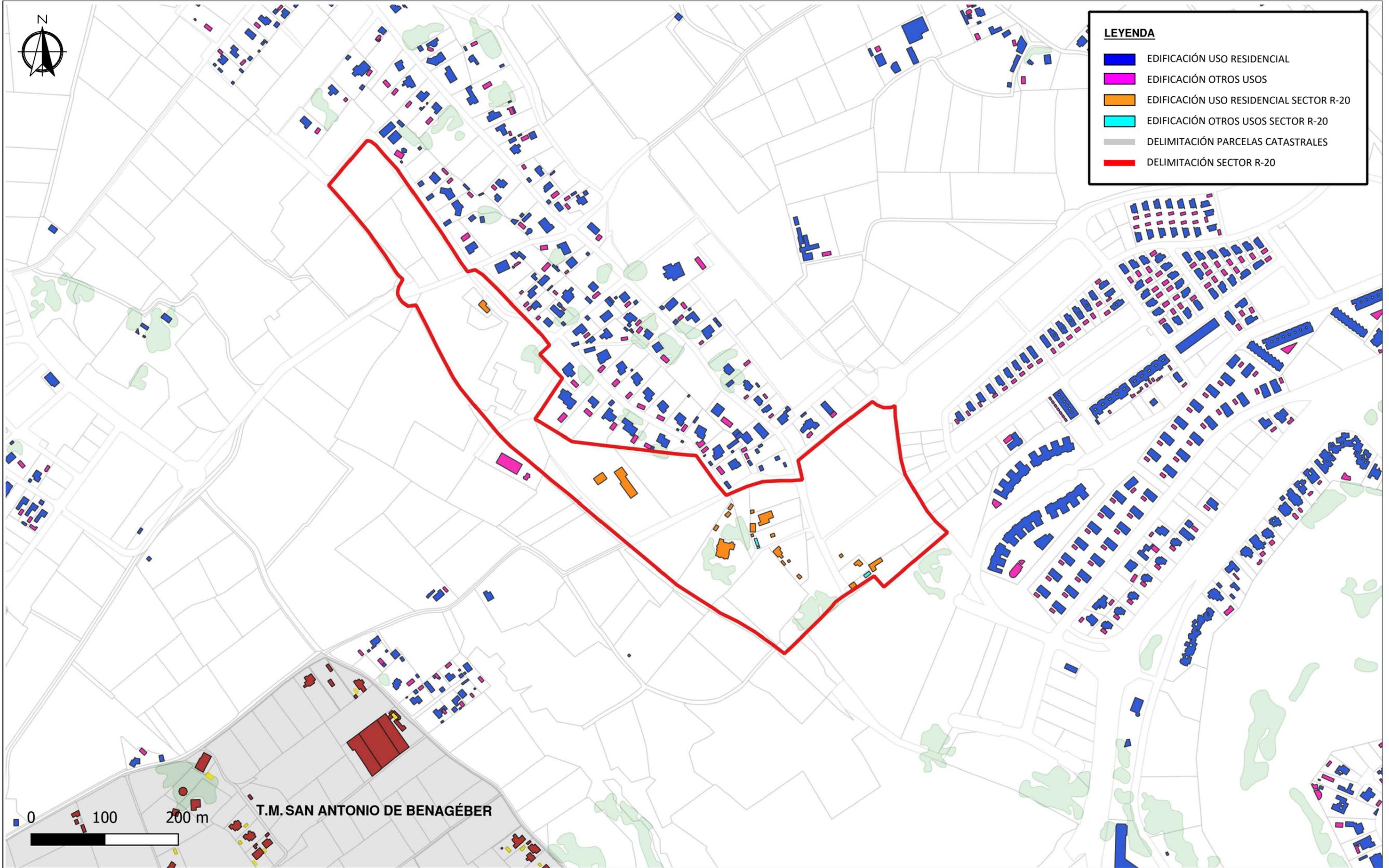
- EDIFICACIÓN USO RESIDENCIAL
- EDIFICACIÓN OTROS USOS
- EDIFICACIÓN USO RESIDENCIAL SECTOR R-20
- EDIFICACIÓN OTROS USOS SECTOR R-20
- DELIMITACIÓN PARCELAS CATASTRALES
- DELIMITACIÓN SECTOR R-20

**REFERENCIAS CATASTRALES**

1	5739008YJ1863N0001WY
2	5739007YJ1863N0001HY
3	6342002YJ1864S0001HI
4	6342003YJ1864S0001WI
5	6342001YJ1864S0001UI
6	5939503YJ1863N0001UY
6a	5939503YJ1863N0002IU
7	5939502YJ1863N0001ZY
8	5739010YJ1863N0001HY
9	5739009YJ1863N0001AY
9a	5739009YJ1863N0002SU
10	5939501YJ1863N0001SY
11	5939504YJ1863N0001HY
12	5441901YJ1854S0001JR
13	5441904YJ1854S0001ZR
14	5441903YJ1854S0001SR
15	5441902YJ1854S0001ER
16	5343304YJ1854S0001GR
17	5343305YJ1854S0001QR
18	5343303YJ1854S0001YR
19	5343301YJ1854S0001AR
20	5343302YJ1854S0001BR
21	5540607YJ1854S0001MR
21a	5540607YJ1854S0002QT
22	5640501YJ1854S0001ER
23	5739004YJ1863N0001SY
24	5539502YJ1854S0001UR
25	5539501YJ1854S0001ZR
26	5540608YJ1854S0001OR
26a	5540608YJ1854S0002PT
27	5441906YJ1854S0001HR
28	5441908YJ1854S0001AR
29	5441905YJ1854S0001UR
30	5739001YJ1863N0001IY
31	5739003YJ1863N0001EY
32	5739006YJ1863N0001UY
32a	5739006YJ1863N0002IU
33	5739013YJ1863N0001BY
34	5739012YJ1863N0001AY
35	5739002YJ1863N0001JY
35a	5739002YJ1863N0002KU
36	5539503YJ1854S0001HR
37	5739005YJ1863N0001ZY
37a	5739005YJ1863N0002XU

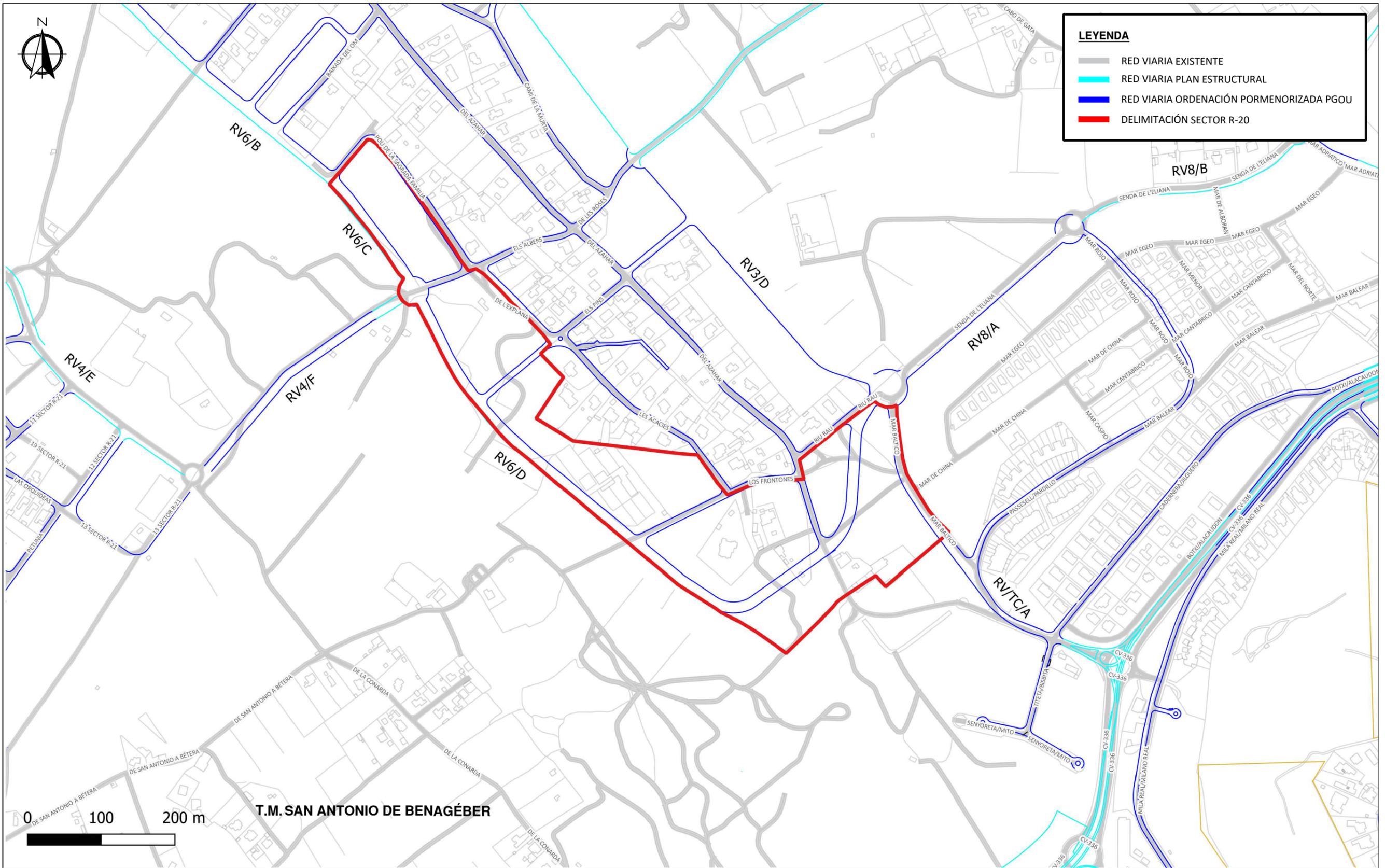
T.M. SAN ANTONIO DE BENAGÉBER





**LEYENDA**

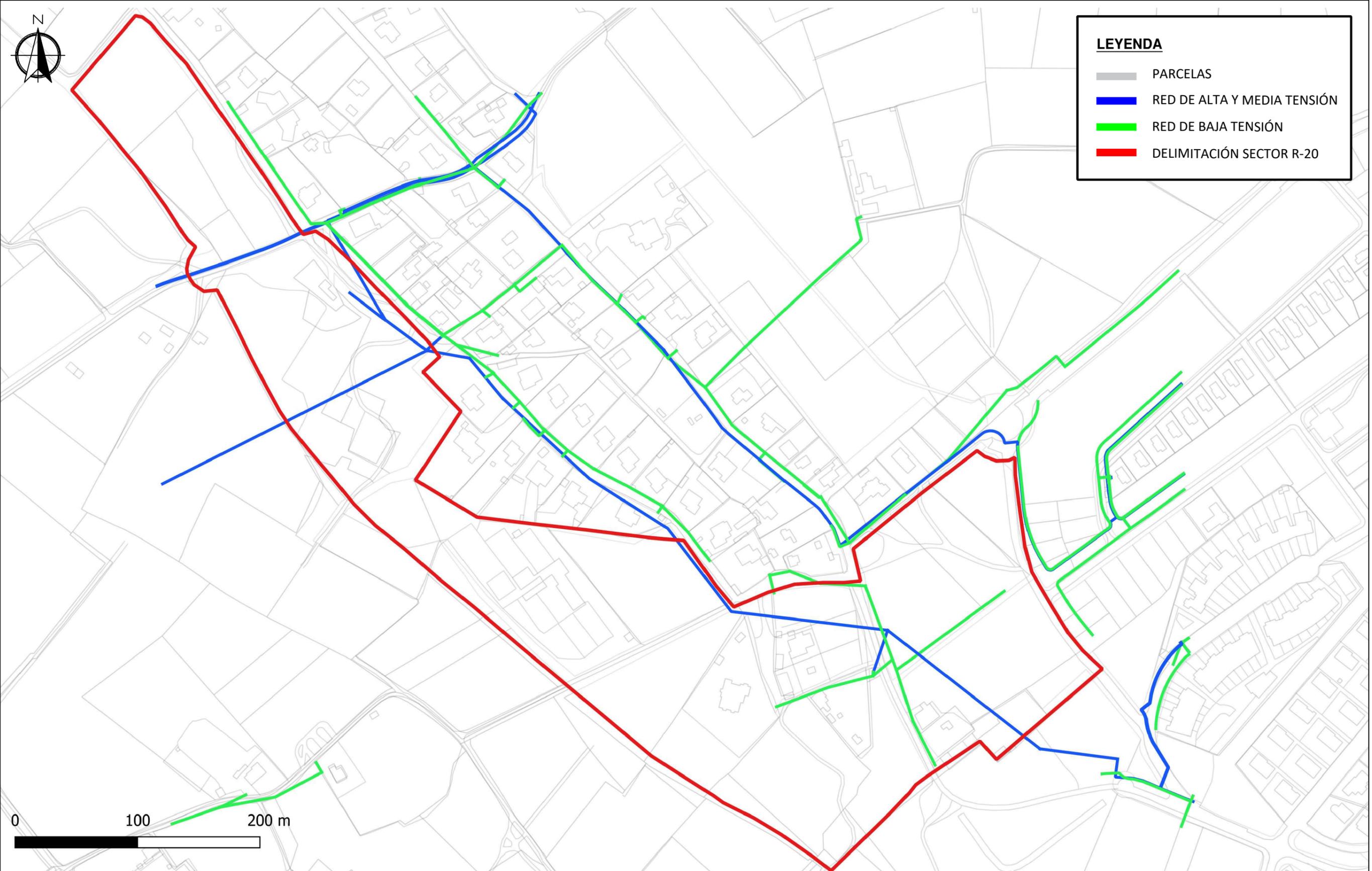
- EDIFICACIÓN USO RESIDENCIAL
- EDIFICACIÓN OTROS USOS
- EDIFICACIÓN USO RESIDENCIAL SECTOR R-20
- EDIFICACIÓN OTROS USOS SECTOR R-20
- DELIMITACIÓN PARCELAS CATASTRALES
- DELIMITACIÓN SECTOR R-20



**LEYENDA**

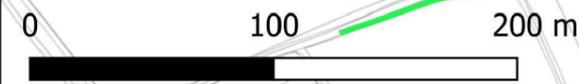
- RED VIARIA EXISTENTE
- RED VIARIA PLAN ESTRUCTURAL
- RED VIARIA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU
- DELIMITACIÓN SECTOR R-20

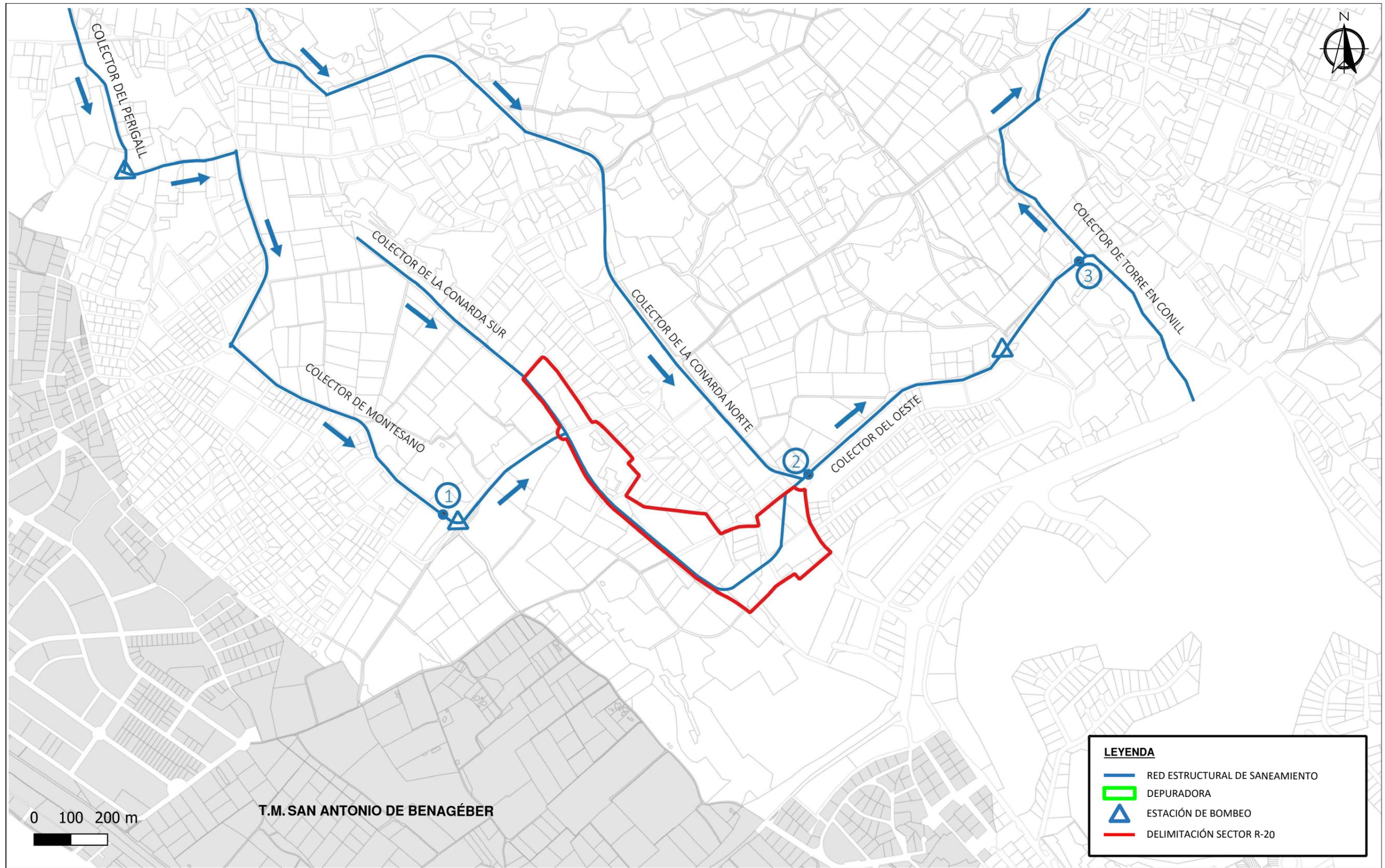
T.M. SAN ANTONIO DE BENAGÉBER



**LEYENDA**

- PARCELAS
- RED DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN
- RED DE BAJA TENSIÓN
- DELIMITACIÓN SECTOR R-20

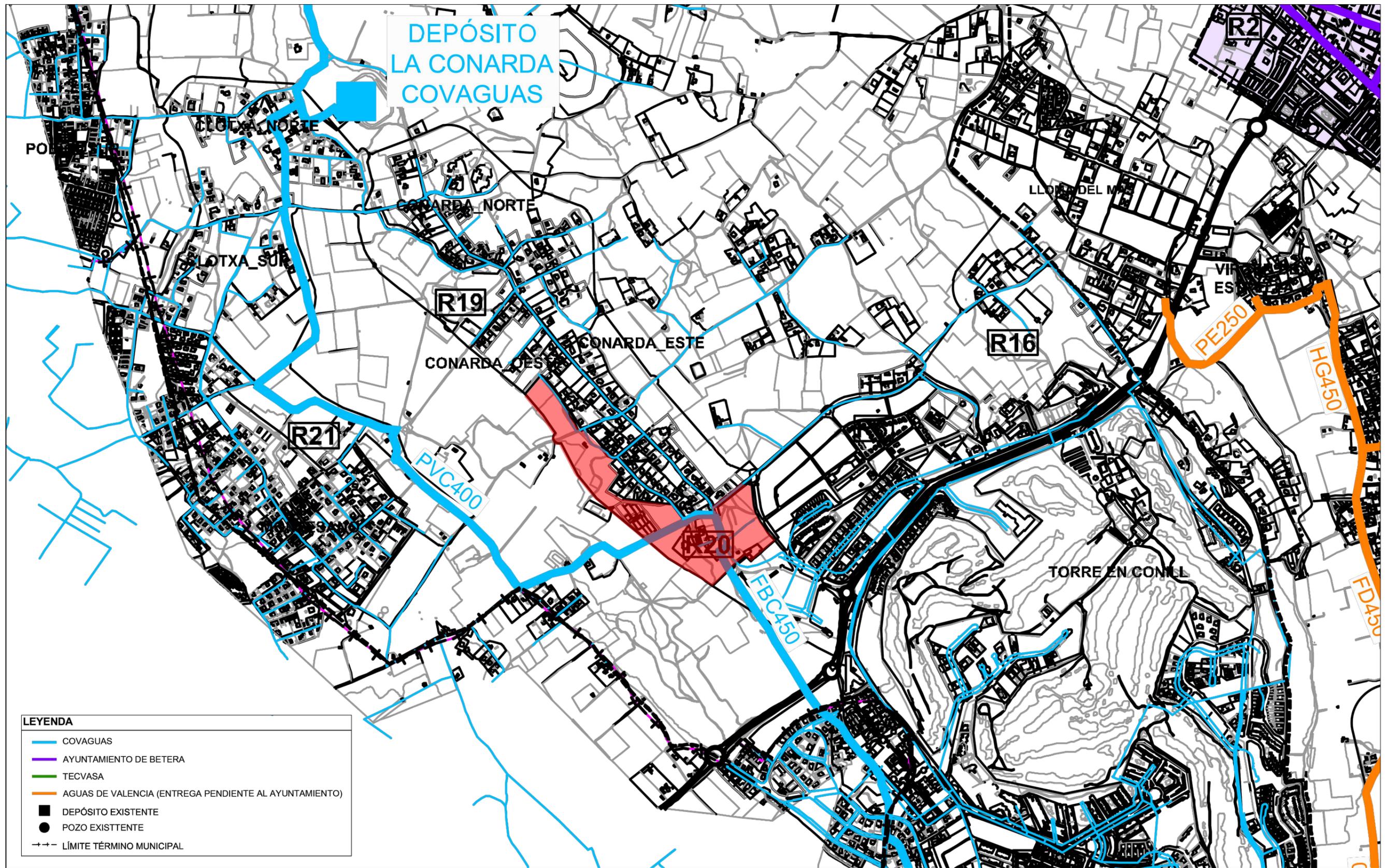




T.M. SAN ANTONIO DE BENAGÉBER

**LEYENDA**

- RED ESTRUCTURAL DE SANEAMIENTO
- ▭ DEPURADORA
- ▲ ESTACION DE BOMBEO
- DELIMITACIÓN SECTOR R-20



DEPÓSITO  
LA CONARDA  
COVAGUAS

**LEYENDA**

- COVAGUAS
- AYUNTAMIENTO DE BETERA
- TECVASA
- AGUAS DE VALENCIA (ENTREGA PENDIENTE AL AYUNTAMIENTO)
- DEPÓSITO EXISTENTE
- POZO EXISTENTE
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  
DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO  
*Beatriz López de la Vieja Díaz*  
Beatriz López de la Vieja Díaz

FECHA  
NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:  
1:10000

TÍTULO DEL PLANO  
PLANO INFORMATIVO  
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (IV).  
RED DE AGUA POTABLE

Nº DE PLANO  
10



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



# DOCUMENTO Nº3. MEMORIA JUSTIFICATIVA



## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	4
2.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS .....	4
2.1.	CONDICIONANTES .....	4
2.2.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	5
2.2.1.	Alternativa 1. Propuesta inicial por el Ayuntamiento de Bétera .....	5
2.2.2.	Alternativa 2. Propuesta inclusiva a través de diferentes usos: RES y TER .....	9
2.2.3.	Alternativa 3. Propuesta de integración de la regla 3-30-300 .....	12
2.2.4.	Alternativa 4. Propuesta comprometida con la sostenibilidad .....	17
2.3.	VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS .....	19
2.3.1.	Criterios .....	19
2.3.2.	Método MACBETH .....	19
2.3.3.	Justificación de la solución adoptada .....	23
2.4.	UNIDAD FUNCIONAL .....	25
3.	ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	25
3.1.	ENFOQUE Y OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL .....	25
3.2.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	25
3.3.	CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DE PLANEAMIENTO .....	26
3.3.1.	Coefficiente de máxima edificabilidad .....	26
3.3.2.	Densidad máxima de viviendas .....	26
3.3.3.	Área de reparto y aprovechamiento tipo .....	26
3.3.4.	Tipologías dominantes de la edificación .....	27
3.3.5.	Red estructural viaria .....	27
3.3.6.	Red de evacuación de aguas residuales .....	27
3.4.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE ACUERDO CON EL PLAN PARCIAL .....	27
3.5.	DETERMINACIONES ORIENTATIVAS DEL PLAN GENERAL .....	28
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	28
4.1.	RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA .....	29
4.2.	CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DE LA RED VIARIA .....	30
4.3.	CARACTERÍSTICAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	30
5.	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	31
6.	DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE .....	31
6.1.	ÁREAS Y ÁMBITOS .....	31
6.2.	CASOS HIPOTÉTICOS .....	31
6.3.	USOS Y EDIFICABILIDADES .....	32
6.4.	LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE .....	32



## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: LOCALIZACIÓN DE LOS DIVERSOS CONDICIONANTES PRESENTES EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: PROPIA) .....	5
FIGURA 2: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA) .....	8
FIGURA 3: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA) .....	11
FIGURA 4: BENEFICIOS DE LOS ESPACIOS VERDES EN LA CIUDAD (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO) .....	12
FIGURA 5: LA REGLA 3-30-300, ADAPTADO POR KONIJNENDIJK (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO) .....	13
FIGURA 6: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA) .....	15
FIGURA 7: CORRESPONDIENTE A LA TABLA 6. VIVIENDA AISLADA TIPO 2 (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO, GENERALITAT VALENCIANA) .....	16
FIGURA 8: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA) .....	18
FIGURA 9: INTRODUCCIÓN DE CRITERIOS EN EL SOFTWARE (FUENTE: M-MACBETH) .....	20
FIGURA 10: COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS DOS A DOS SEGÚN CADA CRITERIO (FUENTE: M-MACBETH) .....	21
FIGURA 11: PONDERACIÓN DE LOS CRITERIOS (FUENTE: M-MACBETH) .....	21
FIGURA 12: TABLA DE PUNTUACIONES (FUENTE: M-MACBETH) .....	22
FIGURA 13: TABLA DE RANKINGS (FUENTE: M-MACBETH) .....	22
FIGURA 14: PERFIL DE DIFERENCIAS ENTRE ALT. 3 Y ALT. 4 (FUENTE: M-MACBETH) .....	23
FIGURA 15: ACCESIBILIDAD A LAS PARCELAS SEGÚN EL NÚMERO DE PARCELAS (FUENTE: PROPIA) .....	24



## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCARIO DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA) .....	7
TABLA 2: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA) ...	8
TABLA 3: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA) .....	8
TABLA 4: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCARIO DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA) .....	10
TABLA 5: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA) .	10
TABLA 6: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA) .....	11
TABLA 7: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCARIO DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA) .....	14
TABLA 8: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA) .	14
TABLA 9: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA) .....	15
TABLA 10: COMPARATIVA ENTRE FACTORES URBANÍSTICOS EJEMPLO TIPO Y ALTERNATIVA 3 (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO, GENERALITAT VALENCIANA) .....	16
TABLA 11: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCARIO DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA) .....	17
TABLA 12: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA) .....	18
TABLA 13: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA) .....	18
TABLA 14: DATOS DE ENTRADA PARA APLICACIÓN DEL MÉTODO M-MACBETH .....	20



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se centrará, principalmente, en la descripción de las posibles alternativas consideradas en la elaboración del Plan Parcial objeto de este Trabajo Final de Máster. De la misma manera, se realizará una valoración de las alternativas tomando en cuenta diferentes criterios, exponiendo finalmente la solución que más se adecúa a la ordenación estructural definida en el PGOU de Bétera. Así, se justificará adecuadamente la ordenación pormenorizada a llevar a cabo en el sector R-20. Finalmente, se estudiará la delimitación de las unidades de ejecución y la delimitación de las áreas que puedan ser objeto de estudios de detalle.

## 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Tal y como se ha mencionado previamente, la base de este documento se centra en la descripción de diversas alternativas en lo que a ordenación pormenorizada respecta, del sector R-20 del municipio de Bétera.

Además, y con el objetivo principal de seleccionar la alternativa idónea, se han desarrollado varios métodos de evaluación, atendiendo a diferentes criterios.

### 2.1. CONDICIONANTES

Se considera oportuno previo al desarrollo de las diferentes alternativas de ordenación pormenorizada, una breve descripción junto con su ubicación de los condicionantes que determinan las soluciones propuestas.

De esta manera, se describen a continuación los condicionantes que marcan las diferentes propuestas:

- En cuanto a edificaciones, no será necesaria la integración de todas ellas, pero sí es de obligado cumplimiento la integración de la edificación ubicada en la parcela catastral número 14 (ver *Tabla 1 del Documento N°1. Memoria informativa*) dado que se trata de un pozo de agua de riego.
- En lo que respecta a red viaria, se dotará al sector de viales perimetrales, se integrará la vía pecuaria Cañada Real Aragonesa que atraviesa al sector por el noreste, y se ejecutará el viario RV/6/D hasta alcanzar con el viario RV/TC/A, tal y como se exige en la ficha de planeamiento.
- En lo que concierne a las redes de suministros:
  - Red de saneamiento: se ejecutarán los colectores de La Conarda y Oeste, hasta conectar con el colector de Torre en Conill.
  - Red de abastecimiento de agua potable: se establecerán las conexiones necesarias con la red existente.
  - Red eléctrica: se soterrará y se conducirá al vial público la línea aérea de alta y media tensión cuya traza discurre por gran parte del sector.
- Se llevará a cabo la gestión de los terrenos exteriores pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones Públicas en el ámbito identificado con la clave QL-01.1 (Parque de los Pinares), ver Plano de Ordenación N°4. *Adscripción de terrenos en el Parque de los Pinares*.
- Todas las propuestas descritas a continuación integrarán la ordenación pormenorizada del sector R-20 con las ordenaciones ya realizadas sobre los sectores colindantes, sector R-6 y sector PRI Torre en Conill.



A continuación, se muestra la localización de cada uno de los condicionantes que presenta el sector R-20 (ver figura 1).

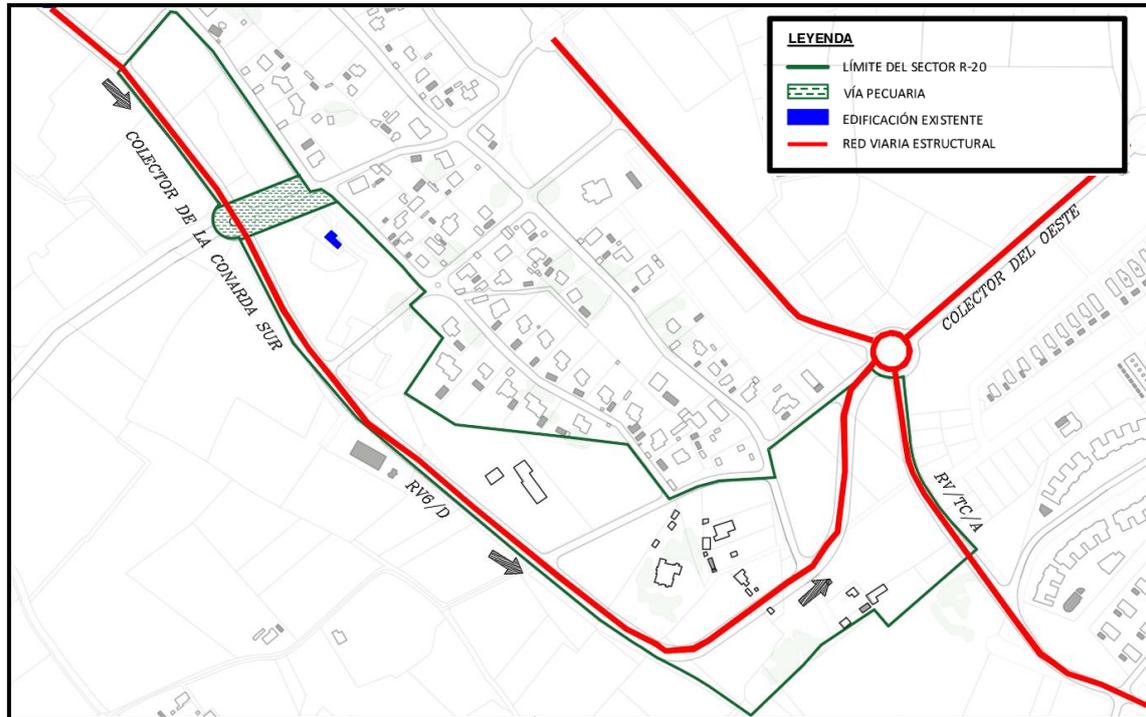


FIGURA 1: LOCALIZACIÓN DE LOS DIVERSOS CONDICIONANTES PRESENTES EN EL SECTOR R-20 (FUENTE: PROPIA)

Es importante añadir que, el colector de La Conarda Sur, discurre por la misma trayectoria que el viario RV/6/D, hasta conectar con el colector del Oeste, a la vez que con el viario RV/TC/A.

Atendiendo a la ficha de planeamiento del sector R-20, tanto la ejecución del viario RV/6/D hasta conectar con el viario RV/TC/A, como la ejecución de los colectores de La Conarda y Oeste, hasta conectar con el colector de Torre en Conill, son actuaciones que se llevarán a cabo previa o simultáneamente a la programación del sector.

Cabe destacar que, el Ayuntamiento de Bétera ha jugado un papel importante en la determinación de dichos condicionantes, pues, tras haber establecido contacto con el departamento de Urbanismo de esta entidad, ha sido posible conocer más en profundidad cuáles son las necesidades del municipio.

## 2.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 2.2.1. Alternativa 1. Propuesta inicial por el Ayuntamiento de Bétera

Como ya se ha mencionado en el apartado 2. Antecedentes del Documento N°1. Memoria informativa del presente Plan Parcial, el sector R-20 fue estudiado hace años, y sobre el mismo se desarrolló una propuesta de ordenación pormenorizada, que, finalmente, no llegó a ejecutarse. Gracias a la información proporcionada por el Ayuntamiento de Bétera, esta primera alternativa se basa en la ordenación prevista en aquel momento.



El objetivo principal con el que se desarrolla esta alternativa de ordenación es realizar la integración del sector R-20 con los sectores ya urbanizados R-6 y Torre en Conill, y la unidad de ejecución de La Conarda Este, principalmente. No obstante, también se han tenido en cuenta la mayor parte de los condicionantes enunciados previamente.

Esta alternativa está caracterizada principalmente por la superficie ubicada al este del sector, destinada a suelo dotacional público, equipamiento, ya que estaba prevista la ejecución de un instituto de educación secundaria entre los sectores R-20 y Torre en Conill. Actualmente, dicho equipamiento pertenece únicamente al sector Torre en Conill por lo que es en esta área donde se ejecutará dicho instituto.

Con el objetivo de conectar dicha dotación con el resto del sector, se ha dispuesto un vial principal de doble sentido al sur, que conecta de manera directa a través de otros dos viales, uno de doble sentido y otro de sentido único, con el noreste del sector R-20. El noreste del sector linda con el sector R-6 y Torre en Conill, y queda conectado con ambos a través del viario de doble sentido que va desde la rotonda hasta conectar con Torre en Conill. En lo que respecta a la conexión de noroeste a noreste del sector R-20, como se observa en la *figura 2*, parte del viario ya ha sido ejecutado, conformando parte del viario perimetral de la Urbanización Sagrada Familia, por lo que, en este caso, se han definido en dirección perpendicular a este borde perimetral, un total de 8 viales, siendo siete de ellos de sentido único, y el restante, de doble sentido. De esta manera, todas las áreas del sector quedan completamente conectadas entre sí, actuando el viario definido como total conexión entre los sectores previamente mencionados.

En lo que respecta a zonas verdes, se han previsto dos zonas principales ubicadas, una a cada lado de la vía pecuaria. La razón principal es que la mejor forma de integrar la vía pecuaria en un entorno urbano manteniendo su uso, es darles un uso dotacional a las superficies colindantes, de zona verde. Además, próxima a la vía pecuaria, se ubica una infraestructura existente cuyo uso actual es de pozo para riego. Así, un uso dotacional de zona verde en dicha área integra de la mejor manera ambas infraestructuras existentes.

En cuanto a equipamientos, se prevé la ejecución de un instituto de educación secundaria en el sector Torre en Conill, parcela que linda con el sector R-20. De esta manera, se ha pensado ejecutar en el sector R-20 la construcción de una biblioteca pública accesible para todos los habitantes. Además, se trata de un servicio altamente favorable para los jóvenes Bétera, ya que, en muchos casos, es necesaria una alternativa al estudio en casa, así como la adquisición de material y recursos educativos, y el área existente entre Bétera y San Antonio de Benagéber carece de dicho servicio.

En esta alternativa, dado que el noreste del sector generará un índice social considerable, debido a la construcción del instituto y de la biblioteca, se considera oportuno destinar, al menos una manzana de suelo a uso terciario, donde se puedan llevar a cabo negocios relacionados con la actividad principal de esta parte del sector, la educación, tales como, papelerías/imprentas, bares/restaurantes, entre otros.

A modo de síntesis, esta primera alternativa quedaría conformada por un total de 11 manzanas, 10 de ellas destinadas a uso residencial y solamente una, a uso terciario. En su mayoría, estas manzanas tienen forma cuadrangular o rectangular, y su superficie media es de 7.500 m<sup>2</sup>.

En lo que respecta a las edificaciones existentes, la presente propuesta respeta las edificaciones existentes integrándolas en la ordenación planteada.

Por último, se lleva a cabo un análisis de los condicionantes existentes en la ordenación pormenorizada de este sector, y de su cumplimiento o no cumplimiento en la ordenación desarrollada en esta primera alternativa.



- ❖ Incluye la integración de las edificaciones existentes.
- ❖ Se lleva a cabo la integración de la red viaria existente, incluyendo la vía pecuaria Cañada Real Aragonesa, y la ejecución del viario RV/6/D hasta alcanzar con el viario RV/TC/A.
- ❖ Se ejecutan las actuaciones requeridas en lo que a redes de suministros se refiere.
- ❖ Se incluye la gestión de los terrenos exteriores pertenecientes a la Red Primaria (Parque de los Pinares).

Por otro lado, en lo que respecta a normativa urbanística, cabe destacar varios detalles:

- No disposición de viario perimetral al norte de las manzanas nº 3 y nº 5, ambas de uso residencial.
- Gran parte del viario existente dispone de un ancho total de 9 metros. Según la LOTUP, para un índice de edificabilidad bruta de valor  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , los viales de sentido único a disponer deberían constar de 10 metros de ancho. Aunque existen excepciones para sectores de uso dominante residencial, tal y como se explica en la mencionada norma, y, es admisible que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20%.
- Más de la mitad de las edificaciones existentes fueron construidas previamente al año 2000, año en el que fue actualizado el PGOU de Bétera, por lo que, dichas edificaciones no cumplen con los estándares urbanísticos exigidos por el PGOU.
- No disposición de viario intermedio entre la manzana de uso residencial nº 9 y la manzana de uso terciario nº 10.

A continuación, se presenta una tabla resumen donde se recogen las superficies, los  $\text{m}^2$  de techo, así como el número de viviendas que comprende cada una de las manzanas:

*TABLA 1: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCIARIO DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA)*

MANZANA	USO	SUPERFICIE ( $\text{m}^2$ )	$\text{m}^2\text{t}$	TAMAÑO MÍNIMO ( $\text{m}^2$ )	Nº viviendas
1	RES	11.631,0	4.070,9	500	23
2	RES	6.763,4	2.367,2	500	13
3	RES	5.951,9	2.083,2	500	11
4	RES	11.594,7	4.058,2	500	23
5	RES	5.801,0	2.030,4	500	11
6	RES	2.163,3	757,2	500	4
7	RES	7.658,3	2.680,4	500	15
8	RES	9.881,3	3.458,5	500	19
9	RES	8.410,7	2.943,8	500	16
10	TER	6.207,4	2.172,6	500	12
11	RES	7.348,4	2.571,9	500	14
<b>TOTAL</b>		<b>83.411,5</b>	<b>29.194,0</b>	-	<b>149</b>

TABLA 2: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA)

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ZV-1	2.291,2
ZV-RP-2	7.451,7
TOTAL	9.742,9

La figura 2, muestra la distribución de cada una de las manzanas, así como el uso del que se ha dotado, mostrando una posible solución en l ordenación pormenorizada del sector R-20.



FIGURA 2: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA)

Aunque más adelante se justifica la adecuación de la alternativa escogida a las cláusulas establecidas en el Plan General de Ordenación urbana y en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se expone a continuación, la adecuación y cumplimiento/no cumplimiento con los estándares urbanísticos, tomando en cuenta los criterios de edificabilidad máxima, número máximo de viviendas, superficie mínima de zonas verdes, y superficie mínima de suelo dotacional.

TABLA 3: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 1 (FUENTE: PROPIA)

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS				
PARÁMETROS	ESTÁNDARES	PLAN PARCIAL	CUMPLIMIENTO	
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	32.190	29.194	91%	CUMPLE
Zonas verdes mínimas (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	4.140,1	9.742,9	235%	CUMPLE
Suelo Dotacional mínimo (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	9.544,4	20.375,1	213%	CUMPLE
Nº máximo viviendas	193	149	77%	CUMPLE



### 2.2.2. Alternativa 2. Propuesta inclusiva a través de diferentes usos: RES y TER

La ordenación pormenorizada de esta segunda alternativa tiene como prioridad dotar al sector R-20 de una extensa red viaria destinada, principalmente para vehículos a motor, de manera que todas las manzanas queden conectadas entre sí, no solo dentro del sector R-20 sino también con los sectores Torre en Conill y R-6, así como con la Urbanización Sagrada Familia.

Con este objetivo, se ha dotado al sector de un viario perimetral de doble sentido, el cual será atravesado perpendicularmente por un total de 6 viales:

- Vial 1, sobre el que se integra la vía pecuaria existente Cañada Real Aragonesa,
- Vial 2, de doble sentido que da continuación a la actual Calle de Los Pinos
- Vial 3, de doble sentido en paralelo al anterior
- Vial 4, de sentido único
- Vial 5, de doble sentido que da continuación a la actual Calle del Frontón
- Vial 6, de doble sentido, continuidad del vial perimetral sur hasta alcanzar con el nodo de conexión entre los sectores anteriormente mencionados. Se trata del viario RV/6/D, cuya ejecución queda recogida en la ficha de planeamiento del sector R-20.

A pesar de que la red viaria para vehículos motorizados es la prioridad en esta segunda propuesta de ordenación pormenorizada, también se ha tenido en cuenta el acceso y las conexiones peatonales. De esta manera, se ha dotado de viales peatonales entre manzanas considerando unas distancias máximas entre viales de, aproximadamente, 150 metros. Así, cualquier peatón dispone de la posibilidad de atravesar el sector a pie de manera rápida sin necesidad de recorrer largas distancias hasta encontrar el siguiente vial.

En lo que a zonas verdes respecta, se han previsto cuatro zonas principales, siendo las dos primeras, las ubicadas a ambos lados de la vía pecuaria con el fin de integrar la misma en el entorno urbano haciendo posible el mantenimiento de su uso, ya que se trata de un condicionante principal en la ordenación pormenorizada de este sector. No obstante, se ha considerado oportuno la disposición de dos zonas verdes próximas al equipamiento ubicado en el sector Torre en Conill, destinado a la ejecución de un instituto de educación secundaria, de manera que, estudiantes y profesores puedan acceder a dichas zonas para despejarse en los períodos de recreo/descanso.

En cuanto a equipamientos, esta propuesta de ordenación no considera ninguna de sus manzanas destinadas a dicho uso, por lo que, la superficie de suelo dotacional mínimo quedará conformada totalmente por las zonas verdes anteriormente mencionadas.

Como consecuencia del equipamiento destinado a educación ubicado en el PRI Torre en Conill, se genera sobre el área noreste del sector R-20 un índice social considerable y es por eso que, se considera oportuno destinar al menos una manzana de suelo a uso terciario, donde se puedan llevar a cabo negocios relacionados con la actividad principal de esta parte del sector, la educación. Además, el sector de la hostelería no está altamente presente en el entorno del sector, encontrándose el restaurante más próximo al norte del sector R-6, por lo que otro uso podría ser este.

Concluyendo con esta segunda alternativa, esta quedaría conformada por un total de 12 manzanas, 11 de ellas destinadas a uso residencial y solamente una, a uso terciario. En su mayoría, estas manzanas tienen forma cuadrangular o rectangular, y su superficie media es de 6.500 m<sup>2</sup>.

En lo que respecta a las edificaciones existentes, la presente propuesta respeta las edificaciones existentes integrándolas en la ordenación planteada, a excepción de las edificaciones ubicadas al este del sector, que serán expropiadas con el finde dotar al mismo de un amplio viario perimetral.



Con respecto al resto de condicionantes anteriormente expuestos, cabe destacar que esta alternativa cumple la totalidad de los mismos, siendo la única excepción la no integración de las edificaciones mencionadas en el párrafo anterior.

A continuación, se presenta una tabla resumen donde se recogen las superficies, los m<sup>2</sup> de techo, así como el número de viviendas que comprende cada una de las manzanas:

TABLA 4: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCIARIO DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA)

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> t	TAMAÑO MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	Nº viviendas
1	RES	4.835,1	1.692,3	500	9
2	RES	5.254,6	1.839,1	500	10
3	RES	3.015,8	1.055,5	500	6
4	RES	3.805,2	1.331,8	500	7
5	RES	4.027,2	1.409,5	500	8
6	RES	10.091,7	3.532,1	500	20
7	RES	5.483,9	1.919,4	500	10
8	RES	11.895,7	4.163,5	500	23
9	RES	9.855,1	3.449,3	500	19
10	RES	6.590,1	2.306,5	500	13
11	RES	8.073,9	2.825,9	500	16
12	TER	6.007,4	2.102,6	500	12
<b>TOTAL</b>		<b>78.935,7</b>	<b>27.627,5</b>	-	<b>141</b>

TABLA 5: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA)

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ZV-1	1.734,9
ZV-2	6.895,1
ZV-3	6.250,8
<b>TOTAL</b>	<b>14.880,7</b>



La figura 3, muestra la distribución de cada una de las manzanas, así como el uso del que se ha dotado, mostrando una posible solución en l ordenación pormenorizada del sector R-20.



FIGURA 3: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA)

Aunque más adelante se justifica la adecuación de la alternativa escogida a las cláusulas establecidas en el Plan General de Ordenación urbana y en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se expone a continuación, la adecuación y cumplimiento/no cumplimiento con los estándares urbanísticos, tomando en cuenta los criterios de edificabilidad máxima, número máximo de viviendas, superficie mínima de zonas verdes, y superficie mínima de suelo dotacional.

TABLA 6: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 2 (FUENTE: PROPIA)

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS				
PARÁMETROS	ESTÁNDARES	PLAN PARCIAL	CUMPLIMIENTO	
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	32.267,0	27.627,5	86%	CUMPLE
Zonas verdes mínimas (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	4.228.23	14.880,7	352%	CUMPLE
Suelo Dotacional mínimo (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	9.753,7	14.880,7	153%	CUMPLE
Nº máximo viviendas	193	141	73%	CUMPLE



### 2.2.3. Alternativa 3. Propuesta de integración de la regla 3-30-300

La ordenación pormenorizada de esta tercera alternativa está basada, atendiendo a los condicionantes ya mencionados, en el cumplimiento de la regla 3-30-300. Esta regla es la base de la, recientemente publicada, *Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático*. Su objetivo principal es de llevar a cabo una estrategia para una urbanización sostenible, de manera que los próximos desarrollos de las ciudades de la Comunidad Valenciana se encuentren preparados frente al cambio climático.

Tal y como se viene observando a lo largo de los últimos años, España es uno de los países de Europa más afectados por el cambio climático, ya que, las temperaturas cada vez son más extremas, con tendencia al alza, provocando veranos más largos e inviernos más cortos. Este hecho conlleva un aumento de las sequías, de la desertización y de las olas de calor.

Es importante destacar también, la frecuencia con la que se produce el fenómeno DANA (Depresión Aislada en Niveles Altos) en nuestro país. Se trata de un fenómeno que provoca fuertes lluvias por la depresión aislada en niveles altos, que durante los últimos meses han causado graves inundaciones en gran parte del país.

La combinación de la desertización y las DANA, hace que, a pesar de las fuertes lluvias, gran parte de los embalses de las áreas del mediterráneo, entre las que se encuentra la Comunidad Valenciana, continúen secándose. Dado que la tierra está tan seca su permeabilidad se ve altamente reducida, dificultando la capacidad de absorción del agua. A este hecho, además, hay que sumarle que la mayor parte de estas fuertes lluvias tiene lugar en zonas próximas a la costa, por lo que es muy difícil retener esa agua.

Por tanto, esta estrategia posee una serie de efectos beneficiosos de los espacios verdes urbanos frente al cambio climático, entre los que se encuentran los siguientes (ver figura 4).

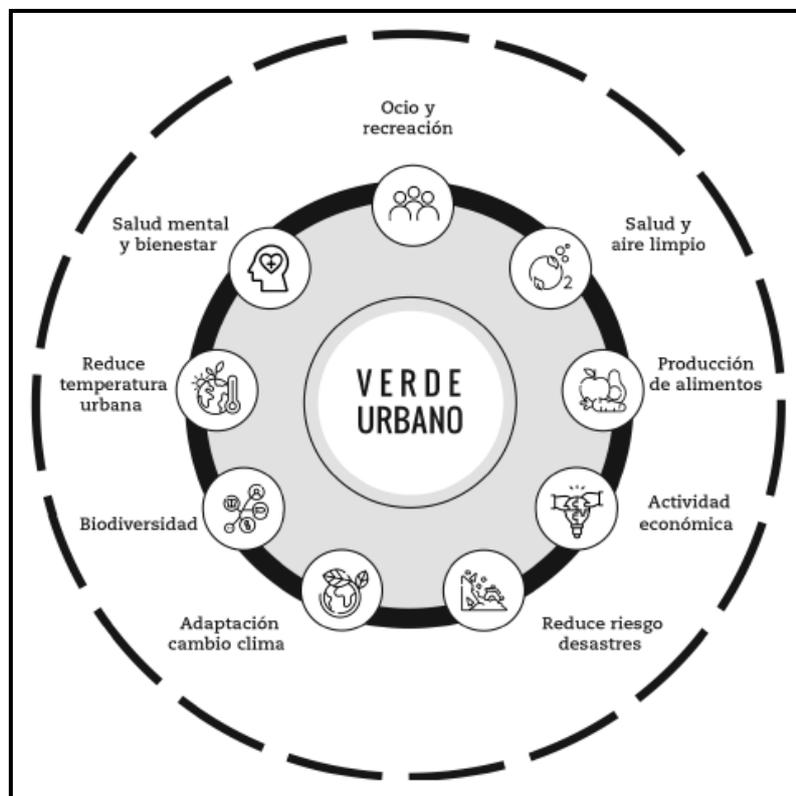


FIGURA 4: BENEFICIOS DE LOS ESPACIOS VERDES EN LA CIUDAD (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO)



De esta manera, para poder cumplir con el objetivo de aplicación de la regla 3-30-300 en el sector que nos ocupa, debemos tener en cuenta lo siguiente:

- ✓ Todo el mundo debería poder ver al menos **3 árboles** de porte alto desde su casa y su lugar de trabajo o estudio.
- ✓ Debería de existir **30% de cubierta verde** en cada barrio.
- ✓ La distancia máxima a la zona verde de alta calidad más cercana debería ser de **300 metros**.

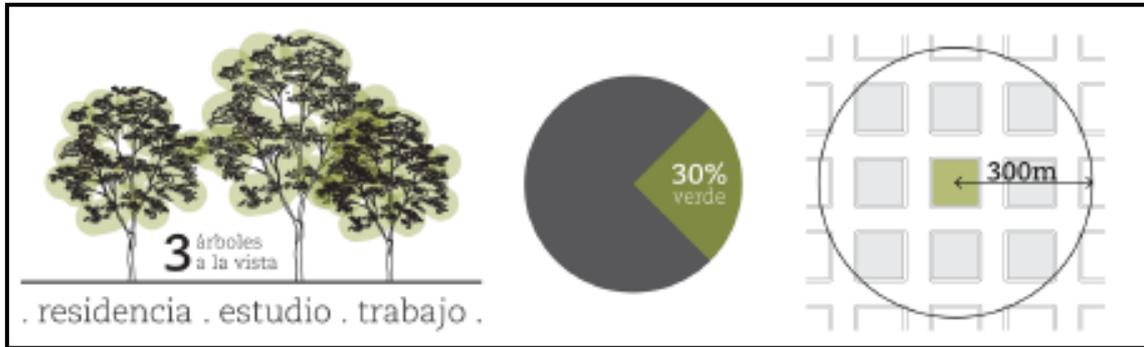


FIGURA 5: LA REGLA 3-30-300, ADAPTADO POR KONIJNENDIJK (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO)

Con este objetivo, se ha dotado al sector de diversos viales, tanto peatonales, como de único y doble sentido, con ancho suficiente para posibilitar la integración de arbolado y de carril bici. Al igual que en la alternativa anterior, la disposición de viales entre manzanas ha sido tomada en cuenta bajo la consideración de unas distancias máximas entre viales de, aproximadamente, 150-200 metros. Así, cualquier peatón dispone de la posibilidad de atravesar el sector a pie de manera rápida sin necesidad de recorrer largas distancias hasta encontrar el siguiente vial.

En lo que a zonas verdes respecta, se han previsto siete zonas principales, ubicándose las tres primeras a ambos lados de la vía pecuaria con el fin de integrar la misma en el entorno urbano haciendo posible el mantenimiento de su uso, ya que se trata de un condicionante principal en la ordenación pormenorizada de este sector. No obstante, se ha considerado oportuno la disposición de dos zonas verdes próximas al equipamiento ubicado en el sector Torre en Conill, destinado a la ejecución de un instituto de educación secundaria, de manera que, estudiantes y profesores puedan acceder a dichas zonas para despejarse en los períodos de recreo/descanso. Además, se disponen dos zonas verdes en la zona central del sector, haciendo posible el cumplimiento de la regla 3-30-300 y facilitando el acceso a las mismas a los actuales vecinos del sector colindante.

En cuanto a equipamientos, esta propuesta de ordenación no considera ninguna de sus manzanas destinadas a dicho uso, por lo que, la superficie de suelo dotacional mínimo quedará conformada totalmente por las zonas verdes anteriormente mencionadas.

Dado que el sector se encuentra catalogado como suelo urbanizable residencial en régimen de baja densidad, no se considera necesario, en esta alternativa, destinar alguna/s manzanas a suelo terciario/equipamientos. Dado que, lo más probable es que los habitantes de este sector disfruten de sus viviendas como segundas residencias.

Concluyendo con esta tercera alternativa, esta quedaría conformada por un total de 10 manzanas todas ellas destinadas a uso residencial. En su mayoría, estas manzanas tienen forma cuadrangular o rectangular, y su superficie media es de 6.700 m<sup>2</sup>.



En lo que respecta a las edificaciones existentes, la presente propuesta respeta las edificaciones existentes integrándolas en la ordenación planteada, a excepción de las edificaciones ubicadas al este del sector, que serán expropiadas con el fin de dotar al mismo de un amplio viario perimetral.

Con respecto al resto de condicionantes anteriormente expuestos, cabe destacar que esta alternativa cumple la totalidad de los mismos, siendo la única excepción la no integración de las edificaciones mencionadas en el párrafo anterior.

A continuación, se presenta una tabla resumen donde se recogen las superficies, los m<sup>2</sup> de techo, así como el número de viviendas que comprende cada una de las manzanas:

*TABLA 7: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCIARIO DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA)*

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> t	TAMAÑO MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	Nº viviendas
1	RES	10.890,8	3.811,8	500	21
2	RES	6.040,7	2.114,2	500	12
3	RES	4.224,9	1.478,7	500	8
4	RES	9.918,22	3.471,4	500	19
5	RES	12.500,0	4.375,0	500	25
6	RES	4.068,9	1.424,13	500	8
7	RES	4.753,9	1.663,9	500	9
8	RES	6.073,7	2.125,8	500	12
9	RES	5.000,0	1.750,0	500	10
10	RES	3.610,3	1.263,6	500	7
<b>TOTAL</b>		<b>67.081,4</b>	<b>23.478,5</b>	-	<b>131</b>

*TABLA 8: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA)*

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ZV-1	1.828,3
ZV-2	6.729,8
ZV-3	5.142,2
ZV-4	13.138,9
<b>TOTAL</b>	<b>26.838,9</b>



La figura 6, muestra la distribución de cada una de las manzanas, así como el uso del que se ha dotado, mostrando una posible solución en l ordenación pormenorizada del sector R-20.



FIGURA 6: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA)

Aunque más adelante se justifica la adecuación de la alternativa escogida a las cláusulas establecidas en el Plan General de Ordenación urbana y en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se expone a continuación, la adecuación y cumplimiento/no cumplimiento con los estándares urbanísticos, tomando en cuenta los criterios de edificabilidad máxima, número máximo de viviendas, superficie mínima de zonas verdes, y superficie mínima de suelo dotacional.

TABLA 9: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 3 (FUENTE: PROPIA)

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS				
PARÁMETROS	ESTÁNDARES	PLAN PARCIAL	CUMPLIMIENTO	
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	32.257,8	23.478,5	73%	CUMPLE
Zonas verdes mínimas (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	3.521,8	26.838,9	762%	CUMPLE
Suelo Dotacional mínimo (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	8.217,5	26.838,9	327%	CUMPLE
Nº máximo viviendas	193	131	68%	CUMPLE

En lo que respecta al cumplimiento de la regla 3-30-300, es importante prestar especial atención a la *Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático* publicada por la Generalitat Valenciana.

Para poder llevar a cabo un estudio sobre la viabilidad de esta alternativa en lo referente al cumplimiento de esta norma, se ha tomado como ejemplo el caso expuesto en la *tabla 6. Vivienda Aislada Tipo 2*.

Se trata del caso que más se asemeja a la presente alternativa pues cuenta con los siguientes factores:

TABLA 10: COMPARATIVA ENTRE FACTORES URBANÍSTICOS EJEMPLO TIPO Y ALTERNATIVA 3 (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO, GENERALITAT VALENCIANA)

Factor	Vivienda Aislada Tipo 2	Alternativa 3
Índice de Edificabilidad Residencial (IER) (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,25	0,25
Índice de Edificabilidad Terciario (IET) (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,05	0
Tamaño de la parcela (m <sup>2</sup> )	450	500
Número máximo de plantas	2	2
Coefficiente de ocupación (%)	25	25
Zona verde (ZV) (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)	0,35	0,35

A la vista de los resultados mostrados en la *tabla 10*, puede observarse que los parámetros sobre los que se desarrolla esta alternativa coinciden en su mayoría, con los parámetros de la vivienda aislada tipo 2, de la Guía, señalando únicamente dos principales diferencias en el IET y en el tamaño de la parcela. Esto no supone un inconveniente en lo que respecta al cumplimiento de la mencionada regla 3-30-300, pues significa que el Índice de Edificabilidad Bruta, coincide con el Índice de Edificabilidad Residencial (ver ecuación):

$$IEB = IER + IET = 0,25 \frac{m^2t}{m^2s}$$

Asimismo, que la parcela conste de 500 m<sup>2</sup>, como mínimo, en lugar de 450 m<sup>2</sup>, tampoco supone un inconveniente, ya que, el coeficiente de ocupación es el mismo. Por tanto, implica que se dispone de 50 m<sup>2</sup> más, que podrían ser destinados a zona verde dentro de la parcela privada.

A continuación, mediante la *figura 7*, podemos concluir que la viabilidad de esta alternativa en lo que al cumplimiento de la regla 3-30-300 refiere, es alta, ya que, un 100% de zonas verdes tendrá lugar en parcelas, públicas y privadas.

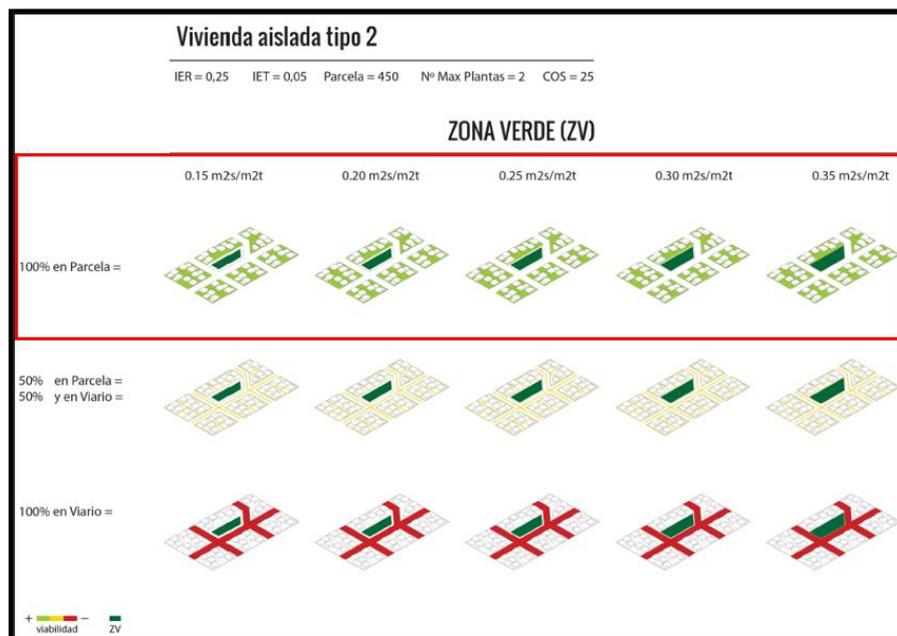


FIGURA 7: CORRESPONDIENTE A LA TABLA 6. VIVIENDA AISLADA TIPO 2 (FUENTE: GUÍA DE URBANIZACIÓN SOSTENIBLE EN EL MARCO DEL CAMBIO CLIMÁTICO, GENERALITAT VALENCIANA)



## 2.2.4. Alternativa 4. Propuesta comprometida con la sostenibilidad

Esta última y cuarta alternativa, se plantea con unos objetivos y estructuras muy similares a la alternativa anterior, destacando entre ellas dos grandes diferencias:

1. Dado que más del 50% de las edificaciones existentes fueron construidas previamente al año 2000, año en el que se redactó el actual Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bétera, se llevará a cabo la expropiación de dichas parcelas, por lo que no se integrarán las edificaciones existentes en la ordenación pormenorizada contemplada en esta alternativa. Únicamente se realizará una excepción, en la edificación ubicada en la ZV-2, pues se trata de un pozo de agua para riego, el cual debe conservarse bajo petición del Ayuntamiento.
2. Disposición de manzanas cuadrangulares/rectangulares, en su mayoría posible, facilitando así un ajuste mucho más preciso a los criterios de parcelación exigidos en el PGOU. Asimismo, se ha tenido en cuenta la topografía existente en dicho sector, así como la red viaria existente en los sectores colindantes. De esta manera, se dispone el mayor número posible de viales en dirección perpendicular a las curvas de nivel, de manera que se facilite la evacuación de aguas en caso de lluvias torrenciales, muy típicas en esta área de España.

Por lo demás, se trata de una alternativa muy similar a la alternativa 3, pues el objetivo principal de ambas es el de incluir la regla 3-30-300, mejorando la calidad de vida de los habitantes de este sector. De la misma manera, igual que en la alternativa 3, se verifica el cumplimiento de la regla 3-30-300, pues los factores urbanísticos a tener en cuenta son los mismos que en el caso anterior, pudiéndose tratar de un caso análogo el expuesto en la *tabla 6. Vivienda Aislada Tipo 2*, de la *Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático*, publicada por la Generalitat Valenciana.

Con respecto a los condicionantes anteriormente expuestos, esta alternativa cumple todos los condicionantes exigidos por la normativa, LOTUP y PGOU. Por otro lado, rompe los esquemas de las alternativas interiores, pues no integra las edificaciones existentes, dando prioridad a la disposición de la red viaria. A continuación, se presenta una tabla resumen donde se recogen las superficies, los m<sup>2</sup> de techo, así como el número de viviendas que comprende cada una de las manzanas:

TABLA 11: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL Y USO TERCIARIO DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA)

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> t	TAMAÑO MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	Nº viviendas
1	RES	4.959,2	1.735,7	500	9
2	RES	3.941,2	1.379,4	500	7
3	RES	4.224,5	1.478,6	500	8
4	RES	7.910,5	2.768,7	500	15
5	RES	7.732,9	2.706,5	500	15
6	RES	14.492,2	5.072,3	500	28
7	RES	7.103,9	2.486,4	500	14
8	RES	6.088,9	2.131,1	500	12
9	RES	5.511,3	1.928,9	500	11
10	RES	8.825,9	3.089,1	500	17
<b>TOTAL</b>		70.790,5	24.776,7	-	136



TABLA 12: DISPOSICIÓN DE MANZANAS DESTINADAS A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA)

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ZV-1	3.197,5
ZV-2	14.174,7
ZV-3	6.849,1
<b>TOTAL</b>	<b>24.221,2</b>

La figura 8, muestra la distribución de cada una de las manzanas, así como el uso del que se ha dotado, mostrando una posible solución en l ordenación pormenorizada del sector R-20.



FIGURA 8: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA)

Aunque más adelante se justifica la adecuación de la alternativa escogida a las cláusulas establecidas en el Plan General de Ordenación urbana y en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se expone al final de cada alternativa su adecuación y cumplimiento/no cumplimiento con los estándares urbanísticos, tomando en cuenta los criterios de edificabilidad máxima, número máximo de viviendas, superficie mínima de zonas verdes, y superficie mínima de suelo dotacional.

TABLA 13: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA ALTERNATIVA 4 (FUENTE: PROPIA)

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS				
PARÁMETROS	ESTÁNDARES	PLAN PARCIAL	CUMPLIMIENTO	
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	32.777,5	24.776,7	76%	<b>CUMPLE</b>
Zonas verdes mínimas (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	3.716,5	24.221,2	652%	<b>CUMPLE</b>
Suelo Dotacional mínimo (LOTUP) (m <sup>2</sup> s)	8.671,8	24.221,2	279%	<b>CUMPLE</b>
Nº máximo viviendas	196	136	69%	<b>CUMPLE</b>



## 2.3. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

### 2.3.1. Criterios

Para poder llevar a cabo la valoración de las alternativas anteriormente expuestas, se enumeran y describen en este apartado, los criterios a tener en cuenta. Así, atendiendo a dichos criterios se desarrollará posteriormente una comparativa más detallada basada en el método MACBETH.

Los criterios principales que marcarán la elección de una u otra alternativa son los siguientes:

- Criterio económico (coste), en euros. Las alternativas cuyo coste suponga una menor inversión económica serán mejor puntuadas. Para ello, se ha realizado una estimación económica por medio del método MSV, a través del cual es posible conocer el coste de urbanización por metro cuadrado de superficie a partir de la superficie de los viales.
- Zonas verdes (ZV), en m<sup>2</sup>. Este criterio, después del criterio económico, es el de mayor peso. Entre los objetivos principales del presente Plan Parcial, se incluye el cumplimiento de la regla 3-30-300, permitiendo así una mejora considerable en la calidad de vida y el bienestar de las personas, junto con una adaptación al cambio climático y a la biodiversidad.
- Accesibilidad a las parcelas (parcelas), en nº de parcelas accesibles desde viales para tráfico rodado. Las alternativas que cuenten con mayor número de parcelas accesibles desde viales para tráfico rodado se valorarán con una puntuación más alta, contribuyendo a mejorar la comodidad de los propietarios.
- Integración con el entorno existente (NE), en nº edificaciones existentes a integrar (siempre y cuando cumplan con la normativa actual). Se valora positivamente la integración de las edificaciones existentes, con el objetivo de generar menor cantidad de residuos procedentes de la demolición y expropiación de las mismas. Este criterio será de aplicación a las edificaciones que cumplan los criterios
- Carril bici, en metros lineales. La alternativa que más metros lineales de carril incluya en su ordenación, será mejor valorada, pues promueve los desplazamientos sostenibles, ya sea en bici o en patinete eléctrico.
- Máxima edificabilidad (ME), en m<sup>2</sup>t. Este criterio posee cierto peso en la elección de la alternativa a escoger, pero no se trata de un criterio determinante y/o prioritario ya que, se trata de un sector de uso residencial en régimen de baja densidad.

### 2.3.2. Método MACBETH

MACBETH es una metodología de apoyo a la toma de decisiones, que permite evaluar opciones teniendo en cuenta múltiples criterios. La distinción fundamental entre MACBETH y otros métodos de Análisis de Decisión con múltiples criterios es que MACBETH requiere únicamente de juicios cualitativos sobre las diferencias de atractivo entre elementos, para generar puntuaciones para las opciones de cada criterio y para ponderar los criterios. Siete categorías semánticas de diferencia de atractivo son introducidas en MACBETH: diferencia de atractivo nula, muy débil, débil, moderada, fuerte, muy fuerte y extrema. De ahí el origen del abordaje MACBETH: "Measuring Attractiveness by a Category Based Evaluation Technique" (Medir el Atractivo mediante una Técnica de Evaluación Basada en Categorías).

Con el objetivo de poder llevar a cabo una comparativa mucho más precisa a través del software M-MACBETH, se adjuntan a continuación los datos tenidos en cuenta, atendiendo a los criterios descritos anteriormente.



TABLA 14: DATOS DE ENTRADA PARA APLICACIÓN DEL MÉTODO M-MACBETH

CRITERIOS/ALTERNATIVAS	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3	ALT. 4
ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> )	9.742,9	14.880,7	26.838,9	24.224,2
CARRIL BICI (M)	0	0	0	2.003
ACCESIBILIDAD A LAS PARCELAS (Nº PARCELAS)	141	131	122	130
COSTE DE URBANIZACIÓN (€)	4.300.300	5.800.700	6.000.300	6.100.500
Nº EDIFICACIONES A INTEGRAR (Nº EDIFICACIONES)	23	19	19	1
MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> T)	29.194	27.628	23.479	24.777

A continuación, en el software M-MACBETH, se introducen como datos de entrada cada uno de los criterios y de las alternativas, sin tener en cuenta aún los valores numéricos que se muestran en la tabla anterior (ver *figura 9*).

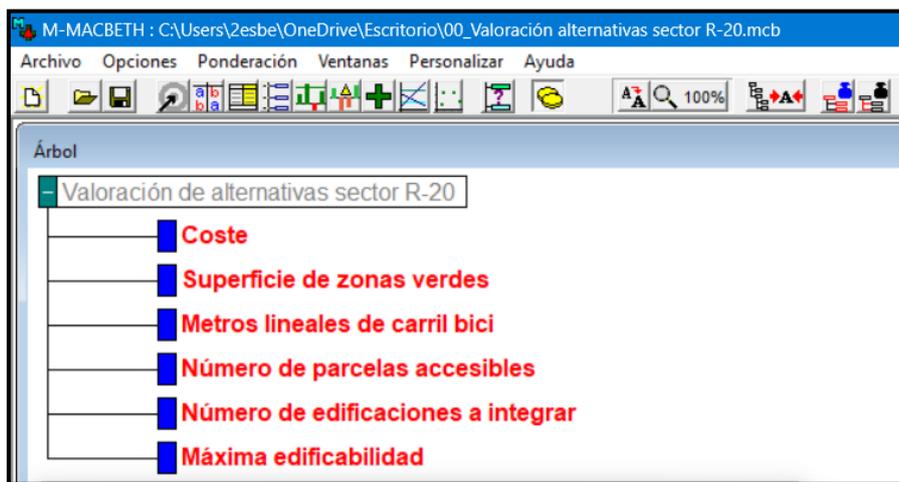


FIGURA 9: INTRODUCCIÓN DE CRITERIOS EN EL SOFTWARE (FUENTE: M-MACBETH)

Una vez definidos los criterios, introducidos al software bajo tres propiedades: nombre, abreviación y base de comparación (*comparación directa entre opciones*), se lleva a cabo la comparativa de las alternativas entre sí, escogiendo los criterios uno a uno y elaborando una matriz donde se relacionan las diferencias entre ellas mediante la siguiente escala:

- Extrema: diferencia extrema (6)
- Muy fuerte: diferencia muy fuerte (5)
- Fuerte: diferencia fuerte (4)
- Moderada: diferencia moderada (3)
- Débil: diferencia débil (2)
- Muy débil: diferencia muy débil (1)
- Nula: ninguna diferencia (0)



Para poder configurar dichas matrices, es necesario conocer las diferencias en cada criterio, entre cada alternativa, y, es por esto por lo que los datos proporcionados por la *tabla 14*, resultan imprescindibles.

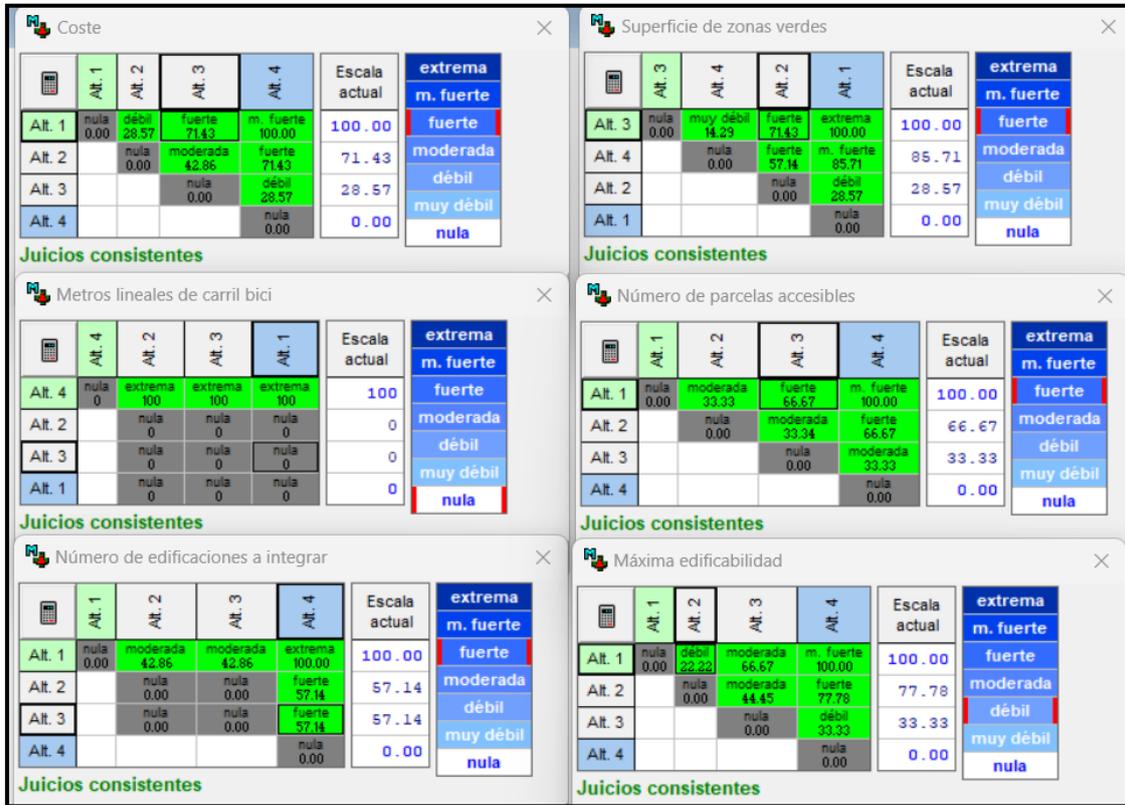


FIGURA 10: COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS DOS A DOS SEGÚN CADA CRITERIO (FUENTE: M-MACBETH)

Asimismo, también es necesario establecer una escala de ponderación global, de manera que se determina la jerarquía entre los criterios de manera numérica.

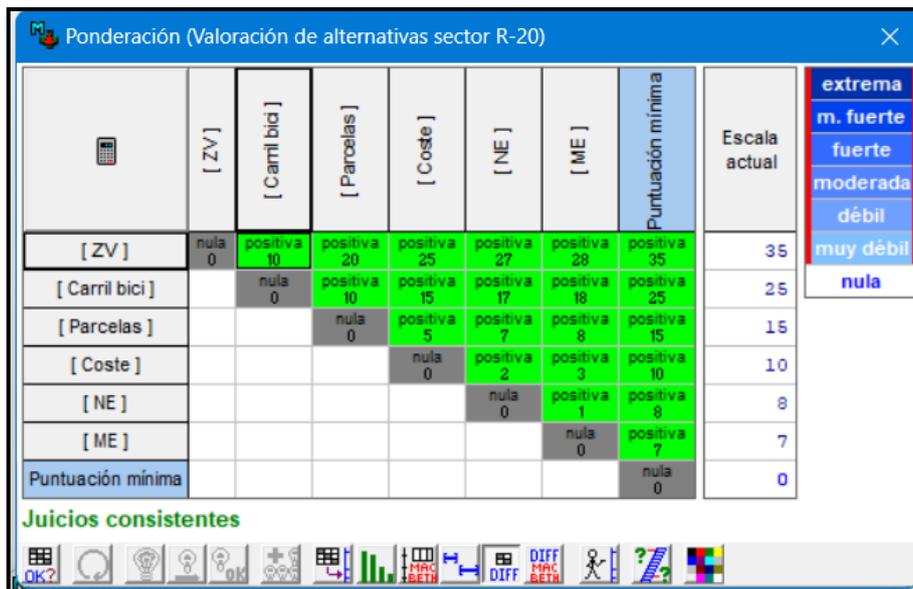
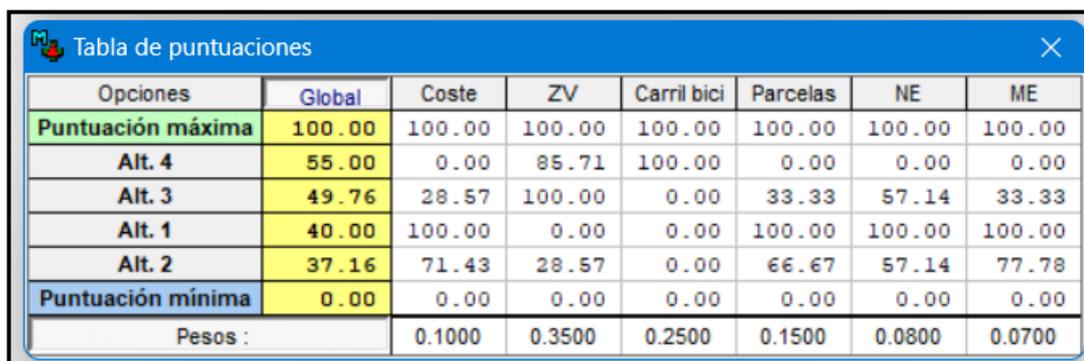


FIGURA 11: PONDERACIÓN DE LOS CRITERIOS (FUENTE: M-MACBETH)



La columna denominada “escala actual” determina el peso de cada criterio, por lo que, en el caso en el que alguna de las alternativas cumpliera todos ellos al cien por cien, podría alcanzar una puntuación máxima de cien sobre cien.

Así, una vez obtenida la influencia de cada criterio sobre cada una de las alternativas, es posible obtener la tabla de puntuaciones, junto con la tabla de rankings.



Opciones	Global	Coste	ZV	Carril bici	Parcelas	NE	ME
Puntuación máxima	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Alt. 4	55.00	0.00	85.71	100.00	0.00	0.00	0.00
Alt. 3	49.76	28.57	100.00	0.00	33.33	57.14	33.33
Alt. 1	40.00	100.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00
Alt. 2	37.16	71.43	28.57	0.00	66.67	57.14	77.78
Puntuación mínima	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pesos :		0.1000	0.3500	0.2500	0.1500	0.0800	0.0700

FIGURA 12: TABLA DE PUNTUACIONES (FUENTE: M-MACBETH)

A la vista de los resultados obtenidos en la tabla de puntuaciones, la alternativa 4, siendo la propuesta más sostenible, quedaría en primer lugar con una puntuación total de 55 sobre 100 puntos. No obstante, también es importante conocer la tabla de rankings, la cual clasifica el orden de las alternativas, según cada criterio.



Coste	ZV	Carril bici	Parcelas	NE	ME
Alt. 1	Alt. 3	Alt. 4	Alt. 1	Alt. 1	Alt. 1
Alt. 2	Alt. 4	Alt. 2	Alt. 2	Alt. 2	Alt. 2
Alt. 3	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 3	Alt. 3	Alt. 3
Alt. 4	Alt. 1	Alt. 1	Alt. 4	Alt. 4	Alt. 4

FIGURA 13: TABLA DE RANKINGS (FUENTE: M-MACBETH)

En este caso, se observa de manera mucho más detallada qué alternativa posee el primer puesto según cada criterio. Comparando ambas tablas (figura 12 y figura 13), puede surgir la duda acerca de la puntuación máxima hacia la alternativa 4, ya que, esta solo encabeza la primera posición bajo el criterio “carril bici”, donde se valora la distancia en metros lineales de carril bici dispuesto en la ordenación pormenorizada.

La explicación ante esta posible duda se halla en la jerarquía que se les ha asignado a los diferentes criterios, que puede encontrarse tanto en la columna “escala actual” de la figura 11 como en la fila de “pesos” en la figura 12.

En el siguiente apartado se detallan en profundidad las razones por las que la alternativa 4, aparte de haber alcanzado la máxima puntuación con este sistema de ayuda a la decisión, será la alternativa a adoptar en la ordenación pormenorizada del sector R-20.



### 2.3.3. Justificación de la solución adoptada

Tras haber realizado una comparativa sustancial a través del método MACBETH y del propio software M-MACBETH, se obtiene que la alternativa que más se adapta a los criterios establecidos es la **alternativa 4**.

Se trata de la alternativa más equilibrada, en términos de sostenibilidad, accesibilidad y edificabilidad, aunque resulte ser la alternativa que implica un mayor coste de urbanización. En términos de equilibrio, se desarrollan a continuación las razones por las que resulta ser la alternativa a adoptar:

- ❖ Zonas verdes (ZV). Aunque no es la alternativa con mayor superficie de zonas verdes, se trata de la segunda de ellas, siendo esta diferencia con la alternativa 3, de apenas un 14,3%, como muestra el perfil de diferencias, obtenido a través de M-MACBETH.

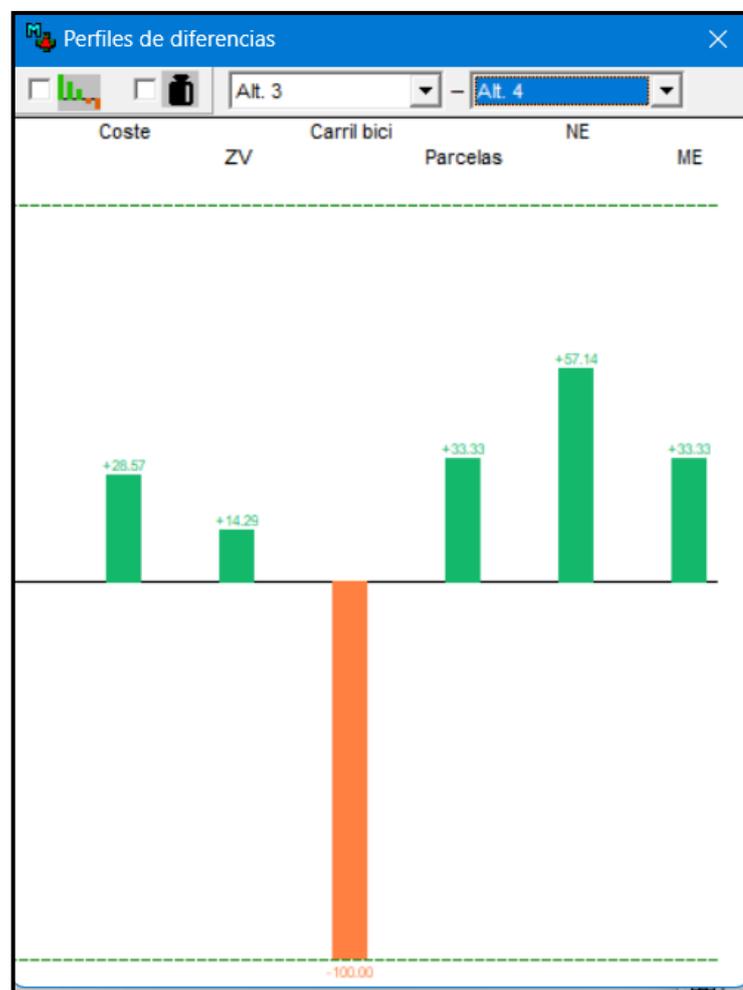


FIGURA 14: PERFIL DE DIFERENCIAS ENTRE ALT. 3 Y ALT. 4 (FUENTE: M-MACBETH)

- ❖ Carril bici. Se trata de la única alternativa que integra una infraestructura que fomente la movilidad sostenible en el sector R-20, contribuyendo así a ralentizar los efectos del cambio climático. El perfil de diferencias entre la alternativa 4 y cualquiera de las otras tres alternativas muestra una clara diferencia en la comparación de este criterio, ya que solo la alternativa comprometida con la sostenibilidad incluye trazado de carril bici en su ordenación pormenorizada.



- ❖ Accesibilidad a las parcelas (parcelas). Aunque, aparentemente la tabla de rankings muestre la alternativa 4 bajo la puntuación más baja en términos comparativos de este criterio, se considera importante, obtener una relación entre la accesibilidad a las parcelas y el número de parcelas, de manera que se pueda comprar el ratio de accesibilidad a las mismas. Asimismo, se obtiene que la alternativa 4 es la que ofrece un mayor ratio de accesibilidad a las parcelas, en comparación con el número de viviendas.

FIGURA 15: ACCESIBILIDAD A LAS PARCELAS SEGÚN EL NÚMERO DE PARCELAS (FUENTE: PROPIA)

	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3	ALT. 4
Nº VIVIENDAS ACCESIBLES	141	131	122	130
Nº VIVIENDAS	149	141	131	136
RELACIÓN/RATIO DE ACCESIBILIDAD	0,946	0,929	0,931	0,956

- ❖ Criterio económico (Coste). En lo que refiere a coste de urbanización, se aprecia claramente que la alternativa a ejecutar, la más comprometida con el medio ambiente en términos de sostenibilidad, es la más cara. Si bien es cierto, la creación de zonas verdes junto con la creación de una infraestructura adaptada a los desplazamientos en bici y en patinete eléctrico, conlleva un incremento en el costo de urbanización de dichas áreas. Asimismo, se trata de un costo estimado que no se encuentra desorbitado.
- ❖ Número de edificaciones a integrar (NE). Se trata de un criterio a tener en cuenta, en lo que al número de edificaciones existentes se refiere, pero, en cambio, no resulta un criterio de peso a la hora de valorar y comparar las diferentes alternativas. El sector R-20 posee un total de 23 edificaciones existentes, de las cuáles una de ellas debe ser integrada al tratarse de una infraestructura-servicio urbano, y las 22 edificaciones restantes no cumplen con los usos y/o parámetros de la edificación definidos por el PGOU, cuya última modificación se llevó a cabo en el año 2000, resultando dicha modificación posterior al año de construcción de numerosas de las actuales edificaciones existentes. Esto implica que la mayoría de ellas, no se adapta a la normativa vigente, por lo que no se considera prioritaria su integración.
- ❖ Máxima edificabilidad (ME). La edificabilidad del sector R-20 se considera relevante en lo que a coste de urbanización se refiere, ya que, cuanto mayor es la edificabilidad del sector, menores son los costos de urbanización, pues estos se ven mayoritariamente influenciados por las superficies públicas, como equipamientos y zonas verdes, y por la red viaria. Así, los costes de urbanización tienen una relación directamente dependiente de la edificabilidad. Ante el sector que nos ocupa, no se considera necesario agotar la edificabilidad a toda costa, pues se trata de un sector de uso residencial en régimen de baja densidad, y se prioriza de manera efectiva la creación de espacios verdes que fomenten la sostenibilidad y aseguren el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos.

En el *plano de ordenación N°1. Calificación del suelo* se recoge de manera gráfica toda la información correspondiente a la ordenación pormenorizada a ejecutar bajo la alternativa escogida.



## 2.4. UNIDAD FUNCIONAL

La solución escogida debe conformar una unidad funcional totalmente integrada y conectada con las áreas colindantes. Es por eso que, se ha dotado al sector de una red viaria totalmente integrada con la red viaria existente, dando continuidad a todos los viales y conectando el sector con todas las zonas urbanas.

Además, la programación de este sector requiere la ejecución del viario RV/6/D con objeto de conectarlo con el viario RV/TC/A y la carretera de San Antonio de Benagéber, la CV-336.

Dada la proximidad del sector R-20 con los cascos urbanos de Bétera y de San Antonio de Benagéber, no se ha considerado indispensable en su ordenación la disposición de superficies destinadas a uso terciario. Asimismo, el sector constituye una unidad funcional tratándose de un sector residencial completamente sostenible y conectado totalmente con las áreas colindantes.

## 3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Parcial debe demostrar la conformidad con la ordenación estructural establecida en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bétera, de acuerdo con las disposiciones establecidas previamente en el *Documento Nº 1. Memoria informativa*, concretamente en el punto 3.1. *Condiciones derivadas del Plan General*.

De esta manera, esta sección se centrará en desarrollar la manera en que se abordará la ordenación estructural en relación con el desarrollo detallado del área en cuestión.

### 3.1. ENFOQUE Y OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL

Se enfoca la implementación de este Plan Parcial con el objetivo principal de completar una de las zonas urbanizables pendientes, como es el sector R-20, en el municipio de Bétera.

Dado que se trata de una de las áreas que, aunque en su día fue estudiada, aún no está desarrollada y carece de una planificación detallada, el presente Plan Parcial podría formar parte del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Bétera, siguiendo las pautas y regulaciones establecidas en el plan urbanístico en vigor.

### 3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector R-20 tiene una delimitación coincidente con la establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Bétera, de manera que, linda al noroeste con suelo urbano residencial en régimen de baja densidad (Urbanización Sagrada Familia), al noreste con suelo urbanizable residencial en régimen de baja densidad/zona de nuevo desarrollo residencial, y al sur con suelo no urbanizable común y/o zona objeto de protección por productividad agrícola de grado 1 (ver plano informativo Nº2. Ordenación estructural según el PGOU).

En cuanto a red viaria respecta, el sector R-20 queda delimitado por los viales RV6/C y RV6/D en su contorno sur, tal y como establece la ordenación estructural del Plan General de Bétera, de manera que conectan la zona sur con la zona norte del sector. Además, el sector también es atravesado por el vial RV4/F, que, tal y como establece la ficha de planeamiento del sector, este vial será integrado en la ordenación pormenorizada conectando así con las zonas urbanas colindantes, en este caso, con la Urbanización Sagrada Familia, al norte del sector R-20.



### 3.3. CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DE PLANEAMIENTO

Atendiendo a las características del sector definidas en la ficha de planeamiento, se conoce que la superficie del sector, según el PGOU, es de 13,49 hectáreas, lo que equivale a 134.903,11 m<sup>2</sup>.

No obstante, la ficha de planeamiento también incluye una serie de parámetros tipológicos básicos de la edificación, como el uso global, el modo de ordenación, el número máximo de plantas y los usos pormenorizados incompatibles con el sector R-20. Estos parámetros han sido aplicados en el desarrollo de la ordenación pormenorizada descrita en el presente Plan Parcial.

Los parámetros indicados anteriormente no son los únicos que toman parte en los requisitos de la ordenación pormenorizada del sector, sino que, es importante tener en cuenta los factores que se describen a continuación, los cuales también aparecen en la ficha de planeamiento.

#### 3.3.1. Coeficiente de máxima edificabilidad

Tal y como se especifica en la ficha de planeamiento, el coeficiente de máxima edificabilidad, para todos los usos, aplicado a la superficie bruta del sector, tiene un valor de 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. De esta manera, se obtiene la máxima edificabilidad total mediante,

$$EB = IEB * S_{SECTOR} = 0,25 \frac{m^2t}{m^2s} * 131.110 m^2s = 32.777,50 m^2t$$

Atendiendo a la ordenación pormenorizada adoptada, la edificabilidad del sector R-20 se distribuirá de la siguiente manera:

- Uso residencial: 32.777,50 m<sup>2</sup>t
- Uso terciario: 0

Así, la edificabilidad del sector se está agotando en un 69%, sin alcanzar la máxima edificabilidad fijada por el Plan General.

#### 3.3.2. Densidad máxima de viviendas

De la misma manera, la ficha de planeamiento establece una densidad máxima de viviendas con una limitación de 15 viv/Ha. En lo que respecta a la alternativa de ordenación pormenorizada escogida, dicha ordenación constará de un total de 136 viviendas, que, teniendo en cuenta que la superficie computable del sector es de 131.110 m<sup>2</sup>s, la densidad del sector resultaría ser de 10 viv/Ha.

Así, la densidad del sector R-20 toma un valor inferior al límite fijado por el Plan General de Ordenación Urbana.

#### 3.3.3. Área de reparto y aprovechamiento tipo

Según las características del sector R-20 establecidas en el PGOU, este se encuentra integrado en el área de reparto nº2, con un aprovechamiento tipo de valor 0,23373924 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Teniendo en cuenta las condiciones de la ordenación del sector, debe llevarse a cabo la gestión de terrenos exteriores pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones públicas. Esta Red Primaria comprende los ámbitos identificados con las claves “QL-01.1” (Parque de los Pinares) y “RV-4/F”.

Dado que se ha establecido contacto con el Ayuntamiento de Bétera, se obtiene como información relevante a este respecto que, el viario RV-4/F ya se obtuvo en la Red Primaria Adscrita con cargo al sector R-21. De esta manera, la Red Primaria Adscrita correspondiente al sector R-20 se tomará en su totalidad del Parque de los Pinares, con clave “QL-01.1”.



Con el objetivo de mantener el aprovechamiento tipo (AT) establecido por el PGOU, se obtiene a partir del mismo la Red Primaria Adscrita (RP<sub>ADS</sub>) al sector R-20 de la siguiente manera:

$$AT = \frac{EB}{S_{SECTOR} + RP_{ADS}}$$

$$RP_{ADS} = \frac{EB}{AT} - S_{SECTOR} = \frac{32.777,50 \text{ m}^2 t}{0,23373924 \frac{\text{m}^2 t}{\text{m}^2 s}} - 131.110,00 \text{ m}^2 s = 9.121,05 \text{ m}^2 s$$

Para poder consultar de manera más visual la ubicación de la parte adscrita del Parque de los Pinares al sector R-20, ver *Plano N° 4. Adscripción de terrenos en el Parque de los Pinares del Documento N°5. Planos de Ordenación*.

### 3.3.4. Tipologías dominantes de la edificación

En lo que respecta a las tipologías dominantes de la edificación, según la ficha de planeamiento del sector R-20, se trata de una tipología principal: vivienda unifamiliar. Dentro de esta tipología, a su vez, se puede distinguir entre vivienda unifamiliar aislada (VUA) y vivienda unifamiliar agrupada (VUG).

Atendiendo a la solución adoptada entre las alternativas propuestas, el presente Plan Parcial estará compuesto, en su totalidad por la tipología de vivienda unifamiliar aislada (VUA).

### 3.3.5. Red estructural viaria

Considerando las condiciones objetivas de incorporación del sector al contexto global del territorio, se encuentran elementos de las redes estructurales que se dotarán previa o simultáneamente a la programación del sector, según el Plan General.

En el caso de la red estructural viaria, la programación de este sector requiere la ejecución principal del viario RV/6/D, de manera que alcance con el viario RV/TC/A y la carretera de San Antonio de Benagéber.

Así, la ordenación pormenorizada escogida conectará la red estructural viaria de noroeste a sureste del sector mediante los tramos C y D del viario RV6, hasta alcanzar con los viales RV/TC/A y RV8/A.

### 3.3.6. Red de evacuación de aguas residuales

De la misma manera, dichas condiciones objetivas también requieren de la ejecución del colector de La Conarda, y el colector Oeste hasta conectar con el colector de Torre en Conill de manera que la red de evacuación de aguas residuales quede completamente enlazada.

Tal y como muestran los planos informativos, el colector de La Conarda coincide con varios tramos del viario RV6, y el colector Oeste coincide con el viario RV8/A, el cual también conecta con el viario RV/TC/A. Así, en la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial se ejecutarán tanto los viales anteriormente mencionados como los colectores que discurren por los mismos.

## 3.4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE ACUERDO CON EL PLAN PARCIAL

No obstante, los parámetros determinados en la ficha de planeamiento del sector R-20 no son las únicas determinaciones que deben cumplirse. Es importante considerar las disposiciones establecidas en el *Artículo 29. Planes parciales* de las *Normas Urbanísticas* de la *Ordenación Estructural* del actual Plan General de Ordenación Urbana de Bétera.



El mencionado artículo determina en su primer punto, factores como los usos detallados, la zonificación y los parámetros de la edificación conforme a lo establecido en el PGOU del municipio (ver *Plano Nº 1. Calificación del suelo*).

En su segundo punto, destaca que *“Los Planes Parciales podrán abarcar uno o más sectores completos y tendrán una superficie mínima de 7,00 Ha”*. Asimismo, se justifica una superficie del sector R-20, de 13,49 Ha, dentro de la superficie mínima determinada por las Normas Urbanísticas.

En lo que respecta al viario estructural, contemplado en el tercer punto del Artículo 29, cabe añadir que por el sector objeto del presente Plan Parcial, discurren:

- La continuación del viario RV4/F, conectando el norte con el sur del sector, y viceversa.
- Los tramos C y D del viario RV6, uniendo los sectores R-19, R-20 y R-6.

El punto 3a del mencionado artículo establece que *“... se computará al 100% de la superficie de las vías que discurran por el sector siempre que éstas lo estructuren con otras partes de la ciudad y a su vez sean de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas por proporcionar, cuanto menos en alguno de sus tramos, acceso directo a las parcelas con aprovechamiento lucrativo.”* Así, se verifica que los viarios anteriormente mencionados comunicarán las zonas sur y oeste del municipio con el resto del término municipal, conectándolo además con el viario RV/TC/A de alta importancia en las comunicaciones internas. Por tanto, dichos viales computan al 100% como red viaria de la red primaria del sector R-20.

De acuerdo con las características de dichos viales, es importante tener en cuenta el *punto 4 del Artículo 29. Planes Parciales*, de manera que, dado que el sector objeto de este Plan Parcial conforma terrenos con uso dominante Residencial en Régimen de Baja Densidad, queda establecido un ancho mínimo de viales de 9 metros. Es por esto que, en la ordenación pormenorizada adoptada en el presente Plan Parcial se han dispuesto viales de dichas dimensiones.

### 3.5. DETERMINACIONES ORIENTATIVAS DEL PLAN GENERAL

Algunas de las determinaciones orientativas que vienen determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana son las alineaciones principales junto con los viales de la red estructural. Es por eso que, la solución escogida en este Plan Parcial se desarrolla manteniendo el trazado de las vías existentes de manera que se permita la continuidad, sin cambios brusco en el viario, entre el sector R-20 y las áreas urbanas próximas.

## 4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El objetivo del presente Plan Parcial es el de definir la ordenación pormenorizada del sector R-20, atendiendo a las disposiciones establecidas en el *Anexo IV* de la *Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)* y a la ordenación estructural definida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Bétera.

De la misma forma que anteriormente se han justificado las disposiciones establecidas en el PGOU, a continuación, se lleva a cabo la verificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos fijados por la LOTUP en su *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell* definidos en el apartado *III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* del *Anexo IV*.



#### 4.1. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA

Atendiendo a lo establecido en el punto “4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.”

Así, en los planos de ordenación se recogen los datos referentes a la superficie destinada a cada uno de los usos existentes en la ordenación pormenorizada a realizar.

Teniendo en cuenta la edificabilidad de cada una de las manzanas, se obtiene que la edificabilidad residencial del sector toma un valor de 32.777,50 m<sup>2</sup>t, por lo que, la reserva mínima de suelo dotacional según la LOTUP debe ser, como mínimo:

$$SD_{MÍN} = EB * 0,35 \frac{m^2}{m^2t} = 32.777,50 m^2t * 0,35 \frac{m^2}{m^2t} = 11.472,13 m^2s$$

De esta manera, se comprueba que la ordenación propuesta, suma un total de **24.221,24 m<sup>2</sup>s** repartido de la siguiente manera:

- Zonas verdes (ZV) 24.221,24 m<sup>2</sup>s
- Equipamientos (EQ) 0

Por lo que se puede concluir que la reserva de suelo dotacional público del presente Plan Parcial se encuentra por encima del valor mínimo establecido en la normativa anteriormente mencionada.

Además, según lo establecido en el punto “4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.” Por tanto, la reserva mínima de zonas verdes resulta de la siguiente manera:

$$ZV_{MÍN} = ER * 0,15 \frac{m^2}{m^2t} + ET * 0,04 \frac{m^2}{m^2t} = 32.777,50 m^2t * 0,15 \frac{m^2}{m^2t} = 4.916,63 m^2s$$

Teniendo en cuenta los valores obtenidos en la ordenación pormenorizada escogida, se verifica que la superficie destinada a zonas verdes es de **24.221,24 m<sup>2</sup>s**, superior a la superficie mínima establecida en la LOTUP.

En lo que respecta a jardines, la LOTUP establece en su punto “4.3. En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de infancia por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.” Por tanto, el establecimiento de dicha área forma parte de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial, tal y como se puede apreciar en los planos de ordenación.

Otro de los puntos a considerar, descrito en el Anexo IV de la LOTUP es el apartado b del punto “El jardín (VJ) es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.”

Así, se recoge en el Plano de Ordenación N<sup>o</sup> 1. Calificación del suelo la proporción de área destinada a zona verde computable como tal y de área destinada a zona verde computable como parte de la red viaria.

En lo que respecta a la superficie de suelo destinada a equipamientos, no existen estándares genéricos que marquen algún mínimo.



## 4.2. CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DE LA RED VIARIA

En este apartado se verifica, bajo el punto “2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria”, el cumplimiento de las características de la red viaria definida en el presente Plan Parcial.

Tal y como determina la LOTUP, la anchura mínima de los viales dependerá de dos factores: el índice de edificabilidad bruta (IEB) y el tipo de vial (de sentido único o de doble sentido). Por tanto, para un índice de edificabilidad bruta de valor  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , la anchura mínima para viales será de:

- ✓ 10 metros para viales de sentido único.
- ✓ 12 metros para viales de doble sentido.

En el caso de los viales peatonales o de prioridad peatonal, sin importar el uso dominante de la zona, la normativa exige una anchura mínima de 5 metros.

No obstante, la LOTUP también determina que, “En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor”. De esta manera, la anchura mínima para el 25% de la superficie viaria total podría reducirse a los siguientes valores:

- ✓ 8 metros para viales de sentido único.
- ✓ 9,6 metros para viales de doble sentido.

En lo que respecta a las diferentes partes que conforman la red viaria, por normativa debe cumplirse lo siguiente:

- En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Para aceras de ancho superior a 3 metros, se debe incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios.
- Las calzadas destinadas a circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de:
  - 4,50 metros para viales de sentido único.
  - 6 metros para viales de doble sentido.
- Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

De acuerdo con la alternativa adoptada, atendiendo al *plano de ordenación N°2. Secciones viales*, se justifica el cumplimiento de las dimensiones de la red viaria de acuerdo con la LOTUP.

## 4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

En lo que concierne a las plazas de aparcamiento, la LOTUP determina que, como mínimo, deben disponerse 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante y 0,50 plazas de aparcamiento de uso privado por habitante.

Atendiendo a la densidad de población definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Bétera, este determina una densidad de 3 habitantes/vivienda. Dado que la ordenación pormenorizada a ejecutar según este Plan Parcial establece 136 viviendas, se estima un total de 408 habitantes, de manera que, como mínimo deben disponerse las siguientes plazas de aparcamiento:

- 102 plazas de aparcamiento de uso público.
- 204 plazas de aparcamiento de uso privado.

Se verifica así el cumplimiento de la ordenación pormenorizada propuesta ya que cuenta con un total de 196 plazas de aparcamiento de uso público.

Teniendo en cuenta la disposición de las plazas de aparcamiento, la LOTUP determina que, las plazas de aparcamiento dispuesta en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros y las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros.

De esta manera, se verifica el cumplimiento de dicha normativa mediante la ordenación pormenorizada propuesta, ya que, las dimensiones de las plazas de aparcamiento definidas en el sector R-20 poseen unas dimensiones de 2,20 metros por 4,50 metros, todas ellas dispuestas en cordón.

No obstante, el presente Plan Parcial determina la previsión de plazas de aparcamiento privadas ubicadas en las parcelas privadas según las normas urbanísticas.

## 5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

El artículo 73. *Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución.*, define unidades de ejecución como ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

El presente Plan Parcial desarrollará una única unidad de ejecución compuesta por la superficie del sector R-20, ya que, la red primaria adscrita perteneciente al vial de la red estructural RV-4/F se ejecutó con cargo al sector R-21. Dicha información ha sido proporcionada por el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Bétera, con el objetivo de poder adecuar dicha ordenación a las necesidades del municipio.

Por tanto, esta unidad de ejecución engloba todas las áreas designadas para fines dotacionales, así como las parcelas edificables.

## 6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE

### 6.1. ÁREAS Y ÁMBITOS

Es posible realizar Estudios de detalle en las manzanas de uso residencial definidas en el plano de ordenación, *Plano Nº1. Calificación del suelo.*

Teniendo en cuenta el objetivo principal de los Estudios de Detalle, su ámbito se reducirá a estudiar de forma concreta los volúmenes edificables, es decir un único edificio o vivienda, o como máximo, una manzana o unidad urbana, siempre y cuando se encuentren rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público.

### 6.2. CASOS HIPOTÉTICOS

Algunos casos sobre los que se podrán realizar Estudios de Detalle se encuentran englobados bajo las siguientes hipótesis:



- Será posible la realización de un Estudio de Detalle para modificar el porcentaje de edificabilidad de las parcelas existentes, siempre y cuando no se supere el límite de edificabilidad total asignada a la manzana.
- Se podrá llevar a cabo un Estudio de Detalle para generar un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios públicos.

### 6.3. USOS Y EDIFICABILIDADES

La utilización de las áreas adecuadas para la creación de Estudios de Detalle está destinada a propósitos residenciales, específicamente para la categorización de Viviendas Unifamiliares Aisladas (VUA).

La edificabilidad máxima permitida en el Estudio de Detalle corresponde al índice de edificabilidad neta asignado a las zonas residenciales, el cual es de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

### 6.4. LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Entre las limitaciones de los estudios de detalle se encuentran las siguientes:

- ∇ Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, ni incrementar la edificabilidad.
- ∇ Los Estudios de Detalle no permiten reducir espacios públicos, pero sí pueden delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de volúmenes.
- ∇ Los estudios de detalle no pueden trasvasar edificabilidades.



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



# DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



# DOCUMENTO Nº4. NORMATIVA URBANÍSTICA



## ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS .....	2
Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas .....	2
Art. 2. Vigencia y obligatoriedad.....	2
Art. 3. Terminología y conceptos básicos .....	2
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	4
CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	4
Art. 4. Calificación del suelo .....	4
Art. 5. Régimen general de usos pormenorizados: principal, compatibles e incompatibles .....	4
Art. 6. Régimen de propiedad del suelo .....	5
Art. 7. Tratamiento de las edificaciones existentes.....	5
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL .....	5
Art. 8. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable .....	5
Art. 9. Parámetros de la edificación.....	5
Art. 10. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas.....	6
Art. 11. Distribución del número de viviendas.....	6
CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA.....	7
Art. 12. Ámbito y usos pormenorizados .....	7
Art. 13. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable .....	7
Art. 14. Parámetros de la edificación.....	7
Art. 15. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas.....	8
CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO. INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO .....	8
Art. 16. Ámbito y usos pormenorizados .....	8
Art. 17. Condiciones de parcela .....	8
Art. 18. Parámetros de la edificación.....	8
CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES .....	9
Art. 19. Ámbito y usos pormenorizados .....	9
Art. 20. Régimen de usos pormenorizados .....	9
Art. 21. Parámetros de la edificación.....	9
CAPÍTULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO .....	9
Art. 22. Ámbito y usos pormenorizados .....	9
Art. 23. Parámetros de la edificación.....	10
TÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	11
CAPÍTULO 7. GESTIÓN URBANÍSTICA .....	11
Art. 24. Red Primaria Adscrita .....	11

# TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

## Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Las Normas Urbanísticas descritas en el presente documento son de aplicación al sector R-20 ubicado en el término municipal de Bétera (Valencia).

Esto implica que, tanto su contenido como sus determinaciones se imponen a las Normas Urbanísticas establecidas con carácter general en el Plan General de Bétera, aprobado definitivamente a fecha 29 de marzo del año 2000.

Además, cuestiones no previstas en estas Normas Urbanísticas, serán de directa aplicación las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

## Art. 2. Vigencia y obligatoriedad

Este Plan Parcial tiene posee vigencia de forma indefinida. No es necesario realizar ninguna modificación sobre el mismo en el caso en que se quiera añadir nuevos viales de dominio privado que complementen a la red viaria básica prevista en el presente Plan Parcial. Esta parte de viario adicional de dominio privado podría requerir de planificación en la parcela indicada en los proyectos de construcción que se preparen para la ordenación y edificación previstas en este Plan Parcial.

De esta manera, tanto la Administración como los propietarios de dichas parcelas deben cumplir con las disposiciones establecidas en el presente documento.

## Art. 3. Terminología y conceptos básicos

A continuación, se definen una serie de conceptos y terminología básica urbanística provenientes de los definidos tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de Bétera como en las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

- ✚ **Altura Reguladora:** es la altura máxima, hasta la cumbre de la más elevada de las cubiertas, sobre la Rasante de Referencia, que puede alcanzar la edificación.
- ✚ **Altura de Cornisa:** Es la distancia medida entre la Rasante de Referencia y el plano horizontal que conforma la cara inferior del forjado de techo de la última de las plantas de la edificación, sin contar las posibles plantas de ático. Sobre la Altura de Cornisa, como norma general, no se permitirá la construcción de plantas de edificación, excepto, en su caso, las plantas de ático en el modo de ordenación por Alineación de Vial. No obstante, si se admitirá el emplazamiento de usos compatibles, incluso del uso principal de la zona de ordenanza de que se trate, en los espacios que resulten entre el forjado de techo de la última planta, en el que se sitúa la Altura de Cornisa y las cubiertas inclinadas que sobre el mismo se dispongan, todo ello de conformidad con las Normas sobre habitabilidad y diseño vigentes en cada momento.
- ✚ **Número Máximo de Plantas de la Edificación,** en el mismo se entenderá incluido siempre la Planta Baja, y la planta de ático cuando el Plan explícitamente lo determine en los planos de ordenación pormenorizada con la notación "A+".

- ✚ **Retranqueo:** es el retroceso de la edificación con respecto a la Alineación de Vial o a los lindes de parcela. El retranqueo puede afectar a la totalidad de las plantas de la edificación, o solo parte de éstas. En el Modo de Ordenación por Edificación Aislada en Parcela, será obligatorio el Retranqueo de la totalidad de la edificación con respecto, cuanto menos, a las Alineaciones de Vial, en la cuantía y condiciones que se regulen en el planeamiento urbanístico y sin perjuicio del que resulte obligado por aplicación de las reglas sobre Policía de Cauces Públicos, Carreteras, Ferrocarriles y cualesquiera otras infraestructuras y Servicios públicos urbanos.
- ✚ **Patios de Luces:** son Patios de Luces los espacios no edificados dispuestos en la edificación con objeto de proporcionar iluminación, ventilación y un campo de visión mínimo, a las dependencias. Los Patios de Luces se denominan exteriores cuando se disponen abiertos a alguna de las fachadas del edificio. Los Patios de Luces que no ostenten dicha condición se denominan interiores.
- ✚ **Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:**
  - Superficie mínima de la parcela edificable.
  - Longitud mínima de fachada de la parcela edificable, medida sobre la alineación del vial.
  - Ángulo mínimo de la fachada: Se entienden por ángulos de la fachada los que forma el lado de la parcela coincidente con la Alineación del Vial con el resto de los lados de la parcela que acometen al mismo. Para ser edificable todos los Ángulos de la Fachada de la parcela deben ser mayores que los que se determinan.
  - Diámetro mínimo: Se denomina Círculo Inscribible en la Parcela al círculo que es posible trazar en el interior de la misma tangente al menos a dos de sus lados. Para que la parcela sea edificable deberá poder inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior al que se determine.
- ✚ **Índice de Edificabilidad Neto de la Parcela,** es el resultado de dividir la edificación máxima permitida por el Planeamiento en cada parcela por la superficie de esta.
- ✚ **Ocupación máxima,** de la superficie de la Parcela por la edificación, en forma de porcentaje.



## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### Art. 4. Calificación del suelo

El presente Plan Parcial se ha desarrollado atendiendo a las calificaciones de suelo de acuerdo con el *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell*, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Bétera y las determinaciones recogidas en el presente Plan Parcial.

Es importante destacar en este apartado que las abreviaturas utilizadas para los diferentes usos del PGOU, son diferentes de las que se emplean en las regulaciones actuales, ya que el Plan General se redactó previamente a la implantación de la nueva normativa. Para no generar confusiones, es importante aclarar que se utilizarán las anotaciones establecidas en el Plan General para hacer referencia a los diversos usos, señalando también cómo se refieren a ellos en las regulaciones vigentes.

- ❖ Red Viaria (PRV/SRV)
  - LOTUP: se distingue entre Red Viaria (CV) y Aparcamientos (CA)
  - Zonas Verdes (SIL)
    - Se distinguen tres tipos de zonas verdes según la normativa vigente: Jardines (VJ), Áreas de Juego (VA) y Parques (VP).
  - Equipamientos:
    - Dotacional Múltiple (QM). Según la LOTUP, se trata de una reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.
  - Infraestructura-servicio urbano (ID)
    - Se denomina con el código QI en la LOTUP.
  - Vivienda Unifamiliar Aislada (VUA)
  - Terciario (TER)

#### Art. 5. Régimen general de usos pormenorizados: principal, compatibles e incompatibles

Atendiendo al *Artículo 59. Clases de Usos Pormenorizados* de las *Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural* del Plan General de Bétera, se definen tres usos en los suelos dotacionales de dominio y uso público: principal, compatibles e incompatibles.

El sector R-20 está destinado a un uso principal Residencial en Régimen de Baja Densidad, atendiendo a la tipología edificatoria de edificación aislada en la parcela.

Así, tal y como expone la ficha de planeamiento del sector R-20, los usos dominantes de la edificación son Vivienda Unifamiliar Aislada (VUA), definida en el PGOU como vivienda unifamiliar que se localiza, únicamente, en parcelas independientes y edificio aislado de la misma; y Vivienda Unifamiliar Agrupada (VUG), la cual se localiza en parcela independiente y edificación en la que se agrupan horizontalmente otros de su misma clase.

Como usos incompatibles, se definen en la ficha de planeamiento: Vivienda en Bloque (Vb), uso pormenorizado industrial (In), Gran Industria (Gi), Pequeño Almacén (Pa), Almacén (Al), cualquiera de los no urbanos como, por ejemplo, Agrario (Ag), Ganadero (Ga), Forestal (Fo), Cinegético (Ci) y Minero (Mi); Grandes Superficies Comerciales (Gc), Turístico (Tu), Cementerio (Cm), Depósito de Residuos (Dpr), Ferroviario (Fe) e Infraestructuras y Servicios Públicos Territoriales (Inft).

Por otro lado, los usos compatibles son los restantes a los no enumerados previamente.



## Art. 6. Régimen de propiedad del suelo

Se trata de los suelos de dominio y uso público, así indicados en el *Plano de Ordenación N.º1. Calificación del suelo* del sector R-20. El resto de los terrenos existentes poseen carácter de uso privado.

## Art. 7. Tratamiento de las edificaciones existentes

En lo que respecta a las edificaciones existentes, aquellas que resulten incompatibles con la ordenación propuesta, bien porque no respeten los parámetros edificatorios y de usos previstos, porque ocupen parcelas destinadas a viales, aunque sea de modo parcial, espacios libres u otras dotaciones públicas, porque no se encuentren alineadas de acuerdo a los trazados de alineaciones previstos o por cualquier causa que expresamente se justifique en el Proyecto de Reparcelación, serán tasadas a efectos de indemnización en metálico, con cargo a la actuación, a sus correspondientes propietarios. Dicha indemnización se concretará con el Proyecto de Reparcelación.

En el supuesto caso en que se trate de edificaciones existentes que resulten compatibles con el planeamiento propuesto, tendrán la consideración de edificaciones consolidadas sobre edificaciones semiconsolidadas, según el *Artículo 207. Concepto de situaciones semiconsolidadas, de la LOTUP*, “2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto”, “3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.”

## CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

### Art. 8. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable

Las parcelas edificables de la zona residencial deben cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de fachada: 15 m. No obstante, será posible edificar las parcelas de longitud de fachada inferior a 15 metros siempre que se hubiesen segregado con anterioridad al a exposición pública del PGOU.
- Ángulo mínimo de fachada: 45º
- Diámetro mínimo: 10 m

### Art. 9. Parámetros de la edificación

- Modo de ordenación: edificación aislada en parcela
- Edificaciones auxiliares: se admite la disposición auxiliar para alojamiento de usos pormenorizados tales como garajes, “paellers”, frontones, piscinas u otros usos compatibles.

La edificación auxiliar no puede alojar alguno o varios de los elementos propios del programa de uso pormenorizado vivienda unifamiliar aislada salvo que esté físicamente articulada con la de carácter principal mediante elementos de edificación cerrados y aislados del ambiente exterior.



- Índice de edificabilidad neto de la parcela: 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Ocupación máxima de la parcela: 25%
- Número máximo de plantas: 2 (incluida la planta baja). No se permiten áticos.
- Altura reguladora:
  - Edificación principal: 10 m
  - Edificación auxiliar, excepto la destinada a los usos detallados Frontón y Piscina: 4 m
  - Edificación auxiliar destinada al uso detallado Frontón: 9 m
  - Edificación auxiliar destinada al uso detallado Piscina: 1,5 m
- Altura de cornisa: 7 m
- Retranqueos mínimos:
  - De la edificación principal y de la edificación auxiliar no destinada a alojar los usos detallados Garaje, Paellero, y Frontón:
    - Con respecto a las alineaciones de vial: 5 m
    - Con respecto a otros lindes de parcela: 3 m
  - De la edificación auxiliar destinada a los usos pormenorizados garaje y paellero: no se determina retranqueo obligatorio.
  - De la edificación auxiliar destinada al uso pormenorizado frontón: el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de los lindes de la parcela será igual a su altura reguladora.
  - De la edificación auxiliar destinada al uso pormenorizado piscina: 2 m
- Vallas y cercados: sobre los lindes de las parcelas se podrán disponer vallas y cercados de altura no superior a 2 m para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquellas se contuviere.  
Las vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirán tratamiento de materiales propio de fachadas.

### Art. 10. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas

Atendiendo al *Anexo IV. Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas*, de la LOTUP, se requiere como mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privado por habitante, las cuales pueden situarse sobre o bajo rasante.

### Art. 11. Distribución del número de viviendas

El presente Plan Parcial recoge la distribución de las manzanas destinadas a uso residencial junto con el número máximo de viviendas que se pueden construir en cada manzana (ver *Plano de Ordenación N°1. Calificación del suelo*):

TABLA 1: EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DEL SECTOR R-20 (FUENTE: PROPIA)

EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS				
MANZANA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	IEN (M <sup>2</sup> T/M <sup>2</sup> S)	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> T)	VIVIENDAS
1	4.959,2	0,35	1.735,7	9
2	3.941,2	0,35	1.379,4	7
3	4.224,5	0,35	1.478,6	8
4	7.910,5	0,35	2.768,7	15
5	7.732,9	0,35	2.706,5	15
6	14.492,2	0,35	5.072,3	28
7	7.103,9	0,35	2.482,4	14
8	6.088,9	0,35	2.131,1	12
9	5.511,3	0,35	1.928,7	11
10	8.825,9	0,35	3.089,1	17



Las viviendas existentes en el momento en el que se apruebe el presente Plan Parcial no consumen ninguna vivienda de las indicadas en la tabla anterior, pues serán tasadas y expropiadas. Asimismo, todas ellas serán objeto de viviendas de nueva construcción bajo el cumplimiento de los parámetros urbanísticos definidos.

## CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA

### Art. 12. Ámbito y usos pormenorizados

Tal y como queda grafiado en el Plano de Ordenación Nº1. Calificación del suelo, la ordenación pormenorizada prevista en el sector R-20 no prevé destinar ninguna manzana a uso terciario (TER).

Los usos compatibles serían: comerciales, oficinas y administrativos, recreativos y de ocio.

### Art. 13. Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable

Las parcelas edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de fachada: 30 m
- Ángulo mínimo de fachada: 45º
- Diámetro mínimo: 30 m

### Art. 14. Parámetros de la edificación

- Modo de ordenación: edificación aislada en parcela
- Edificaciones auxiliares: se admite la disposición auxiliar para alojamiento de usos pormenorizados tales como garajes, piscinas u otros usos compatibles.
- Índice de edificabilidad neto de la parcela: 1,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Ocupación máxima de la parcela: 70%
- Número máximo de plantas: 2 (incluida la planta baja). No se permiten áticos.
- Altura reguladora:
  - Edificación principal: 10 m
  - Edificación auxiliar, excepto la destinada a los usos detallados Frontón y Piscina: 4 m
- Altura de cornisa: 7 m
- Retranqueos mínimos:
  - Tanto para la edificación principal como para las edificaciones auxiliares permitidas
    - Con respecto a las alineaciones de vial: 5 m
    - Con respecto a otros lindes de parcela: 3 m
- Vallas y cercados: sobre los lindes de las parcelas se podrán disponer vallas y cercados de altura no superior a 2 m para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquellas se contuviere.

Las vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirán tratamiento de materiales propio de fachadas.
- Altillos: se permiten en planta baja, sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en dicha planta, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:
  - Que se separen un mínimo de 3,00 m de la fachada donde se encuentre el
  - acceso principal al edificio.



- Que la altura libre mínima entre el techo y el suelo sea igual o superior a
- 2,20 m.
- Que su superficie no sea mayor al 25% de la superficie del edificio.
- Sótanos: están admitidos, entendiéndose como tales aquellas plantas enterradas o semienterradas cuya superficie superior techada no supere 1,00 m de altura sobre la rasante del terreno. La altura libre de las plantas de sótano será, como mínimo, de 2,20 m.

#### Art. 15. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas

Según la *Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana*, la reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada depende del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, de acuerdo con los siguientes estándares:

- A. Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
- B. Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- C. Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- D. En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva será de 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.

Las reservas de aparcamiento deberán quedar grafiadas y acotadas en el proyecto de edificación, justificándose los estándares indicados.

## CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO. INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO

#### Art. 16. Ámbito y usos pormenorizados

El ámbito de aplicación de la zona calificada como Infraestructura-Servicio Urbano (QI) se limita al conjunto de parcelas señaladas con esta identificación en el *Plano de Ordenación Nº1. Calificación del suelo*.

Se incluye una sola parcela bajo esta calificación y se sitúa en las manzanas VJ-2 del Plan Parcial.

El uso de esta zona es el de Infraestructura y Servicios, permitiéndose la instalación de aquellos elementos cuyo fin sea garantizar el correcto funcionamiento de los servicios, tales como centros de transformación eléctrica.

#### Art. 17. Condiciones de parcela

Se trata de una parcela única, en la que no se permiten subdivisiones en otras parcelas menores. Además, no se establecen dimensiones mínimas de parcela, dado que se ajustarán a los requerimientos funcionales de las infraestructuras.

#### Art. 18. Parámetros de la edificación

El volumen y la forma de los edificios quedarán regulados por la normativa sectorial y las compañías suministradoras.



## CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES

### Art. 19. Ámbito y usos pormenorizados

Las zonas verdes constituyen los terrenos de uso público destinados a tal fin por el Plan Parcial, dispuestos para atender las necesidades de la población y cumplir con los requerimientos mínimos de dotación exigidos por la normativa.

### Art. 20. Régimen de usos pormenorizados

El uso principal de las zonas verdes es del de espacios libres y zonas verdes.

Entre los usos compatibles se encuentran: espectáculos públicos, actividades recreativas, deportivo, cultural, viario e infraestructuras y servicios públicos territoriales y urbanos de titularidad pública.

La implantación de los usos espectáculos establecimientos públicos, actividades recreativas, deportivo y cultural se regulará mediante Plan Especial o Plan de Reforma Interior. Sólo se permitirán instalaciones que no requieran la disposición de superficies cubiertas más que para el alojamiento de funciones complementarias, tales como vestuarios, cocinas, pequeños almacenes de material u otras con tal carácter.

La superficie ocupada por el desarrollo de estos usos no superará al 10% del total de la superficie ocupada por los terrenos destinados a zonas verdes.

Relativo al uso de viario, el suelo previsto a tal fin será el adecuado para asegurar el acceso de los equipos de mantenimiento y seguridad de las instalaciones, pero no podrá utilizarse para el tráfico rodado en funciones de conexión de espacios exteriores a la zona.

La regulación de los viarios de acceso peatonales, así como de tráfico rodado deberá realizarse en el Proyecto de Urbanización. Son usos incompatibles todos los no mencionados, en particular, quedarán prohibidos los carteles publicitarios. Así mismo, no se permite el desarrollo de actividades calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.

### Art. 21. Parámetros de la edificación

En estas áreas, queda excluida cualquier posibilidad de edificación, a excepción de los usos mencionados en el artículo anterior. La superficie mínima susceptible de alojar edificación se cifra en 5.000 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima de la parcela por la edificación del 10%.

En la zona verde se dispondrán especies vegetales de vegetación autóctona. Además, se dispondrá como mínimo un área de juego dentro de la zona destinada a jardín.

## CAPÍTULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO

### Art. 22. Ámbito y usos pormenorizados

En el presente Plan Parcial, no se prevé destinar terrenos al alojamiento de equipamientos, por lo que la totalidad del Suelo Dotacional Público se destina a Zonas Verdes.

Se distinguen cuatro Zonas de Ordenación en el Plan General para uso pormenorizado de estas parcelas, sin distinguir entre públicos y privados, que son las siguientes:

- ∇ Zona educativo/cultural (clave “ED” en el Plan General, clave “QE” en la normativa vigente)



- ▽ Zona deportiva/recreativa (clave “RD” en el Plan General, clave “QD” en la normativa vigente)
- ▽ Zona asistencial (clave “TD” en el Plan General, clave “QS” en la normativa vigente)
- ▽ Zona administrativo/institucional (clave “AD” en el Plan General, clave “QA” en la normativa vigente)

Los usos compatibles según se trate de dotaciones de titularidad pública o privada son los siguientes:

- Dotaciones de titularidad pública: el uso previsto en la manzana destinada a equipamiento en el Plan Parcial es de dotacional múltiple, es decir, el uso específico se definirá con posterioridad a la redacción del presente plan, de acuerdo a las zonas indicadas en el párrafo anterior.
- Dotaciones de titularidad privada: cualquiera de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional, excepto cementerio y depósito de residuos.

Serán usos incompatibles todos los no mencionados en párrafos anteriores.

### Art. 23. Parámetros de la edificación

Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la parcela del 100%, con un índice de edificabilidad neta de 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, siendo el número máximo de plantas de dos (2). El resto de los parámetros urbanísticos serán los mismos que los establecidos para la zona residencial.



## TÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### CAPÍTULO 7. GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Art. 24. Red Primaria Adscrita

La gestión urbanística del sector R-20 debe incluir, según la ficha de planeamiento, varios terrenos como Red Primaria Adscrita. Por un lado, un área calificada como Parque Público y otra parte calificada como red viaria primaria.

El Parque público hace referencia al Parque de los Pinares (QL-01.1), y la red viaria primaria hace referencia al viario RV-4/F. Este último, ya fue ejecutado con cargo al sector R-21, por lo que la Red Primaria adscrita del sector R-20 únicamente queda conformada por el área del Parque de los Pinares, con valor de 9.121,05 m<sup>2</sup> (ver *Plano de Ordenación N<sup>o</sup> 4. Adscripción de terrenos en el Parque de los Pinares*).

Este terreno será incluido en el ámbito reparcelable, con un aprovechamiento tipo de valor 0,23373924 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, al igual que el resto de los terrenos del sector R-20, pues todos ellos pertenecen al área de reparto N<sup>o</sup>2.



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos

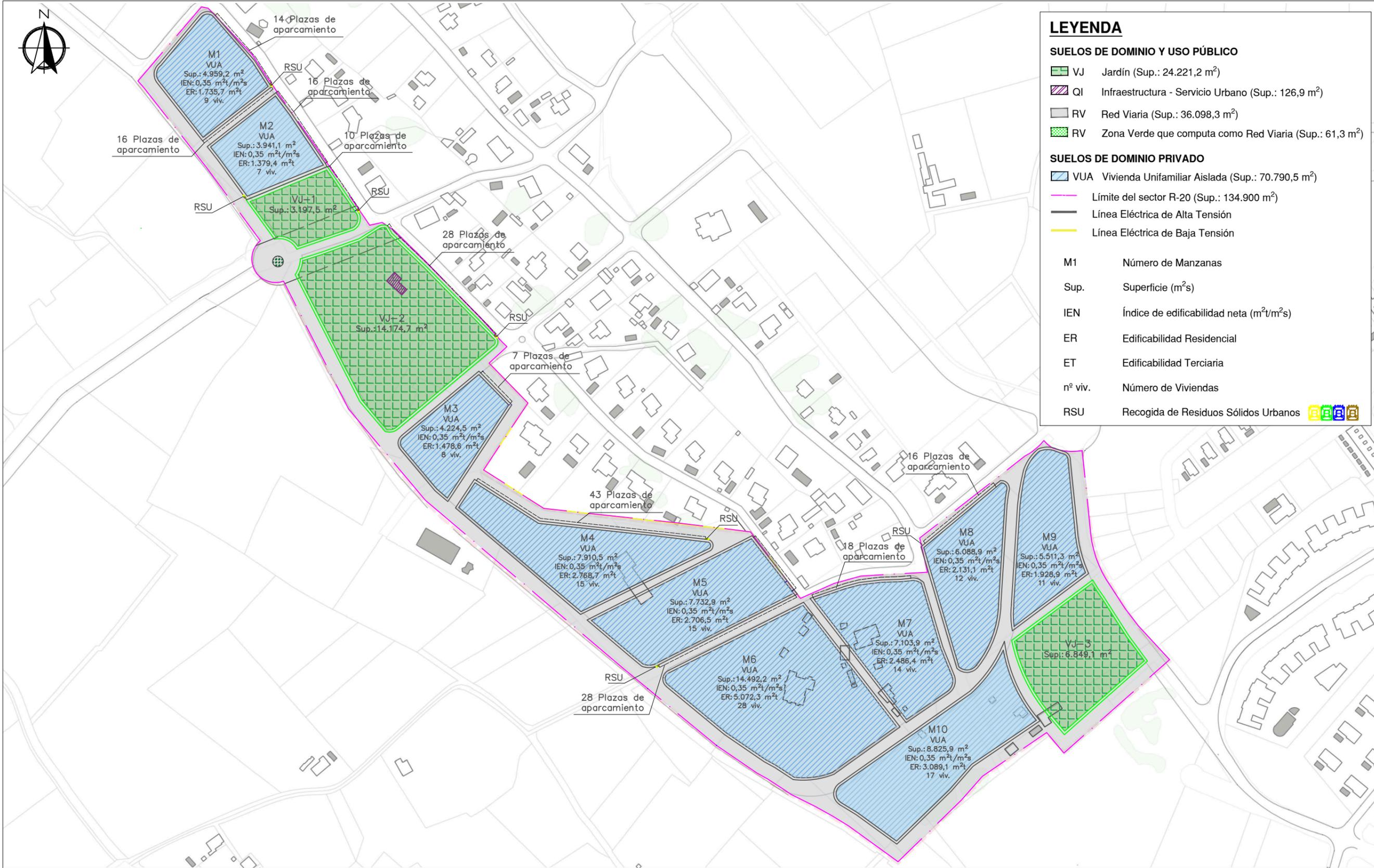


# DOCUMENTO Nº5. PLANOS DE ORDENACIÓN



## PLANOS DE ORDENACIÓN

- Nº1. CALIFICACIÓN DEL SUELO  
(1:3000)
- Nº2. SECCIONES VIALES  
(E 1:5000)  
(E 1:200)
- Nº3. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN  
(E 1:3000)
- Nº4. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS EN EL PARQUE DE LOS PINARES  
(E 1:5000)
- Nº5. RASANTES DE LA RED VIARIA  
(E 1:3000)



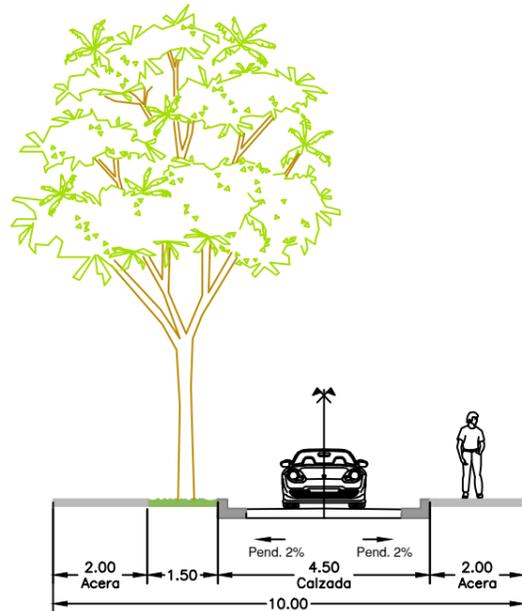
### LEYENDA

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	
VJ	Jardín (Sup.: 24.221,2 m <sup>2</sup> )
QI	Infraestructura - Servicio Urbano (Sup.: 126,9 m <sup>2</sup> )
RV	Red Viaria (Sup.: 36.098,3 m <sup>2</sup> )
RV	Zona Verde que computa como Red Viaria (Sup.: 61,3 m <sup>2</sup> )
SUELOS DE DOMINIO PRIVADO	
VUA	Vivienda Unifamiliar Aislada (Sup.: 70.790,5 m <sup>2</sup> )
—	Límite del sector R-20 (Sup.: 134.900 m <sup>2</sup> )
—	Línea Eléctrica de Alta Tensión
—	Línea Eléctrica de Baja Tensión

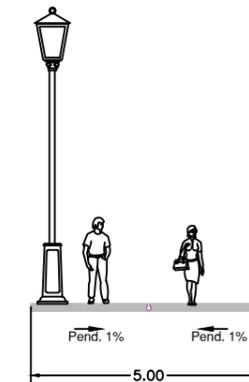
  

M1	Número de Manzanas
Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> s)
IEN	Índice de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
ER	Edificabilidad Residencial
ET	Edificabilidad Terciaria
nº viv.	Número de Viviendas
RSU	Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

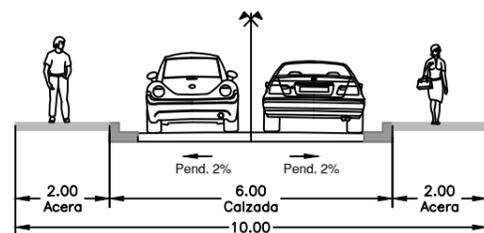
**CALLE A**  
VIAL DE SENTIDO ÚNICO



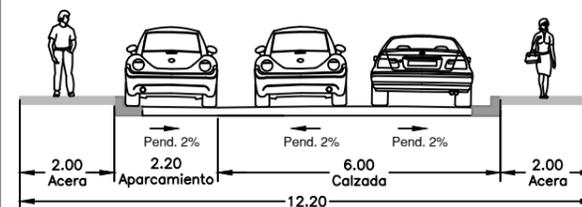
**CALLE E**  
VIAL PEATONAL



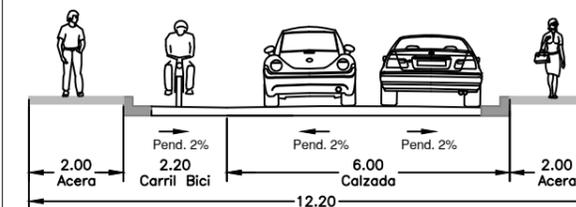
**CALLE B**  
VIAL DE DOBLE SENTIDO



**CALLE C**  
VIAL DE DOBLE SENTIDO



**CALLE D**  
VIAL DE DOBLE SENTIDO



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
ESCUOLA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO  
*Beatriz López de la Vieja Díaz*  
Beatriz López de la Vieja Díaz

FECHA  
NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:  
1:5000  
1:200

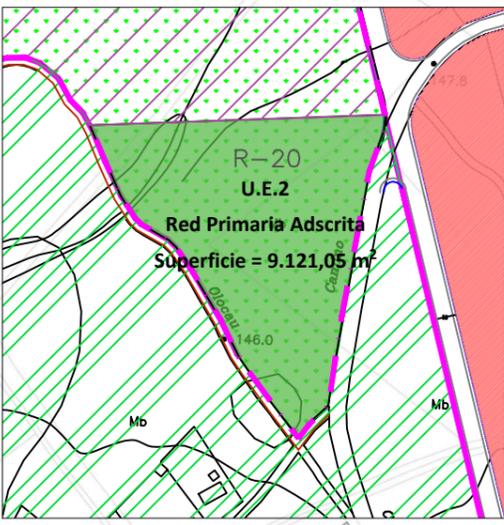
TÍTULO DEL PLANO  
PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECCIONES VIALES

Nº DE PLANO  
**2**

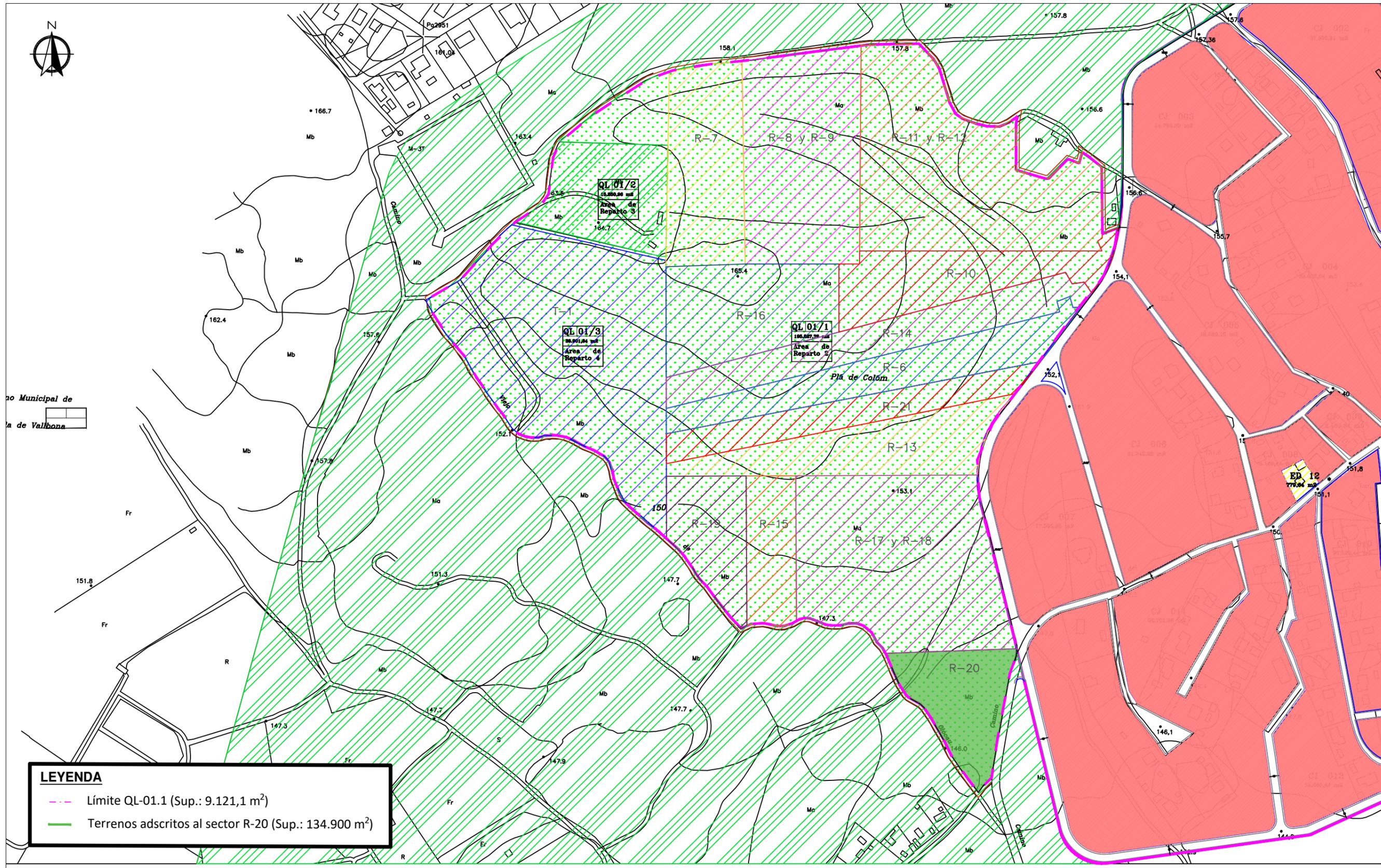


**LEYENDA**

-  Límite del sector R-20 (Sup.: 134.900 m<sup>2</sup>)
-  Límite de la Red Primaria Adscrita QL-01.1 (Sup.: 9.121,05 m<sup>2</sup>)



**U.E.1**  
**Sector R-20**  
**Superficie = 134.900 m<sup>2</sup>**



**LEYENDA**

- Límite QL-01.1 (Sup.: 9.121,1 m<sup>2</sup>)
- Terrenos adscritos al sector R-20 (Sup.: 134.900 m<sup>2</sup>)



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  
 DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO  
*Beatriz López de la Vieja Díaz*  
 Beatriz López de la Vieja Díaz

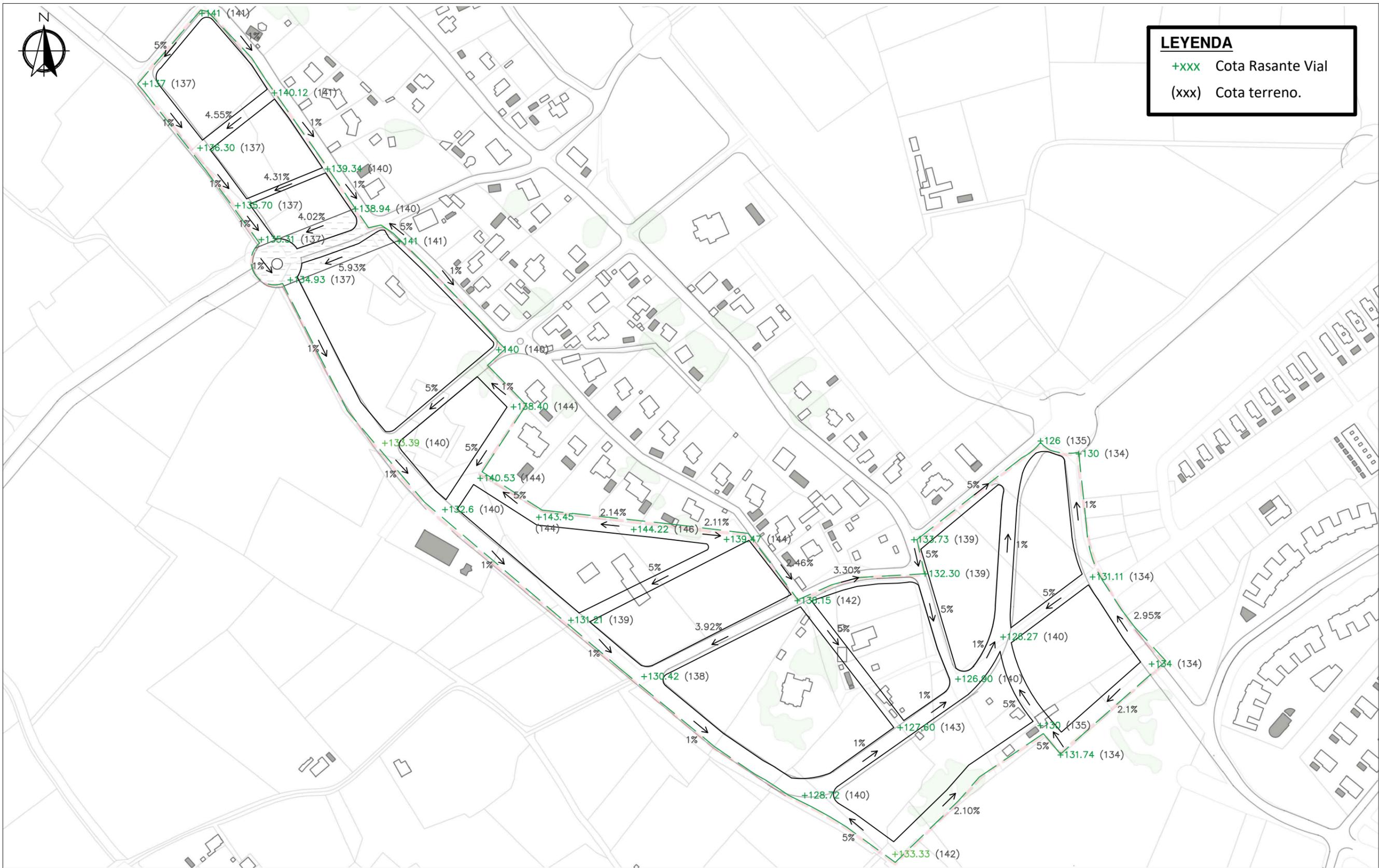
FECHA  
 NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN  
 EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:  
 1:5000

TÍTULO DEL PLANO  
 PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS EN EL PARQUE DE  
 LOS PINARES

Nº DE PLANO  
**4**



**LEYENDA**

+xxx Cota Rasante Vial

(xxx) Cota terreno.



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
 ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  
 DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO  
*Beatriz López*  
 Beatriz López de la Vieja Díaz

FECHA  
 NOVIEMBRE 2023

TÍTULO DEL PROYECTO  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE R-20 EN  
 EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BÉTERA (VALENCIA)

ESCALA:  
 1:3000

TÍTULO DEL PLANO  
 PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
 RASANTES DE LA RED VIARIA

Nº DE PLANO  
**5**



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



# ANEXOS



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



## ANEXO I



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739008YJ1863N0001WY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 146 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

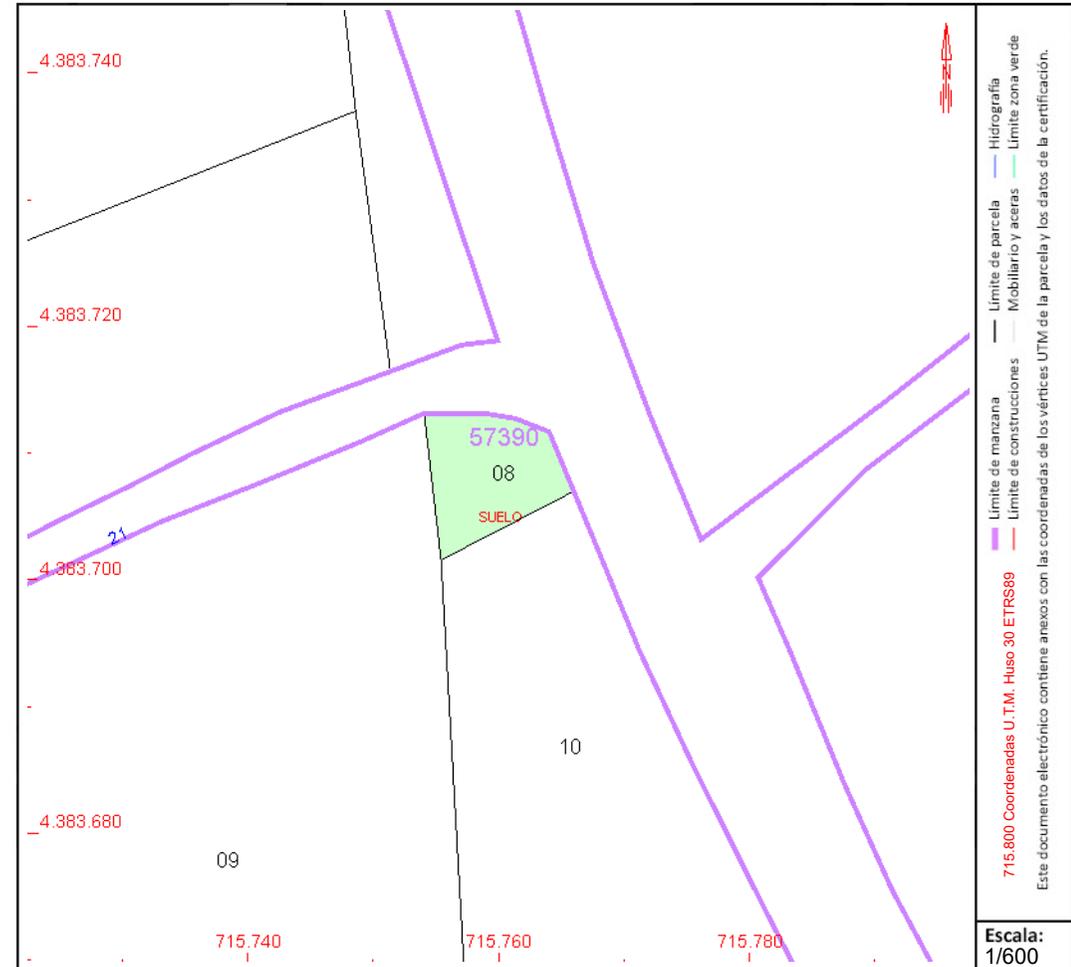
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	92

## PARCELA

Superficie gráfica: 91 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739007YJ1863N0001HY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 20 Suelo

46117 BETERA [VALENCIA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### Cultivo

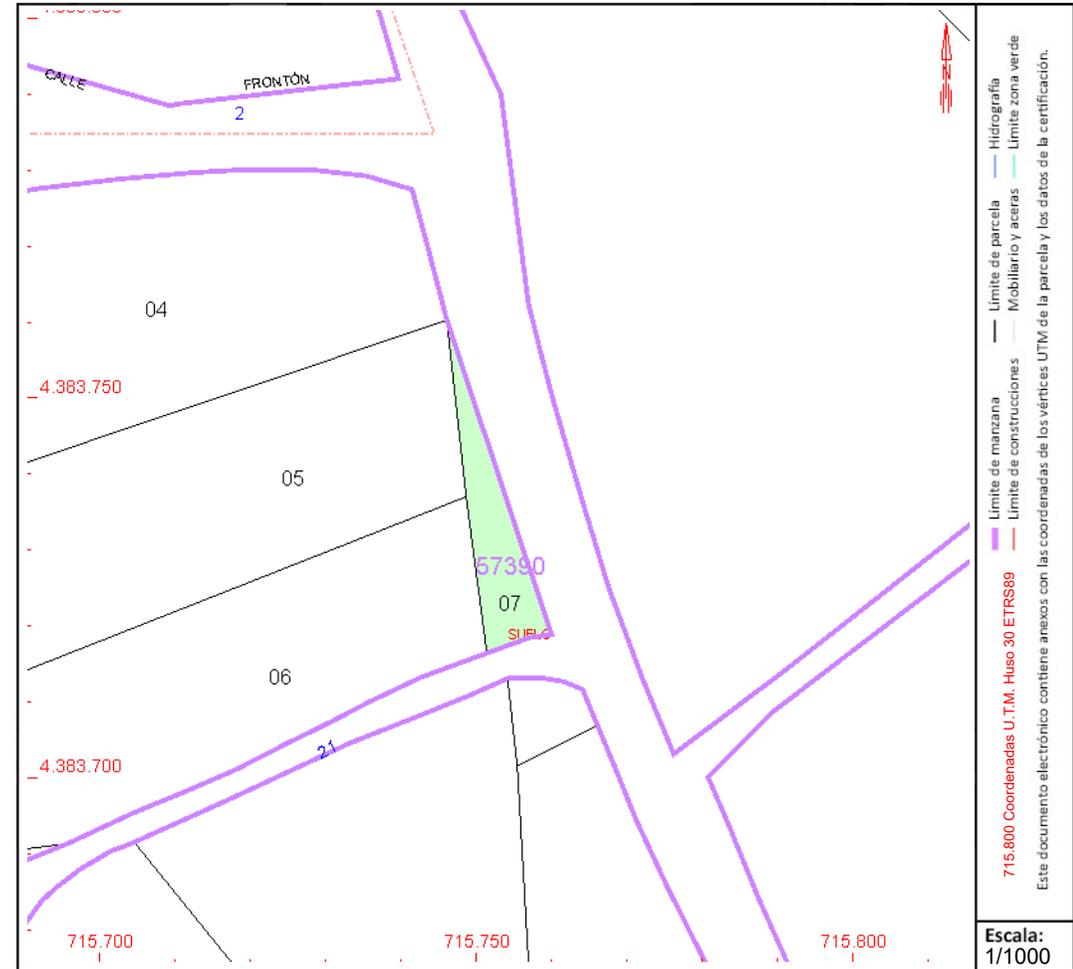
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	197

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 197 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6342002YJ1864S0001HI

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.R 82 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

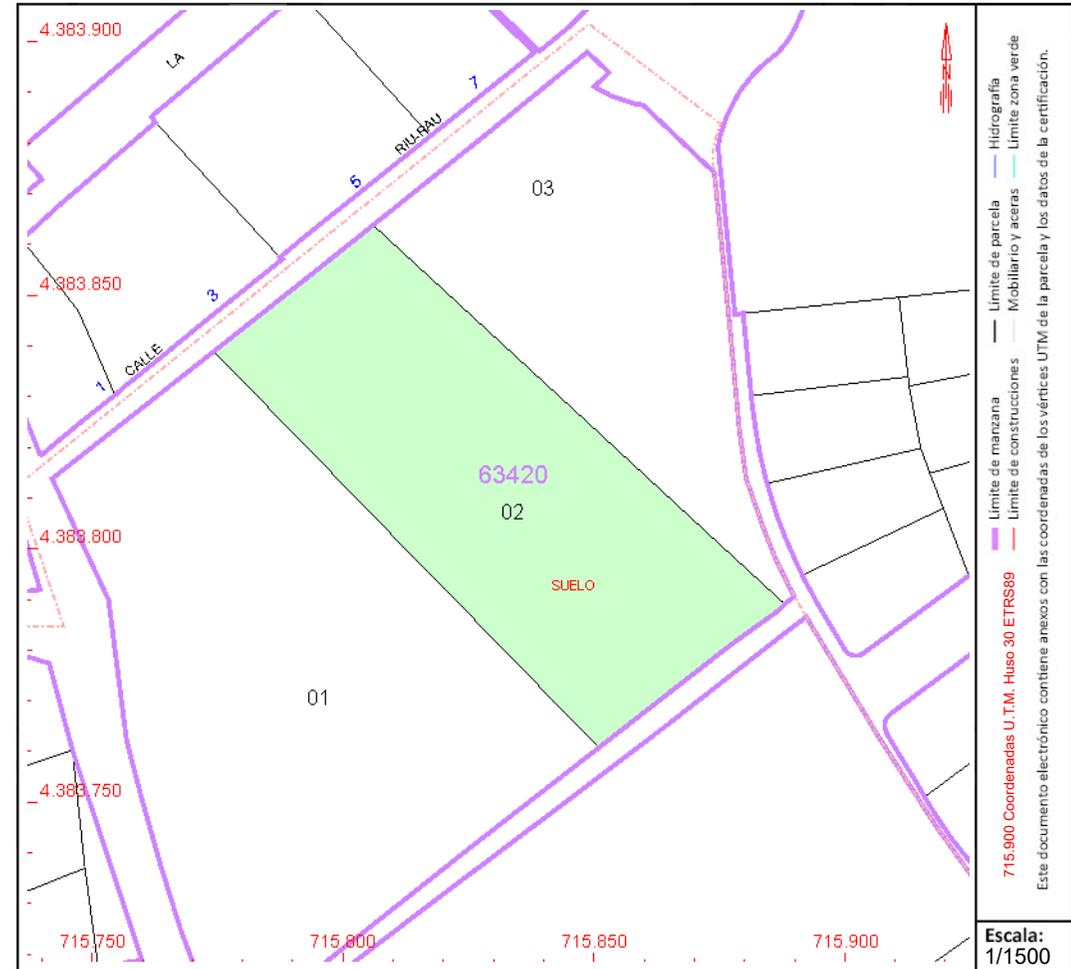
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	4.725

## PARCELA

Superficie gráfica: 4.729 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6342003YJ1864S0001WI

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.R 1 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

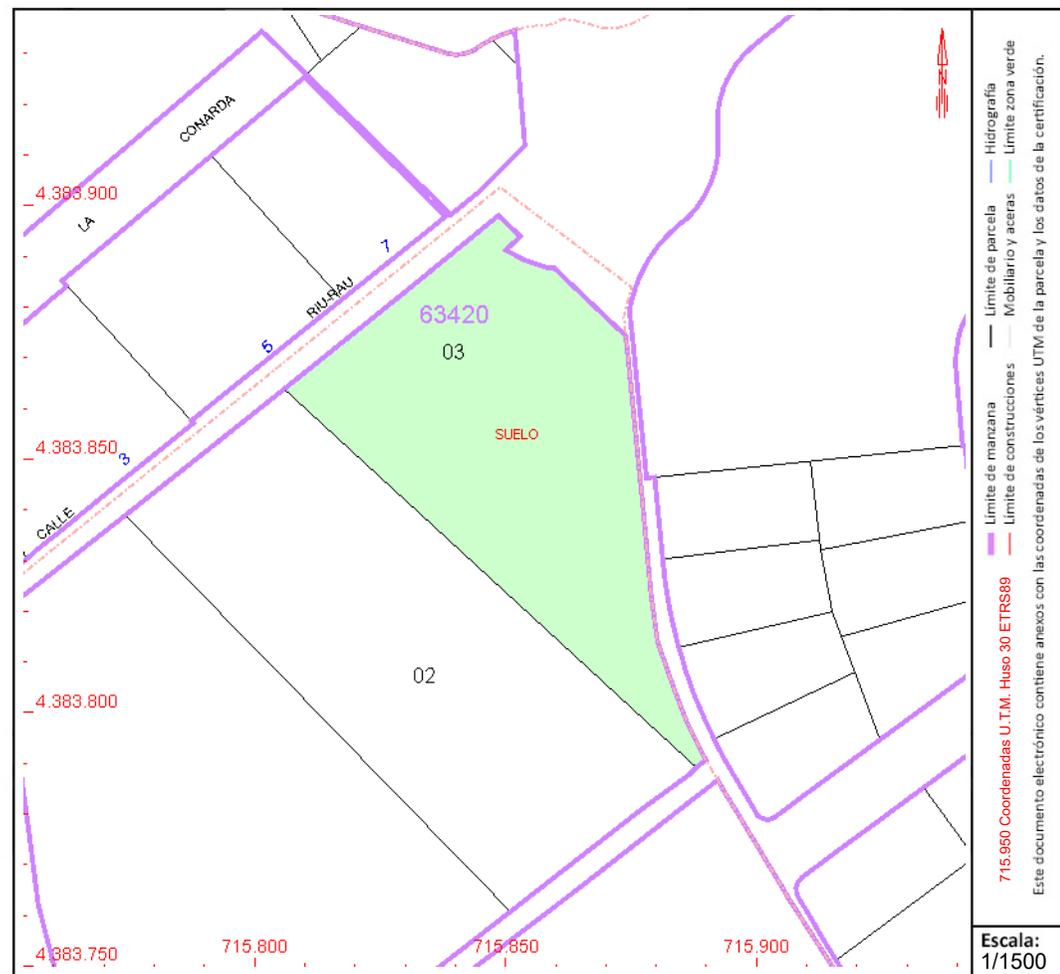
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	3.725

## PARCELA

Superficie gráfica: 3.731 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6342001YJ1864S0001UI

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.R 73 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

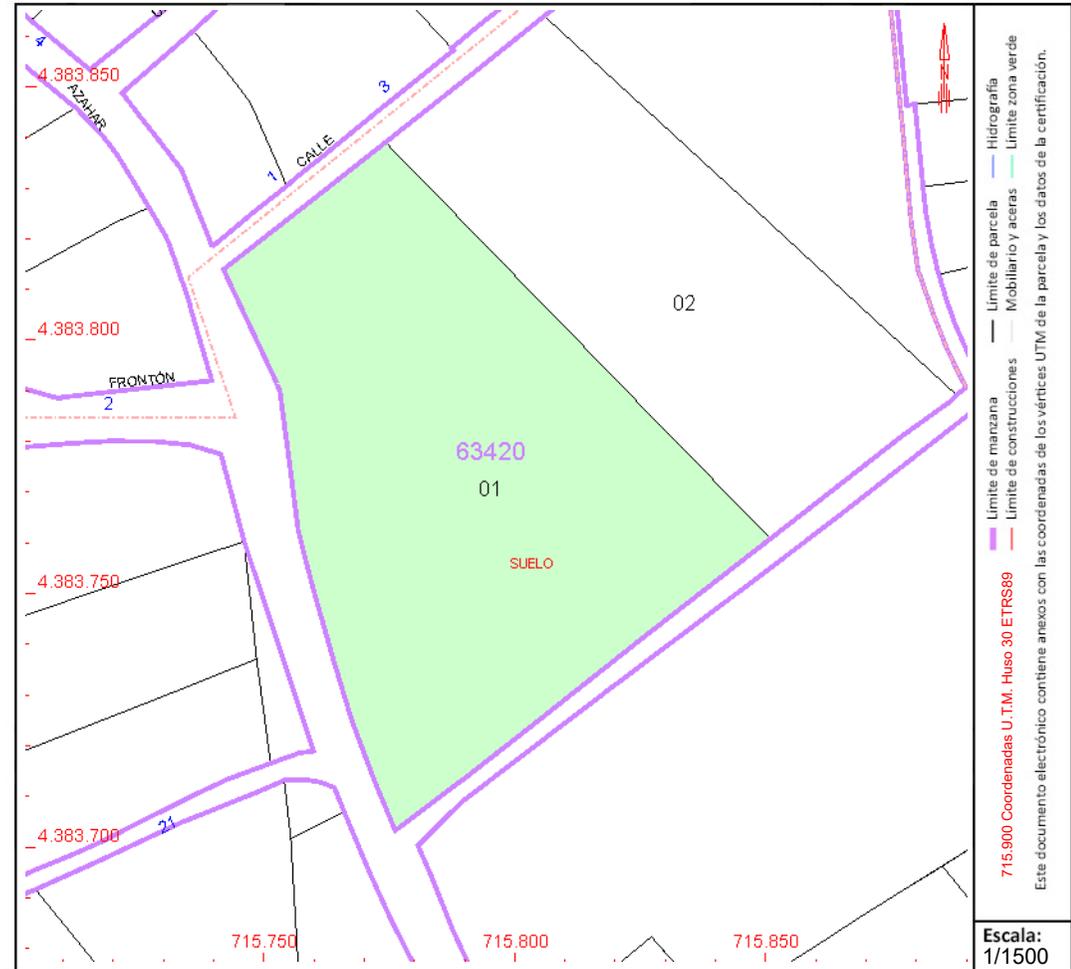
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	7.327

## PARCELA

Superficie gráfica: 7.336 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5939503YJ1863N0001UY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.R 2  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 235 m2

Año construcción: 1970

### Construcción

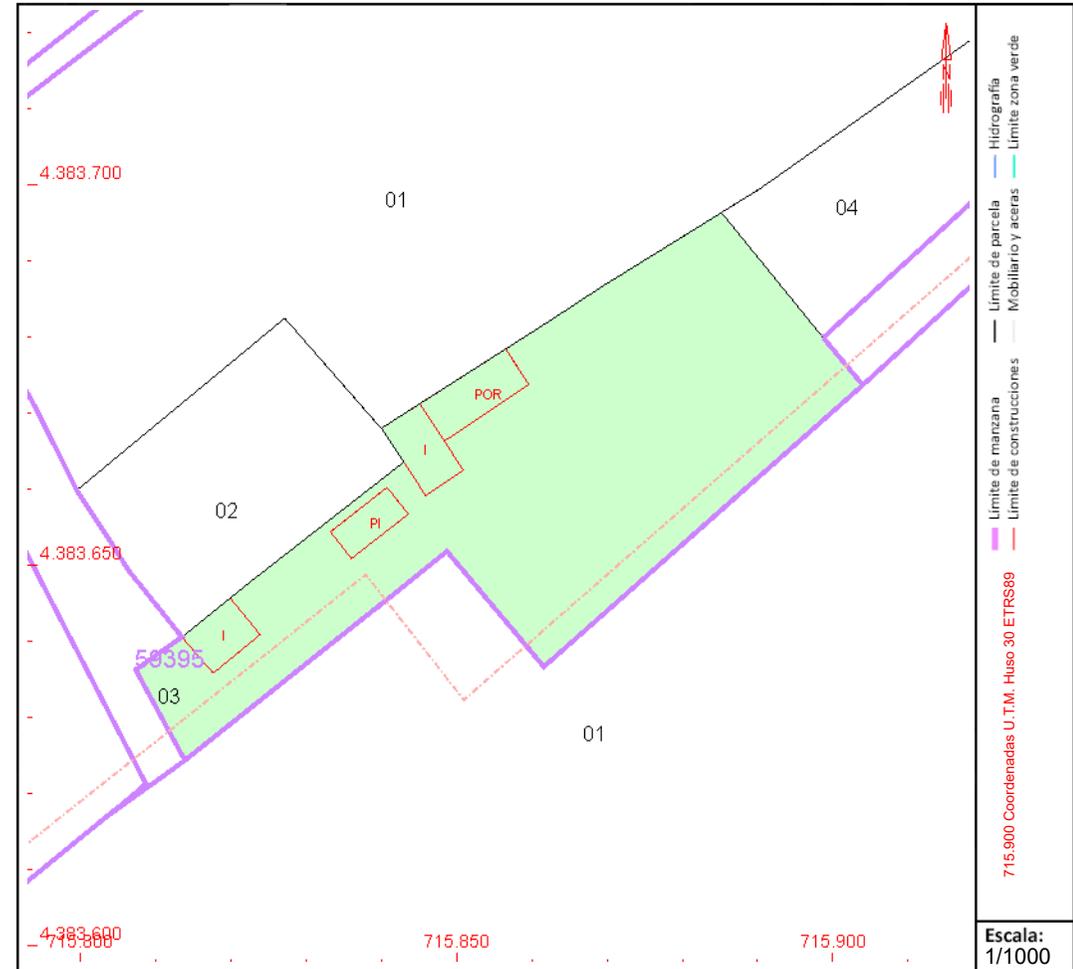
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	52
DEPORTIVO	1/00/01	43
ALMACEN	1/00/01	63
SOPORT. 50%	1/00/01	77

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.452 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5939503YJ1863N0002IU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.R 2  
BETERA [VALENCIA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### Cultivo

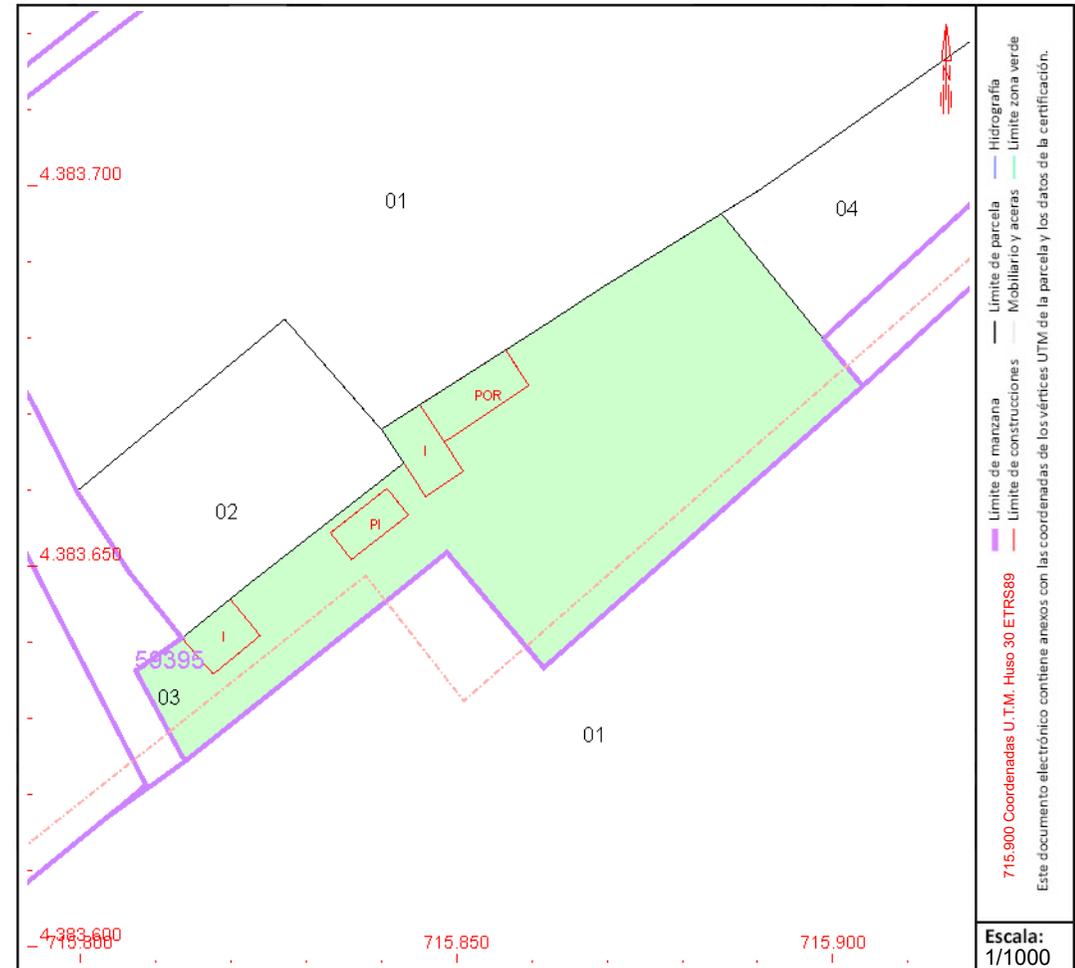
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	2.218

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 2.452 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** %

**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5939502YJ1863N0001ZY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.S 2  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 39 m2

Año construcción: 1900

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/01	39

### Cultivo

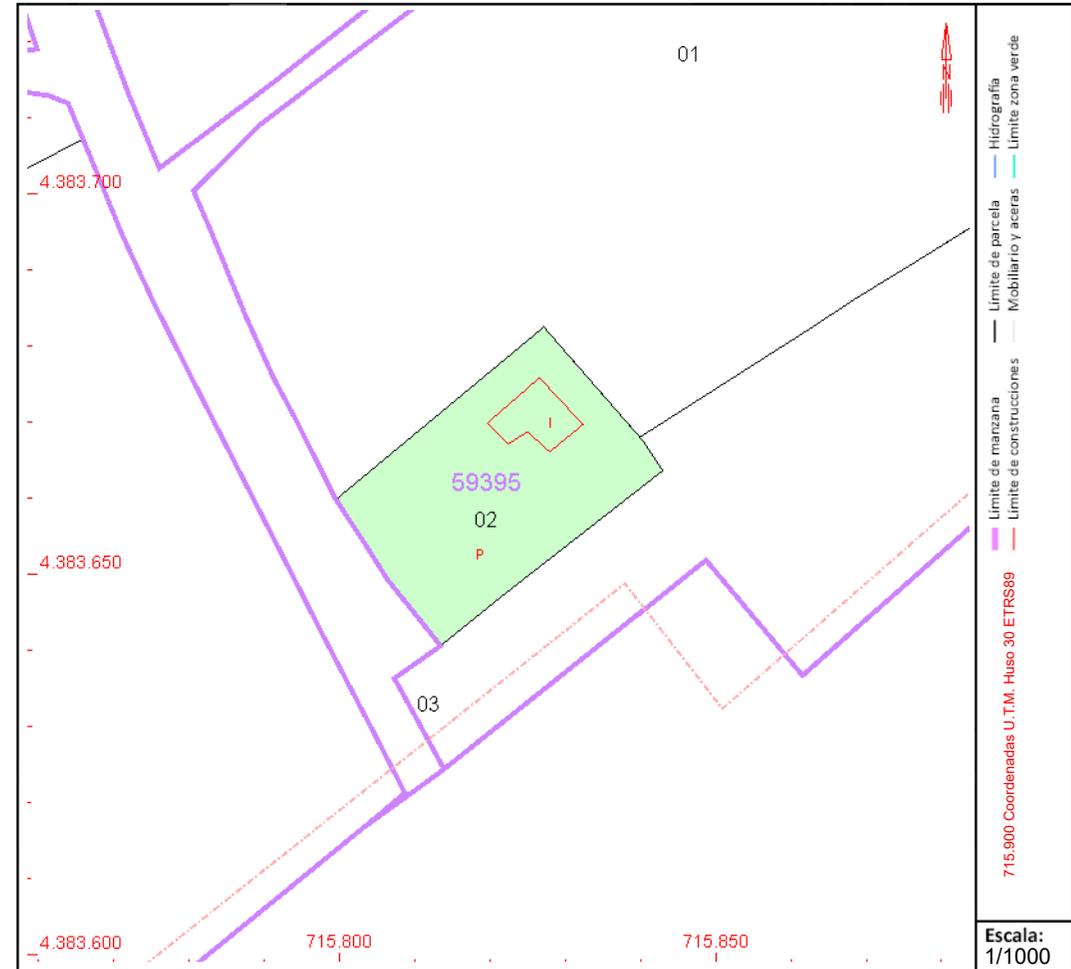
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	852

## PARCELA

Superficie gráfica: 893 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739010YJ1863N0001HY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 22 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

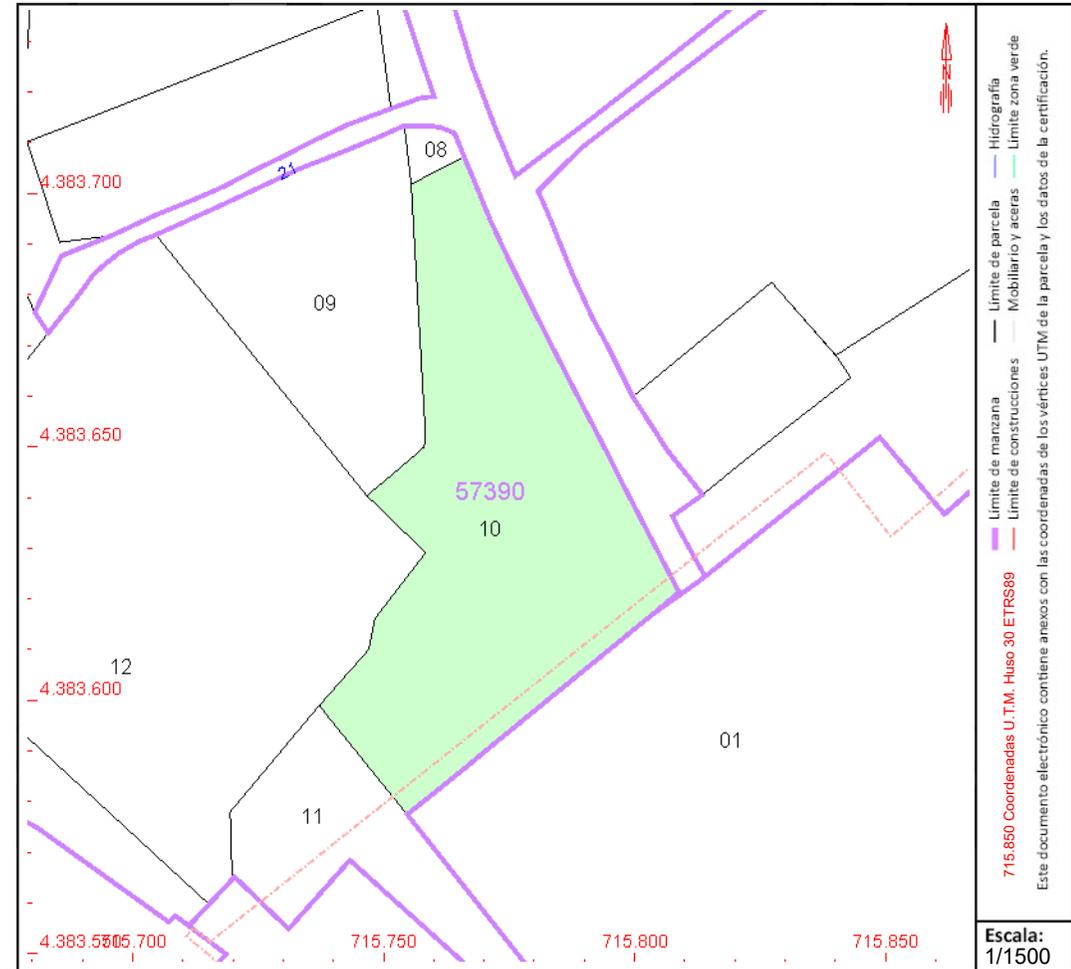
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	4.216

## PARCELA

Superficie gráfica: 4.216 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739009YJ1863N0001AY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 21  
46117 BETERA [VALENCIA]

### Clase:

URBANO

### Uso principal:

Residencial

### Superficie construida:

172 m2

### Año construcción:

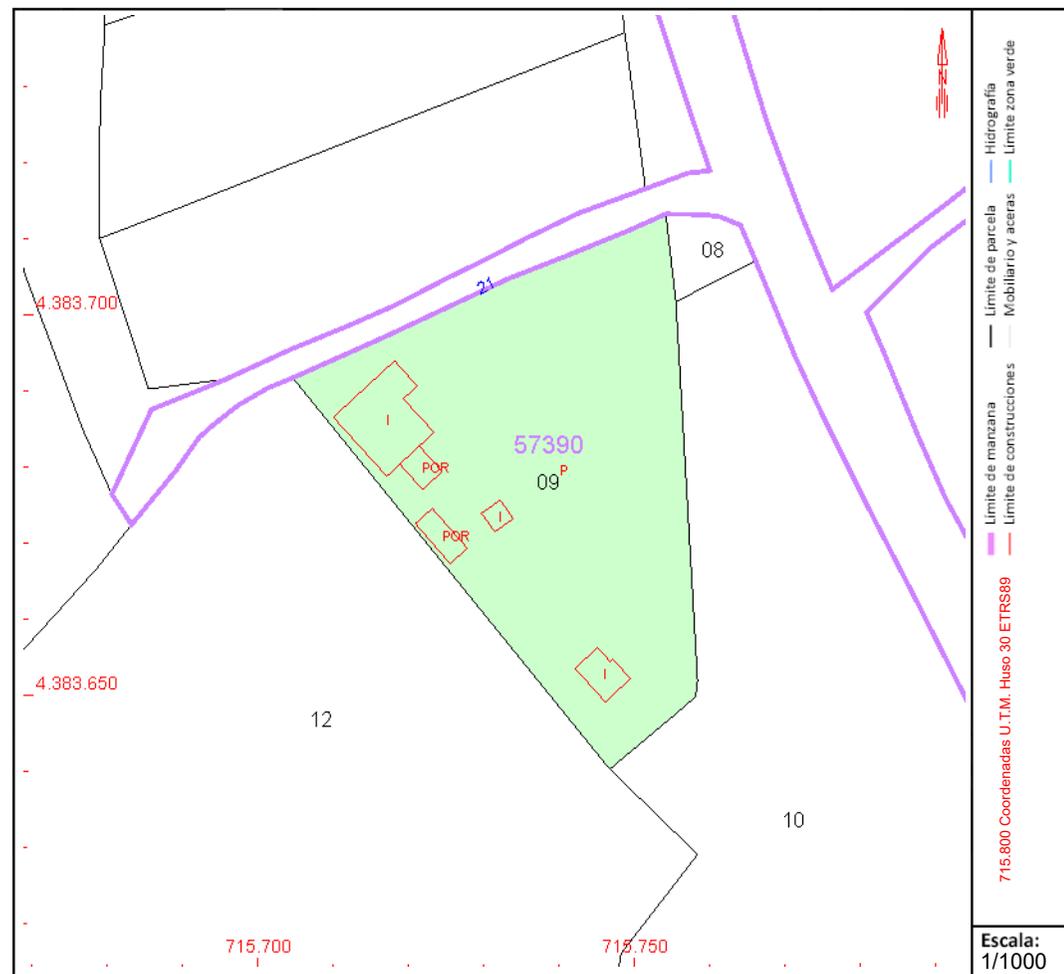
1999

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	/00/01	89
ALMACEN	/00/01	37
SOPORT. 50%	/00/01	16
ALMACEN	/00/01	9
SOPORT. 50%	/00/01	21

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.143 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]





# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739009YJ1863N0002SU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 21  
BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

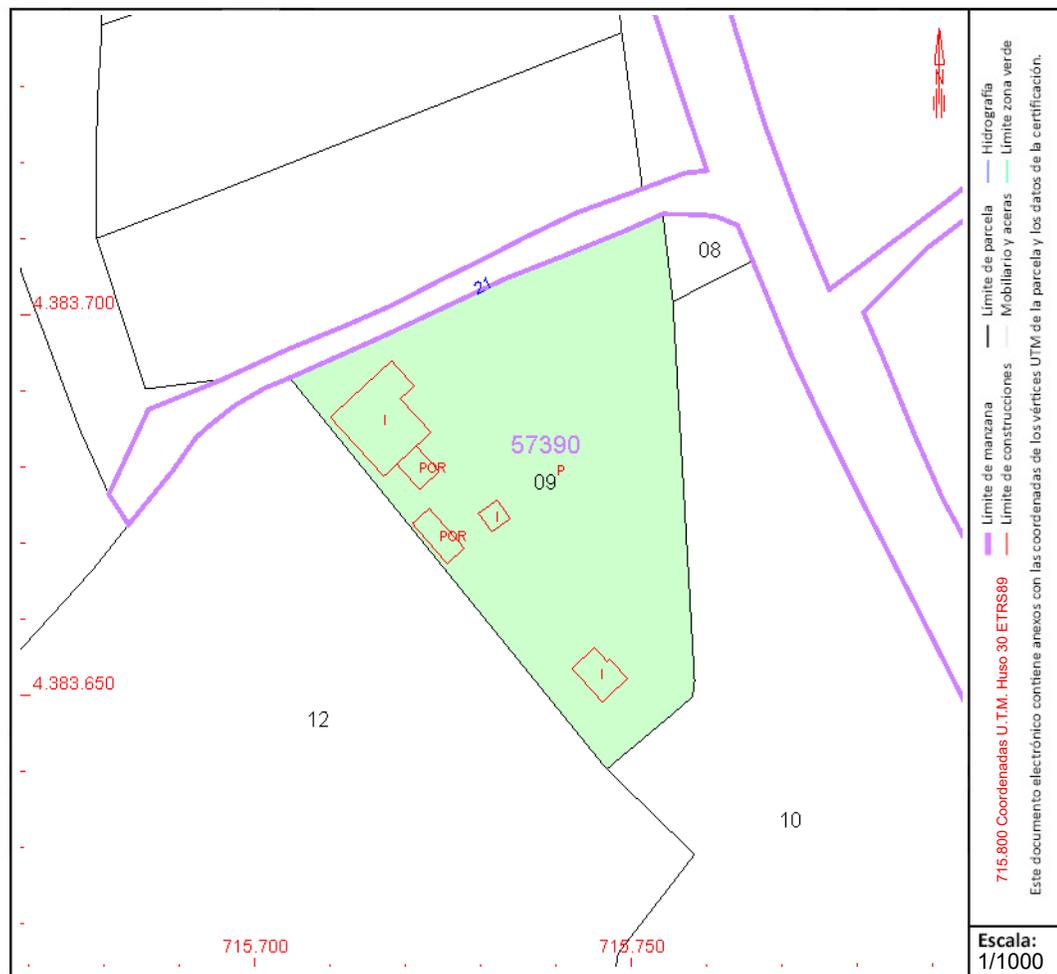
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.912

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.143 m2

Participación del inmueble: %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5939501YJ1863N0001SY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.R 40  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 398 m2

Año construcción: 1990

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	/00/	18
AGRARIO	/00/	380

### Cultivo

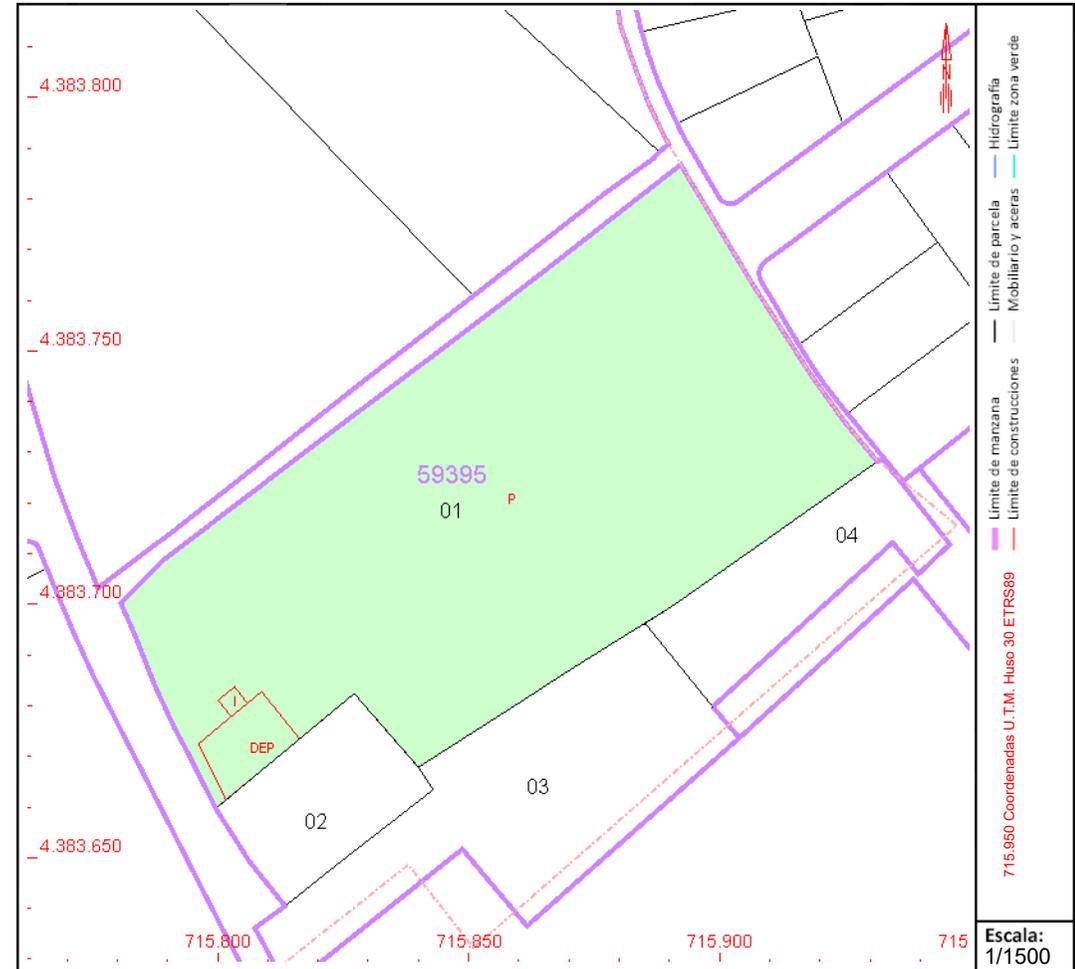
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	8.635

## PARCELA

Superficie gráfica: 8.867 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5939504YJ1863N0001HY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-69.R 38 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

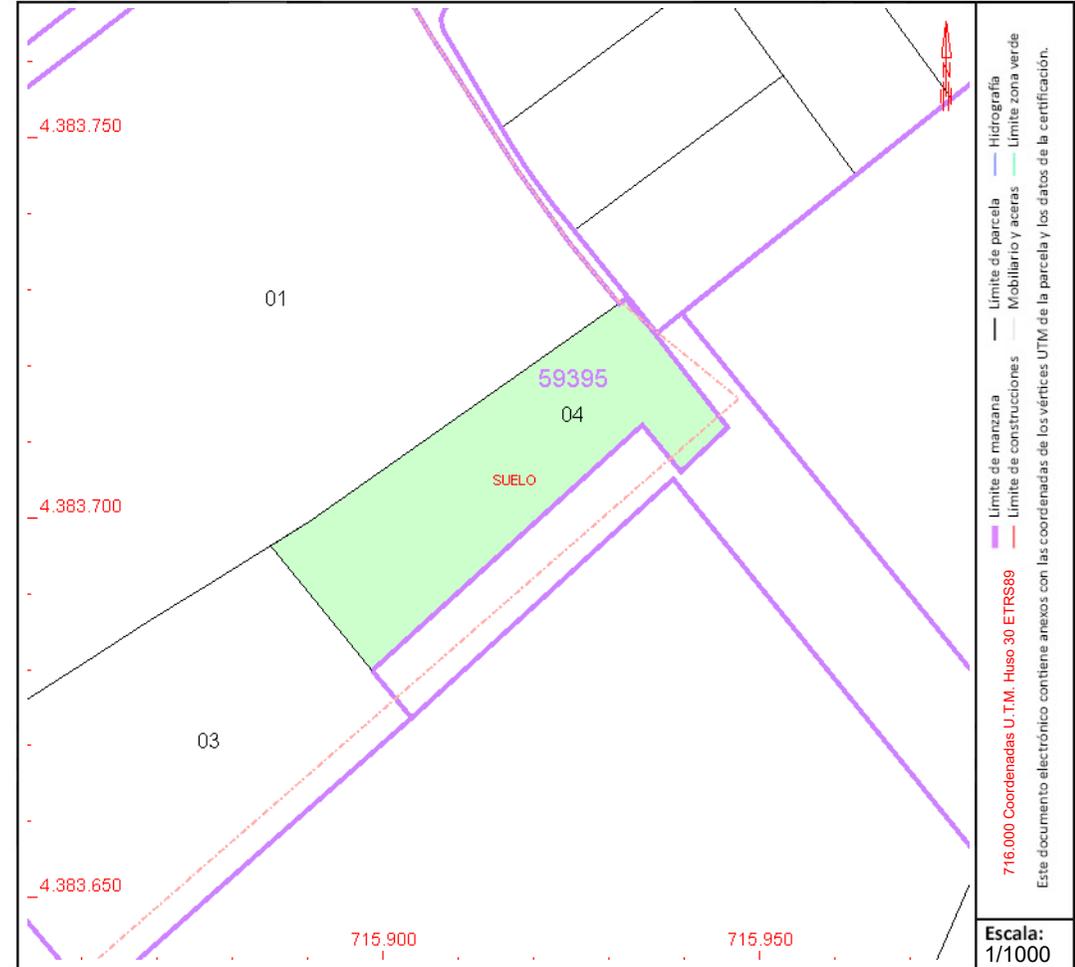
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.056

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.057 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5441901YJ1854S0001JR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 64 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

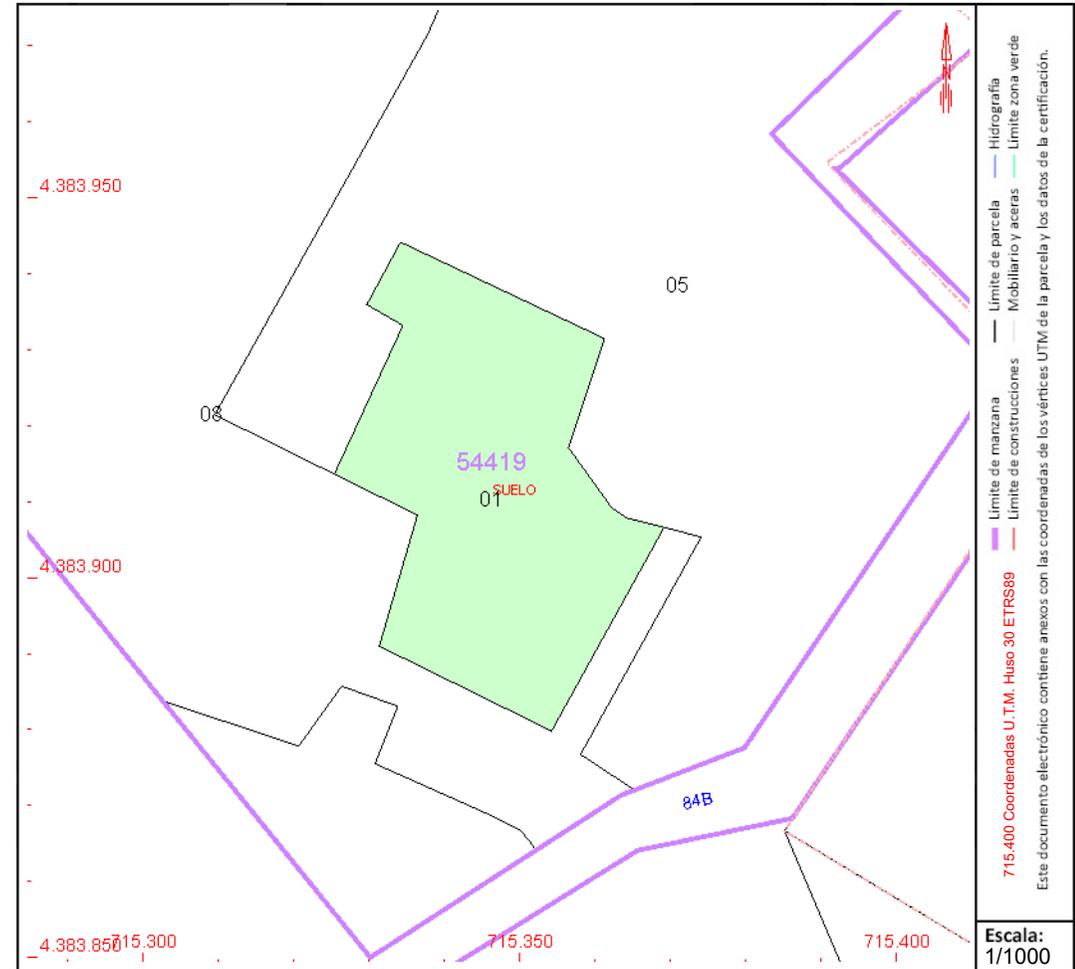
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.573

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.573 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5441904YJ1854S0001ZR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 67 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

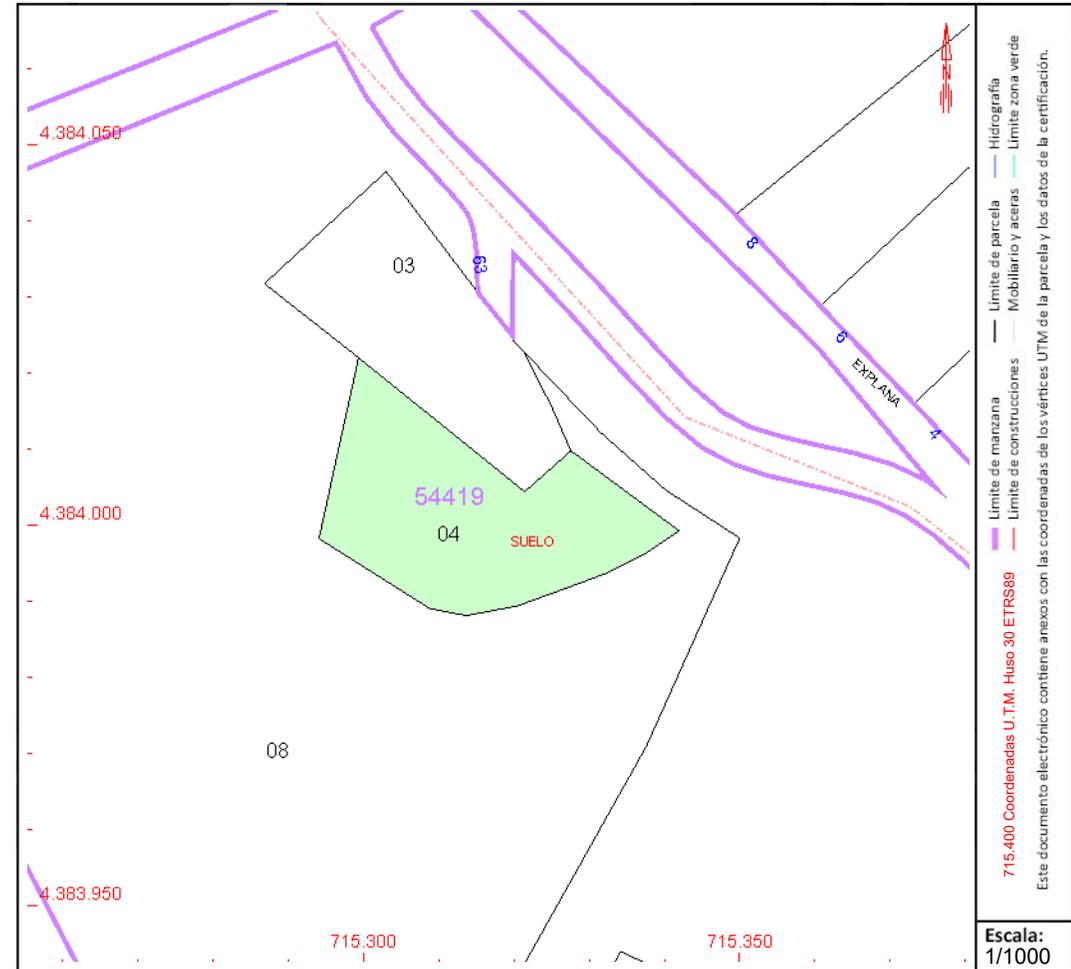
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	813

## PARCELA

Superficie gráfica: 813 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5441903YJ1854S0001SR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 1  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 122 m2

Año construcción: 1976

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	122

### Cultivo

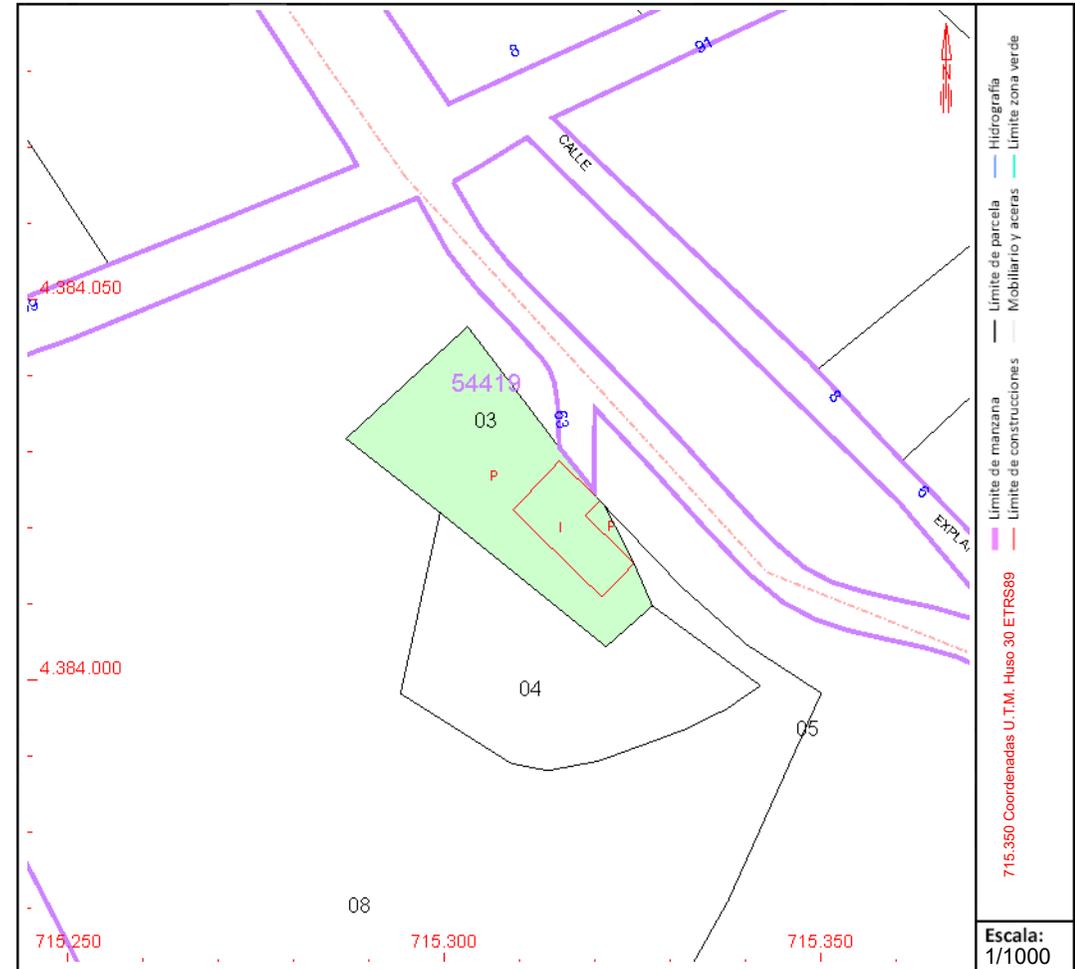
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	574

## PARCELA

Superficie gráfica: 696 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5441902YJ1854S0001ER

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 19 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### Cultivo

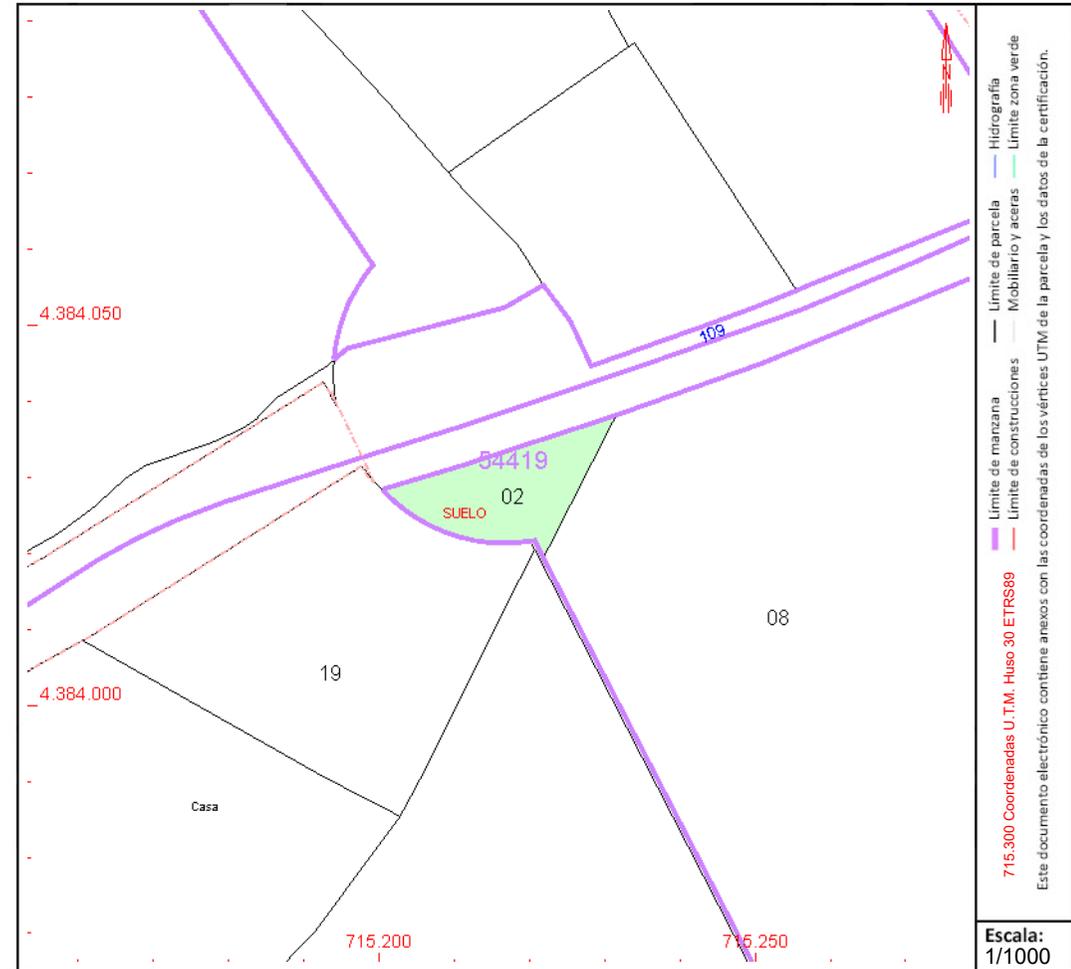
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	261

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 261 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5343304YJ1854S0001GR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-28.R 109 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

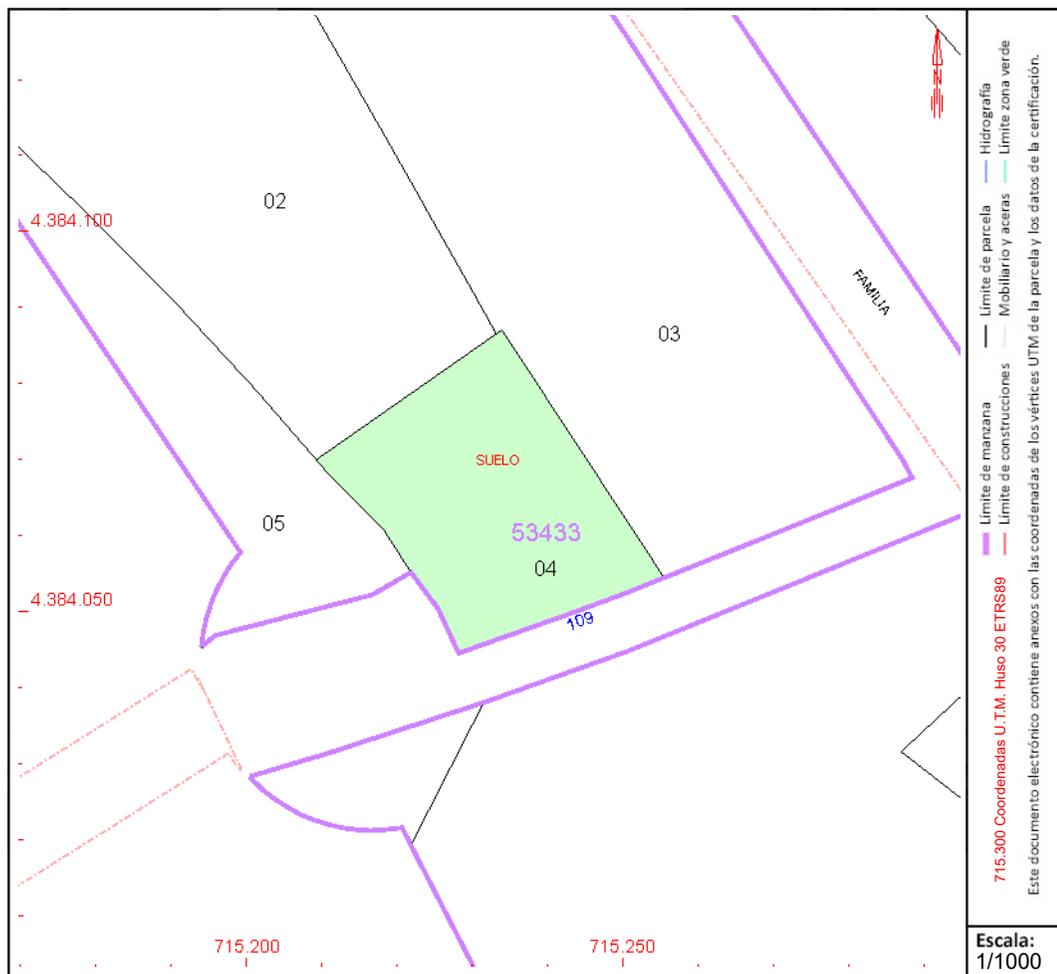
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	997

## PARCELA

Superficie gráfica: 997 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5343305YJ1854S0001QR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-28.R 43 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

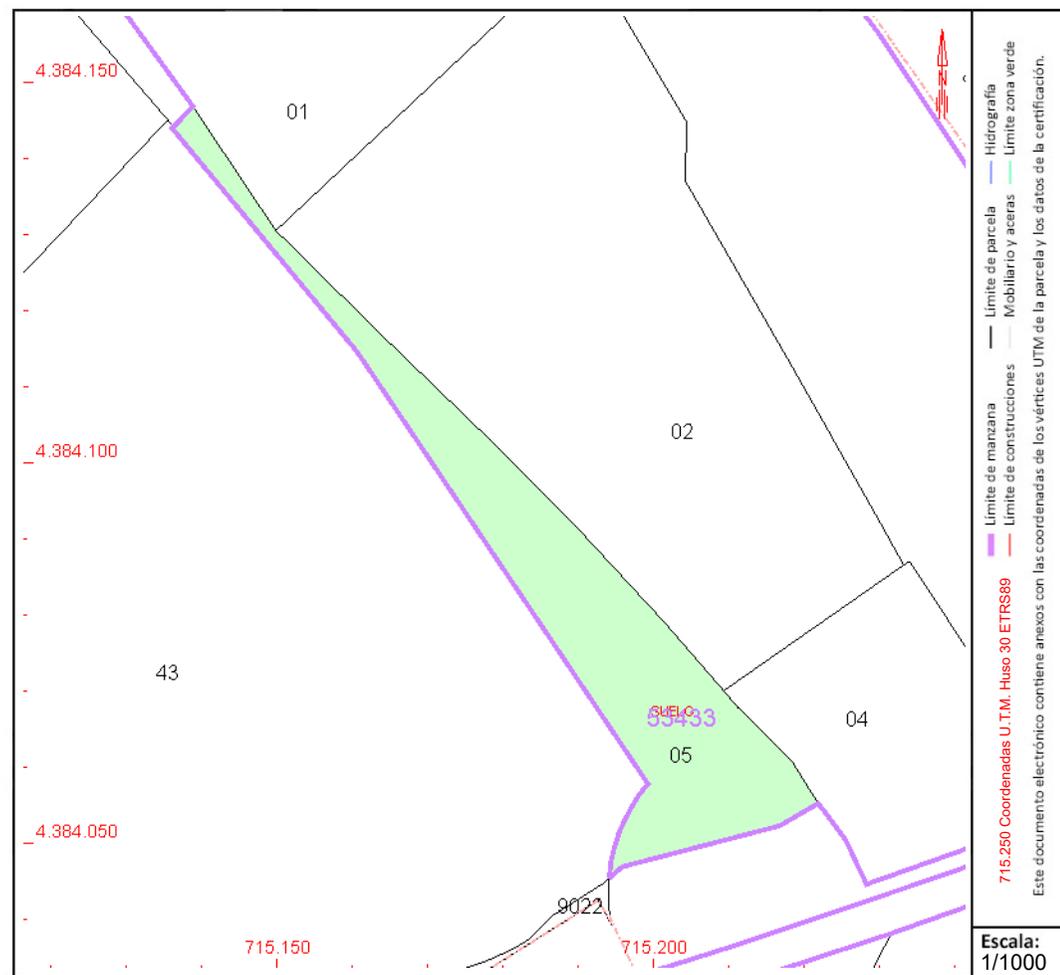
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.116

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.117 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5343303YJ1854S0001YR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-28.R 101 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

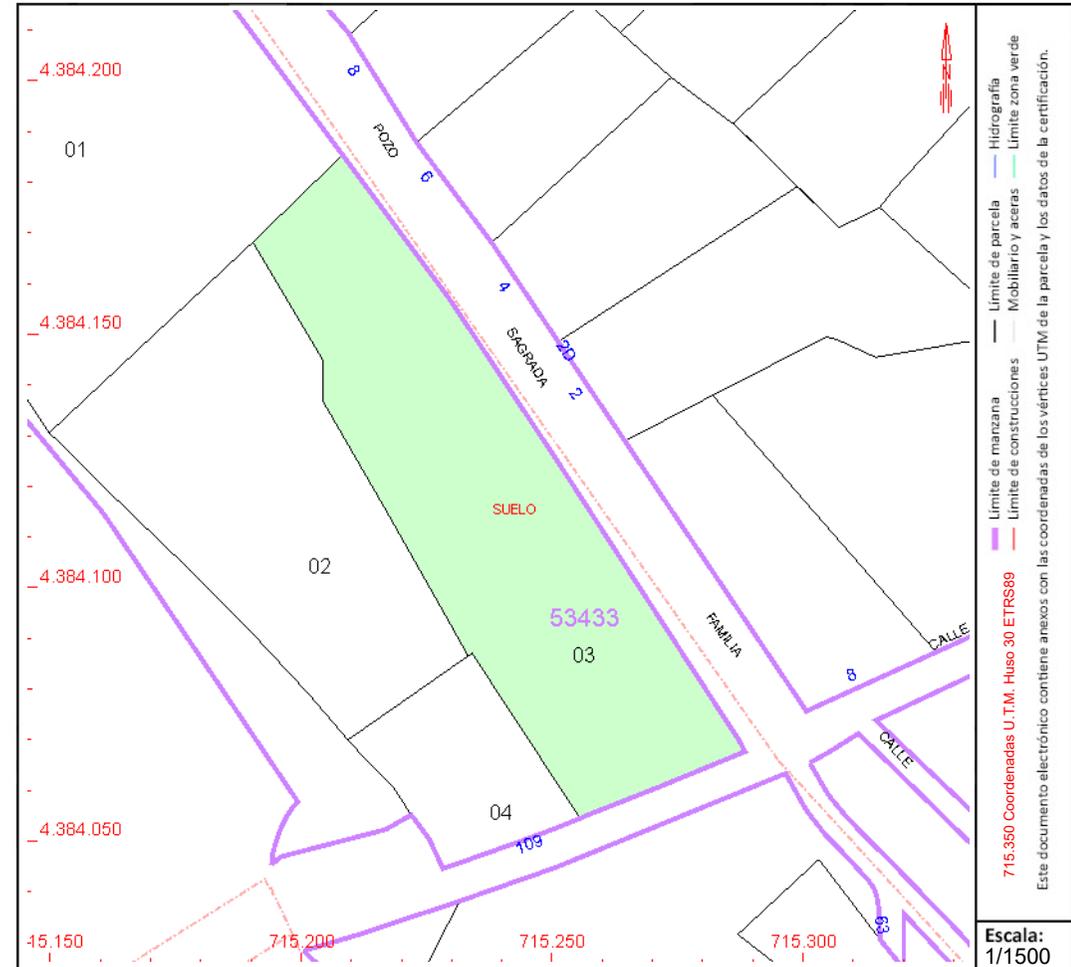
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	4.416

## PARCELA

Superficie gráfica: 4.416 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5343301YJ1854S0001AR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-28.R 42 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

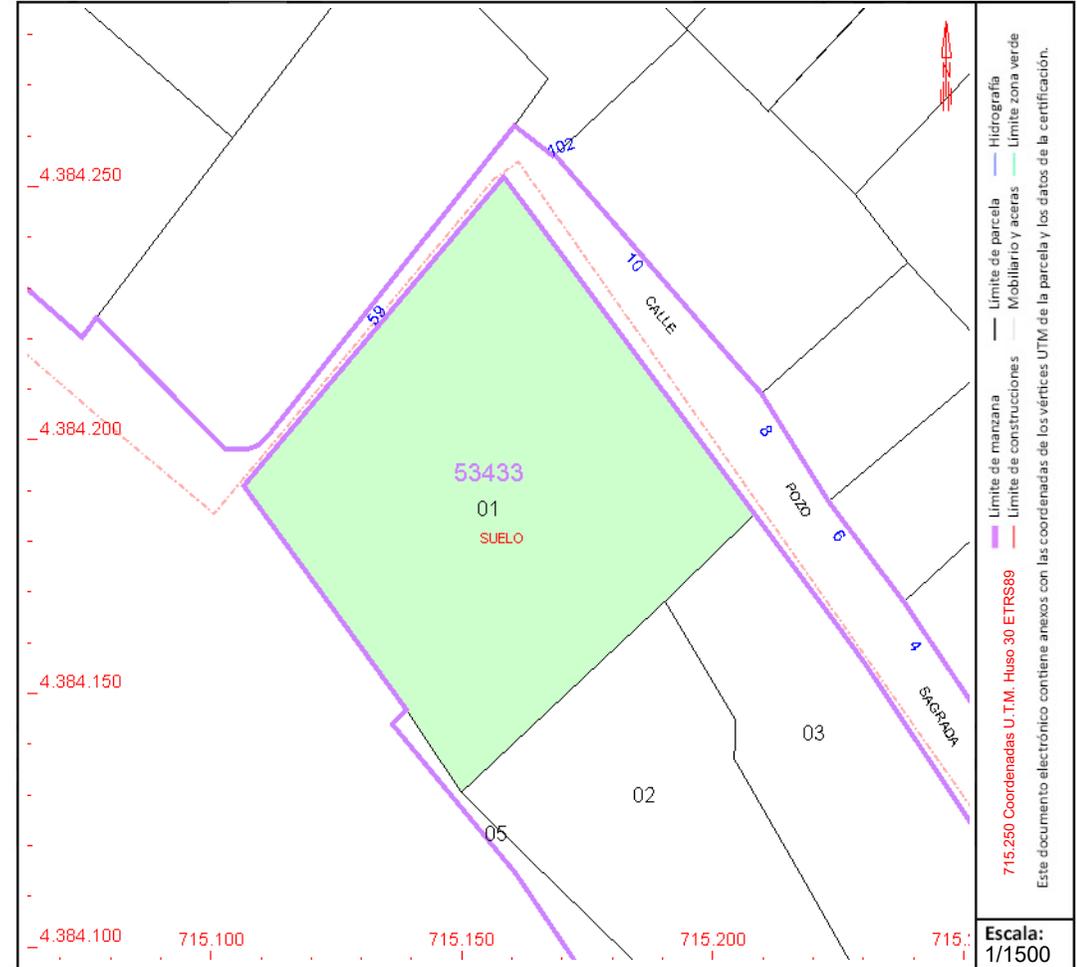
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	6.181

## PARCELA

Superficie gráfica: 6.181 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5343302YJ1854S0001BR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-28.R 94 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

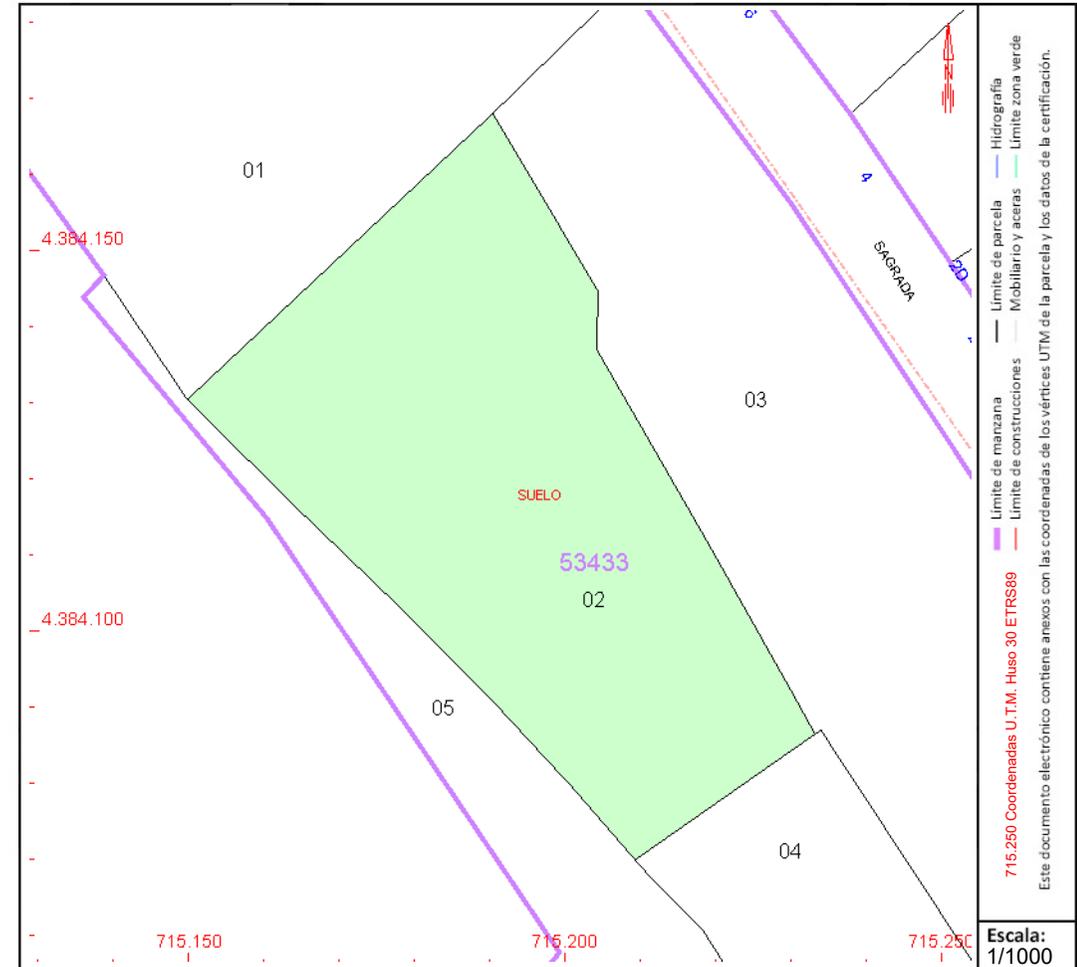
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	3.676

## PARCELA

Superficie gráfica: 3.572 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5540607YJ1854S0001MR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

UR LA CONARDA 84[A]  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 4.662 m2

Año construcción: 1978

### Construcción

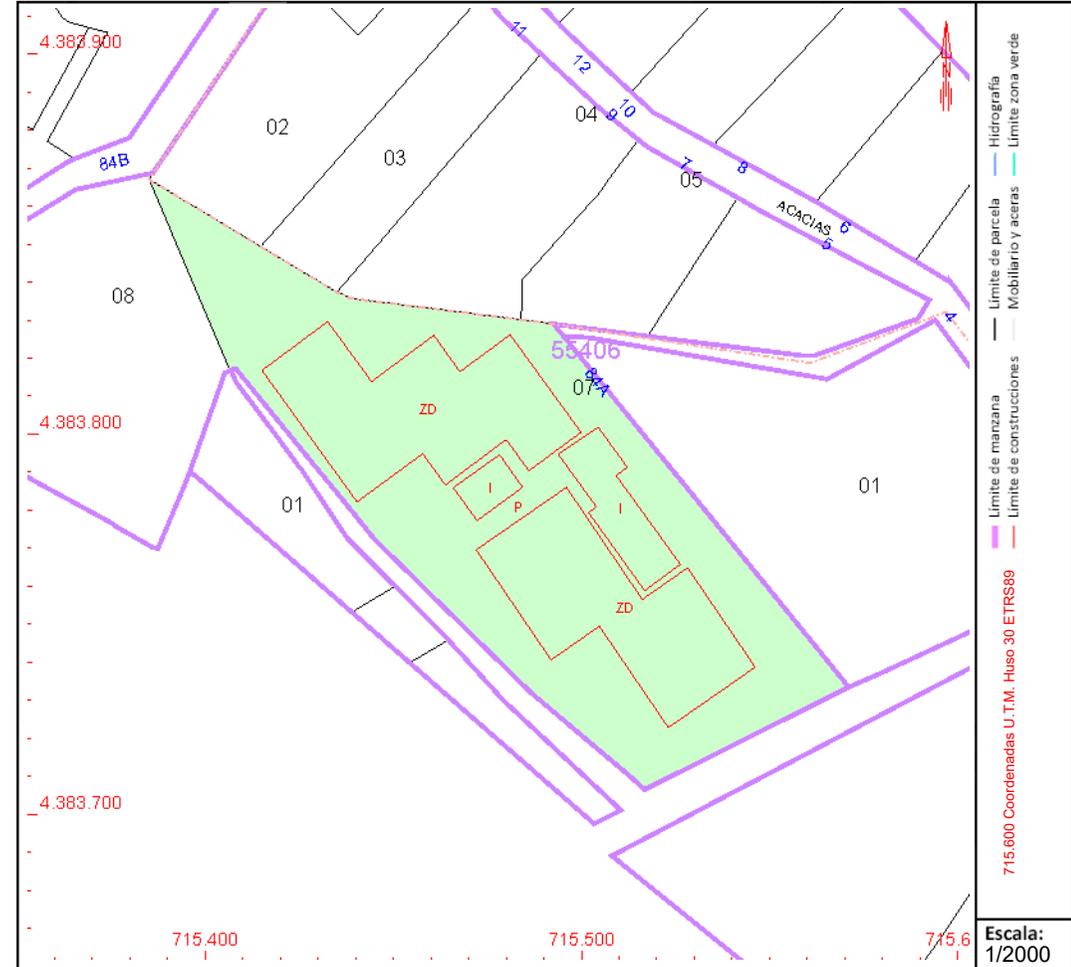
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	602
DEPORTIVO	/00/	2.150
DEPORTIVO	/00/	1.910

## PARCELA

Superficie gráfica: 11.010 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5540607YJ1854S0002QT

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

UR LA CONARDA 84[A]  
BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

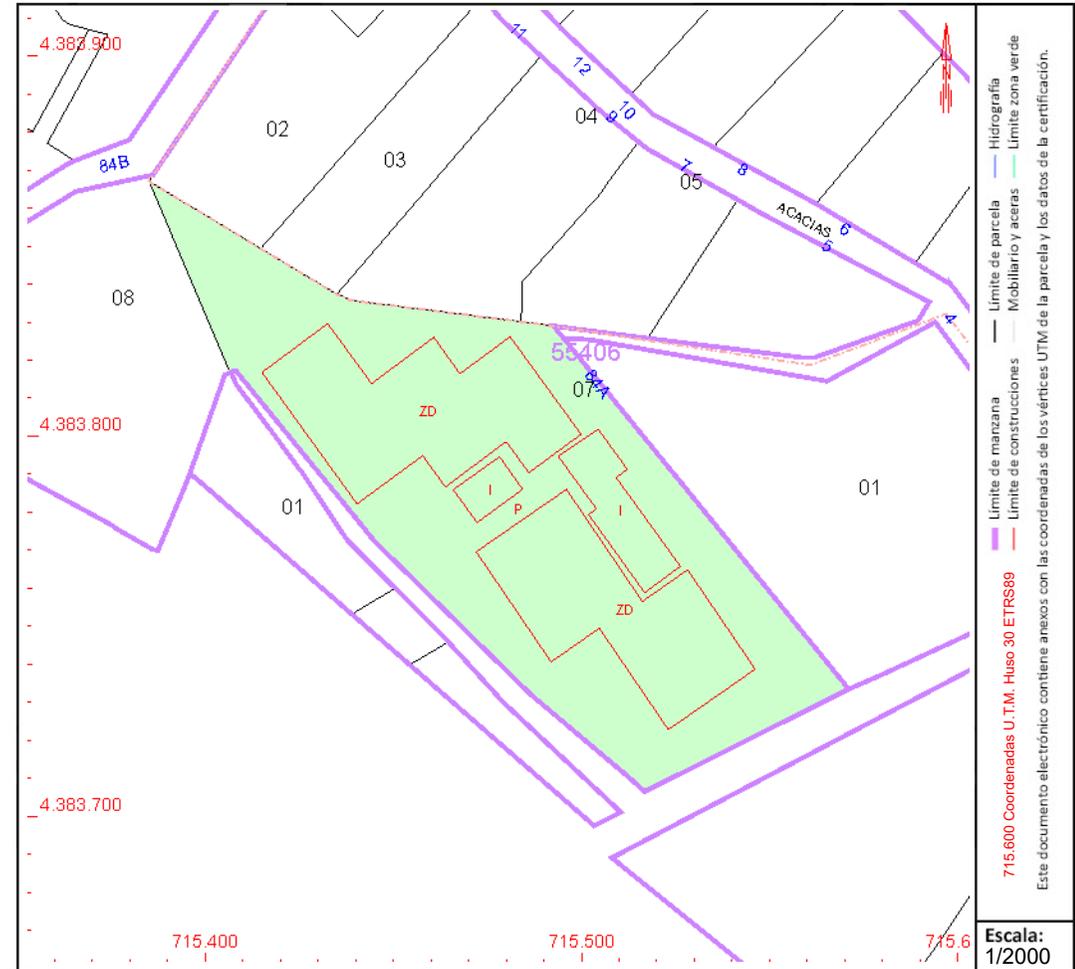
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	5.968

## PARCELA

Superficie gráfica: 11.010 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5640501YJ1854S0001ER

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 34 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### Cultivo

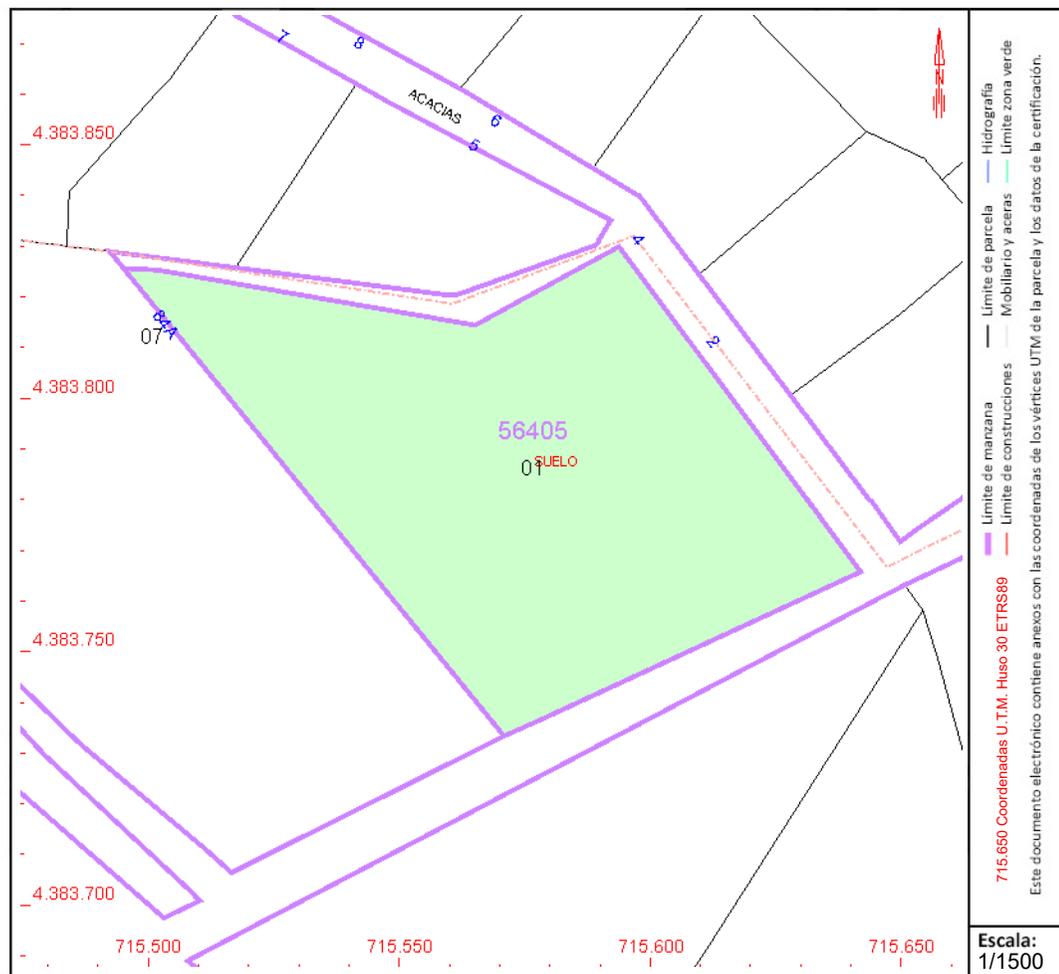
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	7.088

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 7.089 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739004YJ1863N0001SY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 136  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 22 m2

Año construcción: 2005

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	/00/	22

### Cultivo

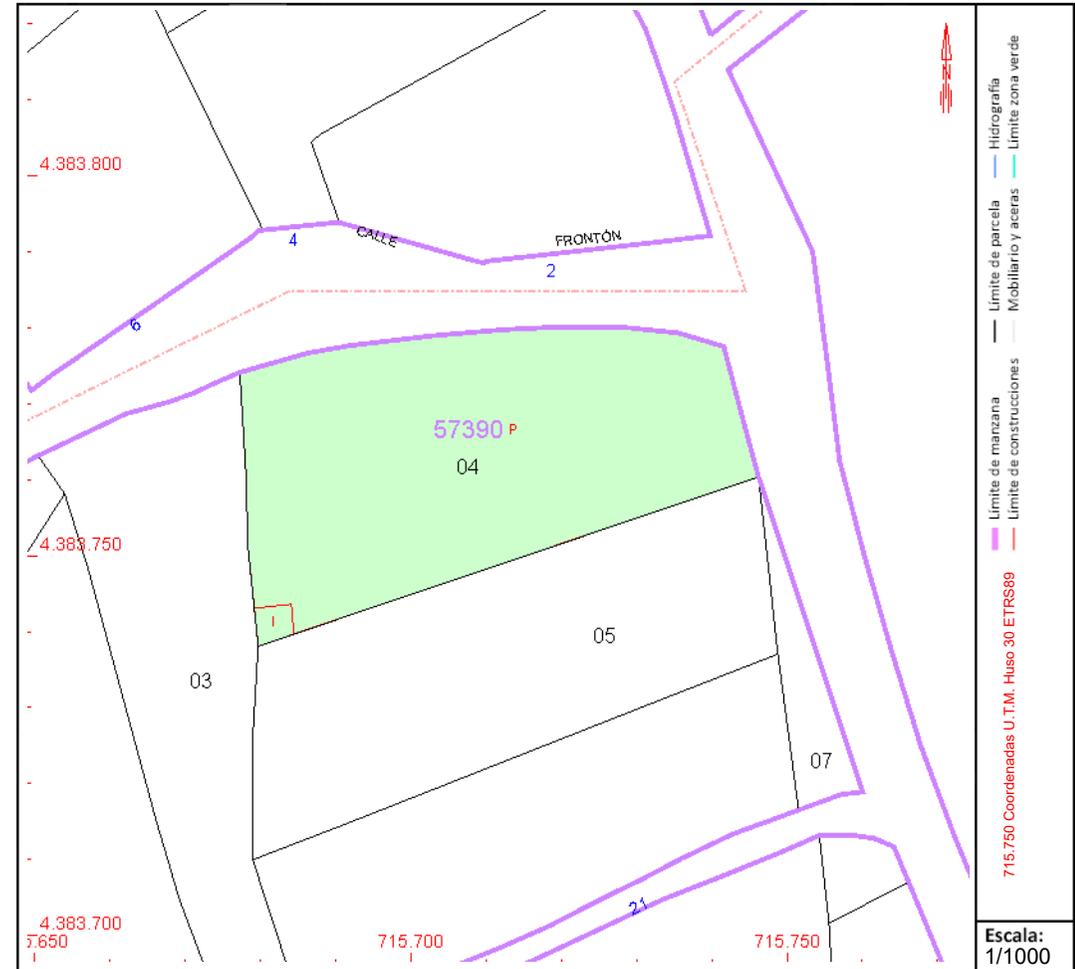
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.946

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.960 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5539502YJ1854S0001UR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 37 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

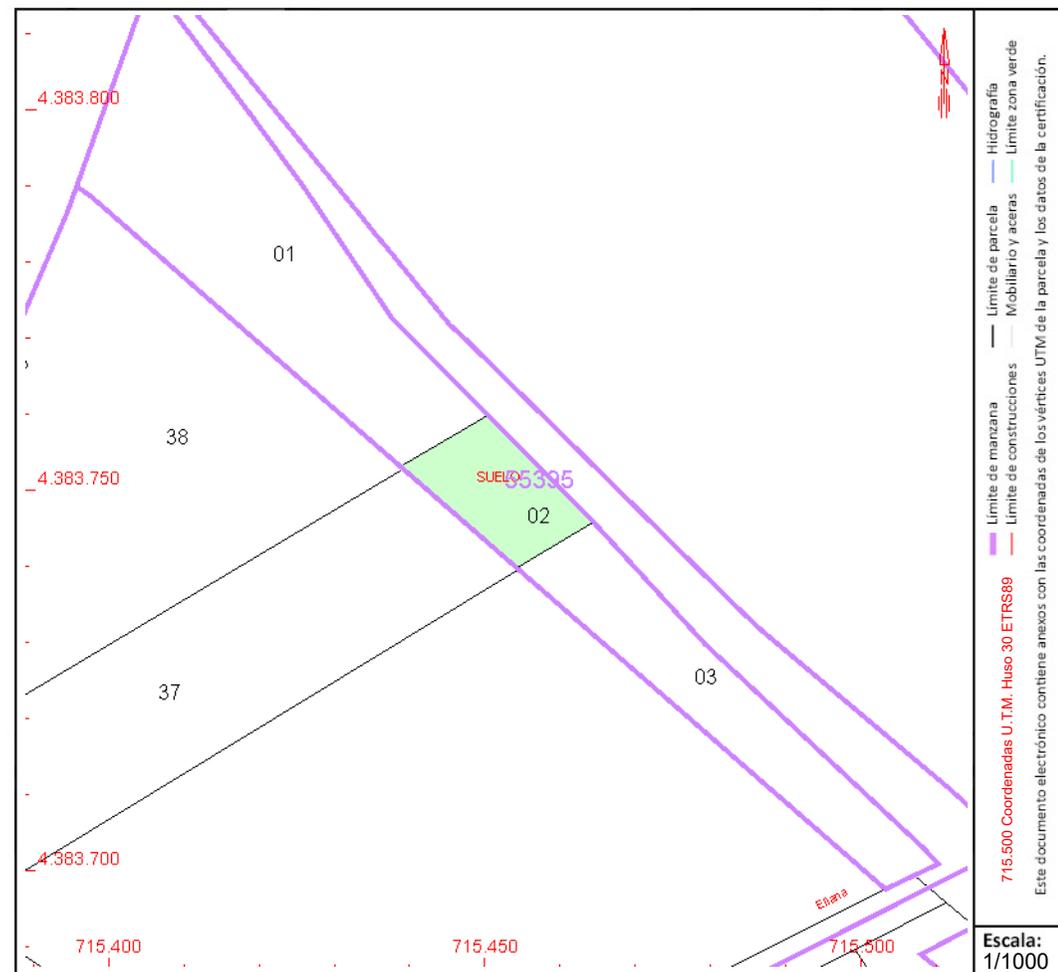
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	243

## PARCELA

Superficie gráfica: 243 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5539501YJ1854S0001ZR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 38 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

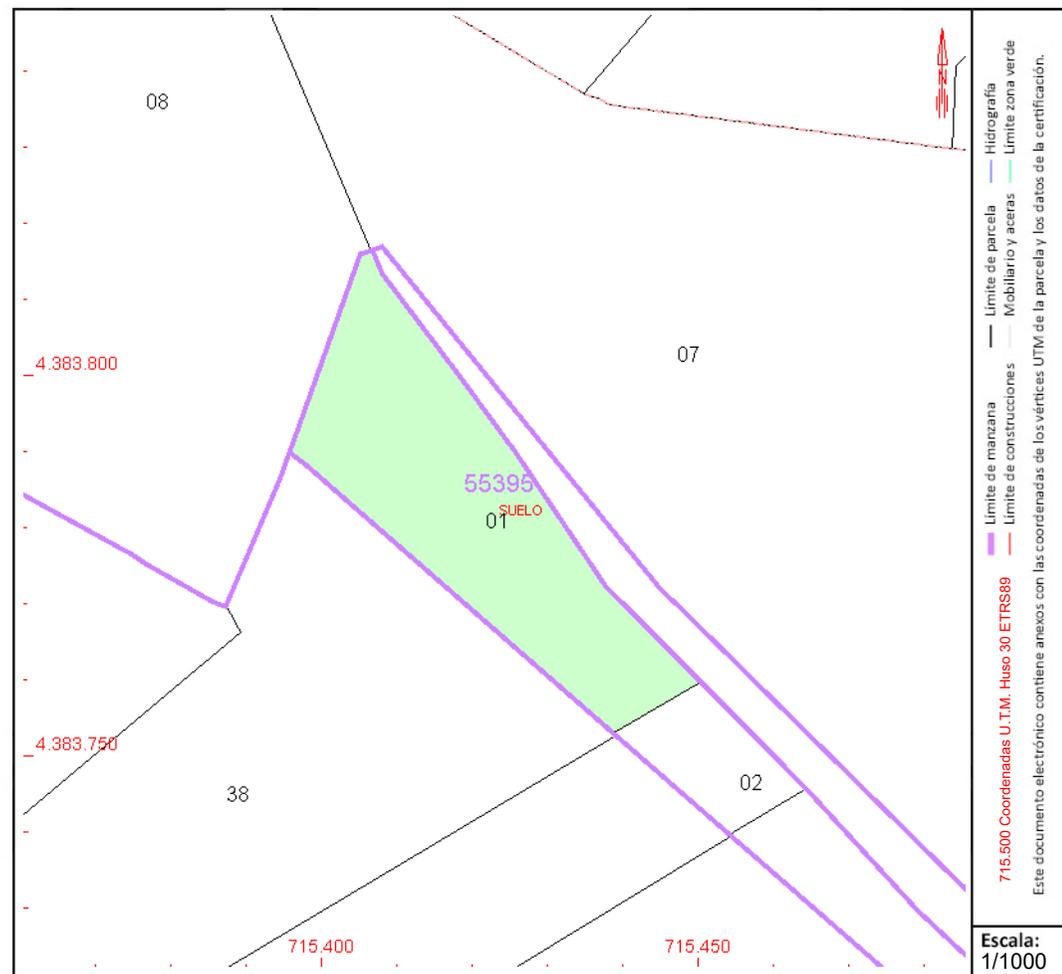
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.176

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.176 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5540608YJ1854S0001OR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

UR LA CONARDA 84[B]  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 553 m2

Año construcción: 1995

**Construcción**

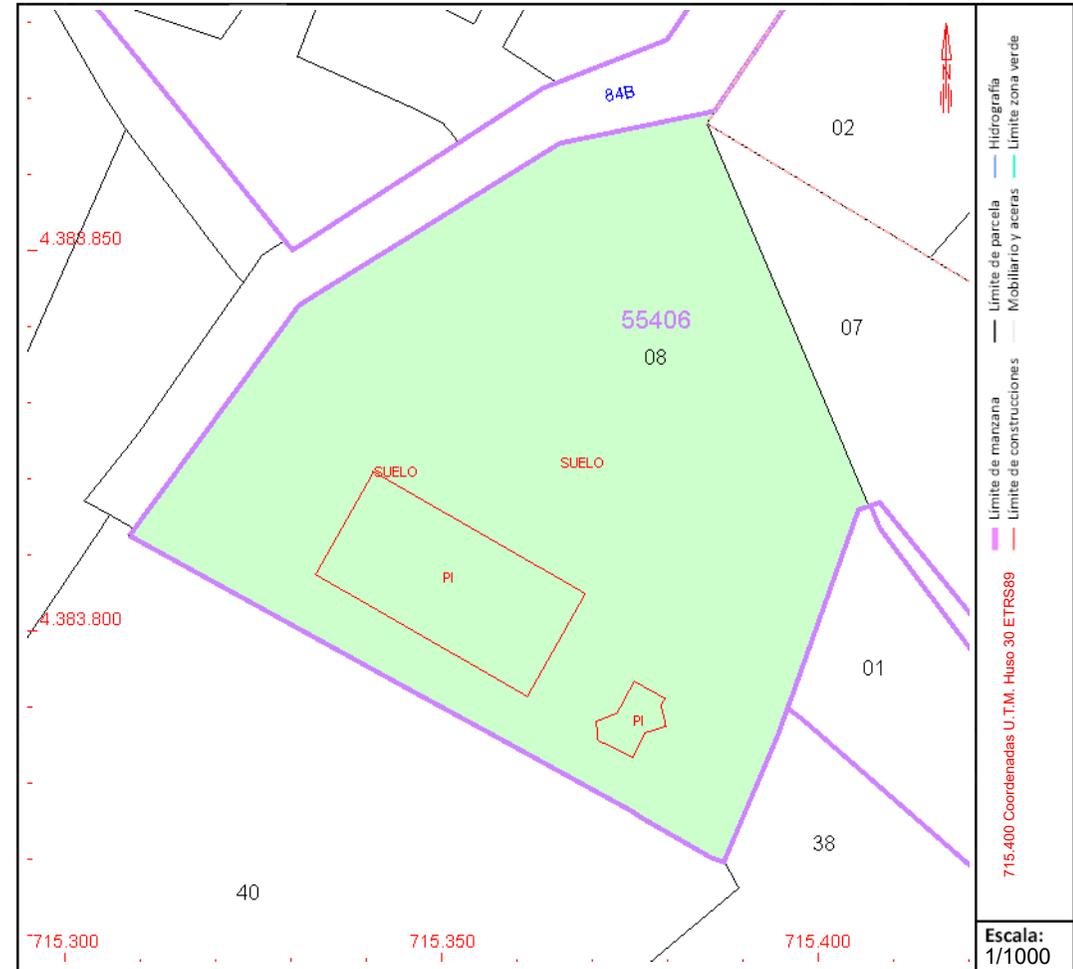
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
DEPORTIVO	/00/	503
DEPORTIVO	/00/	50

## PARCELA

Superficie gráfica: 5.484 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5540608YJ1854S0002PT

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

UR LA CONARDA 84[B]  
BETERA [VALENCIA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

### Cultivo

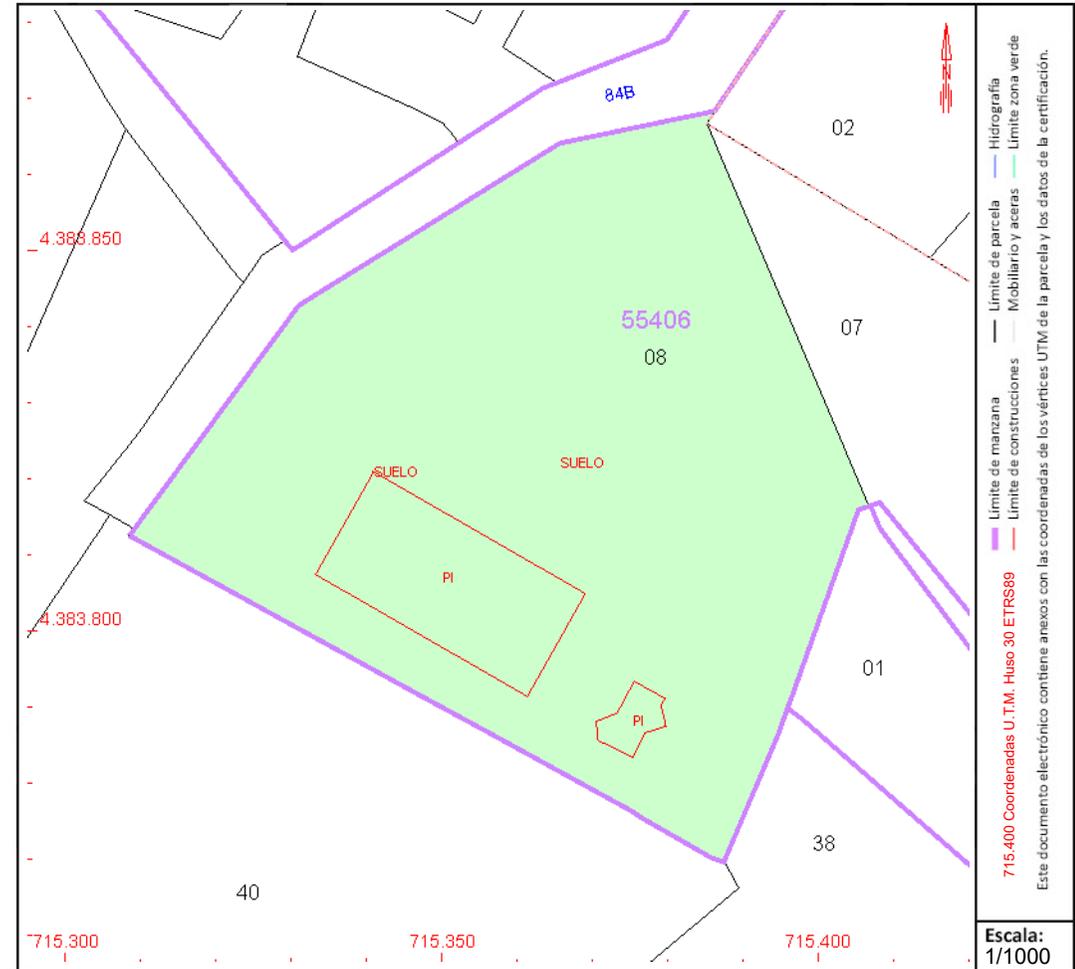
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	4.931

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 5.484 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** %

**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5441906YJ1854S0001HR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 73 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

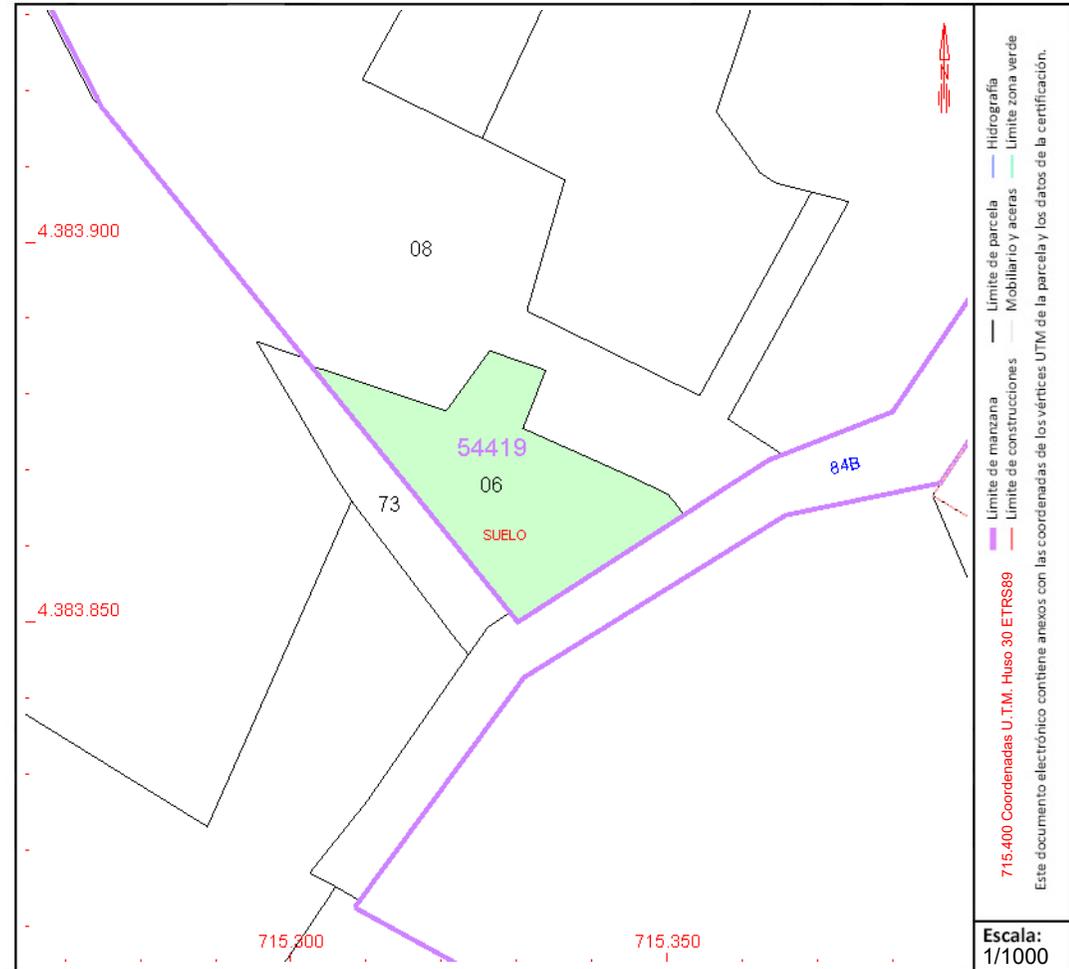
Año construcción:

### Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	724

## PARCELA

Superficie gráfica: 724 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5441908YJ1854S0001AR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 63 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

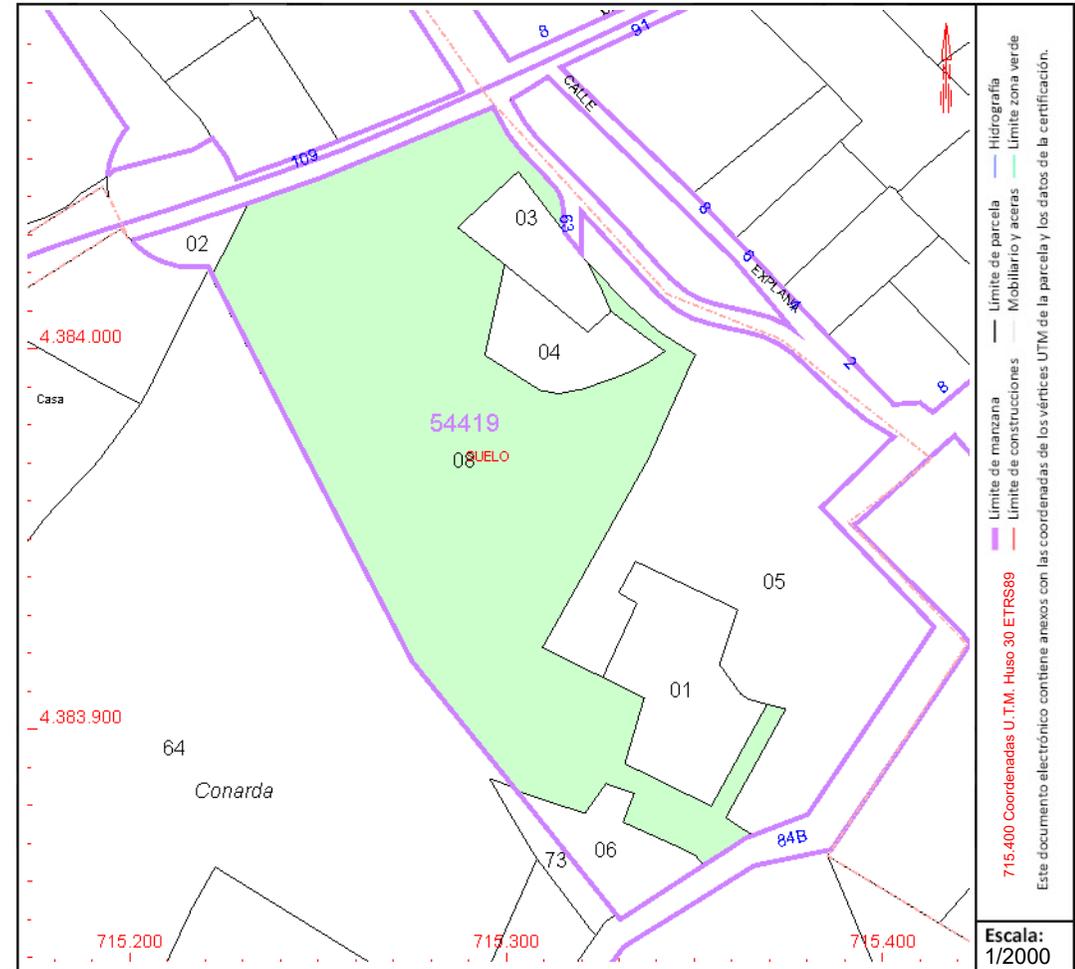
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	11.680

## PARCELA

Superficie gráfica: 11.716 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5441905YJ1854S0001UR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PL POLIGONO N-27.R 44 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

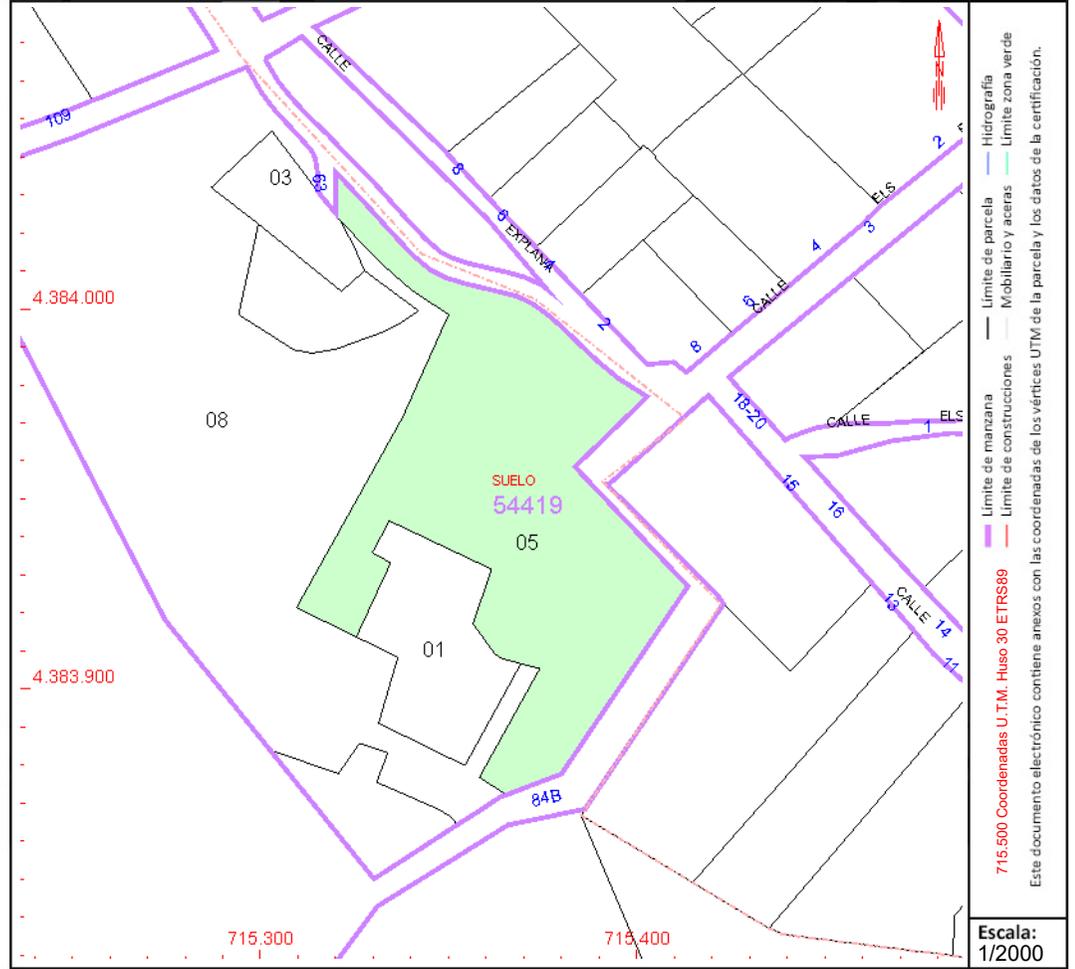
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

### Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	6.500

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 6.416 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739001YJ1863N00011Y

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 17 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

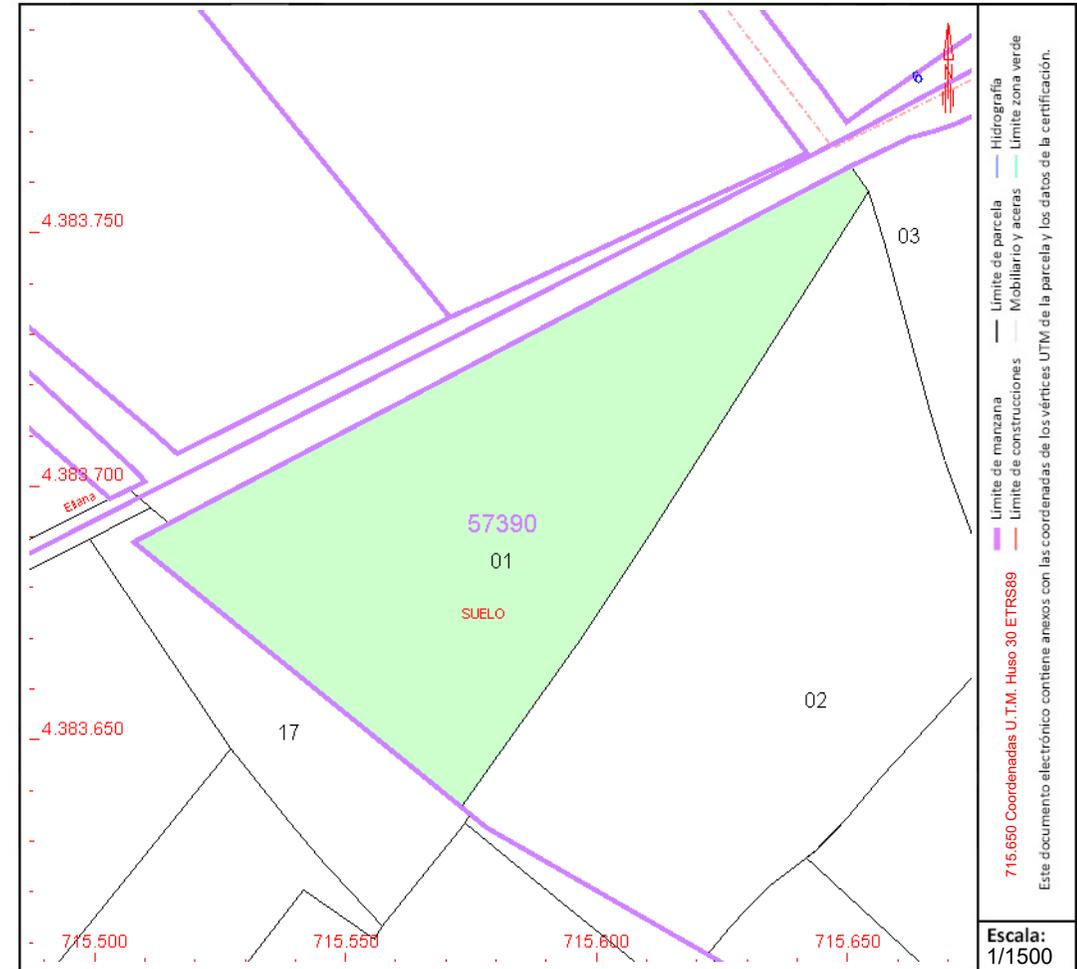
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	6.496

## PARCELA

Superficie gráfica: 6.675 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739003YJ1863N0001EY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

PL POLIGONO N-26.R 18 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

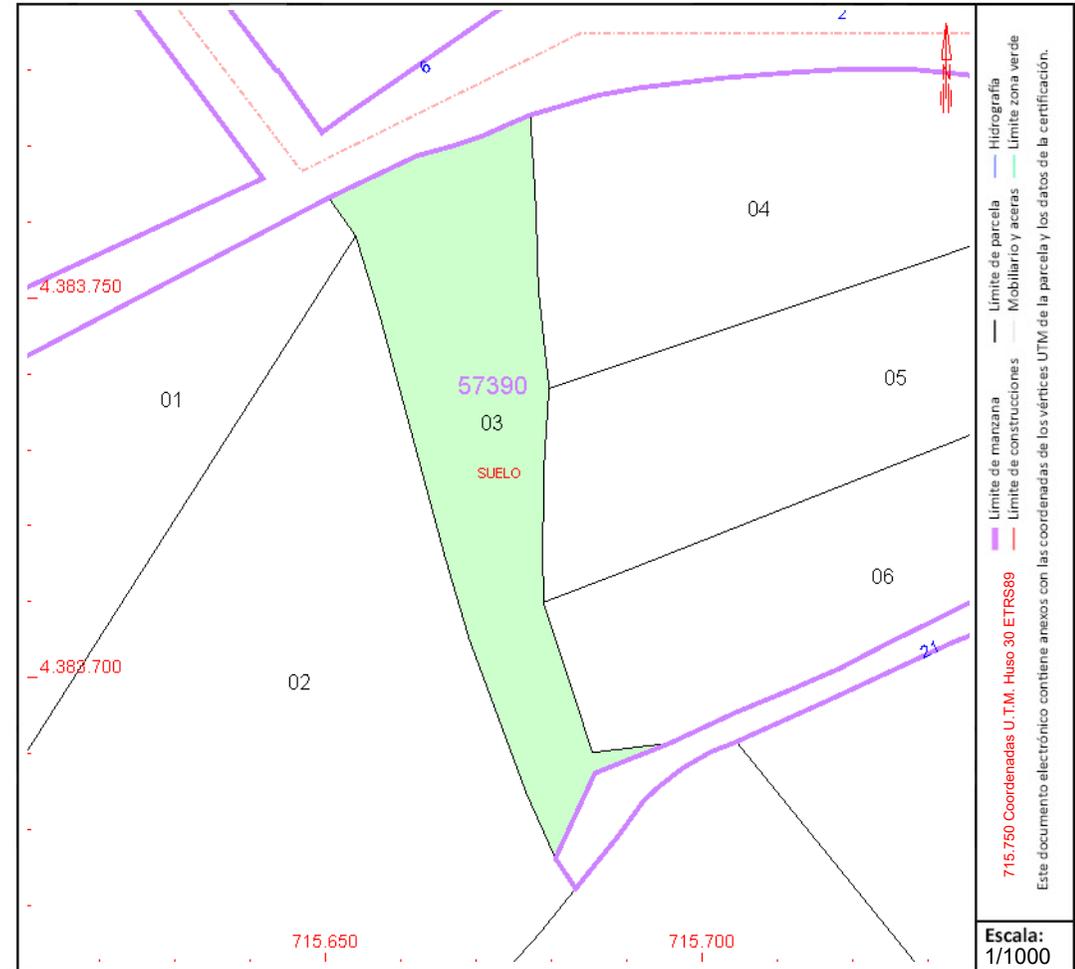
**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	1.471

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.469 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739006YJ1863N0001UY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 137  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 85 m2

Año construcción: 2005

### Construcción

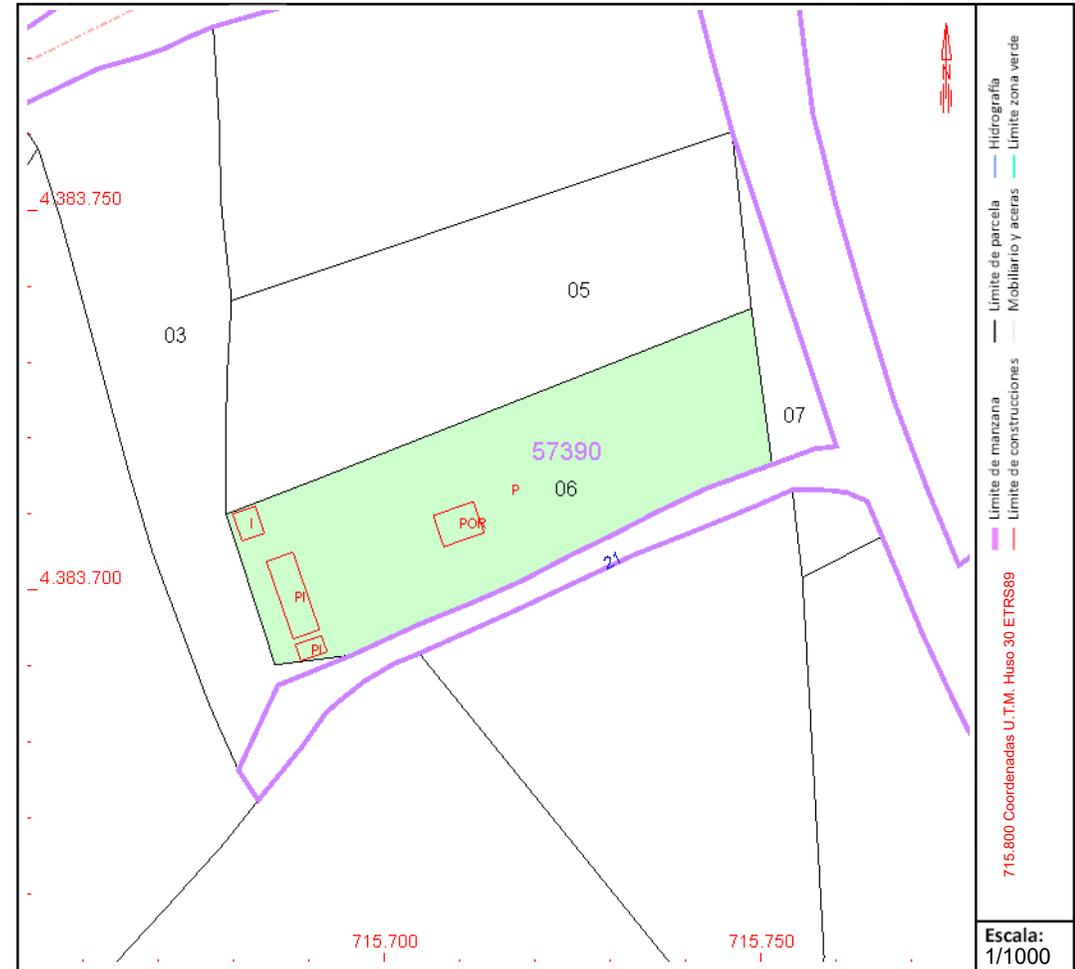
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
SOPORT. 50%	/00/	25
DEPORTIVO	/00/	40
DEPORTIVO	/00/	8
ALMACEN	/00/	12

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.569 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739006YJ1863N0002IU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 137  
BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

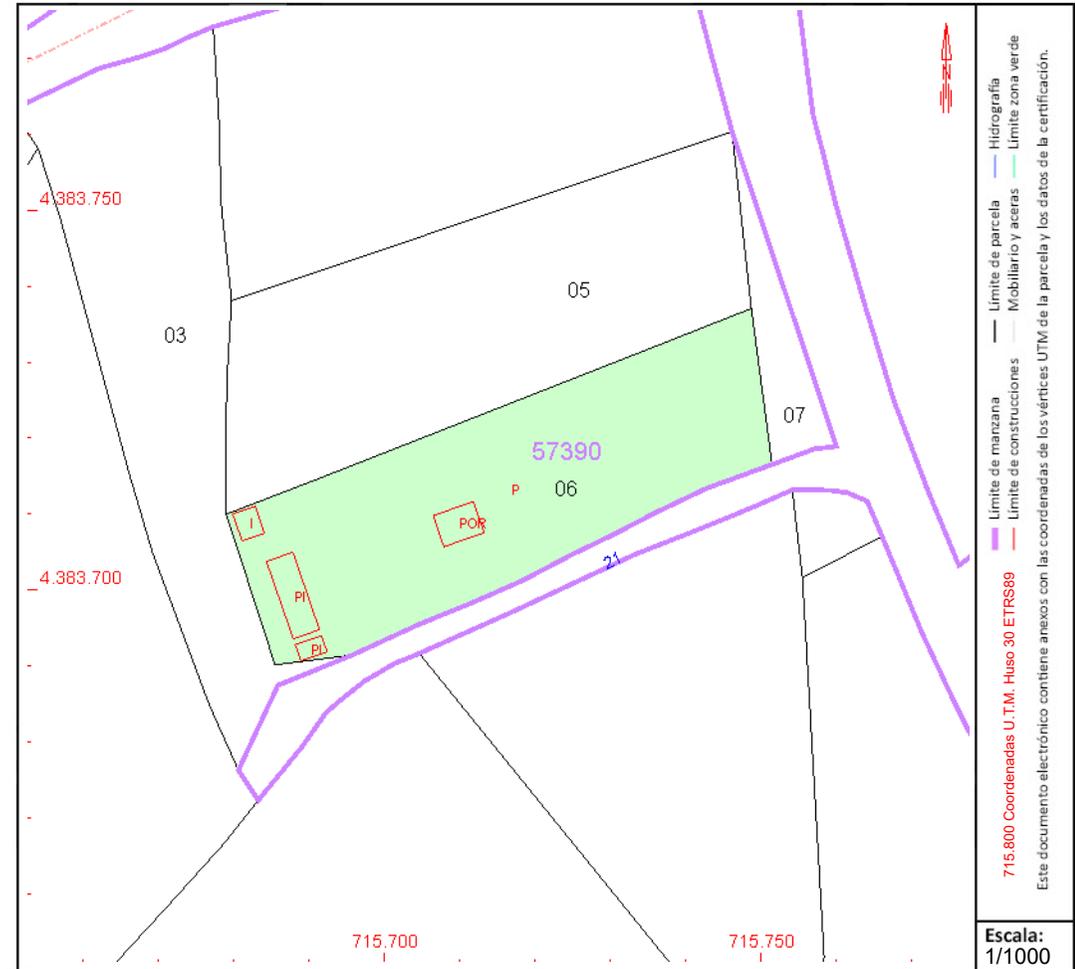
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.486

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.569 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739013YJ1863N0001BY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 67 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

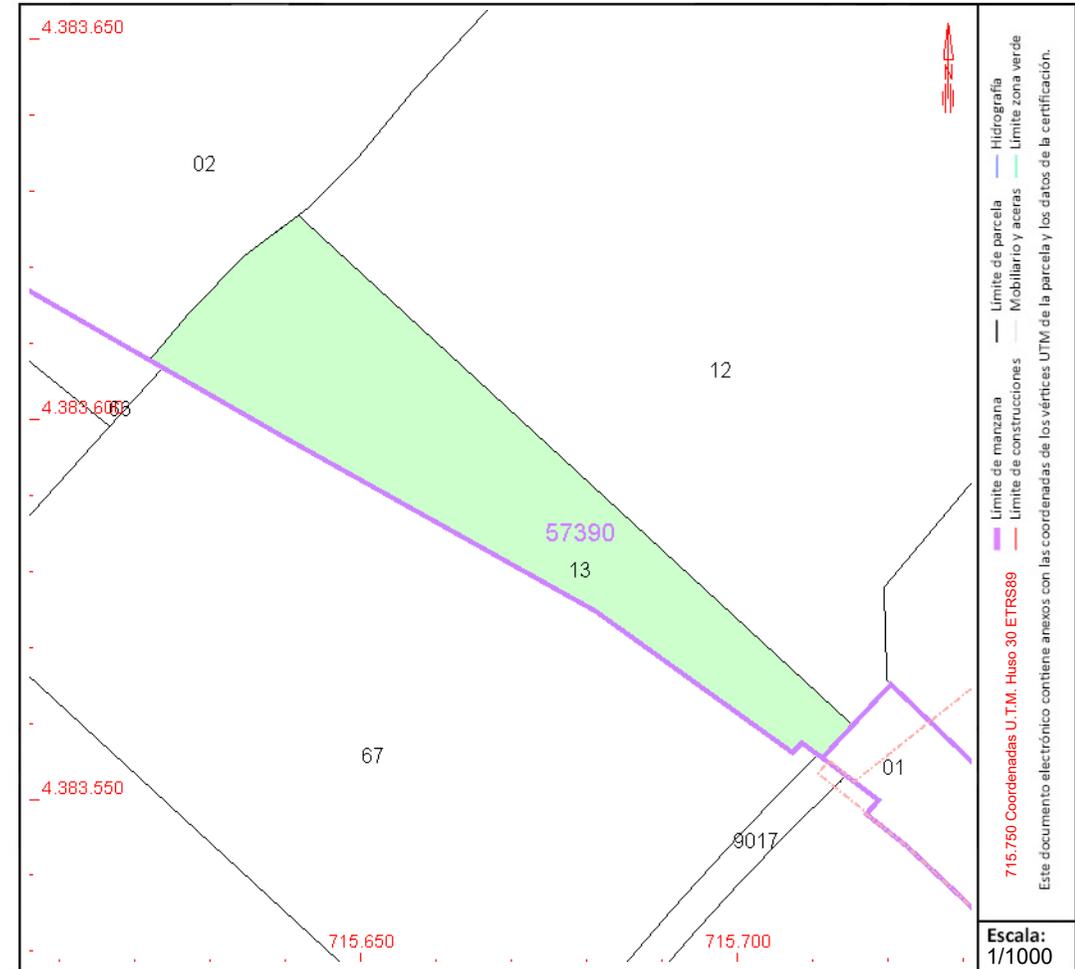
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.632

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.632 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 26 de Abril de 2023



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739012YJ1863N0001AY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 107 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

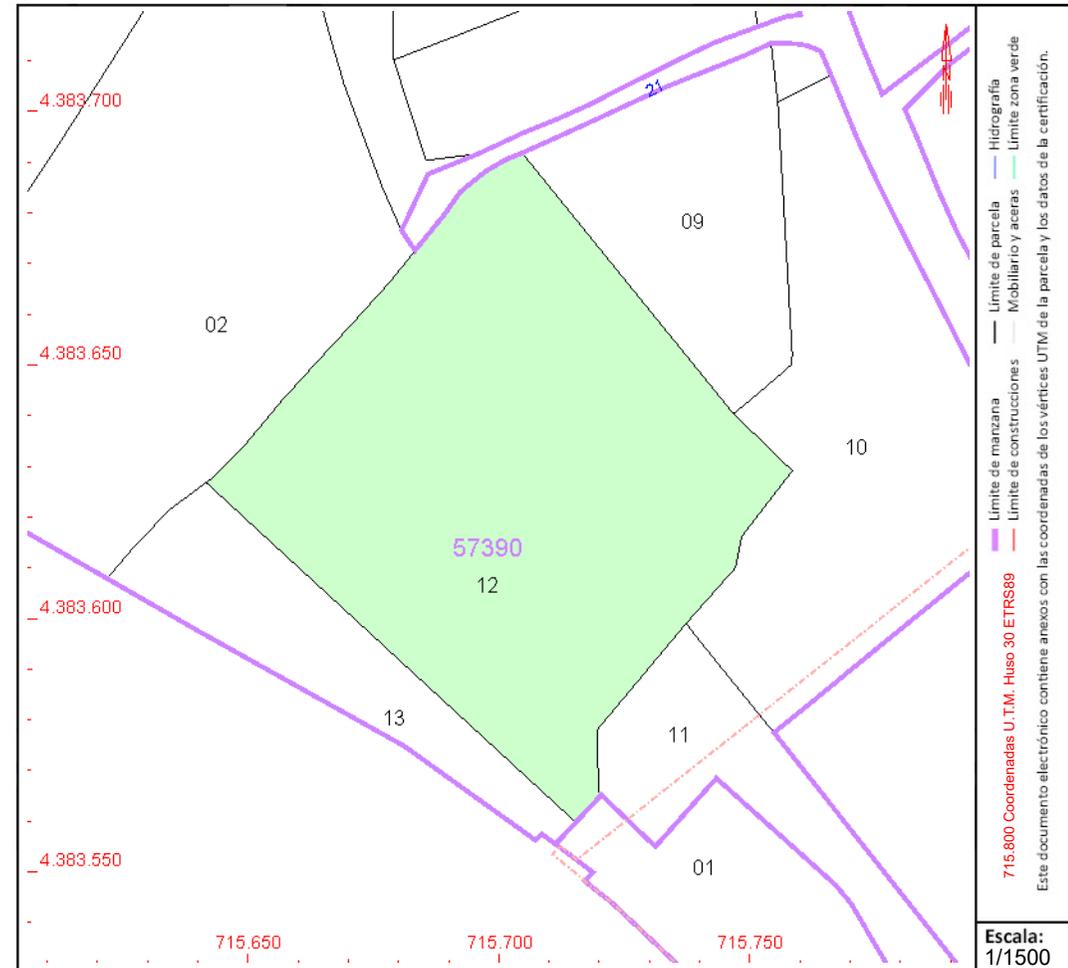
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	7.583

## PARCELA

Superficie gráfica: 7.583 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739002YJ1863N0001JY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 28  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 858 m2

Año construcción: 1981

### Construcción

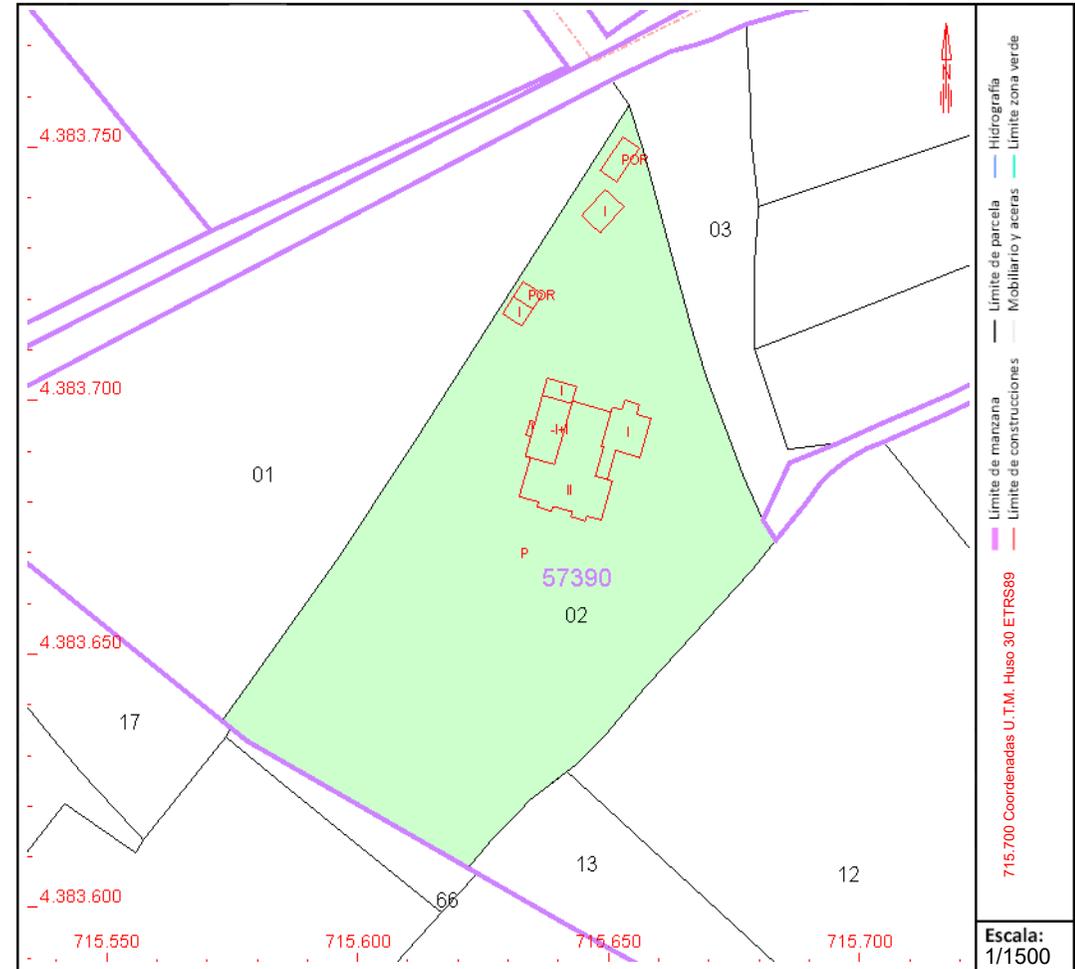
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	402
ALMACEN	1/00/01	31
VIVIENDA	1/01/01	249
ALMACEN	1/-1/01	75
ALMACEN	1/00/01	35
ALMACEN	1/00/01	18
ALMACEN	1/00/01	32
SOPORT. 50%	1/00/01	16

## PARCELA

Superficie gráfica: 7.539 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739002YJ1863N0002KU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 28  
BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

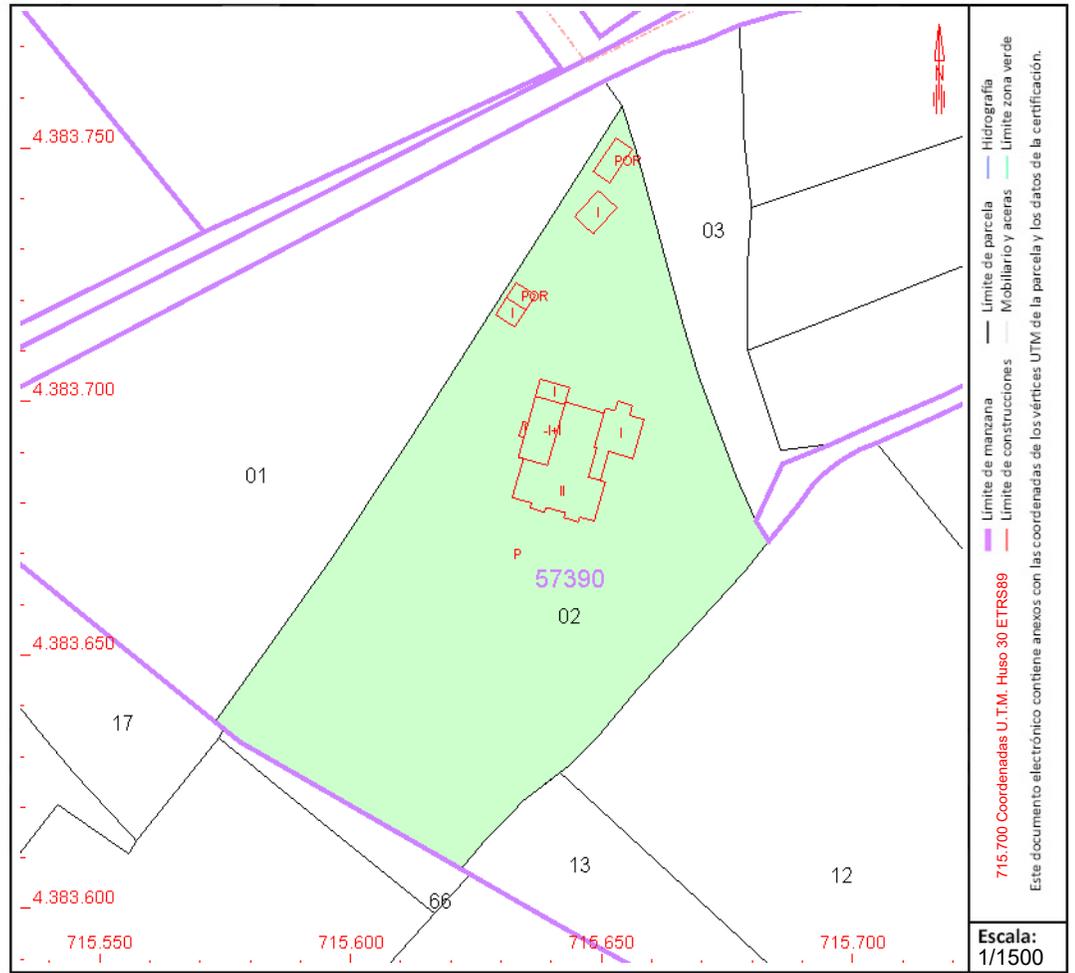
Año construcción:

### Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	6.876

## PARCELA

Superficie gráfica: 7.539 m2  
Participación del inmueble: %  
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5539503YJ1854S0001HR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-27.R 36 Suelo  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

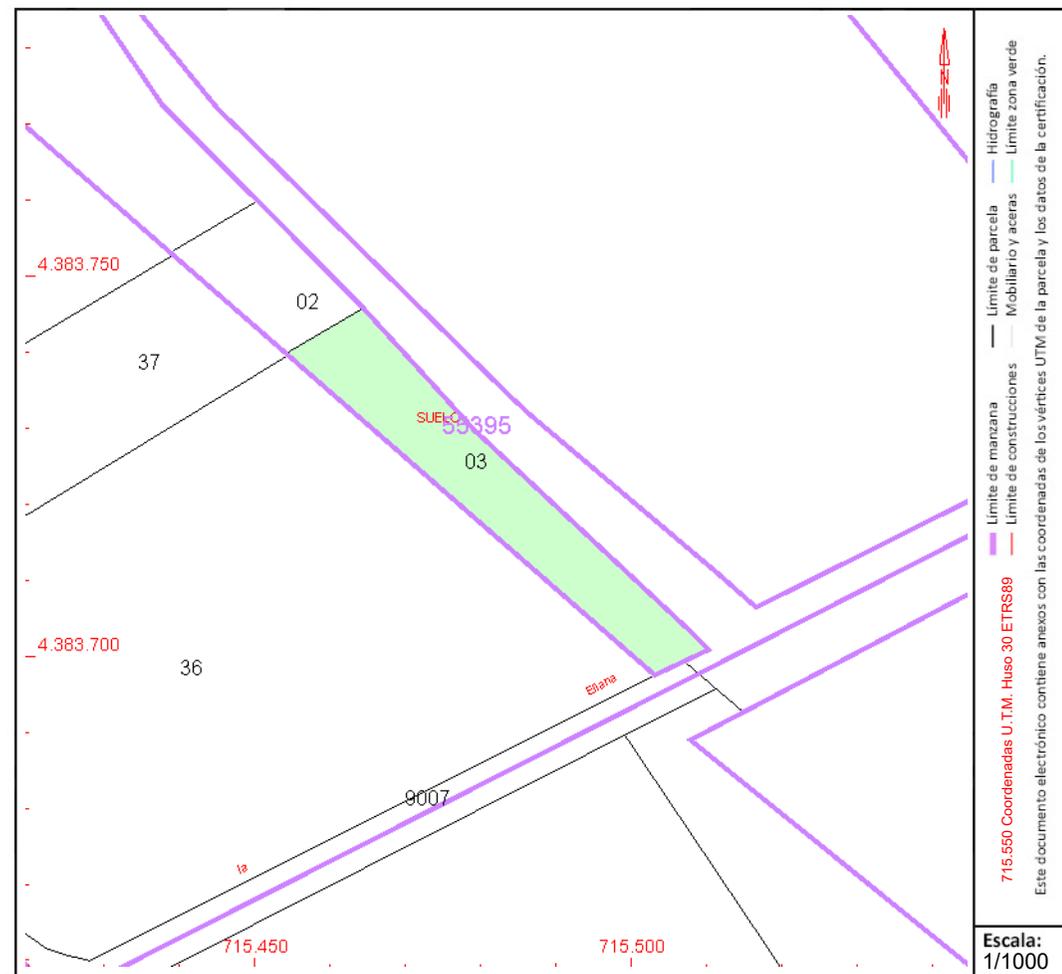
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	566

## PARCELA

Superficie gráfica: 566 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739005YJ1863N0001ZY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 1  
46117 BETERA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 472 m2

Año construcción: 1971

### Construcción

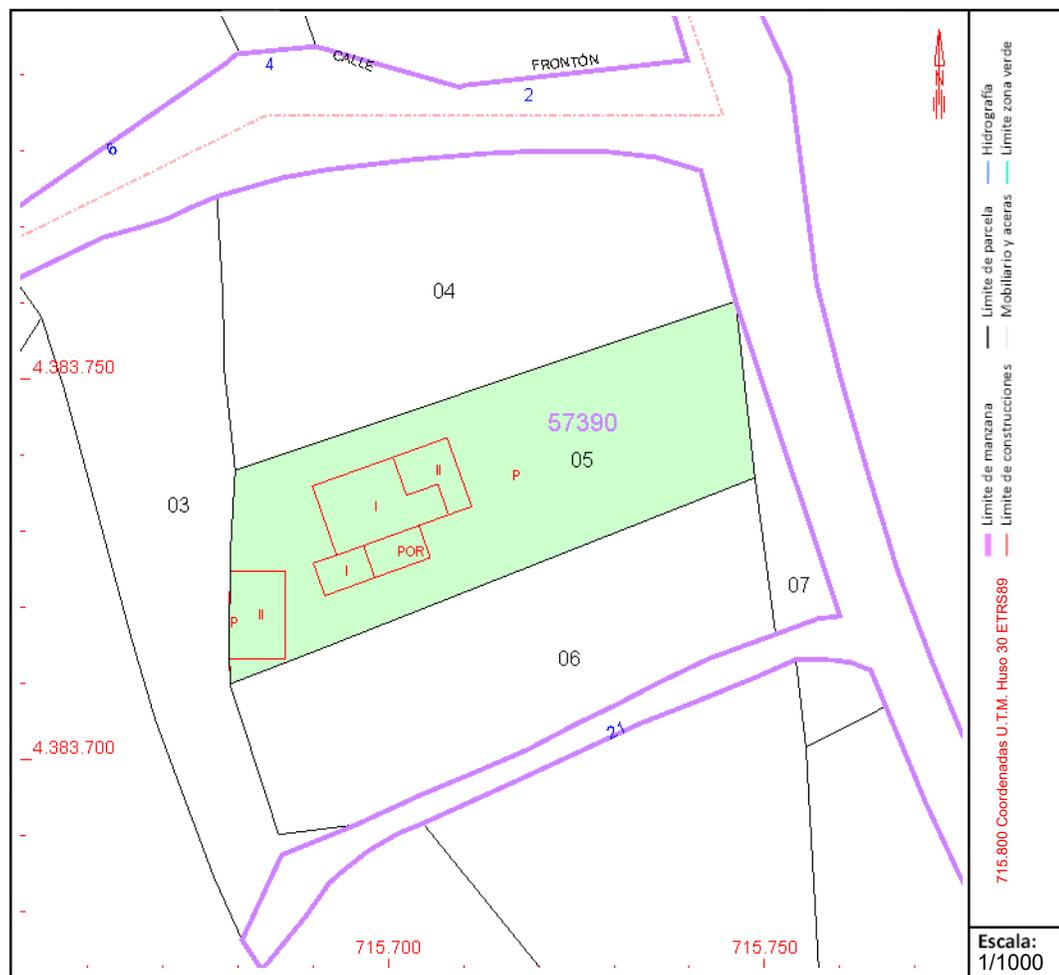
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	182
ALMACEN	1/00/01	31
ALMACEN	1/01/01	23
VIVIENDA	1/01/01	31
SOPORT. 50%	1/00/01	35
ALMACEN	1/00/01	85
ALMACEN	1/01/01	85

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.776 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5739005YJ1863N0002XU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL POLIGONO N-26.R 1  
BETERA [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

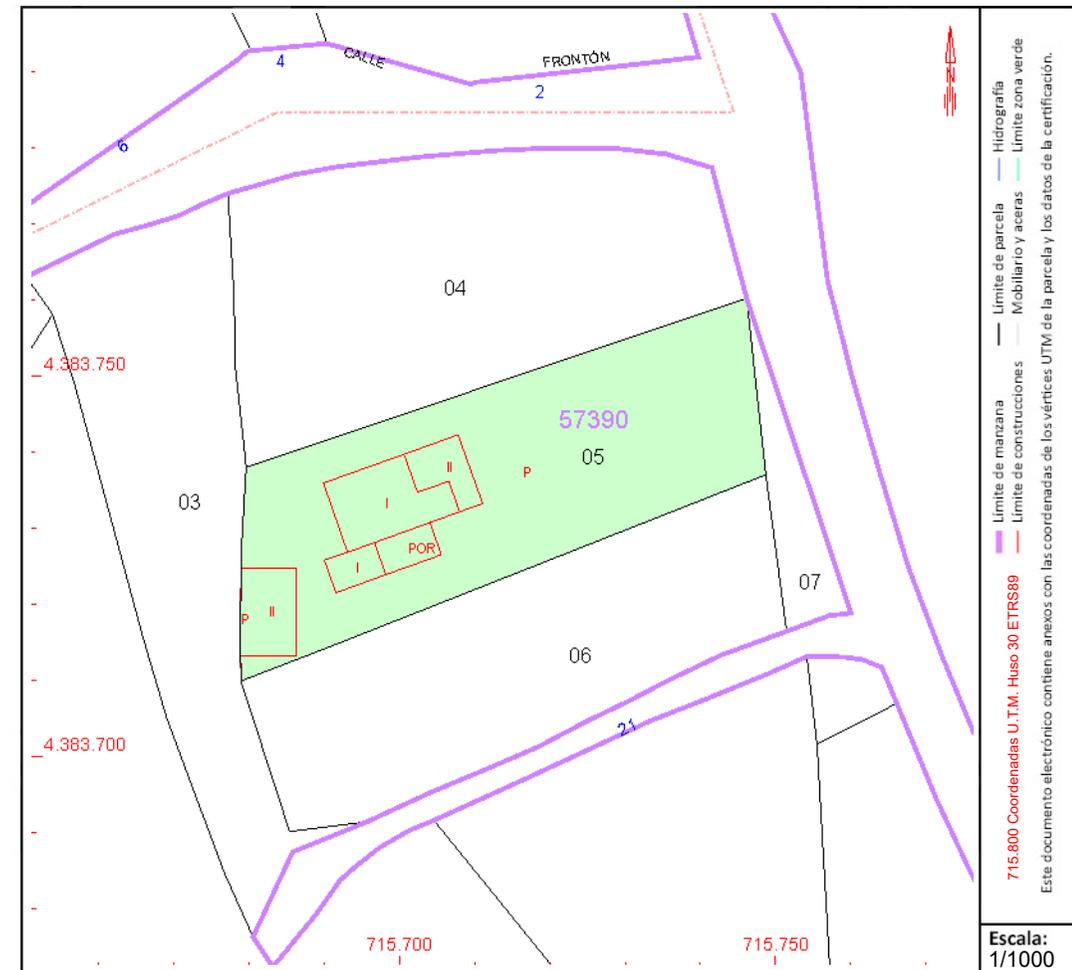
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	I- Improductivo	00	1.447

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.776 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



## ANEXO II

El presente Anexo Nº 2 recoge, de manera más exhaustiva, el procedimiento llevado a cabo para conocer la estimación del presupuesto de urbanización de la alternativa a adoptar. Para ello, se ha empleado el método del coste por m<sup>2</sup> de superficie de vial urbanizado, también conocido bajo las siglas MSV (Método de la Superficie de los Viales).

El método MSV es un método analítico estadístico que permite prever el coste de urbanización con una desviación máxima del 5%.

Para el cálculo del coste de urbanización se utilizará la fórmula de revisión de precios actualizada en 1993, en base a la fórmula introducida en 1987. La ecuación para el cálculo es la siguiente:

$$C = K_T * \left(1 + \frac{\alpha}{100}\right) * 38608,13 * S_{viales}^{-0.138614} * S_{viales} + \Delta C$$

Donde,

- $K_T$ , es el valor de actualización según el IPC acumulativo anual.
- $S_{viales}$ , es la superficie de los viales.
- $\alpha$ , es el coeficiente correspondiente a factores repercutibles al módulo.
- $\Delta C$ , son los costes no repercutibles que deben actualizarse con un coeficiente igual a 1,6.

### CÁLCULO DEL COEFICIENTE $K_T$

Para el cálculo del coeficiente  $K_T$ , se parte de los datos de enero de 1993 y se actualizan hasta los de enero de 2023 siendo estos los más recientes. El cálculo de dicho coeficiente viene dado por la siguiente expresión:

$$K_T = 0.42 * \frac{H_{En-2023}}{H_{En-1993}} + 0.26 * \frac{E_{En-2023}}{E_{En-1993}} + 0.13 * \frac{C_{En-2023}}{C_{En-1993}} + 0.1 * \frac{L_{En-2023}}{L_{En-1993}} + 0.05 * \frac{Cu_{En-2023}}{Cu_{En-1993}} + 0.02 * \frac{Al_{En-2023}}{Al_{En-1993}} + 0.02 * \frac{S_{En-2023}}{S_{En-1993}}$$

Donde,

- H es la mano de obra.
- C es el cemento.
- E es la energía.
- L son los ligantes.
- Cu es el cobre.
- Al es el aluminio.
- S es el acero.

Sustituyendo los valores en la ecuación, se obtiene que el valor de  $K_T$  es de,

$$K_T = 0.42 * \frac{448.25}{239.42} + 0.26 * \frac{4457.5}{1323.8} + 0.13 * \frac{2182.5}{1058.4} + 0.1 * \frac{7167}{872.7} + 0.05 * \frac{3176.2}{548.9} + 0.02 * \frac{1140.6}{481.3} + 0.02 * \frac{1682}{556.6} = 3,15$$

### CÁLCULO DEL COEFICIENTE $\alpha$

En el análisis de los condicionantes propios para la determinación del factor  $\alpha$  de repercusión intervienen los siguientes factores:

1. **Movimiento de tierras:** Comprende todos los trabajos de desmonte y terraplenado, que son necesarios para formar la línea de explanada de los viales.

2. **Pavimentación:** Consiste en la colocación de la capa subbase granular, la construcción de bordillo y rigolas, la ejecución de la capa base, el extendido de las capas de pavimento y la colocación de hormigón en base de las aceras.
  3. **Alcantarillado:** Comprende todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red de alcantarillado. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de zanjas y la colocación de colectores con la construcción simultánea de pozos de registro, imbornales y acometidas a los espacios parcelados.
  4. **Suministro de energía eléctrica:** Consiste en la construcción de las acometidas de alta tensión y de la obra civil y apareaje interno de las estaciones transformadoras.
  5. **Alumbrado público:** Incluye los cuadros de maniobra, las líneas de alumbrado y los puntos de luz.
  6. **Otros servicios:** Se consideran todos los trabajos necesarios para construir las redes de abastecimiento de agua, gas, canalizado y red telefónica.
1. **Movimiento de tierras:**
    - a. Topografía: Se suponen condiciones medias ( $\alpha=0$ ).
    - b. Compensación: Se suponen condiciones medias ( $\alpha=0$ ).
    - c. Calidad: Se suponen condiciones medias ( $\alpha=0$ ).
    - d. Ripabilidad: Se suponen condiciones favorables ( $\alpha=-2$ ).
  2. **Pavimentación:**
    - e. Vialidad: tras la realización del cálculo para la obtención del tipo de condiciones ( $\lambda=27,3\% < 35\%$ ), se obtienen condiciones desfavorables ( $\alpha=-3$ ).
    - f. Pavimentos: Puesto que el sector terciario estará compuesto por comercios y servicios, se espera tener un tráfico medio en el sector ( $\alpha=0$ ).
    - g. Bordillos: se dispone de anchuras de vial entre los 9 y los 12 metros, condiciones medias ( $\alpha=0$ ).
    - h. Zona geográfica: los centros de producción de aglomerado se encuentran a una media de 30 km ( $\alpha=0$ ).
  3. **Alcantarillado:**
    - i. Sistema de evacuación: se considera alcantarillado ( $\alpha=0$ ).
    - j. Diámetro de conducciones: existen tramos donde las conducciones poseen un trazado en contrapendiente ( $\alpha=2.5$ ).
    - k. Tipología de los espacios parcelados ( $\alpha=0$ ).
    - l. Ripabilidad-Calidad: se suponen condiciones medias ( $\alpha=0$ ).
  4. **Electricidad**
    - m. Relación nº estaciones transformadoras/ $S_{VIALES}$ : condiciones favorables, ya que hay una o más Estaciones Transformadoras por cada 17.000 m<sup>2</sup> de vial ( $\alpha=-5$ ).
    - n. Tipología de estaciones transformadoras: dado que existe una proporcionalidad entre el número de Estaciones Transformadoras aéreas y subterráneas, se tienen condiciones normales ( $\alpha=0$ ).
    - o. Acometida en alta: se supone una longitud de acometida de valor intermedio ( $\alpha=0$ ).



### 5. Alumbrado:

- p. Anchura de viales: la anchura de los viales se encuentra entre los 9 y los 12 metros, condiciones medias ( $\alpha=0$ ).
- q. Nivel de iluminación: El nivel de iluminación será de 15 LUX, condiciones medias ( $\alpha=0$ ).
- r. Tipología de los puntos de luz: La tipología de la que se dispone en el sector es mixta, existiendo proporcionalidad entre los tipos de puntos de luz existentes: báculos y columnas, y farolas, por lo que se trata de condiciones normales ( $\alpha=0$ ).

### 6. Otros Servicios:

- s. Nº y tipo de servicios: Se realizarán todos los servicios necesarios, como abastecimiento de agua y gas, y red telefónica primaria, con objeto de conseguir las condiciones de calidad actuales en los proyectos de urbanización ( $\alpha=0$ ).
- t. Tipología de espacios parcelados: dado que se trata de parcelas de grandes dimensiones, se estiman condiciones favorables ( $\alpha=-2$ ).
- u. Anchuras de viales: la anchura de los viales se encuentra entre los 9 y los 12 metros, en condiciones normales ( $\alpha=0$ ).

Con todo ello, el valor de  $\alpha$  acumulado es igual a -9,5.

TABLA 1: FACTORES REPERCUTIBLES EN EL MÓDULO ( $\alpha$ )

Condicionantes		Condiciones	$\alpha_i$
Movimiento tierras	Topografía	Medias	0
	Compensación	Medias	0
	Calidad	Medias	0
	Ripabilidad	Favorables	-2
Pavimentación	Vialidad	Desfavorables	-3
	Pavimentos	Medias	0
	Bordillos	Medias	0
	Zona geográfica	Medias	0
Alcantarillado	Sistema evacuación	Medias	0
	Diámetro conducciones	Desfavorables	2.5
	Tipología espacios parcelados	Medias	0
	Ripabilidad-Calidad	Medias	0
Electricidad	Relación nº estaciones/Sviales	Medias	-5
	Tipología estaciones transformadoras	Medias	0
	Acometida en alta	Medias	0
Alumbrado	Anchura viales	Medias	0
	Nivel de iluminación	Medias	0
	Tipología puntos de luz	Medias	0
Otros servicios	Nº y tipo de servicios	Medias	0
	Tipología espacios parcelados	Favorables	-2
	Anchura viales	Medias	0



## CÁLCULO DE LOS COSTES NO REPERCUTIBLES

Para el cálculo de los costes no repercutibles se han utilizado los siguientes datos, ofreciendo como resultado que:

- La intervención en zonas verdes en intensa.
- Las zonas verdes estarán pavimentadas con adoquín prefabricado de hormigón aproximadamente un 15% de su superficie.
- Respecto al mobiliario urbano se dispondrá un banco y una papelera cada 25 habitantes, y una fuente cada 50 habitantes, así como 10 unidades de juegos infantiles cada 5.000 m<sup>2</sup> de zona verde.

Para el cálculo de estas unidades es necesario conocer el número de habitantes calculado y justificado anteriormente. De esta manera se tiene que, serán necesarios 16 bancos, 16 papeleras, 8 fuentes y 49 unidades de juegos.

Aplicando los precios establecidos en los cuadros de precios se tiene que:

- Banco = 35000 ptas/ud \* 16 uds = 560.000 ptas
- Papeleras = 9000 ptas/ud \* 16 uds = 144.000 ptas
- Fuentes = 28000 ptas/ud \* 8 uds = 224.000 ptas
- Juegos infantiles = 50000 ptas/ud \* 49 uds = 2.450.000 ptas

Por tanto, los costes no repercutibles suman un total de 3.150.000 pesetas, que haciendo la conversión a euros, se trataría de un total aproximado de **20.000 euros**.

## CÁLCULO DEL COSTE FINAL

Una vez han sido obtenidos todos los parámetros necesarios, se procede al cálculo del coste final de urbanización mediante la ecuación adjunta al principio de este punto, resultando el coste de urbanización de **6.100.500 €**.

$$C = K_T * \left( \left( 1 + \frac{\alpha}{100} \right) * 38608,13 * S_{viales}^{-0.138614} * S_{viales} \right) + \Delta C$$

Sustituyendo,

$$C = 3,15 * \left( \left( 1 + \frac{-6,5}{100} \right) * 38608,13 * 36.098,3^{-0.138614} * 36.098,3 \right) + 535.000 = \mathbf{6.100.500 \text{ €}}$$

## REPERCUSIÓN ECONÓMICA

Por último, se van a analizar las repercusiones económicas por m<sup>2</sup> inicial aportado, por m<sup>2</sup> edificable y por m<sup>2</sup> de vial.

### REPERCUSIÓN POR M<sup>2</sup> INICIAL APORTADO

Esta repercusión es la relación entre el coste total de urbanización y la superficie computable del sector.

$$C_s = \frac{6.100.500}{131.110} = \mathbf{46,5 \text{ €/m}^2}$$



## REPERCUSIÓN POR M<sup>2</sup> EDIFICABLE

Es la relación existente entre el coste total de urbanización y los m<sup>2</sup> totales de techo (residencial y terciario).

$$Ct = \frac{6.100.500}{70.790,50} = 86,2 \text{ €/m}^2$$

## REPERCUSIÓN POR M<sup>2</sup> DE VIAL

Es la relación entre el coste total de urbanización y la superficie viaria.

$$Cv = \frac{6.100.500}{36.098,3} = 170 \text{ €/m}^2$$

## SÍNTESIS: COSTE DE URBANIZACIÓN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

El procedimiento llevado a cabo para la obtención del coste de urbanización estimado de la alternativa adoptada también se ha aplicado de la misma manera al resto de alternativas, obteniéndose como resultado los datos recogidos en la siguiente tabla.

TABLA 2: COSTE DE URBANIZACIÓN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3	ALT. 4
C (€)	4.300.300	5.800.800	6.000.300	6.100.500
K <sub>T</sub>	3,15	3,15	3,15	3,15
α	-9,5	-9,5	-9,5	-9,5
S <sub>viales</sub> (M <sup>2</sup> )	24.973,4	35.251,6	35.111,1	36.098,3
S <sub>ZV</sub> (M <sup>2</sup> )	9.742,9	14.880,7	26.838,9	24.224,2
ΔC (€)	216.000	327.000	585.500	535.000
COSTES NO REPERCUTIBLES (€)	9.200	12.100	19.000	20.000
M <sup>2</sup> INICIAL APORTADO (€)	33,4	44,9	46,5	46,5
M <sup>2</sup> EDIFICABLE (€)	50,9	73,5	89,4	86,2
M <sup>2</sup> DE VIAL (€)	172,2	164,6	170,9	170



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

Escuela Técnica  
Superior de Ingeniería  
de Caminos, Canales y  
Puertos



## ANEXO III



El presente y último Anexo N°3. Objetivos de Desarrollo Sostenible, tiene como propósito principal el de mostrar cómo el presente Trabajo Final de Máster está vinculado de manera directa con varios de los Objetivos de Desarrollo Sostenible establecidos en el marco de la Agenda 2030, en septiembre de 2015 y firmado por los 193 países miembros de la ONU.

El objetivo principal de la Agenda 2030 es el de trazar un camino a través del cual se logre dar respuesta a los grandes desafíos mundiales, desde la pobreza y el hambre hasta la corrupción y el cambio climático. A través de esta serie de desafíos, la Agenda 2030 define un total de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Así, la Agenda 2030 busca impulsar el crecimiento económico, el compromiso social, y la protección del medio ambiente.

A continuación, se evaluará la correlación entre el presente Trabajo Final de Máster, y los diecisiete Objetivos de Desarrollo Sostenible (ver Tabla 1). Para ello, se establecen diferentes grados de relación: alto, medio, bajo y no procede.

TABLA 1: GRADO DE CORRELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS) DE LA AGENDA 2030

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLES	ALTO	MEDIO	BAJO	NO PROCEDE
1.- FIN DE LA POBREZA				×
2.- HAMBRE CERO				×
3.- SALUD Y BIENESTAR		×		
4.- EDUCACIÓN DE CALIDAD			×	
5.- IGUALDAD DE GÉNERO		×		
6.- AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO		×		
7.- ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE		×		
8.- TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO			×	
9.- INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURAS		×		
10.- REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES			×	
11.- CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	×			
12.- PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES				×
13.- ACCIÓN POR EL CLIMA	×			
14.- VIDA SUBMARINA				×
15.- VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES		×		
16.- PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS			×	
17.- ALIANZAS PARA LOGRAR OBJETIVOS			×	



Tal y como se observa en la *tabla 1*, los objetivos directamente relacionados son los ODS: 11 y 13. Para poder comprender más en profundidad la relación entre ellos y el presente trabajo, se desarrolla a continuación una breve explicación.

### ODS 11. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

La elaboración del presente Plan Parcial está fuertemente relacionada con la consecución de este objetivo, ya que, la alternativa a adoptar en el desarrollo del sector R-20 tiene como objetivo fundamental la creación de zonas verdes, así como de dotar a la red viaria de infraestructura suficiente y necesaria para el tránsito seguro de bicicletas y patinetes eléctricos.

De esta manera, se permite la creación de áreas sostenibles, seguras e inclusivas, que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. Disponiendo espacios verdes abiertos que contribuyan a la ralentización del calentamiento global e infraestructuras que permitan que, muchos de los desplazamientos puedan realizarse en bicicleta o patinete eléctrico. Asimismo, las parcelas privadas contribuirán de manera directa hacia la sostenibilidad del sector, pues un gran porcentaje de las áreas verdes se encuentran en el interior de las mismas.

Se puede concluir que se trata de un Objetivo de Desarrollo Sostenible sobre el que este proyecto toma un gran papel de manera directa.

### ODS 13. ACCIÓN POR EL CLIMA

En lo que respecta al clima, como ya se menciona en el ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles, la creación del máximo número posible de zonas verdes, tanto en parcelas de uso público como en parcelas de uso privado, tiene gran impacto en el medio/largo plazo sobre el calentamiento global.

No obstante, en el corto plazo los efectos se perciben mucho más ya que, los fenómenos ocurridos en los últimos años, cada vez con más frecuencia, como las DANA y las olas de calor, provocan grandes variaciones en las temperaturas, sin importar la época estacional. Este tipo de fenómenos, en absoluto resultan favorables para la salud y bienestar de los ciudadanos, ya que, en numerosas ocasiones generan grandes pérdidas no sólo materiales, sino también humanas.

Es por esto que, se requiere de planes parciales y desarrollos urbanísticos lo más sostenibles posible, con el objetivo principal de reducir la probabilidad de ocurrencia de este tipo de fenómenos y de mejorar la calidad de vida actual y futura de los ciudadanos.