



AJUNTAMENT
NÀQUERA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

MEMORIA INFORMATIVA

JULIO 2018

IDOM

IDOM | CONSULTING, ENGINEERING, ARCHITECTURE, S.A.U.
C/ Barcas, 2 – pta 13
46002 - València



... / ...



ÍNDICE

0.	OBJETIVO DEL DOCUMENTO	4
1.	BREVE DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL	4
1.1.	SITUACIÓN GEOGRÁFICA	4
1.2.	CLIMA.....	4
1.2.1.	Marco climático.....	5
1.2.2.	Precipitaciones	6
1.2.3.	Temperaturas	7
1.2.4.	Humedad	8
1.2.5.	Régimen de vientos.....	8
1.2.6.	Índices climáticos	9
1.3.	INFRAESTRUCTURA VIARIA	9
1.4.	VÍAS PECUARIAS.....	10
1.5.	RED HIDROGRÁFICA	10
2.	CONDICIONES INSTITUCIONALES	11
2.1.	PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO	11
2.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LAS NNSS (1985)	12
2.2.1.	Suelo urbano	13
2.2.2.	Suelo Urbanizable	16
2.2.3.	Suelo No Urbanizable.....	18
2.2.4.	Cuadro resumen de superficies de clasificación.....	19
2.3.	GRADO DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	20
2.3.1.	Suelo Apto para Urbanizar	21
2.3.2.	Suelo objeto de reclasificación	22
2.3.3.	Resumen del Grado de Desarrollo del suelo urbanizable.....	22
3.	PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES	23
4.	ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN ASOCIADA.....	24
4.1.	PARQUE DE VIVIENDAS ACTUALPARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL	24
4.2.	POTENCIAL DE VIVIENDAS EDIFICABLES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO	25
4.3.	POTENCIAL DE VIVIENDAS EDIFICABLES EN EL SUELO URBANIZABLE	26
4.4.	POBLACIÓN Y VIVIENDAS. POBLACIÓN POTENCIAL	26



... / ...



0. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo de este documento, Memoria Informativa, es describir el análisis y diagnóstico territorial del ámbito de actuación del Plan General Estructural de Nàquera.

Tal y como establece la vigente Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, en su artículo 34, Documentación del Plan General Estructural...

1. El plan general estructural contendrá un análisis y diagnóstico territorial de su ámbito de aplicación, compuesto por:

a) Memoria informativa, indicando el estado de ejecución del planeamiento anterior, cuantificando la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado o edificado, la situación socioeconómica y el cumplimiento de los objetivos ambientales.

b) Planos de información que reflejen las determinaciones anteriores y las afecciones sectoriales. Entre otros contenidos, debe incluirse:

1.º Plano del perímetro de la urbanización preexistente, ajustado a la realidad de los terrenos en situación de suelo urbanizado y de las previsiones del planeamiento anterior sin desarrollar.

2.º Reflejo gráfico de las bases cartográficas de la Generalitat relativas a la infraestructura verde, afecciones y limitaciones.

3.º Delimitación de unidades territoriales, ambientales y de paisaje.

4.º Reflejo de la ordenación contenida en los planes que afectan al municipio.

En las páginas siguientes se exponen los aspectos referidos en el punto 1.a) del art. 43 LOTUP respecto de la memoria informativa.

1. BREVE DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

1.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA

Nàquera es un municipio de la Comunitat Valenciana, que pertenece a la Comarca de Camp del Turia, comarca de la provincia de Valencia que ocupa una extensa planicie, cerrada al Norte por la Serra Calderona y delimitada al Sur por el río Túria.

La superficie del término municipal es de 3.871 ha, de las cuales aproximadamente 1.020 (26% de la superficie total) quedan dentro de los límites del Parque Natural de la Serra Calderona. El término municipal de Nàquera limita con las siguientes localidades: Albalat de Tarongers, Segart, Serra, Bétera, Moncada, Museros, Rafelbunyol, El Puig de Santa Maria y Sagunt, en la provincia de Valencia, localizándose en las estribaciones de la Serra Calderona a unos 24 Km de la ciudad de Valencia y a una altitud de aproximadamente 222 m.

1.2. CLIMA

Sólo se puede actuar en un lugar cuando se conocen bien sus características; por eso es necesario informarse sobre los factores que determinan el clima e influyen en él. Generalmente, el clima se define como el conjunto de condiciones atmosféricas que se presentan típicamente en una región a



lo largo de los años. Para determinar la climatología general del área, se realizará el inventario de aquellas características que describan el clima de esa zona a través de variaciones anuales de temperatura, precipitación, humedad, vientos e insolación. En el marco del presente estudio, el análisis de las variables climáticas y microclimáticas se aborda con el objetivo de facilitar la comprensión de las demás variables del medio que se analizan, ya que el clima y microclima determinan en alto grado el tipo de suelo, la vegetación, la fauna, etc.

En el municipio de Nàquera no hay situado ningún observatorio (según Atlas Climático de la Comunitat Valenciana (A. J. Pérez Cueva, 1994)), por lo que va a tomarse como referencia el observatorio termopluviométrico de Gilet, Sant Esperit.

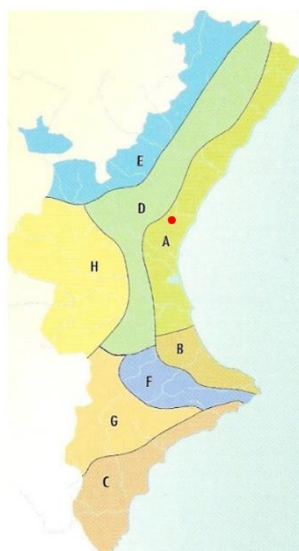
Código	Observatorio	Provincia	Latitud	Longitud	Altitud
8-444	Gilet, San Esperit	Valencia	39° 49'N	0° 21'W	180

Ubicación de los observatorios. Fuente: Atlas Climático de la Comunitat Valenciana (A. J. Pérez Cueva, 1994)

1.2.1. Marco climático

El municipio de Nàquera pertenece a una región de clima mediterráneo. Este clima, de veranos bastante calurosos e inviernos templados, se caracteriza en esta zona, por poseer un periodo marcadamente seco en la época estival y precipitaciones que suelen concentrarse principalmente en primavera y otoño. La geografía de la zona influye “particularizando” este clima. Los factores geográficos como los desniveles orográficos, la compartimentación y orientación del relieve y de la costa o la posición de la región en la parte oriental de la Península Ibérica, hace que, en la Comunitat Valenciana aparezcan ocho sectores climáticos significativamente diferenciados. (P.J Clavero Paricio).

El municipio de Nàquera está encuadrado en el *SECTOR A: Clima de la Llanura Litoral Septentrional*. Presenta unas precipitaciones anuales de unos 450 mm, aumentando de S a N, con un máximo destacado en otoño, un débil máximo secundario en primavera y un periodo seco estival de unos 4 meses. Las temperaturas medias de enero fluctúan alrededor los 10°C, y en julio y agosto se aproximan a los 25°C. Un aspecto destacado de este clima es la elevada humedad relativa en el periodo estival y el muy frecuente régimen de brisas marinas, que suavizan las temperaturas y aumentan la humedad del aire.

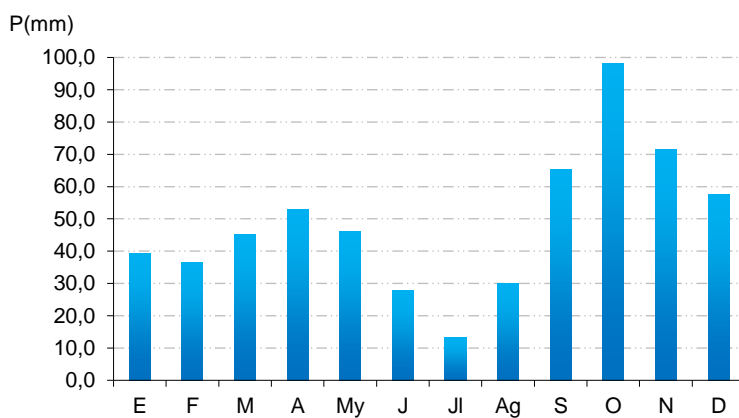


Distribución de climas en la Comunitat Valenciana. (Fuente: Atlas Climático de la Comunitat Valenciana (A. J. Pérez Cueva, 1994))

1.2.2. Precipitaciones

La Comunitat Valenciana es desde el punto de vista pluviométrico, una región de la denominada Iberia Seca. Constituye la mayor parte de la fachada mediterránea oriental de la Península y es uno de los pocos tramos costeros de gran longitud expuestos hacia el este en todo el Mediterráneo. Este carácter tiene como consecuencia que este territorio sea algo más seco, en términos generales, que el resto de regiones de latitud similar, debido a que se encuentra a sotavento del flujo zonal del O, el más frecuente en latitudes medias.

Las precipitaciones tienen una marcada influencia orográfica. El máximo absoluto de otoño se relaciona con situaciones de gota fría en altura y vientos de levante en superficie. La intensidad de lluvia puede llegar a ser muy elevada en estas situaciones, en las cuales se ha registrado intensidades de hasta 100 mm/h.



Medias de precipitación mensual en observatorio Gilet, Sant Esperit. (Fuente: Atlas climático de la Comunitat Valenciana (A. J. Pérez Cueva, 1994) – Elaboración propia)



MEMORIA INFORMATIVA
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El número medio total de días de precipitación anual es de 54,9, que se distribuyen de la siguiente manera:

E	F	M	A	My	J	Jl	Ag	S	O	N	D
4,8	4,6	4,8	6,1	6,5	4	1,8	3,3	3,7	5,2	5,6	4,5

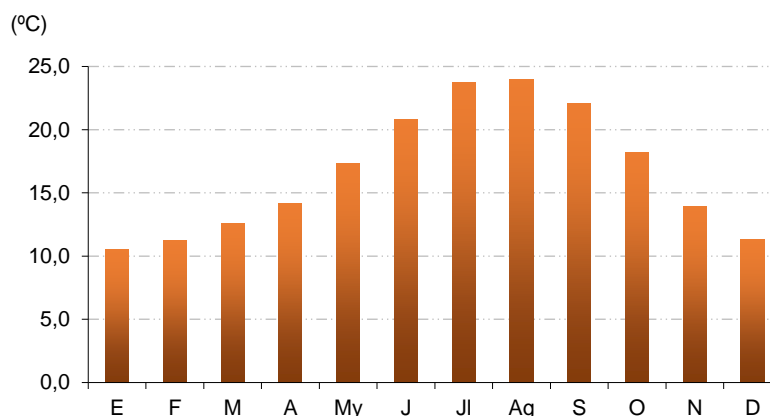
Distribución días de precipitación anual. Fuente: Atlas Climático de la Comunitat Valenciana (A. J. Pérez Cueva, 1994)

De la tabla anterior se observa que es mayo el mes en el que se producen más días con precipitaciones, junto con abril, sin embargo, los meses en los que se recoge más agua son octubre en los que se llega a 98 mm de precipitación, septiembre y noviembre. En esos meses las lluvias son más copiosas que en primavera. Julio es el mes tanto con menor número de días de precipitación, como de menor precipitación.

El número medio de días al año con tormentas es de 4,4, de las cuales 1,6 corresponden a las tormentas de verano. Las precipitaciones en forma de nieve o en granizo son prácticamente inexistentes en la zona.

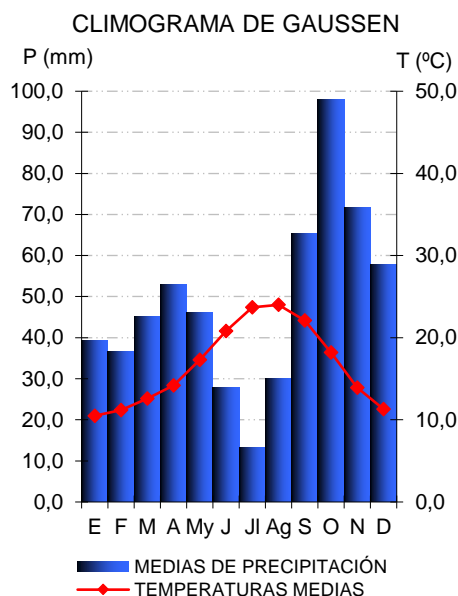
1.2.3. Temperaturas

La temperatura media es uno de los principales parámetros climáticos y factores como la latitud, la altitud, la continentalidad o la proximidad al mar, influyen en su distribución. La tendencia general de la distribución de las temperaturas medias anuales es aumentar desde el interior a la costa y de norte a sur.



Medias de temperatura anual. (Fuente: Atlas Climático de la Comunitat Valenciana (A.J. Pérez Cueva, 1994) – Elaboración propia)

La temperatura media anual es de 16,6 °C, siendo los meses de julio, agosto y septiembre los más calurosos, con medias de 29, 29 y 27,1 °C respectivamente. El mes más frío es enero, con temperaturas medias de 6,3 °C. La amplitud térmica media, es decir, la diferencia entre la temperatura máxima diaria y la mínima es de 10 °C, siendo esta amplitud térmica muy constante a lo largo de todo el año.



Climograma de Gaussen. (Fuente: Atlas Climático de la Comunitat Valenciana (A.J. Pérez Cueva, 1994) – Elaboración propia)

En el climograma de Gaussen, puede apreciarse que existen tres meses, junio, julio y agosto, que pueden clasificarse como meses secos, con respecto al resto de los meses del año.

1.2.4. Humedad

La humedad, o cantidad de vapor de agua contenida por el aire, es un parámetro climatológico fundamental, de medida difícil y frecuentemente inexacta. La capacidad del aire de contener vapor de agua aumenta sobre todo con la temperatura, por lo que normalmente será mayor su humedad absoluta cuanto más cálido sea. Como resultado, obtenemos el ritmo habitual diurno y estacional. La humedad media en Nàquera es del 11,7, siendo mayor en los meses de más temperatura (julio y agosto) y menor en enero.

El estudio de la humedad relativa va a resultar importante puesto que influye en la capacidad dispersante de la atmósfera y para ciertos contaminantes, un peligro de acidificación de anhídridos. Se define como humedad relativa, la relación expresada en tanto por ciento entre la tensión real de vapor de agua de la atmósfera y la tensión de saturación de ésta a la misma temperatura. La humedad relativa media estimada en Nàquera es del 68%.

1.2.5. Régimen de vientos

En la Comunitat existe una clara alternancia estacional en el régimen normal de vientos, con predominios de vientos de componente norte medio-fuertes en primavera y sur y sureste medio-fuertes en verano. Sin embargo, en otoño e invierno, los componentes dominantes son del norte y noroeste, respectivamente.

En la zona de Nàquera, los vientos predominantes corresponden a la dirección SE-O.



1.2.6. Índices climáticos

La mayor parte del agua que consumen las plantas es evaporada directamente a la atmósfera a través de las estomas de las hojas mediante el proceso de transpiración (T). Al mismo tiempo se produce una evaporación directa desde la superficie del suelo (E). Estos procesos se producen en la naturaleza de manera simultánea y, por ello, se engloba bajo el término de evapotranspiración (ET). La medida o estimación de la evapotranspiración (ET) es de vital importancia en la gestión de recursos hídricos y en el estudio del medio ambiente y de la producción vegetal. En las zonas de agricultura de regadío permite determinar las necesidades de riego y establecer los calendarios más adecuados.

Existen varios métodos que permiten estimar la ET, pero el que se va a indicar en este estudio es el método de Thornthwaite que incluye el concepto de evapotranspiración potencial (ETP). La ETP se define como la evaporación de una superficie extensa de un cultivo verde, que sombrea totalmente la superficie del suelo, y bien provista de agua. La evapotranspiración potencial de Thornthwaite utiliza como único parámetro medido la temperatura y muestra una clara influencia de los factores latitud y altitud. En el cálculo de la evapotranspiración real de Thornthwaite se introduce la precipitación real lo que tiene en cuenta la disponibilidad de recursos hídricos para las plantas, además de que demuestra su característica de factor limitante.

Según el Atlas Climático de la Comunitat Valenciana, (tomando el observatorio de Gilet, Sant Esperit situado al este de Segart), el tipo climático de la zona según la clasificación de Thornthwaite, es *subhúmedo seco, mesotérmico, con poco o nada superávit en invierno: C1 B'2 d a'*.

Evapotranspiración potencial	Evapotranspiración real	Índice humedad	Índice aridez	Índice global
83,7	55	4	34,1	-16,5

Índices de Thornthwaite. (Fuente: Atlas Climático de la Comunitat Valenciana (A. J. Pérez Cueva, 1994))

1.3. INFRAESTRUCTURA VIARIA

Las carreteras pertenecientes a la Red de la Comunidad Valenciana y los terrenos contiguos a las mismas se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.

Las carreteras pertenecientes a la Red Básica y a la Red Local de la Comunidad Valenciana establecen sobre el territorio municipal las siguientes afecciones:

Nomenclatura	Zona de Dominio Público (m)	Zona de Protección (m)	Titularidad
Carretera CV-305	3	25	Dip. Valencia



MEMORIA INFORMATIVA
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Carretera CV-315	3	25	Dip. Valencia
Carretera CV-310	3	25	Dip. Valencia
Carretera CV-328	3	25	Dip. Valencia

1.4. VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Consellería competente la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

Nombre	Tipo	Anchura necesaria (m)	Anchura legal (m)	Longitud (m)
Cordel de Aragón	Cordel	37,50	37,50	3.074,00
Colada de Masapedro	Colada	10,00	10,00	9.108,00
Colada de Serra	Colada	5,00	5,00	340,00
Colada de Serra	Colada	10,00	10,00	329,00

1.5. RED HIDROGRÁFICA

En cuanto al relieve, el término municipal de Náquera presenta dos zonas muy diferenciadas: los terrenos llanos en la zona este y la zona montañosa en la parte noroeste donde empieza la Sierra Calderona.

Las mayores alturas existentes en el término municipal de Náquera son: Montcudio (525 m), El Pinar (489 m) y el Puntal de Mateu (470 m).

La **red fluvial** de Náquera se caracteriza por un **régimen estacionario** o intermitente, permaneciendo secos la mayor parte del año. Con una orientación general norte – sureste.

La relación de los barrancos existentes, clasificados en función de su entidad (longitud y caudal que son capaces de conducir) son:

- **Barrancos de primer orden:** Barranc de Náquera y Barranc Cirer. El primero constituye el barranco de mayor importancia del término.



- **Barrancos de segundo orden:** Barranc de la Fonteta, Barranc del Cabeç Bord, Canyada de Moliner, Vertiente de Mont-Ros y Barranquet de l'Oro.
- **Barrancos de tercer orden:** Barranc de l'Arc, Barranc de Arquet, Barranc del Fenassar.

2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO

El crecimiento en el municipio de Náquera de las últimas décadas se ha generado en base a lo previsto en las Normas Subsidiarias vigentes como principal instrumento de planificación. Las citadas Normas Subsidiarias (NNSS) fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo (C.T.U) con carácter definitivo el 25 de junio de 1985.

El proceso de aprobación de las NNSS se inició el 27 de febrero de 1982, cuando se publicó en el B.O.P la apertura al plazo de sugerencias al planeamiento y alegaciones al mismo.

A partir de su aprobación, el planeamiento ha sufrido diversas modificaciones:

- MNS: Modificaciones sobre las propias NNSS
- PRI- Planes de Reforma Interior: Actuaciones en zonas de suelo urbano con escaso nivel de urbanización y dotación cuya mejora no se encontraba prevista en las NNSS.
- PP- Planes Parciales: Planeamiento mediante el cual se homologa y reclasifica suelo no urbanizable para la generación de nuevos desarrollos que se asumen por el nuevo Plan General.



TIPO DE PLAN	ESPECIFICACIONES	APROBACIÓN	
NS	NNSS	10/07/1985	BOP
		26/06/1985	CTU
MNS	MODIFICACIÓN NNSS	18/08/1990	BOP
		26/06/1990	CTU
MNS	C/ GENERAL PUENTE, PLAZA CURA ESCANDELL	21/07/1994	BOP
		15/06/1994	CTU
MNS	ZONA VERDE MONT ROS	17/07/1996	DOGV
		23/05/1996	CONS
MNS	PARTIDA ELS PLANS, CAÑADA DE MOLINER	25/05/2000	DOGV
		29/03/2000	CTU
ED	POLIGONO 14, PARCELA 214	03/03/1998	AYTO
ED	POLIGONO 14 PARCELA 214 Y 215	13/07/1994	BOP
		16/06/1994	AYTO
ED	POLIGONO 28, PARCELA 74	05/08/1997	BOP
		19/02/1997	AYTO
ED	POLIGONO 16, NUCLEO INDUSTRIAL	26/04/1999	DOGV
		16/02/1999	AYTO
PRI	EL ALQUIBLE	27/07/2001	CTU
PRI	C/ VALENCIA Y SENDA DEL CARMEN	03/10/2001	DOGV
		27/07/2001	CTU
PRI	LA LLOMA	08/05/2002	DOGV
		16/11/2001	CTU
PRI	HORTA DE LES VINYES	01/10/2002	DOGV
		30/07/2002	CTU
PRI	LA FORQUETA	17/06/2002	DOGV
		30/04/2002	CTU
PRI	MONT-COELI Y HOMOLOGACIÓN	11/06/2003	DOGV
		12/03/2003	CTU
PRI	LLOMA LLARGA	19/02/2004	DOGV
		26/09/2003	CTU
PRI	SUBIDA FUENTE DEL ORO	26/09/2003	CTU
PPI	INDUSTRIAL - ALIIBE DE S VICENTE Y HOMOLOGACION	06/09/2001	DOGV
		31/05/2001	CTU
PPI	INDUSTRIAL - SECTORES I, III Y HOMOLOGACION	14/08/2002	DOGV
		30/04/2002	CTU
PP	POLIGONO 15 - PARTIDA ELS PLANS Y HOMOLOGACIÓN	27/11/2006	DOGV
		12/05/2006	CTU
PP	SECTOR R-9. MASIA SAN FRANCISCO Y HOMOLOGACIÓN	03/11/2006	DOGV
		06/03/2006	CTU
PP	SECTOR R-8 ELS PLANS Y HOMOLOGACIÓN	28/02/2018	CTU
PP	SECTOR R-5 BAIX ERMITA Y HOMOLOGACIÓN	EN TRÁMITE	

2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LAS NNSS (1985)

El planeamiento vigente actualmente en Náquera se basa en las NNSS anteriormente descritas, siendo redactadas y aprobadas con sujeción al entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado mediante Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, así como a



al Reglamento de Planeamiento vigente en la época, promulgado mediante Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio.

Estas ordenan el territorio mediante la clasificación del suelo a los efectos del régimen jurídico en:

- Suelo Urbano
- Suelo Apto para Urbanizar
- Suelo No Urbanizable

Los ámbitos delimitados por el planeamiento de las NNSS y sus posteriores modificaciones se recogen en los Planos de Información.

2.2.1. Suelo urbano

Las NNSS actualmente vigente presentan una delimitación del suelo urbano de uso residencial acorde a dos situaciones diferenciadas: el suelo urbano perteneciente al casco urbano consolidado y los crecimientos vinculados al mismo en su entorno espacial más inmediato, y por otra parte el suelo urbano producido como consecuencia de los crecimientos de segunda residencia dispersos en el término municipal.

Respecto a la primera situación, las NNSS diferencian el suelo urbano en varias zonas dependiendo de los usos y tipologías edificatorias:

- Entre medianeras: comprende la propia zona del casco antiguo de la población, con un número de plantas entre II y III alturas más ático.
- Tolerancia industrial: zonas que presentan una morfología similar a la anterior pero admitiendo un uso industrial compatible en planta baja.
- Edificación abierta: zonas donde la edificación se produce en bloques aislados, con un número máximo de V plantas.
- Ciudad jardín: crecimientos en los que predomina la edificación aislada en parcela propia.

Las superficies de las distintas tipologías estipuladas en el suelo urbano del casco urbano y crecimientos en su entorno espacial más inmediato se resumen de la siguiente forma:

TIPOLOGÍAS NÚCLEO	
	Superficie (m ²)
ENTREMEDIANERAS	29,25
TOLERANCIA INDUSTRIAL	3,80
EDIFICACIÓN ABIERTA	12,67
CIUDAD JARDÍN	120,61
TOTAL	166,33



Por otra parte, respecto a la segunda situación, en los crecimientos dispersos de segunda residencia se distinguen también varias situaciones:

- Suelos consolidados y clasificados como urbanos a través de planeamientos parciales aprobados entre los años 1968 y 1974. Estos suelos, clasificados como urbanizables por el planeamiento anterior a las NNSS vigentes, fueron asumidos como urbanos.

A continuación se detallan las tablas de superficies de los mismos, extraídas de la delimitación de los planos de ordenación del planeamiento vigente y los suelos urbanos adyacentes sobre los que se desarrollaron:

SECTORES

	Superficie (Ha)
MONTEAMOR	8,35
ELS TRENCALLS	5,66
EL PARAÍSO	17,65
CORRAL NOU	25,18
COLLAO DELS LLOPS	11,64
LA LLOMA	23,11
SAN MIGUEL	39,08
LES LLOMES	10,94
MONT ROS	26,47
BONANZA Y AMP.	40,90
TOTAL	208,99

- Suelos clasificados como urbanos por disponer de una consolidación por la edificación en más de 2/3 partes, establecido en la legislación estatal de 1.975 y en el Texto Refundido de la “Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana” de 1.976.

Estos suelos corresponden a la regularización de los crecimientos dispersos producidos al margen de la legalidad y el planeamiento. Son un conjunto de pequeños núcleos consolidados que no disponen en gran parte de los servicios urbanísticos mínimos.

Los sectores reconocidos en esta situación que las NNSS clasifican como urbanos se detallan en la siguiente tabla:



**NÚCLEOS DE POBLACIÓN NO
CONSOLIDADOS**

	Superficie (Ha)
N.1	0,94
LA CAVA	4,37
AMP. FTE. DEL ORO	6,70
LES FONTANELLES	4,08
LES FONTANELLES 2	3,62
LOS MELLAOS	3,03
AMP. CORRAL NOU	2,52
CAÑA LES CERVERES	1,91
LAS VUELTAS	9,55
BARRANC SIRER	10,62
EL ARENAL	9,45
LA PATA 1	1,67
LA PATA 2	2,61
BALSA BLANCA 1	3,48
BALSA BLANCA 2	1,51
CABEÇ BORT 1	2,46
CABEÇ BORT 2	9,22
CABEÇ BORT 3	1,61
CABEÇ BORT 4	1,54
EL CORRALET 1	8,53
EL CORRALET 2	1,51
OESTE CORRALET	1,51
AMP LES LLOMES	28,22
AMP MONT ROS	13,10
MASA PEDRO 1	1,53
MASA PEDRO 2	2,25
PLA DEL ESTEPAR 1	5,25
PLA DEL ESTEPAR 2	18,61
PLA DEL ESTEPAR 3	10,30
N.A	2,41
N.B	2,10
N.C	6,56
N.D	2,31
N.E	5,42
N.F	13,31
EL PLANS Y TRES RUTAS	32,28
AMP. BONANZA NORTE Y SUR	7,83
TOTAL	247,92



MEMORIA INFORMATIVA
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En referencia al suelo urbano industrial, indicar que existen tres zonas clasificadas como tal al sur del término municipal de uso exclusivo industrial, además de una pequeña zona vinculada al sector de La Loma con uso mixto residencial. Estas zonas se recogen en la siguiente tabla:

SECTORES

	Superficie (Ha)
SECTORES INDUSTRIALES AL SUR (Los Vierntos)	27,35
LA LLOMA	5,98
TOTAL	33,33

2.2.1.1. Resumen de superficies

El total de superficies de suelo urbano clasificadas por las NNSS vigentes en el municipio de Náquera, por tanto, se resumen a continuación:

SUELO URBANO

	Superficie (Ha)
RESIDENCIAL	621,57
Núcleo urbano	164,66
Desarrollos fuera del núcleo urbano y planes parciales	208,99
Núcleos de población no consolidados	247,92
INDUSTRIAL	33,33
TERCIARIO	1,67
TOTAL	656,57

2.2.2. Suelo Urbanizable

Forman el Suelo Apto para Urbanizar los suelos que las NNSS destina a ser soporte del futuro desarrollo urbano y que, previsiblemente, se convertirían en Suelo Urbano a través de la ejecución del Planeamiento según los procedimientos establecidos, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios.

2.2.2.1. Suelo Apto para Urbanizar

Constituyen esta clase de Suelo los terrenos que las NNSS consideró aptos para ser urbanizados e incorporados al desarrollo urbano de Náquera, programados por el propio planeamiento para ser desarrollados durante el periodo de vigencia del mismo.

Las determinaciones de estos sectores se deberían desarrollar mediante Planes Parciales.

Las áreas que se proponen como Suelo Apto para Urbanizar Programado por las NNSS son las siguientes:



**SUELO APTO PARA
URBANIZAR**

	Superficie (Ha)	Estado de ejecución
RESIDENCIAL	196,28	
Corral Nou	38,83	No desarrollado
Mont Ros	21,87	No desarrollado
La Lloma	18,95	Modificado mediante la homologación del sector Baix Ermita (En trámite)
Collao dels Llops	29,28	No desarrollado
San Miguel	17,24	No desarrollado
El Peucal	23,35	No desarrollado
Les Fontanelles	46,76	No desarrollado
INDUSTRIAL	0 (8,23)	Modificado mediante la homologación y PP del Sector I. Añadido a Sectores I y III (CTU 30/04/2002)
TOTAL	196,28	

2.2.2.2. Suelo objeto de reclasificación en el Suelo No Urbanizable

Constituyen este tipo de suelo aquellos terrenos que forman parte del Suelo No Urbanizable en las NNSS al no ser necesaria su incorporación al desarrollo urbano, pero que durante el desarrollo del planeamiento se ha precisado de su desarrollo.

Estos suelos precisan de una reclasificación del suelo y modificación de las NNSS mediante homologación y Plan Parcial con el fin de ser desarrollados. Estos suelos son los siguientes:

**SUELO OBJETO DE
RECLASIFICACIÓN**

	Superficie (Ha)	Estado de ejecución
RESIDENCIAL	115,02	
Sector R.8 -Els Plans	78,05	En ejecución
Sector R.9 -Masia San Francisco	36,97	En ejecución
INDUSTRIAL	70,65	
Aljibe de San Vicente	26,33	Ejecutado y consolidado
Sectores I y III	44,32	Ejecutado y consolidado
TOTAL	185,67	



2.2.2.3. Afecciones a las NNSS vigentes derivadas de la entrada en vigor del PORN de la Sierra Calderona

Tras la entrada en vigor del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra Calderona, varios sectores clasificados por las NNSS como Suelo Apto para Urbanizar se vieron afectados y, por tanto, su posible desarrollo.

Estas afecciones son las siguientes:

- **Áreas de predominio forestal:** Los sectores de Collao dels Llops y El Peucal se encuentran afectados prácticamente en su totalidad por las protecciones derivadas de esta zona de ordenación, limitando, por tanto, los posibles desarrollos previstos sobre las mismas.
- **Áreas de regeneración:** Los sectores de Fontanelles y San Miguel se encuentran afectados prácticamente en su totalidad por las protecciones y prohibiciones derivadas de esta ordenación, limitando, por tanto, los posibles desarrollos previstos sobre las mismas.

Estas áreas no permiten la edificación en toda su extensión, pasando a ser Suelo No Urbanizable Protegido.

2.2.2.4. Resumen de superficies

El total de superficies de suelo apto para urbanizar por las NNSS vigentes y sus modificaciones en el municipio de Náquera, por tanto, se resumen a continuación:

SUELO URBANIZABLE

	Superficie (Ha)
SUELO APTO PARA URBANIZAR	204,51
Residencial	196,28
Industrial	0 (8,23)
SUELO OBJETO DE RECLASIFICACIÓN	185,67
Residencial	115,02
Industrial	70,65
TOTAL	381,95

2.2.3. Suelo No Urbanizable

Forman el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus características naturales y sus valores intrínsecos (agrícola, forestal, ecológico, paisajístico...) son clasificados como tales por las NNSS, para defenderlos de procesos de urbanización, conservar su naturaleza y potenciar los usos que en ellos se desarrollan o que les son propios.



MEMORIA INFORMATIVA
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En las Normas Subsidiarias se diferencia el Suelo No Urbanizable protegido del Suelo Urbanizable sin Protección.

En el primero de estos suelos se establecen los tipos siguientes:

- No Urbanizable de Protección Agrícola: corresponde a aquellos terrenos con un cierto aprovechamiento agrícola, bien con cultivos de secano como viñas, olivos y almendros o bien con cultivos de regadío donde predomina el naranjo. Se encuentran dispersos por todo el término
- No Urbanizable de Protección Paisajística: es el delimitado en las zonas de masa forestal muy importantes en el término y vinculadas a las estribaciones de la Sierra Calderona en el Norte de aquél.
- No Urbanizable de Protección Arqueológica: queda limitado a asentamientos neolíticos como el Puntal dels Moros, la Montaña dels Trencalls, la Cova dels Estudiants, Les Solsides, Satarenya, Cova Corralisa, Cova Margalita y el Pino del Salt.
- No Urbanizable de Protección de Viales, Cauces y Tendidos: es el comprendido en las bandas de protección que afectan a las referidas infraestructuras. Adicionalmente se señala la existencia de tres vías pecuarias. Las coladas de Serra y Masa Pedro y el Cordel de Aragón.

2.2.4. Cuadro resumen de superficies de clasificación.

RESUMEN DE SUPERFICIES

	Superficie (Ha)
SUELO URBANO	656,57
Residencial	621,57
Industrial	33,33
Terciario	1,67
SUELO URBANIZABLE	381,95
Residencial	311,31
<i>En ejecución</i>	<i>133,97</i>
Industrial	70,65
SUELO NO URBANIZABLE	2.834,04
Común	687,57
Protegido	2.146,47
SUPERFICIE DEL TÉRMINO	3.872,56



2.3. GRADO DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Las Normas Subsidiarias vigentes actualmente no disponen de ninguna programación mediante la cual se regulen los plazos de tiempo en el desarrollo del Suelo Apto para la Urbanización, o se disponga de una secuencialización lógica de los crecimientos propuestos. Por otra parte, al ser este planeamiento subsidiario del Plan General a desarrollar no dispone de fecha límite de vigencia.

A continuación se muestra una relación de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar y Suelo Urbanizable posterior a la aprobación de las NNSS en la que se puede apreciar su grado de desarrollo. Los grados de desarrollo considerados se han establecido del siguiente modo:

G.D.0	G.D.1	G.D.2	G.D.3	G.D.-1
No se han iniciado los trámites	Con planeamiento aprobado	En desarrollo	Desarrollado	Clasificado como SNU (protegido y/o conectores ecológicos)

Adicionalmente, para los sectores de Suelo Urbanizable con Grado de Desarrollo 3 (GD 3) se han considerado cuatro grados de consolidación por la edificación, que se muestran en la tabla siguiente:

G.C.0	G.C.1	G.C.2	G.C.3
GC < 25%	25% < GC < 50%	50% < GC < 75%	75% < GC



2.3.1. Suelo Apto para Urbanizar

SUELO APTO PARA URBANIZAR

	Grado de desarrollo	Grado de consolidación	Superficie (Ha)
RESIDENCIAL			196,28
Corral Nou	-1	0	38,83
Mont Ros	0	0	21,87
La Lloma (Baix Ermita modificación)	1	0	18,95
Collao dels Llops	0	0	29,28
San Miguel	-1	0	17,24
El Peucal	-1	0	23,35
Les Fontanelles	-1	0	46,76
INDUSTRIAL	Sector modificado e incluido en Sectores I y III		-
TOTAL			196,28

GD.-1	GD.0	GD.1	GD.2	GD.3
126,18	51,15	18,95	-	-
64,29%	25,98%	9,65%	0,00%	0,00%

La mayor parte del Suelo Apto para Urbanizar planeado por las NNSS, un 65%, ha pasado a ser Suelo No Urbanizable Protegido tras la aprobación del PORN de la Sierra Calderona.

Por otra parte, el restante 25%, no afectado por la influencia del Parque Natural tampoco ha sido objeto de desarrollo alguno, dejando en evidencia la inadecuación del planeamiento vigente a la situación actual que atraviesa el urbanismo en la Comunitat Valenciana.

El único sector que se encuentra en tramitación actualmente es Baix Ermita, el cual ha sido modificado con el fin de adaptarse a las directrices y objetivos ambientales actuales, el cual supone tan solo un 10% del suelo apto para urbanizar.



2.3.2. Suelo objeto de reclasificación

Merecen un comentario específico las actuaciones urbanizadoras, inicialmente no previstas en las NNSS vigentes, sobre suelos rústicos o SNU.

Durante la vigencia de las NNSS se han acometido las actuaciones que se detallan a continuación:

SUELO URBANIZABLE

	Grado de desarrollo	Grado de consolidación	Superficie (Ha)
RESIDENCIAL			115,02
R-8 ELS PLANS	2	-	78,05
R-9 MAS DE SAN FRANCISCO	2	-	36,97
INDUSTRIAL			70,65
SECTORES I Y III	3	3	44,32
ALJIBE DE SAN VICENTE	3	3	26,33
TOTAL			185,67

El Grado de desarrollo asociado a estas actuaciones se detalla en la siguiente tabla:

GD.0	GD.1	GD.2	GD.3
0	0	115,02	70,65
0,00%	0,00%	61,95%	38,05%

Los sectores propuestos posteriormente a la aprobación de las NNSS vigentes se encuentran en un 70% con su planeamiento aprobado y en proceso de ejecución, siendo en su totalidad sectores de uso residencial. A diferencia del suelo propuesto tras la aprobación de las NNSS, estas propuestas se encuentran actualmente en ejecución de sus planes.

Los sectores de uso industrial se encuentran desarrollados en su totalidad y presentan una consolidación por la edificación superior al 75%. Este hecho indica la necesidad real de este tipo de suelo en Náquera, puesto que no solo se han agotado las previsiones iniciales en las NNSS, sino que se ha agotado el nuevo suelo propuesto tras la homologación y Plan Parcial de estos tres sectores.

2.3.3. Resumen del Grado de Desarrollo del suelo urbanizable

A la vista de lo comentado en los apartados anteriores, a modo de resumen, se muestra a continuación una tabla en la que se muestra el Grado de Desarrollo de los sectores de suelo urbanizable (o suelo apto para urbanizar) referidos anteriormente:



SUELO URBANIZABLE (Ha) <i>(o suelo apto para urbanizar)</i>	GD.-1	GD.0	GD.1	GD.2	GD.3
381,95	126,18	51,15	18,95	115,02	70,65
100,00%	33,04%	13,39%	4,96%	30,11%	18,50%

Las conclusiones extraídas de la tabla y análisis anteriores son las siguientes:

- La práctica totalidad del Suelo Apto para Urbanizar se encuentra actualmente sin desarrollar o clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido.
- El suelo de uso industrial, tanto el propuesto en la aprobación de las NNSS como el propuesto posteriormente se ha desarrollado en su totalidad, altamente consolidado por la edificación.
- El Suelo Urbanizable residencial propuesto posteriormente a la aprobación de las NNSS, suelo objeto de reclasificación, se encuentra en ejecución en la actualidad.
- Prácticamente la mitad del Suelo Urbanizable total del planeamiento vigente no se ha desarrollado, siendo este porcentaje más acusado en el uso residencial.

3. PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

El planeamiento vigente en los municipios colindantes con Nàquera se concreta en la siguiente tabla:

DATOS MUNICIPALES	PLANEAMIENTO VIGENTE		
	MUNICIPIO	TIPO	APROBACIÓN
Serra	NNSS	27/09/90	17/11/90
Segart	NNSS	22/12/88	
Albalat dels Tarongers	NNSS	27/07/92	04/12/92
Sagunt / Sagunto	PG	14/04/92	07/10/92
Puig	HOMOPG	21/12/99	31/03/00
Rafelbunyol / Rafelbuñol	HOMONNSS	21/12/99	14/02/00
Museros	NNSS	17/12/97	17/01/98
Moncada	PG	25/07/89	15/09/89
Bétera	PG	29/03/00	07/07/00

La compatibilidad del planeamiento vigente en Nàquera respecto del vigente en los términos municipales colindantes se muestra en la siguiente tabla:



MUNICIPIO	CLASIF	CLASIF. NAQUERA	COMPATIBILIDAD
Serra	SNU	SNU	ALTA
	S Urbanizable	S Urbano	ALTA
Segart	SNU	SNU	ALTA
Albalat dels Tarongers	SNU	S. Urbanizable	BAJA
		SNU	ALTA
		S. Urbano	BAJA
Sagunt / Sagunto	SNU	SNU	ALTA
Puig	SNU	SNU	ALTA
	SU		BAJA
Rafelbunyol	SNU	SNU	ALTA
Museros	SNU	SNU	ALTA
Moncada	SNU	S. Urbano	BAJA
		SNU	ALTA
Bétera	SNU	SNU	ALTA
		S. Urbano	BAJA

4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN ASOCIADA

4.1. PARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL

Atendiendo a los datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística, referidos al Censo de Población y Vivienda de 2011, el parque de viviendas actualmente existente en el Término Municipal de Nàquera es el siguiente:

Viviendas actuales - Censo 2011	6.703
Hogares	2.160
Viviendas secundarias	3.291
Viviendas vacías	1.252

Cabe resaltar los siguientes aspectos:

- Más de la mitad de las viviendas existentes en Nàquera se estima son secundarias o vacías
- El total de viviendas secundarias supone prácticamente un 50% de las viviendas existentes, y las vacías un 20%.



- El mayor número de viviendas vacías y secundarias se encuentra en las urbanizaciones, concentrándose así el mayor número de hogares en el casco urbano.

4.2. POTENCIAL DE VIVIENDAS EDIFICABLES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

Tras el análisis del grado de consolidación por la edificación del suelo urbano, se han extraído las siguientes cifras relativas al potencial de viviendas edificables, según el estado de ejecución de las NNSS vigentes en Nàquera:

	Viviendas
Viviendas potenciales	3.844
Viviendas en Suelo Urbano	1.458
Urbanizaciones Norte	166
Casco	371
Ensanche Sur	503
La Lloma	13
Collado dels Llops y Corral Nou	28
Mont Ros y El Arenal	99
San Miguel	14
El Paraiso y Fuente del Oro	7
Les Llomes	39
Pla del Estepar	64
Corralet	4
Lloma Llarga y Els Plans I	40
Bonanza	49
Resto	61
Viviendas en Suelo Urbanizable en Ejecución	2.386
R-8 Els Plans II	1.141
R-9 Masia S. Fco.	739
R-5 Baix Ermita	506



El total potencial de viviendas edificables asciende a 3.844 viviendas, con un ratio actual en el municipio de 0,9 habitantes/vivienda.

4.3. POTENCIAL DE VIVIENDAS EDIFICABLES EN EL SUELO URBANIZABLE

Los sectores de uso residencial que pertenecen al suelo urbanizable programado y no programado, que no han sido objeto de desarrollo urbanístico también generan vivienda potencial que analiza a continuación:

	Viviendas
Viviendas potenciales en Suelo Urbanizable	5.911
El Peucal II	778
San Miguel II	575
Corral Nou II	1.294
Collao dels Llops II	976
Mont Ros II	729
Fontanelles	1.559

En el caso de que los sectores analizados se desarrollaran, se generaría un potencial de viviendas que ascendería a **5.911 viviendas**, de las cuales un 30% aproximadamente serían viviendas principales y el 50% de segunda residencia.

4.4. POBLACIÓN Y VIVIENDAS. POBLACIÓN POTENCIAL

Una vez realizado el análisis de los apartados anteriores donde se recoge el potencial de viviendas del planeamiento vigente, los datos generales se recogen en la siguiente tabla:

	Viviendas
Viviendas en Suelo Urbano	1.458
Viviendas Suelo Urbanizable en Ejecución	2.386
Viviendas en Suelo Urbanizable sin desarrollar	5.911

POTENCIAL DE VIVIENDAS TOTAL	9.755
-------------------------------------	--------------



MEMORIA INFORMATIVA
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

A partir de los datos obtenidos al sumar las viviendas existentes en el municipio y las viviendas potenciales, extraído de la situación actual del planeamiento y su grado de ejecución, se ha calculado la población potencial y estimada final.

Para el cálculo de la población potencial de las NNSS se ha estimado un ratio de 2,5 hab/viv, mientras que para la población estimada final se considera el ratio actual de hab/viv de Nàquera.

		Habitantes estimados	Habitantes potenciales
	Viviendas	Ratio hab / viv - 0,9038	Ratio hab / viv - 2,5
Viviendas actuales - Censo 2011	6.703	6.058	16.758
Viviendas potenciales en Suelo Urbano	3.844	3.474	9.610
Viviendas en Suelo Urbano	1.458	1.318	3.645
Viviendas Suelo Urbanizable en Ejecución	2.386	2.156	5.965
Viviendas en Suelo Urbanizable sin desarrollar	5.911	5.342	14.778
TOTAL	9.755	14.875	41.145