

MEMORIA

JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.- SÍNTESIS Y DIAGNOSIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

- 2.1. Encuadre regional
- 2.2. El territorio
- 2.3. La población
- 2.4. Estructura económica
- 2.5. Análisis urbano
- 2.6. Infraestructuras y servicios

3.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y ADAPTACIÓN A OTROS PLANES Y LEYES. FUNDAMENTOS LEGALES

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- 4.1. Ordenación estructural
 - 4.1.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS.
 - 4.1.2. PLANEAMIENTOS MUNICIPIOS COLINDANTES.
 - 4.1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 4.1.4. SECUENCIA DE DESARROLLO.
 - 4.1.5. DELIMITACIÓN DE SECTORES.
 - 4.1.6. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO.
 - 4.1.7. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
 - 4.1.8. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIONES.
 - 4.1.9. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

4.2. Ordenación pormenorizada

4.2.1. SUELO URBANO

NHT CASCO ANTIGUO

RESIDENCIAL 1 (Ampliación de Casco).

RESIDENCIAL ENSANCHE ERAS (Ampliación de casco).

RESIDENCIAL ENSANCHE EL MOLINO (Ampliación de casco).

4.2.2. SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL EXTENSIVO

ALMACENES, SERVICIOS

4.2.3. RED SECUNDARIA DOTACIONAL

5.- SUPERFICIES, DOTACIONES Y ESTÁNDARES

6.- ANEJO. DOTACION DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

7.- ANEJO ESTUDIO DE DOTACIONES EDUCATIVAS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Plan General de Gestalgar se inició su redacción por encargo de la Consellería de Obras Públicas, en base a una subvención concedida al Ayuntamiento de Gestalgar.

El Plan fue analizado en la sesión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de febrero de 2.001. Recogiendo la propuesta de dicha Comisión informativa, el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, mediante resolución de 28 de febrero de 2.001, resolvió no elevar al pleno de la Comisión Territorial de Urbanismo la aprobación definitiva del Plan hasta que tenga lugar la emisión de la Declaración favorable de Impacto Ambiental por la Consellería de Medio Ambiente, teniendo en cuenta los aspectos indicados en el fundamento cuarto de dicha resolución.

El Plan General se sometió a información pública mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 3 de julio de 1998. Y por el mismo órgano se acordó la aprobación provisional del Plan General, en sesión de 25 de septiembre de 1998.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 18 de mayo de 2012, emitió la memoria ambiental del Plan General, condicionada a que se introduzcan en el documento una serie de modificaciones y determinaciones finales.

El Ayuntamiento de Gestalgar introdujo modificaciones en el Documento y en su Catálogo con objeto de cumplir con los condicionantes de la memoria ambiental. Este documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 16 de octubre de 2.013. Se sometió a información pública mediante anuncio publicado en el DOCV núm.7142, de 20 de octubre de 2013. Posteriormente fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de febrero de 2014. El 15 de enero de 2015 se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva del Plan General.

En la Comisión Territorial de Urbanismo de 26 de noviembre de 2.018 se resuelve NO aprobar definitivamente el Plan hasta la resolución de las deficiencias señaladas en el acta de dicha comisión.

Nos remitimos a la lectura del Acta citada.

Los documentos que se aportan pretenden justificar la resolución de las citadas deficiencias, entre las que se cuenta la contestación a los informes sectoriales

del Servicio Territorial de Agricultura y del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Desde el año 1990, el casco urbano de Gestalgar se ha visto amenazado en una parte importante de su superficie por una serie de fenómenos geológicos no previstos en el planeamiento, como son los desprendimientos de rocas, los colapsos del terreno, los deslizamientos de laderas de arcilla, etc.

Estos fenómenos geológicos han creado una serie de zonas dentro del actual suelo urbano, unas construidas y otras urbanizadas, sin la adecuada garantía o aptitud de los suelos para la edificación, que hacen precisa su desclasificación o descalificación como zonas residenciales.

Junto a estos problemas geológicos, el actual planeamiento establece por su falta de adecuación a la realidad, una serie de obras de infraestructuras en áreas consolidadas fuera de la capacidad del municipio, que añadido a la carencia de suelo cuya aptitud este fuera de duda hacen necesario el replanteo total del modelo establecido en el plan vigente.

A esto hay que unir que en las anteriores Normas se obviaron problemas como las edificaciones en suelo no Urbanizable, entre las que existen incluso viviendas con licencias concedidas, y que en la actualidad se encuentran en situación de fuera de ordenación por no cumplir la normativa autonómica en cuanto a superficies, distancias, etc. Que dependiendo de los casos unas veces crean núcleos de población y en la mayor parte se pueden considerar como diseminadas.

A la hora de replantearse el planeamiento, el Ayuntamiento se plantea la creación de zonas de Áreas recreativas cuya demanda es importante en este municipio y que periódicamente han sido denegadas por la Consellería competente. Estas áreas recreativas y zonas de acampada se establecen en terrenos o bien de propiedad municipal o conveniados por concesiones, a salvo de inundaciones y sin peligro de incendios, a fin de potenciar el turismo rural ya existente en este municipio. Al mismo tiempo que se incluyen en el plan, los terrenos dotacionales del polideportivo existente y su ampliación, y se desclasifican como urbanos otros terrenos de dudosa aptitud para la edificación.

2.- SÍNTESIS Y DIAGNOSIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

2.1. ENCUADRE REGIONAL

El municipio de Gestalgar se encuentra ubicado en la provincia de Valencia a unos 50 km de la capital.

Está en una zona deprimida, de escaso desarrollo, con un sistema de comunicaciones obsoleto e inadecuado que limitan la capacidad de crecimiento. El municipio está en un enclave montañoso y de gran riqueza ecológica y medio ambiental.

2.2. EL TERRITORIO

El término municipal de Gestalgar presenta una topografía accidentada. El relieve es predominantemente montañoso con estrechos valles. La elevada compartimentación del relieve hace que las orientaciones sean muy variadas en todo el municipio.

Las pendientes son más fuertes en las zonas más altas, la mayoría de la superficie es de carácter montañoso con pendientes superiores al 18%, formando una franja que discurre de norte a sur del municipio. Existen solo tres áreas de fisiografía ondulada que poseen pendientes no superiores al 5%, estas corresponden a la zona de cultivos de regadío junto al cauce, el resto de las zonas agrícolas son de fisiografía fuertemente ondulada, con pendientes que oscilan entre 5-18%. En estas áreas se encuentran zonas donde la pendiente está muy modificada por la construcción de terrazas de cultivo.

El territorio condiciona por lo tanto el crecimiento económico del municipio, tanto por la calidad del terreno como por los desniveles existentes, que limitan incluso la producción agraria.

El término de Gestalgar tiene una gran riqueza hídrica. Los recursos hídricos que lo forman son: la hidrología superficial, el río, las fuentes y manantiales y los barrancos y la hidrología subterránea, formada por los acuíferos. Por lo tanto el aprovechamiento hídrico de los recursos se plantea como una alternativa al cultivo de secano, fuertemente arraigado en la zona, y de muy baja rentabilidad.

El paisaje que actualmente existe en el término municipal es consecuencia de la presión antrópica que ha soportado. La ocupación de los mejores suelos para el cultivo, la escasez de carbón mineral, el pastoreo intensivo, el aprovechamiento de leña y sobre todo los reiterados incendios forestales de los últimos años, han transformado la cubierta vegetal y el hábitat de la fauna característica de esta zona.

La vegetación que mantiene estos suelos está formada por matorrales y malezas principalmente. La vegetación clímax (vegetación potencial), ha quedado relegada a la existencia de rodales y especies aisladas, siendo reemplazada en su totalidad por sus etapas de sustitución. La vegetación

climática está formada en líneas generales por una maquia y un carrascal de tendencia continental.

La fauna existente en el término municipal es muy similar a la de otras zonas de montaña central valenciana.

De una manera general, el término municipal está destinado a usos de carácter rústico. De la superficie total, estimada en 70,03 km² solo un 0,3% está ocupada por usos urbanos, siendo la mayor parte de estos usos residencial de media densidad, formando el casco urbano del municipio. Existe una pequeña zona industrial destinada en su mayoría a almacenes y talleres.

Se plantea la salvaguarda de las zonas de posible contaminación como acuíferos, zonas inundables, zonas de erosión, etc. En especial estas últimas que tienen una capacidad de usos muy baja, y son de vocación claramente forestal.

La fuerte deforestación que ha sufrido el término municipal, en los últimos años ha acentuado considerablemente los procesos erosivos, siendo estos los principales causantes de la pérdida de suelo, en las zonas de riesgo de erosión potencial que tiene la mayoría de la superficie municipal, éste está catalogado como de muy graves. El mantenimiento de los cultivos de secano y de las terrazas marginales junto con una forestación adecuada son las medidas más importantes para evitar estos riesgos.

En la superficie municipal de Gestalgar se detectan una serie de áreas susceptibles de deslizamientos del terreno y desprendimientos rocosos.

1.- Carretera de entrada a la población, desde el kilómetro nueve (Puntal de la Aliagas), franja de unos 300 m de anchura teniendo como eje la carretera, sobre areniscas, margas y dolomías. Discurre hasta la parte norte del núcleo urbano sobre una ladera de arcillas y yesos.

2.- Margen izquierdo del Turia, al oeste de la población. Zona de ensanche del Bco. El Bobo con el cerro Gaspar y ladera de la central eléctrica El Sabinargo. Principalmente sobre dolomías y margas.

3.- Margen derecha del Turia, ladera de la fuente del Morenillo con franja de 300 m que acompaña a la carretera de Chiva hasta el cruce con Arroyo de Triviales. Sobre margas, arcillas y yesos.

4.- Parte norte del casco urbano, coincidiendo con la ladera de arcillas y yesos. Durante el año 1990 se produjeron una serie de hundimientos en el propio casco urbano (calle Trinquete), debido a una falta de compactación del subsuelo, que con el paso de corriente subterráneas, provocan una falta de masa, con hundimiento de la bóveda (colapso geológico).

5.- Cabecera del Barranco de la Escoba, junto a la carretera de Chiva, kilómetros catorce al doce. Sobre arcillas y yesos.

6.- En el paraje de Cantavieja, sobre materiales no consolidados de gravas, limos y arcillas principalmente.

Todas estas áreas deben estar protegidas ya que su capacidad para un uso urbano es nula.

En el término municipal se ha detectado una sola área inundable, correspondiendo a una franja paralela al cauce ordinario, en el valle fluvial del Turia que determina un conjunto de terrazas que configuran los cauces extraordinarios de crecidas. Esa área está delimitada en su mayor extensión por la margen izquierda del cauce, a la altura de la Fuente de San Juan-Polideportivo, circundando al núcleo urbano por su última fila de casas, hasta el paso del puente de la carretera a Chiva. Esta franja inundable se estrecha considerablemente y acompaña al cauce hasta su salida del término hacia Bugarra.

El riesgo de inundación de cara a la urbanización se considera existente por tener un período de recurrencia de 25-100 años y una altura de la lámina de agua de unos 80 cm. esta situación es posible de resolver mediante la realización de acciones y obras específicas de protección.

El término tiene por otra parte zonas de interés medioambiental que son necesario proteger como el Barranco del Regajo situado al SW del término y el lecho del río Turia, que discurre por la zona central del municipio con dirección este-oeste. La sierra de los Bosques al SW del municipio, que discurre con dirección ibérica hacia Chiva, es un espacio de interés propuesto para su protección por parte de la anterior COPUT.

Además existen otras áreas de Interés como la zona de La Peña María, de interés paisajístico, situada aguas arriba de la presa vieja del Turia. O las zonas de interés geológico, ya que por la geología que tiene el término municipal de Gestalgar ésta es propicia para la formación de numerosas cuevas y simas. La catalogación de este patrimonio natural es imprescindible para su protección, salvaguardando estas formaciones para el futuro, o las zonas de interés arqueológico ya que el término posee una gran riqueza arqueológica como demuestran los yacimientos arqueológicos citados en bibliografía y catalogados por las administraciones como abrigos rupestres, yacimientos, etc. Otro elemento que desde el planeamiento es necesario proteger es el Patrimonio Histórico. Mediante la inclusión en catálogo de las piezas más interesantes a preservar, como Bien de Interés Cultural y Bien de Relevancia Local.

2.3.- LA POBLACIÓN

Para la estimación futura de necesidades de la población según sus características demográficas, como necesidades de la escolaridad, atención a la tercera edad, etc., se ha hecho la proyección de la población teniendo en cuenta, sobretudo, el carácter de segunda residencia y de turismo rural en que se está convirtiendo la población de Gestalgar, considerando una población futura de 807 hab., según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV

realizado en 2011 por la Consellería de Vivienda, Obras públicas Vertebración del territorio según la normativa vigente.

La memoria informativa recogía en 1998 el dato de 3.462 habitantes como población horizonte. Siendo, según lo objetivo en el transcurso de estos años que se trata de una cifra excesiva. Habida cuenta que el dato del último padrón es de 554 habitantes.

2.4.- ESTRUCTURA ECONÓMICA

Aunque el sector agrario sea el mayoritario y el de mayor ocupación de la zona, corresponde en su mayoría a trabajo parcial, o compartido con otro trabajo. Así que al plantear el nuevo plan se establezca por un lado la potenciación de la agricultura, pero se establezca como desarrollo futuro la potenciación de los valores medioambientales del término volcados al turismo rural y ecológico. Ya que incluso en el sector servicios predominan las actividades de alimentación, pero muchas de ellas tienen carácter temporal aprovechando la época estival.

Las dificultades de las vías de comunicación, junto a la carencia de una tradición artesanal, son los condicionantes de la escasa actividad industrial. La poca actividad consiste básicamente en un conjunto de actividades ceñidas a la más inmediata transformación de las materias primas (agricultura, ganadería, minería y madera). Se trata simplemente de una industria de semitransformación o de primera transformación. La mayor parte del valor añadido de las producciones agrícolas, ganadera o forestales de la comarca (al igual que sucede en todas la áreas subdesarrolladas del país) se realiza fuera de allí.

Gestalgar, en estos momentos tiene como perspectivas de desarrollo las de servicios principalmente, en especial las turísticas, tanto el turismo estacional, como el turismo rural, ecológico, etc.

El municipio plantea su crecimiento en este sector, en estos momentos de poco desarrollo, pero con amplias expectativas, debido a las características del término; así el Ayuntamiento está trabajando en la inclusión de Gestalgar como municipio de atracción turística. En 2015 se ha homologado como playa fluvial continental la que se encuentra junto al casco urbano, denominada familiarmente como playeta del Motor.

Por otro lado se plantea una mejora importante en el sector agrario, ya que se están realizando los proyectos para la transformación a regadío de amplias zonas de secano, con las prescripciones necesarias a observar, que aumentarán la riqueza y mejorarán la productividad del sector.

Se plantea por otro lado el aprovechamiento forestal con repoblaciones controladas.

Que unido a la transformación de la red de comunicaciones que se plantea con todos los municipios colindantes, supone una apuesta a la mejora de las condiciones económicas del municipio.

2.5.- ANÁLISIS URBANO

Tanto las Normas Subsidiarias, como en este Plan, se elaboran respetando la estructura urbana primitiva, así la trama urbana se ha mantenido prácticamente igual desde tiempo atrás, exceptuando un ligero crecimiento en la zona de la huerta y la apertura de algunas calles que todavía se encuentran sin conformar. En general a pesar de la urbanización parcial de la zona de las Eras el desarrollo urbanístico en los últimos años ha estado más volcado a la sustitución, rehabilitación y consolidación de las zonas existentes, mientras que la edificación de nueva planta, la apertura de nuevas calles ha sido más bien anecdótica.

El estado de conservación de la edificación que es en general aceptable, así como las características estéticas, tipológicas y ambientales de los distintos tipos de vivienda y otros usos en el casco urbano, con la excepción de algunos edificios, se mantiene la tipología y estética tradicional de la zona. Se ha intentado potenciar su mantenimiento mediante la Declaración de Area de Rehabilitación, según el Plan de la Vivienda 2.002-2.008.

En cuanto a la tipología de la edificación, cabe señalar que está fundamentalmente representada por dos categorías básicas: vivienda unifamiliar entre medianeras y edificios de vivienda entre medianera.

Dada la gran pendiente en que se sitúa la edificación, consideramos importante la variante tipológica que genera la absorción de la pendiente entre calles paralelas mediante viviendas que dan fachada y acceso a ambas calles y que, por tanto, supone una buena solución a dicho “salto”. En ellas se sigue utilizando la planta más baja como almacén y la primera, que es baja en la calle superior, a vivienda, pudiendo existir otra planta más como cambra.

Dentro de los edificios relevantes de la población cabe señalar los siguientes: La Torre de los Condes de Alcudia, el Castillo, la Iglesia de la Inmaculada Concepción, la Ermita y la casa de la Andenia. Tanto la torre defensiva existente en la casa de la Andenia el Castillo situado arriba del casco urbano son Bienes de Interés Cultural por declaración automática de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1.985. Se está tramitando la declaración de Bienes de relevancia Local (B.R.L.) los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos que se ha redactado de forma simultánea con la redacción del Plan General.

Las anteriores Normas obviaron problemas como las edificaciones en suelo no Urbanizable, entre las que existen incluso viviendas con licencias concedidas, y que en la actualidad se encuentran en situación de fuera de ordenación por no cumplir la normativa autonómica en cuanto a superficies, distancias, etc. Que dependiendo de los casos unas veces crean núcleos de población y en la mayor parte se pueden considerar como diseminadas.

A la hora de replantearse el planeamiento, el Ayuntamiento se plantea la creación de zonas de Áreas recreativas cuya demanda es importante en este municipio y que periódicamente han sido denegadas por la Consellería competente. Estas áreas recreativas y zonas de acampada se establecen en terrenos o bien de propiedad o conveniados por concesiones, a salvo de inundaciones y sin peligro de incendios, a fin de potenciar el turismo rural ya existente en este municipio. Al mismo tiempo que se incluyen en el plan, los terrenos dotacionales del polideportivo existente y su ampliación recientemente construida, ambos sobre Suelo no Urbanizable por ser una zona a salvo de riesgos geológicos, y se desclasifican como urbanos otros terrenos de dudosa aptitud para la edificación.

2.6.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Gestalgar es un municipio que en la actualidad en cuanto a dotaciones no presenta ninguna carencia de importancia, ya que cuenta prácticamente con todos los servicios dotacionales y en la mayoría la edad de las edificaciones dotacionales no excede de 20 años.

Sin embargo en cuanto a la red de infraestructuras el municipio presenta diferentes enfoques, así el Cementerio, la Depuradora, la Casa de la Cultura,, son adecuados a las necesidades del municipio, pero en cuanto a la red viaria, la red de saneamiento, agua potable y pavimentado interior existentes, el deterioro es grande y presentan deficiencias importantes. Ello se está paliando mediante la urbanización por fases del viario, dentro de los planes provinciales y otros de la Diputación de Valencia.

La red viaria de comunicaciones con otras poblaciones se reduce a la carretera que une el municipio con Bugarra, y la carretera que une la población con Chiva y Cheste; mientras que el resto son más bien caminos rurales con un trazado y una pavimentación que se va mejorando, según las posibilidades económicas lo permiten.

Se hace necesario el mejorar el trazado y ancho de la carretera a Chiva, así como su rodadura, dado que supone una conexión muy importante con la autovía A-3 Valencia- Madrid.

La pavimentación interior del municipio aun cuando su realización no tiene muchos años en algunas zonas no se ajustó a las alineaciones de viales existentes en el Plan y por lo tanto no se realizaron encintados de aceras, ni la colocación del alumbrado y resto de los servicios. Realizándose la mera pavimentación de la calzada sin la urbanización integral de los viales. Ello, como ya hemos dicho, se está paliando mediante actuaciones y proyectos de urbanización. Destacamos entre las últimas intervenciones la urbanización de la Plaza de la Constitución y su entorno, finalizada en 2.007, con un revestimiento acorde con un centro histórico urbano.

Se plantea por lo tanto la necesidad de establecer una red de comunicaciones de estructura general con el resto de los municipios colindantes, mejorando el trazado y firme de los caminos existentes, manteniendo el uso como camino y no creando nuevas carreteras.

3.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y ADAPTACIÓN A OTROS PLANES Y LEYES. FUNDAMENTOS LEGALES

En la actualidad el municipio de Gestalgar cuenta con un planeamiento de Normas Subsidiarias, cuya fecha de aprobación definitiva se realizó por la Comisión Territorial de Urbanismo el 31 de Enero del año 1989, y que se publicó el 29 de marzo de ese mismo año en el B.O.P.

Desde el año de aprobación de las citadas Normas Subsidiarias se han realizado 5 Modificaciones Puntuales, la mayor parte de las cuales se justificaban por la inadecuación entre el planeamiento y la realidad existente, en concreto en temas como pendientes y rasantes, edificaciones fuera de ordenación por modificación del viario existente, etc.

Por otro lado, las Normas Subsidiarias, aun cuando su aprobación fue posterior a la legislación de aguas, no establece las zonas de protección en barrancos, cañadas y ríos. Al mismo tiempo que no se han adaptado al resto de legislaciones. Así, no tienen un estudio de impacto ambiental, no se adecua a la legislación del Suelo No Urbanizable, no se han tenido en cuenta las Áreas de Protección del Río Turia establecidas por la Consellería de Medio Ambiente. Ni los edificios protegidos incluso los Catalogados como BIC están debidamente reflejados en el planeamiento.

Se plantea por lo tanto que este Plan general se ajuste a toda la legislación vigente, estableciendo las medidas correctoras de protección de aguas, medioambientales, etc.

Se deberá atender a las indicaciones del Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Chelva que es a donde pertenece el municipio de Gestalgar.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIO DE LA ORDENACIÓN

4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

4.1.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS

En cuanto a la ordenación estructural del territorio y a la red Primaria de Dotaciones, el territorio se estructura de la siguiente forma:

El término municipal está incluido en la ZEPA Alto Turia Sierra Negrete. En el ámbito territorial del término que coincide con el espacio Red Natura 2000, se identifican especies protegidas y hábitats de interés comunitario y prioritario. Mientras se elaboran las normas de gestión de este espacio, serán de aplicación en estos ámbitos el artículo 45 de la ley 42/2007, de 13 de diciembre del patrimonio Natural y de la Biodiversidad y el art 14 de la ley 11/94 que obliga a realizar para cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

Está prevista también la inclusión de una superficie importante del término municipal en la prevista ampliación del Parque Natural del Turia, en fase de desarrollo.

Estamos en condiciones de afirmar que existe un porcentaje importante de suelo que va a ser parque público natural por lo aquí indicado. Por tanto, en lo que respecta a lo dispuesto en el art. 52.2.b de la LUV: *“Red Primaria de Reservas de suelo Dotacional Público” (...)* Necesariamente el Plan General deberá prever los siguientes elementos de red primaria:

“b) Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que deba materializarse la cesión gratuita a la administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido, a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, salvo que las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio excluyan nuevas clasificaciones de suelo urbanizable. Estos parques públicos naturales deberán estar clasificados como suelo no urbanizable “.

Consideramos más objetivo la aplicación de la disposición transitoria 3ª.3 de la L.O.T.U.P. : *“En el caso de reclasificaciones de suelo no urbanizable a urbanizable iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley (LOTUP) y no aprobadas definitivamente ,se podrá optar entre continuar con la cesión de suelo prevista en el artículo 13.6 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, o sustituir esta cesión por la*

prevista en el artículo 77.1.b de la presente ley. La misma opción podrá ejercitarse al desarrollar sectores ya aprobados definitivamente en los que se hubiera previsto aquella cesión. En el caso de que se hubieran efectuado aportaciones económicas sustitutivas, éstas quedarán integradas en el patrimonio municipal de suelo.”

(...)el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del quince por cien del aprovechamiento tipo. En este caso un diez por cien será para la administración actuante, y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad de destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde.”

Consideramos más adecuado en Gestalgar aplicar este criterio que permite la mejora de la infraestructura verde pública existente en una cantidad porcentual más que suficiente. Siendo esto preferible a la aplicación del 52.2.b anteriormente citado.

Este criterio de aumento del aprovechamiento excedente para la administración viene indicado en las fichas de planeamiento correspondiente a los dos sectores de suelo urbanizable residencial. Respecto el suelo urbanizable Almacenes-Servicios, al tratarse de un suelo que es urbano hasta la aprobación del presente Plan General, entendemos que no es de aplicación el citado artículo 52.2.b de la LUV, que hace referencia al art. 13.6 de la ley 4/2004, en donde se está hablando de reclasificaciones de suelo no urbanizable a urbanizable.

En cuanto a Comunicaciones y Vías Públicas:

Gestalgar está comunicada por dos carreteras comarcales que parten de la entrada del municipio una hacia Bugarra y la otra hacia Chiva. Más bien se trata de una sola carretera con diferente denominación hacia cada uno de sus extremos. Ambas carreteras, cuya explotación corresponde a la Excm. Diputación de Valencia, tienen un trazado sinuoso. Tiene mejor estado tanto de trazado como de firme el tramo correspondiente entre Bugarra y Gestalgar. Siendo el tramo que va de Gestalgar a Chiva de un estado de firme mejorable, así como su trazado. Se interviene desde la Diputación de Valencia de forma puntual en diversas intervenciones de mejora.

El Ayuntamiento tiene como objetivo el establecer una red de comunicaciones con todos los pueblos limítrofes, para lo que aprovechará los caminos rurales existentes, estableciendo unas protecciones y una mejora de los trazados y firmes. No significando esto último la transformación de caminos tradicionales en “carreteras secundarias”.

En el planeamiento se establecen tres tipos diferentes de carreteras y caminos, la Red Primaria compuesta por las carreteras comarcales, la Red Secundaria por los caminos rurales de comunicación con los pueblos limítrofes y la Red de Distribución, compuesta por los caminos rurales de acceso a grandes áreas.

El resto de caminos de distribución no se tiene en cuenta. Así tenemos:

Carreteras Comarcales de la Red Primaria del territorio:

- PRV-A Carretera de Valencia CV-377, propiedad de la Excma. Diputación, y en la actualidad en trámite de contratación e inicio de la obra de Repavimentación.(actualmente se ha realizado obras de mejora de la citada carretera).
- PRV-B Carretera de Chiva CV-379, propiedad de la Excma. Diputación, en la actualidad solicitada su mejora y pavimentación.
- PRV-C Carretera CV-396 DE Bugarra a Ventas del Villar, propiedad de la Excma. Diputación de Valencia.
- Camino a Bugarra por la Endenia. Necesitado de mejora en su pavimento.

Caminos de la Red Secundaria:

- PRV-E Camino del Campillo, en buen estado, aunque necesita mejora de trazado y pavimento.
- PRV-F Camino de Chera, necesita mejora de trazado y pavimentado.
- PRV-G Camino de Sot de Chera, necesita mejora de trazado y pavimento.
- PRV-H Camino de Chiva, necesita mejora de trazado y pavimento.
- PRV-I (A Peña María) Camino de Chulilla, este camino está desdoblado en dos, uno de ellos completo necesita mejora de trazado y pavimento, mientras que el otro se elimina por su inviabilidad desde el punto de vista medioambiental.
- PRV-J Camino del Collado del Campo
- PRV-K Camino de La Terrosa
- PRV-L Camino de Gabaldón.
- PRV-M Camino de Los Llanos.
- PRV-N Camino de Canjarán.
- PRV-O Camino de la Casa del Cura a Corral Alto

Todos estos caminos están en buenas condiciones, aunque necesitan mejoras parciales en pavimentación.

4.1.2. PLANEAMIENTO MUNICIPIOS COLINDANTES

En cuanto al planeamiento de los municipios colindantes se plantea el establecer una correlación entre la clasificación existente en los mismos y la del término municipal de Gestalgar. En todo el perímetro del término la clasificación que se plantea es de suelo No Urbanizable, protegiendo dicho suelo del proceso edificatorio, pero estableciendo medidas tanto para su aprovechamiento como para su conservación.

4.1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano:

Se establece una delimitación del suelo urbano en base al art. 10 de la L.U.V, el casco urbano consolidado.

Como suelo urbano sin urbanización consolidada queda la zona residencial , que hemos denominado “Ensanche El Molino” sustituyendo a la anterior “PAI Residencial 1” que la anterior redactora había sacado del suelo urbano y había calificado como urbanizable a desarrollar mediante actuación integrada.

Entendemos suficientemente justificado seguir manteniendo ese suelo como urbano (aunque sin consolidar) dado que reúne todos los requisitos recogidos en la Ley Urbanística Valenciana para seguir siendo urbano, pendiente de urbanizar, y no constituyendo entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial, según el art. 10.3.b de la L.U.V.

En el suelo urbano consolidado se considera como más adecuado el sistema de áreas de reparto uniparcelarias según lo regulado en el artículo 55.2.c de la LUV.:

“En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado ,junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización .Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponde a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.”

Al suelo urbano se le adscribe el parque urbano de la ribera del río Turia, propiedad pública, tanto de la Generalitat Valenciana como del Ayuntamiento de Gestalgar,calificado como suelo red primaria dotacional.

Suelo Urbanizable:

Residencial: dos áreas que se gestionarían por actuaciones integradas. Una zona limítrofe al suelo consolidado, que se ordena pormenorizadamente, como establece la ley del suelo, mientras que los suelos de ampliación se ordenarán en el desarrollo del plan.

- 1- **Área de la Hoya Sector 1 PAI 2 RX:** Delimitación del sector por Norte y Oeste con edificaciones consolidadas; por el Sur por la cota o curva de nivel mínima sin riesgo de inundabilidad; y por el Este por un camino existente y una zona verde dotacional que sirve de separación con el sector 2 PAI 3 RXBD, cumpliendo lo establecido para sectorización en el artículo 20 LRAU ya que se justifica la delimitación por curva de nivel por ser el límite entre la zona aceptable de edificación sin riesgo de inundación.

- 2- **Área de la Hoya Sector 2 PAI 3 RXDB:** Delimitación del sector definida por el Este por el sector 1; por el Norte por la edificación consolidada de Suelo Urbano de la Avenida de la Diputación y se toma como límite Sur la misma cota de nivel a que antes se hacía referencia.

Otros usos: Se establece un área que actualmente es parte de una delimitación de suelo urbano para almacenes y servicios:

- 3- **PAI1A: Almacenes y servicios.:** Delimitada en el polígono 4, por parcelas correspondientes a las delimitaciones catastrales 66607 y 67608, incluyendo una actual travesía de la carretera CV379 de Gestalgar a Chiva.

Según la determinación número 4 del Acuerdo de la Memoria Ambiental:

Los nuevos desarrollos, correspondientes tanto a las zonas de suelo urbano no consolidado como a los nuevos sectores de suelo urbanizable quedarán supeditados a:

- La disponibilidad de recursos hídricos certificada por la correspondiente concesión del Organismo de Cuenca.
- La previsión en los proyectos de urbanización de las reservas correspondientes a las áreas de aportación y de acera para facilitar la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- La posibilidad real del incremento de volumen de aguas residuales generadas por los nuevos sectores mediante la conexión efectiva a la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) de Gestalgar.

En el **Suelo no Urbanizable** se establecen diferentes áreas:

- 1- La parte montañosa con masas arbóreas o pendientes pronunciadas que se clasifica como no urbanizable de protección forestal, incluida la cinegética y la paisajística. En esta área se permitirá las actuaciones propias como reforestación, tala controlada, pastoreo, incluida la creación de granjas cinegéticas, etc. En esta zona no se permitirán transformaciones a secano o regadío, sin previo estudio de impacto ambiental. Se permite que zonas que históricamente han estado dedicadas a cultivo de secano, puedan volver a ser cultivados igualmente de secano, de acuerdo con la legislación vigente y con los condicionantes medioambientales que procedan.
- 2- La parte ribereña se protege como suelo no urbanizable agrícola y en esta zona solo se permitirán las actuaciones propias, permitidas por la legislación vigente, incluidos los almacenes y casetas de aperos de labranza.
- 3.- El resto del suelo se considera como suelo no urbanizable común. Este suelo proviene de zonas ya cultivadas. En los mismos podrán realizarse actuaciones de transformación de secano a regadío y edificarse

viviendas agrícolas siempre que cumplan con la legislación vigente Y estén a lo dispuesto en la Memoria Ambiental del presente Plan General. La adecuada conservación de las poblaciones de aves del Anexo I de la directiva de aves, requiere el mantenimiento de los actuales usos agrícolas de secano considerando la transformación a regadío de zonas de secano sólo si se realiza una adecuada evaluación y seguimiento de la posible afección de dichas transformaciones y los condicionantes y medidas necesarias de forma que no se produzcan impactos apreciables sobre la fauna, una afección al espacio protegido Red Natura 2000.

El grado de suficiencia de dichas medidas se determinará en la valoración de repercusiones sobre la red Natura 2000 que deberá someterse específicamente en los correspondientes proyectos, la cual, emitirá el órgano gestor de la citada Red, en el marco de las futuras tramitaciones sectoriales de los mismos.

En la ordenación propuesta se mantiene la consideración del dominio público hidráulico como áreas libres de edificación e infraestructuras o sectores urbanizables o industriales, cumpliendo como mínimo con lo establecido en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.

La implantación de actividades dependiendo del tipo que se permiten implantar, áreas recreativas y especialmente las transformaciones de uso en suelo no urbanizable y en las riberas y las afecciones directas e indirectas sobre el régimen hídrico deberán ser evaluados.

4.-El suelo afectado por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, o pendientes de serlo, no podrá estar afectado por actuaciones al margen de las del uso agrario salvo que se garantice el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas con el interés legal que corresponde conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

5.-Las áreas de protección arqueológica incluidas en el término se protegen y en las mismas solo se permitirán transformaciones previo informe arqueológico.

6.-Todas las fuentes, simas, cuevas, nacimientos, etc. se protegen y en los mismos no se permitirá ninguna actuación, salvo las de conservación.

7.-Se protegen las sendas, caminos y carreteras en dos franjas laterales, tal y como establece la legislación, así como los barrancos, cañadas, y riberas del río Turia. En éstas no se podrá realizar actuación alguna.

8.-Las áreas recreativas se establecen como zonas de acampada (en donde no sea zona inundable)y áreas de descanso y en las mismas solo podrán realizarse las actuaciones y edificaciones propias de dichas zonas.

9.- En las edificaciones diseminadas sólo se permitirá lo que determine la legislación vigente para el uso determinado que tengan las mismas.

En cuanto a Protecciones:

Se considera como prioritaria en el Plan la protección, de carreteras, ríos, barrancos, fuentes, y demás accidentes geológicos, cuevas, simas, etc. así como de la parte montañosa y boscosa, las áreas con yacimientos arqueológicos, etc. Se establece una red de sendas ecológicas protegidas desde el plan para el acceso a las áreas, con un interés paisajístico, forestal o geológico.

Se ponen en valor las vías pecuarias clasificadas en 1.971, y a nivel urbanístico, la anchura de protección se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido Afección Vías Pecuarias.

4.1.3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO

En el Plan General la división del territorio se plantea en zonas en base a la clasificación del suelo tal y como se establece en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas del plan.

4.1.4. SECUENCIA DE DESARROLLO

Se considera que el desarrollo del plan debe comenzar por el Suelo urbano sin consolidar “Ensanche el Molino” que corresponde a la colmatación de suelo determinado como urbano. En este caso se establece una ordenación pormenorizada con tratamiento de zona de borde. En segundo lugar se considera que el desarrollo del Plan debería ejecutar el PAI 2 RX correspondiente a suelo residencial extensivo y primera zona de ampliación del municipio; y en tercer lugar, teniendo en cuenta las condiciones de conexiones y ejecución, el PAI 3 RXBD.

Se considera que debido a las reducidas dimensiones de suelo clasificado como urbanizable en cada una de las zonas, la ejecución de cada sector se hará en una sola fase, pudiéndose no obstante según establece la legislación, ejecutar más de un sector de forma conjunta.

La secuenciación que se establece es más bien orientativa, aunque está basada en las infraestructuras de conexión necesarias en cada caso. Así, en el Residencial Ensanche El Molino, al estar ejecutada la urbanización en la delimitación del polígono, las conexiones se realizan directamente desde dichas calles. En el PAI 2 RX, en los lados Este y Oeste, existen edificaciones consolidadas cuya fachada recae en la Avenida Diputación y la calle Miguel Hernández, ambas urbanizadas y con capacidad suficiente para la conexión directa de las infraestructuras necesarias para la urbanización. Será necesaria la aprobación previa del planeamiento de desarrollo.

En el caso del PAI 3 RXDB, al no existir ordenación pormenorizada, es necesario establecer el planeamiento de desarrollo. Además en este sector, las conexiones de infraestructuras se realizarán desde la Avenida de la Diputación, a través del camino actual de la Hoya en suelo urbano, y a través del sector 2. Se ha previsto, además, que el vial rodado PRV-10 sirve como conexión del nuevo

suelo urbanizable con la rotonda de acceso a la población, así como conexión con el suelo urbano situado al sur sureste y la zona de parque del río Turia.

Por lo que respecta a los PAI en urbanizable almacenes, servicios, su desarrollo se hará en una o varias fases, siendo preferible el desarrollo que facilite y realice la conexión a la depuradora ubicada en el otro lado del río, o bien, que haga previsión de un sistema propio de depuración.. El desarrollo en una o varias fases puede realizarse de forma simultánea o independiente, puesto que no existen condicionantes para la secuenciación. El desarrollo de la zona de almacenes, por sus características, es totalmente independiente del desarrollo de los PAI residenciales.

4.1.5. DELIMITACIÓN DE SECTORES

En el suelo urbano consolidado se plantea el sistema de áreas de reparto uniparcelarias regulado en el art. 55.2.c de la L.U.V.

Se delimitarán como Áreas de Reparto independientes, las parcelas que requieran la cesión y/o urbanización de suelos dotacionales colindantes para alcanzar la condición de solar, junto con ellos.

Al haberse realizado una clasificación estricta de suelo urbano, prácticamente todas las parcelas ya son solares y han realizado las cesiones de suelo dotacional, por lo que se considera a efectos de aprovechamiento de las parcelas el aprovechamiento subjetivo.

En cuanto al suelo urbanizable, el territorio se divide por sectores diferentes en base a los distintos PAI, fijándose en la Normativa las diferentes zonas de conformidad con los criterios de sectorización a que antes se hacía referencia.

Se adscriben al PAI 2RX las parcelas afectadas por el expediente del Colapso geológico, en calles Valencia, Trinquete y avenida Diputación, según un Convenio efectuado entre Ayuntamiento y propietarios, en el momento en que se tuvieron que demoler las viviendas afectadas por el Colapso.

Concretamente se produjeron hundimientos en calles Trinquete y Valencia Este Convenio se realizó el 28 de mayo de 1.997. En su cláusula Primera A.-: Realización del Plan General de Gestalgar, en el cual se desclasificarán los terrenos incluidos en el denominado “Colapso C/Trinquete-C/ Valencia”, y se incluirán como zonas verdes.

Cláusula Primera C: Realizar las permutas de terrenos incluidas en el denominado “Colapso C/Trinquete-C/ Valencia”, por terrenos de propiedad municipal en las partidas denominadas La Hoya y Eras, estableciéndose en su momento la equivalencia de valores (metro por metro). Excedente de la administración actuante 10 % s/AOP, área de reparto del PAI 2 RX.

4.1.6. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento de las parcelas se considerará como el aprovechamiento subjetivo de apropiación. En el área de suelo urbano no son necesarias cesiones de suelo, por estar completamente consolidada, y no aumentarse en líneas generales el suelo dotacional, ya de propiedad municipal.

Para cada uno de los PAI se establecen áreas de reparto independientes, y el aprovechamiento susceptible de apropiación para cada parcela se realizará según en el desarrollo del programa.

4.1.7. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al ser un documento con eficacia normativa van en el Plan General como documento independiente.

4.1.8. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO: PROTECCIONES

El Plan plantea la protección de todos los bienes de dominio público tal y como se grafía en los planos y se establece en los artículos 138 y ss del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas.

4.1.9. RED PRIMARIA DE DOTACIONES SISTEMAS GENERAL

En cuanto a Infraestructuras, éstas, en general, están todas en buen estado y no es necesaria su ampliación más que en casos aislados. A continuación se detallan:

Instalaciones Eléctricas:

- Centrales eléctricas en el Río Turia. Propiedad de Iberdrola.
- Líneas eléctricas de alta tensión. Propiedad de Iberdrola.

Instalaciones de Vertido:

- PZD- Depuradora municipal.

Equipamientos y Centros Cívicos:

- PED- Castillo
- PRD- Polideportivo Municipal, de reciente ejecución.
- PED Centro de Educación escolar
- PID-Depósito del Motor
- PID-Depósito de agua
- PED-Ermita. Área de uso recreativo
- PZD- Cementerio Municipal, cuenta con dos espacios, el antiguo y el nuevo,
- PRD- Campo de Fútbol Municipal, no necesita ampliación.
- PED- Casa de la Cultura y Biblioteca Municipal, en buen estado.

- PAD-Casa cuartel de la Guardia Civil
- PTD- Consultorio Asistencia Sanitaria, en buen estado y recientemente reformado y ampliado.
- PED- Asistencia Social, dependencias Casa de la Cultura, en buen estado.
- PAD-Ayuntamiento,(punto de información catastral).
- PED -Iglesia parroquial
- PID- Albergue rural municipal,
- PID-Báscula Municipal,
- PID Centro de transferencia, ecoparque móvil.
- PID-Transformador
- PED-Central telefónica
- PID- Depósito de agua viejo

Parques:

- Parque del río Turia,. QL. Es de titularidad pública, municipal y autonómica.
- Según las determinaciones del Capítulo IV, arts 57 y ss. de la L.U.V., así como del art. 126 del R.O.G.T.U.V. (que sustituyen al derogado artículo 17 de la LRAU), la red primaria de dotaciones públicas comprenderá las reservas para los siguientes equipamientos:

- Parque público, superficie no inferior a 5.000 m² por millar de habitantes, aun cuando el municipio cuenta en la actualidad con una población de 661 habitantes y se establece como población horizonte la de 3.462(*), la superficie de parque público sin contar las áreas recreativas es de aproximadamente **19.692 m²**. Por lo que se cumple ampliamente con los mínimos exigidos.

() este dato está recogido de la memoria informativa para un estándar de 2,5 hab., por vivienda, para una suma de 965 viviendas existentes y 533 edificables en el ámbito del Plan General.*

Al ser todo el Parque del río Turia de titularidad pública, todos los terrenos están obtenidos, no siendo necesario adscribir ninguno a los sectores de suelo urbanizable.

- Parque de la Peña María
- Parque de la Fuente Grande, terrenos de propiedad municipal mayoritariamente.

Vías Pecuarias

Cordel de Chera a Gestalgar

Colada de Chiva a Chulilla

Red viaria principal:

PRV-A CV-377, Carretera de Pedralba a Gestalgar

PRV-B CV-379, Carretera de Chiva a Gestalgar

PRV-C CV-396, Carretera de Bugarra a Ventas del Villar

PRV-D Camino de la Endenia

4.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.2.1. SUELO URBANO.

Se establece en el suelo urbano la ordenación pormenorizada de acuerdo a lo marcado en el art. 57 de la L.U.V. Se divide este tipo de suelo en zonas diferentes de calificación, teniendo en cuenta el crecimiento histórico del municipio.

N.H.T. CASCO ANTIGUO

Así la zona más antigua y en la que se encuentran los edificios protegidos -la Iglesia, la Torre, las plazas más antiguas- conforman el núcleo urbano que se califica como casco antiguo. En este tipo de suelo las Normas Urbanísticas establecen las limitaciones de uso, tipologías, etc. Coincide con el Núcleo Histórico Tradicional N.H.T., definido Bien de Relevancia Local por la Ley de Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana.

RESIDENCIAL 1 (AMPLIACIÓN DE CASCO).

Se plantea una segunda zona definida como Residencial 1, esta zona corresponde a la primera ampliación del municipio pero en la actualidad aún está sin colmar. Las normas urbanísticas establecen para este tipo de suelo las limitaciones de usos y tipologías.

RESIDENCIAL ENSANCHE ERAS (AMPLIACIÓN DE CASCO).

Se plantea una tercera zona de calificación residencial ensanche, que corresponde a una zona de ampliación en la ladera más alta de la montaña, en la que existe una edificación muy dispersa y de diversas tipologías. Es actualmente una zona necesitada de revitalización; en la misma, y en dos parcelas municipales, y en dos de propiedad privada, se plantea una reserva de suelo para promoción de viviendas de protección pública.

En las parcelas de pajares históricos, con propietarios diferentes según cada pajar, de frente inferior al de parcela mínima estarán sujetas a reparcelación

voluntaria previa a la aplicación del régimen de actuaciones aisladas del artículo 55.2.c de la L.U.V. En cualquier caso, le es de aplicación el artículo 28.4.c de la citada legislación por lo que los propietarios deberán hacerse cargo de los costes de urbanización mediante las correspondientes cuotas.

RESIDENCIAL ENSANCHE EL MOLINO (AMPLIACIÓN DE CASCO).

Como zona semiconsolidada. En esta zona de colmatación del suelo existente se plantea una tipología similar al entorno donde se ubica pero de forma compatible con los valores a mantener del Huerto de la Señoría, de acuerdo con la ficha C-010 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

4.2.2. SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable se plantea en uno de los sectores, el PAI 2 RX con ordenación pormenorizada, y que corresponden a las zonas de ampliación de carácter residencial. Se plantea el PAI 3 RXBD como zona sin pormenorizar, de baja densidad.

Asimismo el actual suelo urbano industrial agropecuario sufre una modificación, ya que al detectarse en el trabajo de Catálogo la existencia de la Villa Romana de los Yesares, pasa una amplia delimitación en donde se ubican los restos encontrados, a suelo no urbanizable, con categoría patrimonial de Bien de Relevancia Local.

Dado que hemos considerado que Gestalgar necesita una zona en donde ubicar posibles almacenes relacionados con las actividades agrícolas y pequeñas actividades, se ha calificado como Zona de Suelo Urbanizable Almacenes-Servicios, a desarrollar mediante PAI 1A. Dadas las alineaciones existentes, y para hacer viable la ubicación de posibles construcciones, hemos mantenido las actuales distancias de las alineaciones respecto a los lindes de la carretera, cuestión que deberá mantener la pormenorización y condiciones de la edificación en el PAI que lo desarrolle.

4.2.3. RED SECUNDARIA DOTACIONAL

PERTENECEN A LA RED SECUNDARIA DOTACIONAL:

- Hogar del Jubilado, en buen estado.
- Gimnasio Municipal
- Local de usos múltiples
- Almacén municipal
- Lavadero Municipal, en buen estado.

5.- SUPERFÍCIES, DOTACIONES Y ESTÁNDARES

Según aplicación del art. 52.2.b. de la LUV.:

Según las determinaciones del Capítulo IV, arts 57 y ss.de la L.U.V., así como del art. 126 del R.O.G.T.U.V. (que sustituyen al derogado artículo 17 de la LRAU), la red primaria de dotaciones públicas comprenderá las reservas para los siguientes equipamientos:

- Parque público, superficie no inferior a 5.000 m² por millar de habitantes, aun cuando el municipio cuenta en la actualidad con una población de 661 habitantes y se establece como población horizonte la de 3.462(*), la superficie de parque público sin contar las áreas recreativas es de aproximadamente **19.692 m²**. Por lo que se cumple ampliamente con los mínimos exigidos.

(*) *este dato está recogido de la memoria informativa para un estándar de 2,5 hab., por vivienda, para una suma de 965 viviendas existentes y 533 edificables en el ámbito del Plan General.*

Las superficies dotacionales existentes en la actualidad son:

Polideportivo Municipal	4.920 m ²
Escuelas Municipales, parcela de aproximadamente	1.460 m ²
Albergue rural municipal	1.068 m ²
Cementerio Municipal	4.500 m ²
Campo de Fútbol Municipal	6.000 m ²
Casa de la Cultura y Biblioteca Municipal	600 m ²
Lavadero Municipal	50 m ²
Consultorio Asistencia Sanitaria	360 m ²
Asistencia Social, dependencias casa de la Cultura	30 m ²
Ayuntamiento	400 m ²
Hogar del Jubilado	180 m ²
Gimnasio Municipal	190 m ²
TOTAL	19.758 m²

SUPERFICIES, DOTACIÓN Y ESTANDARES DE ZONAS VERDES

ZONAS VERDES		
Zonas verdes dentro de casco urbano		
Áreas de juego	AJ-1	360,80
	AJ-2	447,80
	AJ-3	707,90
	AJ-4	1.049,80
ZV Suelo Urbano	PERI R Ensanche EL MOLINO	1.370,00
ZV Suelo Urbanizable	PAI 2 RX	3.844,00
	PAI 3 RX BD 15%SEd=15%s/16.073	2.410,95
	PAI Alm.y servicios 10%Sup. Sector	5.620,80
	Jardín Río Turia	19.692,00
TOTAL DOTACIÓN ZONAS VERDES		35.504,05

La superficie de zonas verdes existentes en la actualidad en suelo urbano consolidado es:

Zonas Verdes	2.180 m2
--------------	----------

La superficie total clasificada es:

TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	138.350 m2
CASCO ANTIGUO	46.616 m2
RESIDENCIAL 1	58.936 m2
RESIDENCIAL ENSANCHE-ERAS	32.798 m2
USOS:	
RESIDENCIAL	72.980 m2
DOTACIONAL	20.870 m2
VIARIO	44.500 m2

TOTAL SUELO URBANO SIN URBANIZACIÓN CONSOLIDADA	5.164 m2
RESIDENCIAL ENSANCHE-MOLINO	5.164 m2

TOTAL SUELO URBANO	143.514 m2
---------------------------	-------------------

RED PRIMARIA: (QL) PARQUE MUNICIPAL DEL RÍO TURÍA	19.692.- m2
--	--------------------

--	--

TOTAL SUELO URBANIZABLE	
ALMACENES Y SERVICIOS	56.208 m2
RESIDENCIAL EXTENSIVO: PAI 2 RX	22.583 m2
RESIDENCIAL EXTENSIVO_ BAJA DENSIDAD: PAI 3 RXBD	30196 m2

TOTAL SUELO URBANIZABLE	108.987 m2
--------------------------------	-------------------

6.- ANEJO. DOTACION DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El Ayuntamiento de Gestalgar sometió a información pública el Plan General mediante acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 3 de julio de 1.998. Y por el mismo órgano se acordó la aprobación provisional del plan en sesión de 25 de septiembre de 1998.

Por ello entendemos que el trámite preceptivo a que hace referencia el informe de este Servicio Territorial valida como exposición pública el caso del epígrafe 1.- del informe, es decir, procedimiento de aprobación iniciado con anterioridad al 1 de julio de 2.007.

El estudio sobre la previsión de las necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida, adaptado al Decreto 75/2007, de 18 de mayo. Todo ello de conformidad con las disposiciones Adicional Sexta y Transitoria Primera de la Ley 6/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y la Disposición Transitoria Sexta del Decreto 75/2007, de 18 de mayo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA LUV (Modificada por el artículo 7 del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo).

Sexta Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública en los planes y programas

Suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

- 1. En los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Conselleria competente en esta materia.
El planeamiento general de todos los municipios deberá adecuarse a las previsiones establecidas en los citados indicadores mediante una modificación del planeamiento, los cuales deberán ser aprobados por la Conselleria competente por razón de la materia(...)

La citada reserva solo se exigirá para la edificabilidad residencial que se dé en cada ámbito de actuación integrada, sea cual sea el uso predominante en la misma.

3. En aquellos ámbitos o sectores que por su tipología, o por no estar destinados preferentemente a primera residencia, no se consideren aptos para la construcción de la totalidad de la reserva destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se podrá reducir la citada reserva de manera motivada y previa aprobación del Ayuntamiento y de la Generalitat y adopción del procedimiento señalado en el párrafo siguiente y sin que, en ningún caso, la reserva resultante sea menor que la edificabilidad correspondiente al porcentaje público de aprovechamiento que le corresponda a la administración.

Igualmente, los ámbitos o sectores de suelo urbano que por su reducida edificabilidad residencial no permitan la reserva de una parcela mínima con tal vinculación quedarán eximidos del cumplimiento de tal reserva en su ámbito territorial.

- La parte de vivienda sujeta a regímenes de protección pública correspondiente a los sectores a que se refiere el presente apartado podrá ubicarse en otros ámbitos o sectores del municipio, debiendo quedar garantizado el equitativo reparto de cargas y beneficios, bien mediante la técnica del aprovechamiento tipo, bien mediante la compensación económica a determinar reglamentariamente, y debiendo destinarse dicha compensación exclusivamente a la obtención de suelo para la vivienda protegida sustituida. En todo caso, deberá cumplirse la reserva global de suelo establecida con esta vinculación de destino en el conjunto del municipio
- En el art.223.3 del Decreto 75-2007:

3. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes. Se contemplarán las previsiones exigidas mediante la elaboración de un estudio partiendo del análisis de fuentes estadísticas indirectas e indicadores secundarios con incidencia en el municipio, de forma que posibilite establecer las previsiones atendiendo a las condiciones reguladas, de conformidad con las especificaciones y criterios señalados en el anexo I-B en este Reglamento.

En el título VI del Decreto 75-2007, nos remitimos al art. 223.3 del citado reglamento, previsión para poblaciones con menos de 5000 habitantes.

“Se contemplarán las previsiones exigidas mediante la elaboración de un estudio partiendo del análisis de fuentes estadísticas indirectas e indicadores secundarios con incidencia en el municipio, de forma que posibilite establecer las previsiones atendiendo a las condiciones reguladas, de conformidad con las especificaciones y criterios señalados en el anexo I-B en este Reglamento.”

Si atendemos al Indicador de la demanda ORDEN de 28 de julio 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública.

Y vemos que Gestalgar está ubicado en el Area de estudio 3, siendo su ITD (indicador territorial de la demanda) de

ITD: 0,934 m2 t/hab.

En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2 \text{ Ppt}]$$

Donde :

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública, en nuestro caso ITD: 0,934 m² t/hab.metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.

Respecto al PAI 2 RX, estimando la reserva de 2.024,91 m²t como más proporcionada, supone un 13% de la edificabilidad total estimada ésta en 15.228 m²t.

Respecto al PAI 3RX BD, dado que por su tipología no puede albergar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en el correspondiente programa de actuación integrada se establecerá una compensación a la administración municipal para adquisición de terreno con arreglo a los estándares que resulten vigentes en el momento de redactarse el correspondiente Programa.

La previsión de población estimada en 2.030 es de 807 hab, según los datos del Índice Máximo de Ocupación del Suelo para actividades Económicas (IMOSE) realizado en 2011 por la Consellería de Viviendas, Obras Públicas y Vertebración del Territorio según la normativa vigente.

La reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública resultante es:

$R = 0,934 \times (554 + 2 \times 807) = 2.024,91 \text{ m}^2\text{t}$, lo que vendría a resultar un cómputo de 23 viviendas. Lo que consideramos bastante realista con la evolución urbana y poblacional que ha experimentado Gestalgar en el tiempo en que se está redactando este plan General.

Respecto al PAI 2 RX, estimando la reserva de 2.024,91 m²t, supone un 13,3 % de la edificabilidad total, estimada ésta en 15.228 m²t.

Respecto al PAI 3RX BD, dado que por su tipología no puede albergar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en el correspondiente programa de actuación integrada se establecerá una compensación a la administración municipal para adquisición de terreno con arreglo a los estándares que resulten vigentes en el momento de redactarse el correspondiente Programa, y ,si se estima procedente una homologación y revisión del Programa si las necesidades de vivienda pública hacen preciso modificar la tipología , parcialmente del sector. Para de esta forma incrementar la reserva atendiendo a las demandas existentes en ese momento de vivienda de protección pública.

En cuanto al reparto equitativo de beneficios y, cargas, dado que en el PAI2 RX, el aprovechamiento excedente correspondiente a administración municipal de 1.522 u.d.a. se destinan íntegramente a compensar a los afectados por el colapso de 1.998, los 2.024,91 m² t asumidos por los promotores del Programa, se compensan con los 3.407 m² de área de red primaria adscrita al PAI

3.RXBD.Dado que el PAI2RX no tiene adscrita red primaria en su área de reparto.

Respecto el PERI RESIDENCIAL ENSANCHE EL MOLINO:

Desarrolla un suelo que en las vigentes Normas Subsidiarias está calificado como suelo urbano, aunque no se haya desarrollado totalmente. El Plan General asigna ahora una edificabilidad residencial aún no materializada de 5.430 m², lo cual supone una disminución importante respecto de la de las actuales Normas, en donde daba una edificabilidad aproximada de 11.208 m²t sobre una superficie bruta de suelo aproximada de 3.736 m². Lo cual estimamos que justifica, dada la baja edificabilidad, la exención de obligatoriedad de reserva de vivienda de protección pública en este suelo.

En el suelo urbano delimitado actualmente en las Normas vigentes, hemos reservado dos solares de titularidad municipal para uso de vivienda de protección pública. Parcelas numeradas 1 y 2 en el plano P9 “Red secundaria de dotaciones públicas”.

RESERVA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA: SUELO URBANO	1293 m²t
RESIDENCIAL ENSANCHE ERAS	1.293 m ²

RESERVA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA: SUELO URBANIZABLE	2.025 (13%^s/15.228m²t)
RESIDENCIAL EXTENSIVO: PAI 2 RX	2.025m ²

Según lo dispuesto en el punto TERCERO de la Memoria Ambiental aprobada, los proyectos que puedan derivar tras la aprobación del Plan General no se exime del sometimiento de evaluación ambiental si así está previsto en la normativa en materia de evaluación ambiental de aplicación.

7. - ANEJO ESTUDIO DE DOTACIONES EDUCATIVAS

Del informe de 7 de enero de 2.021, del Servicio de Planificación Educativa del Servicio de Infraestructuras Educativas de la Dirección General de Infraestructuras Educativas de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, se aporta:

En Educación Infantil y Primaria.

Se escolarizan en el **Aulario Peña María en Gestalgar** (46004309), que pertenece al C.R.A. Bajo Turia (46025453) con sede en Bugarra:

- Curso 2020-2021: **25** alumnos (**5** de Infantil y **20** de Primaria).

- Perfil previsto: **1I+1P**

➤ El aulario de Gestalgar se ubica en una parcela de 1.485 m², según Catastro, que es suficiente para el perfil previsto de dos unidades (1I+1P) según O.15/05/92 de C.C.E.E

➤ Tras el análisis de su situación de escolarización, no cabe deducir ni déficit ni superávit

En Educación Secundaria.

El municipio no dispone de centro de Educación Secundaria.

El alumnado de la ESO procedente de Gestalgar se escolariza principalmente durante el curso 2020-2021 en el

IES La Serranía en Villar del Arzobispo.

Se escolarizan 20 alumnos: 10 de SO y 10 de B+CF.

Datos obtenidos por el equipo redactor:

Nº de Hab = (nº de viv x 2,5 x 0,47)

% de demanda (nº de Hab x % de cada tipo)

	Zona o sector	Nºviv.	Coef.min.VIV1ª R/ Total VIV (4)	Nº Habts.	Demanda pp. ee I+P	Demanda pp. ee. Secnd.	3% pp. ee I	6% pp. ee P	4% pp. ee SO	2% pp. ee B+CF
SUELO URBANO										
Viviendas vacías (a)		68	0,47	80	7	4	2	5	3	1
Viviendas en solares vacantes (b)		128	0,47	150	13	9	4	9	6	3
PRI Ensanche Residencial El Molino		54	0,47	63	6	3	2	4	2	1
(SUBTOTAL SUELO URBANO)		250	0,47	293	25	16	8	17	11	5
SUELO URBANIZABLE										
	PAI 1	0	0,47	0	0	0	0	0	0	0
	PAI 2 RX	168	0,47	197	18	11	6	12	7	4
	PAI 3 RX	136	0,47	159	15	9	5	10	6	3
(SUBTOTAL SUELO URBANIZABLE)		304		356	33	20	11	22	13	7
(TOTAL GESTALGAR)		554		649	58	36	19	39	24	12

Número de viviendas vacías datos de información municipal y del plano de información I.6

(a) Cómputo que hemos calculado de los planos de información y de la información municipal

(b) Según medición sobre plano, para un ancho medio estimado de fachada de 8 m. Nos salen 128 viviendas en solares vacantes.

Según las necesidades: Demanda total: en la actualidad + los puestos sobrevenidos = 25 + 60 = 85 pp. ee (25 de infantil y 60 de primaria) se

considera la necesidad de **un centro integrado de 9 unidades,3 para Infantil y 6 para Primaria. Se dotará de una parcela de 3.000 m2. (*)**

(*) Consultado el Servicio de Planificación Educativa y conforme a la O.15/5/1992 y las actuales ratios de alumnos por unidad para centros integrados, para absorber **la demanda total** prevista de puestos escolares se requiere **1 centro integrado de 9 unidades, 3 para Infantil y 6 para Primaria (3I+6P) con una superficie de parcela de al menos 3.000 m2.**

UBICACIÓN DE LA RESERVA ESCOLAR.

Dado que en Gestalgar no se dispone de una parcela en suelo urbano que reúna las condiciones del Decreto 104/2014. Y la que se había previsto anteriormente, aunque planteemos viales perimetrales de 2,5m. de ancho, la parcela neta resultante, incluso con la actual del colegio Peña María no llega al mínimo exigido.

El PAI 2RX, no reúne las condiciones, ni tiene acceso claro desde suelo urbano abierto en la actualidad, su pormenorización no permite la parcela de 3.000 m2. El PAI 3RXBD también es colindante con el actual suelo urbano, y la distancia es corta desde cualquier calle de Gestalgar.

Las condiciones perimetrales en cuanto a tipo de suelo del casco urbano de Gestalgar, suponen que la solución óptima pasa por ubicar en el PAI 3RXBD la reserva escolar de 3.000 m2 de parcela. Además, actualmente hay como urbano un viario abierto (camino de La Hoya) que conecta directamente con el citado suelo urbanizable. Y se reúnen las condiciones del artículo 10 del Anejo 1 del Decreto 2014

En la ficha con eficacia normativa de planeamiento del citado PAI 3RXBD figuran las condiciones precisas y previas que se tienen que tener en cuenta en su desarrollo.

Será preceptiva la cesión de las parcelas completamente urbanizadas cuando la Consellería competente en materia de educación lo considere necesario. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela.

La mencionada parcela educativa se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado.

Las parcelas cumplirán el art. 10 del Decreto 104/2014.

Los instrumentos de ordenación pormenorizada previstos para el desarrollo de este PAI recogerán las mismas condiciones que estas fichas de zona y gestión respecto a las reservas dotacionales educativas.

Igualmente, en la ficha de planeamiento y gestión se incluye la condición obligatoria de realizar un estudio acústico previo que condicione el Vº Bº de la implantación. Gestalgar es un núcleo urbano muy pequeño, sin ningún tipo de actividad que ocasione molestias acústicas en la actualidad, ni tampoco tráfico intenso. No obstante, desde el punto de vista de impacto ACÚSTICO se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establecen para el USO DOCENTE unos niveles sonoros de recepción externos máximos, para el día de 45 dB(A) y para la noche de 35 dB(A).

En los Estudios Acústicos a realizar se deberá comprobar, y en su caso justificar, para las parcelas educativas, su cumplimiento y, si fuera necesario, se deberán recoger las medidas correctoras necesarias que justifiquen dichos niveles sonoros, medidas correctoras que correrán a cargo del sector correspondiente

Los instrumentos de ordenación pormenorizada que se prevean para su desarrollo, recogerán las mismas condiciones que las fichas de zona y gestión respecto a las reservas dotacionales educativas.

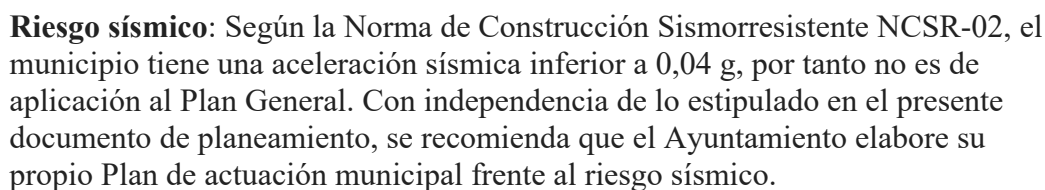
A las parcelas educativas se les aplicarán las condiciones de edificabilidad del art. 11 del Decreto 104/2014 o norma que la sustituya.

JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN DE LA RESERVA ESCOLAR FRENTE A RIESGOS.

Consultada la documentación referente a los diferentes riesgos a considerar, queda justificado que la reserva de la parcela escolar prevista en el Plan está exenta de afección de los citados riesgos:

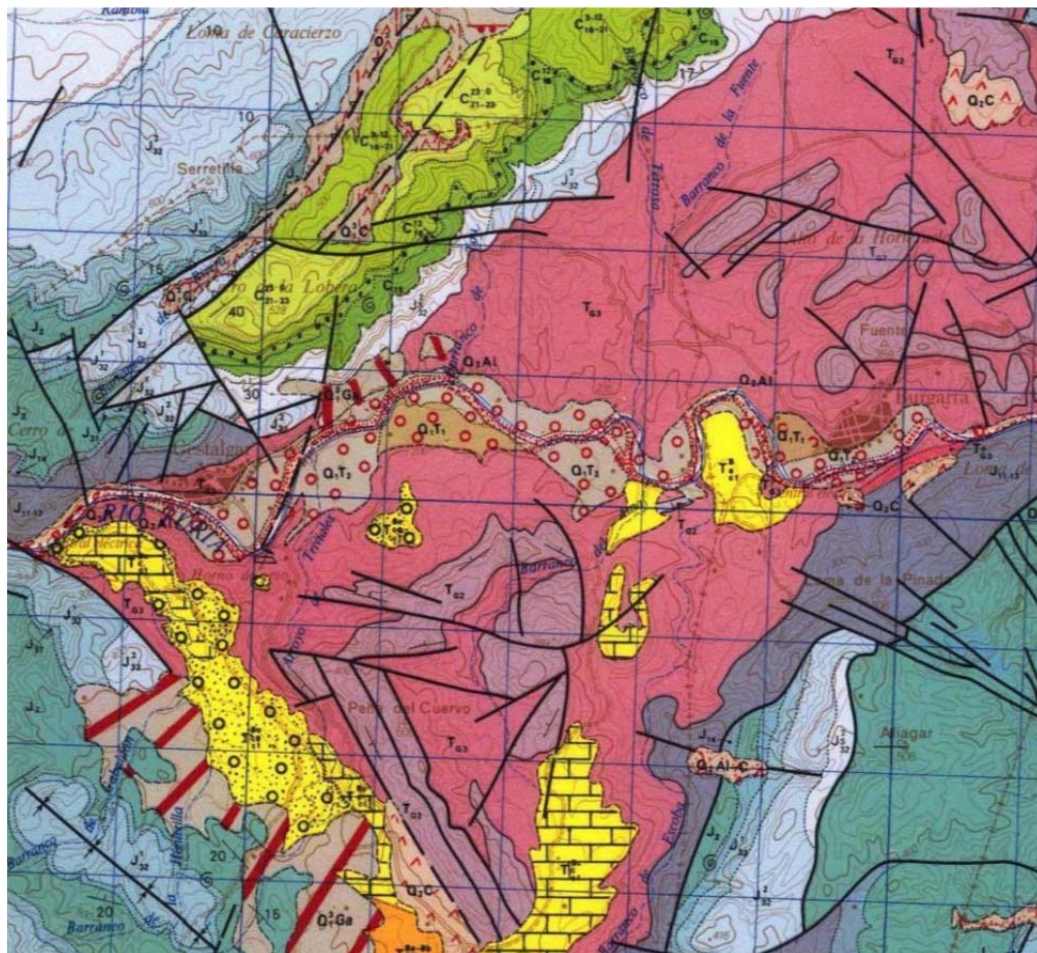
Respecto a:

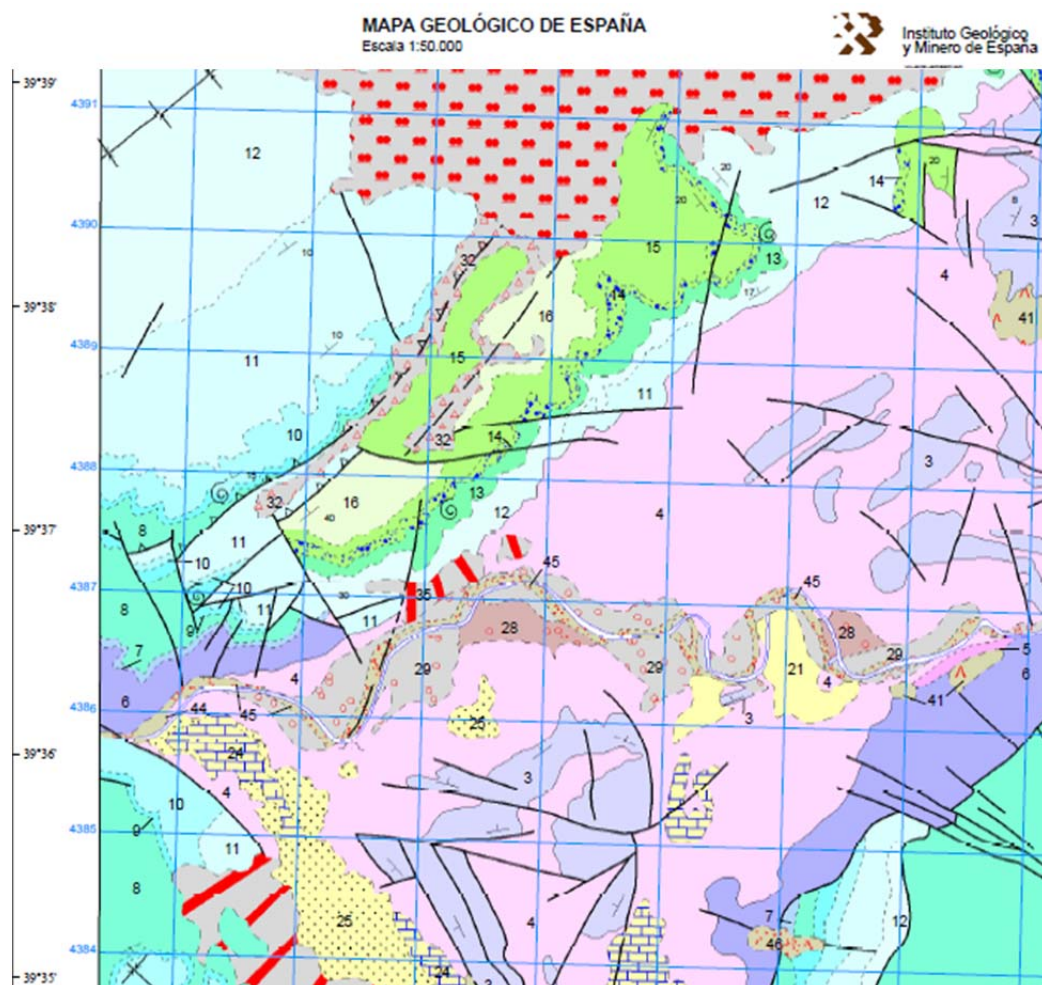
Riesgo de deslizamientos: según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana, diversas zonas del término municipal están afectadas por este riesgo, pero NO afecta a los sectores urbanizables planteados, y por consiguiente NO afecta a la reserva escolar prevista.



*“Encontramos depósitos triásicos a base de margas yesíferas de tonalidades rojizas, con gran cuantía de yesos, **discordantemente** encontramos los depósitos de terraza del río Turia, entre los contactos se han podido encontrar materiales coluviales que recubren tanto el sustrato terciario como los materiales de terraza.”*

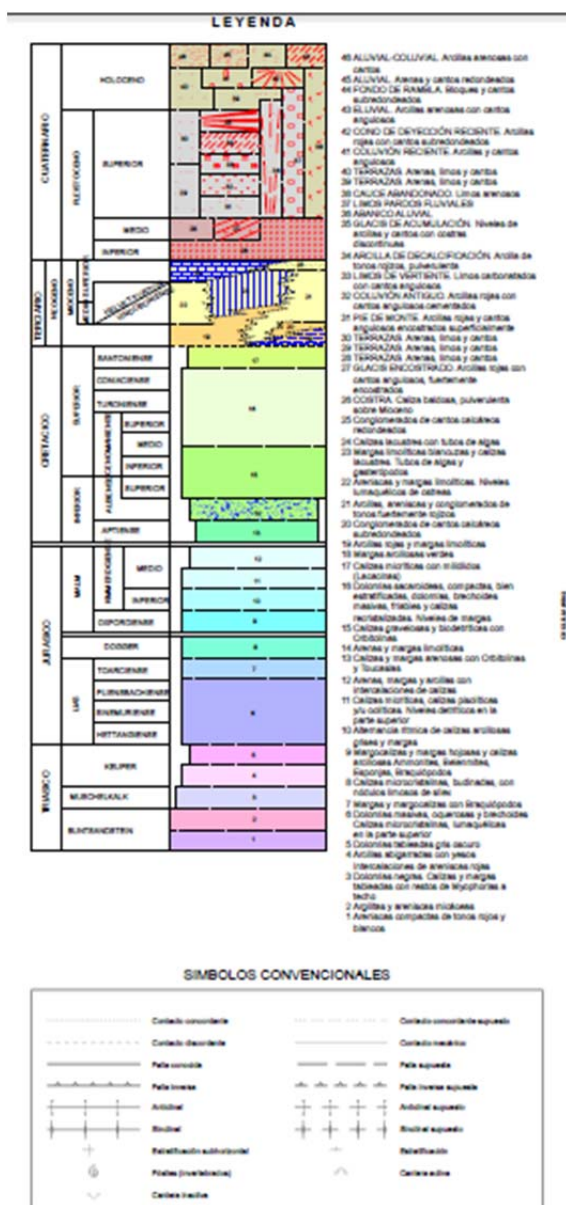
Es decir, que analizando la ubicación del suelo urbanizable sin pormenorizar en donde está prevista la reserva escolar, tal y como se observa en la imagen, estaría fuera de zona de yesos:





La zona de implantación escolar está clasificada con el nº 29: TERRRAZAS.
Arenas, limos y cantos

MEMORIA JUSTIFICATIVA



Verde y Paisaje emitió informe de fecha 24 de enero de 2012 en el que se concluye que el Plan General de Gestalgar se encuentra afectado por riesgo de inundación, siendo COMPATIBLE conforme a lo establecido en los documentos normativos del PATRICOVA.”

Y al final del informe:

“VALORACIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN

La propuesta del Plan General de Gestalgar, en la fase de aprobación definitiva no difiere sustancialmente en materia de riesgo de inundación, respecto a la propuesta sobre la que la Comisión de Evaluación Ambiental emitió Memoria Ambiental en fecha 18 de mayo de 2.012.

Como, además, no se indicaban determinaciones finales a incluir en el Plan General en materia de riesgo de inundación, la documentación que ahora se presenta es conforme con la Memoria Ambiental en cuanto al riesgo de inundación.

CONCLUSION

Por todo lo expuesto, se reitera el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 24 de enero de 2012, en el que se concluye que el Plan General de Gestalgar se encuentra afectado por riesgo de inundación, siendo COMPATIBLE conforme a lo establecido en los documentos normativos del PATRICOVA.



En la imagen del Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 11 de noviembre de 2011 se aprecia que en la zona en la que está planeado suelo urbanizable sin pormenorizar (PAI 3 RXBD) , hay compatibilidad para ubicar la reserva escolar de 3.000 m² con exención de riesgo de inundabilidad .

A todo ello hay que añadir el informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar de 1 de septiembre de 2020, en el que se indica también que la zona prevista para la reserva escolar situada en el PAI 3 RXBD, está fuera de la zona de policía y servidumbre, así como de la zona de flujo preferente, según se desprende de la siguiente imagen y del texto del mismo:

En la siguiente figura se representa con detalle los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos:

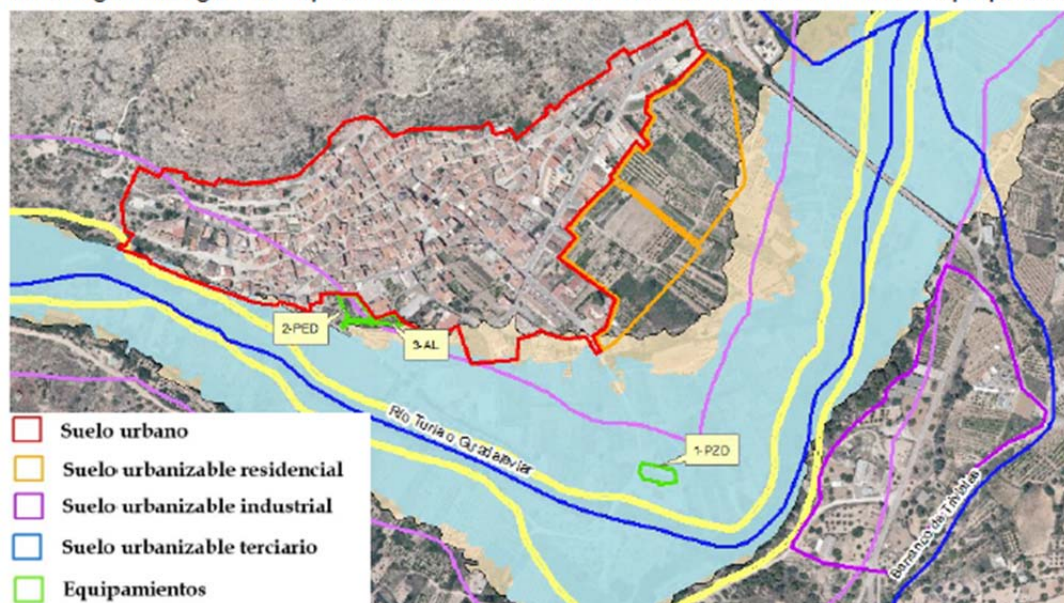


Figura 2. Ámbito del Plan General en el núcleo urbano, con indicación de los cauces existentes en el entorno, sus zonas de servidumbre (amarillo) y de policía (lila), su zona de flujo preferente (azul) y zona inundable para avenida de 500 años (beige).

Página 2 del citado informe