

. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Las fichas de planeamiento y gestión de desarrollo serán las siguientes:

SUELO URBANO: PERI RESIDENCIAL ENSANCHE EL MOLINO						
ÁMBITO		Área de ordenación que completa estructura existente (art. 10.3 LUV)				
SUPERFICIES M2	TOTAL DEL SECTOR					5.164
	PARCELAS EDIFICABLES	1.810	Nº ALTURAS	III	SUP. M2 TECHO	5.430
	TOTAL DOTACIONAL					3.354
	MURO ARQUEOLOGICO					103
	RED VIARIA					1.835
	ACEQUIA					46
	ZONA VERDE					1.370
<p>Se adaptarán las medidas encaminadas a garantizar los valores catalogados del “Huerto de la Señoría “ en la ficha C-010 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Por sus componentes históricos y arqueológicos deberá someterse a un estudio arqueológico de las estructuras emergentes y del subsuelo. Se incluye en el Área de Vigilancia Arqueológica 3 (AVA 3). Cualquier intervención en el entorno de protección deberá cumplir con carácter previo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 5/2007, de 9 de Febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, sobre actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obra.</p>						
APROVECHAMIENTO TIPO						
GENERAL						
$5.430/5.164 = 1,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$						
EXCEDENTE Adm. Actuante			5% s/AOP= $5\%/5.430= 272 \text{ u.d.a.}$			
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO			(95%) 5.159 u.d.a.			
CONDICIONES						
DE CONEXIÓN	A las calles perimetrales.					
DE EJECUCIÓN	Una sola fase.					
NORMATIVA DE APLICACIÓN	113, 100 a 106 NNUU y concordantes.					

SUELO URBANIZABLE : PAI 1 (ALMACENES Y SERVICIOS)	
ÁMBITO	Suelo urbano (sin consolidar) -almacenes en la margen derecha e izquierda de la carretera de Chiva.(Actual travesía).
USO PREDOMINANTE	Almacenes y servicios. El uso predominante será el de almacenes relacionados con la actividad agrícola y pequeñas actividades que según la legislación ambiental , por sus características de pequeña escala no requieran licencia ambiental

	sino comunicación ambiental o declaración responsable ambiental según dispone el anejo III de la actual Ley 6-2014 de Calidad Ambiental o la que en su día sea vigente en esta materia
USOS COMPATIBLES	Agropecuario permitido por la legislación vigente Se considera incompatible el uso de ocio. Se considera incompatible el uso dotacional educativo.
SUPERFICIE TOTAL	56.208 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,20 m ² /m ²
SUPERFICIE TECHO M ² t	0,20 m ² t/m ² X56.208 = 11.241 m ² t(AOP)
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	56.208 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	AOP / Suo. AR = 0,2000 u.d.a./m ² s
EXCEDENTE Adm. Actuante	10% s/AOP= 10%/11.241= 1.124 u.d.a.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	(90%) 10.117 u.d.a.
CONDICIONES	
DE CONEXIÓN	<p>En la carretera CV-379, el PP que desarrolle el sector deberá ubicar una conexión para giro hacia el camino de Bugarra y para un acceso al polígono completamente independiente de la carretera. Debiendo definirse conforme a la norma 3.1 IC de Trazado de Carreteras y las prácticas de la Diputación de Valencia, quien ostentará las competencias sobre la aprobación definitiva de dicha intersección. Todo a cargo del agente promotor del Sector.</p> <p>Saneamiento: Mediante colector a la depuradora existente o bien establecer sistemas de depuración alternativos.</p> <p>Se establecerán sistemas de gestión de residuos según la normativa vigente.</p> <p>Se adoptarán las medidas encaminadas a garantizar la integridad del yacimiento “Villa de los Yesares”. Adaptando las directrices de la Ficha C-31 del catálogo de bienes y espacios protegidos, en la zona de protección del citado Bien de Relevancia local.</p> <p>Cualquier intervención en el entorno de protección deberá cumplir con carácter previo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 5/2007, de 9 de Febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, sobre actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras</p>
DE EJECUCIÓN	Preferente en una sola fase. Serán a costa del urbanizador los costes de solución del saneamiento , gestión de residuos y adecuación de obras a realizar en la travesía , incluyendo la conexión con el camino a Bugarra.
DE DESARROLLO	Programa con PRI.
NORMATIVA DE APLICACIÓN	114 a 117 NNUU y concordantes. Se tendrán en cuenta las indicaciones del ANEJO MEJORA DE LA MOVILIDAD del documento Normas Urbanísticas.

SUELO URBANIZABLE: PAI 2 RX RESIDENCIAL EXTENSIVO						
ÁMBITO	Zona de ampliación en La Hoya Sector 1 con ordenación pormenorizada.					
SUPERFICIES M2	TOTAL DEL SECTOR					21.318
	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS					168
	PARCELAS EDIFICABLES (M2)	5.002	Nº ALTURAS	III	AOP SUP. M2 TECHO	15.006
	SOLARES AFECTADOS POR EL COLAPSO	1.265 M2		Edificabilidad previa reconocida		2.376 M2
	M2 RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) R = ITD x [P + 2 Ppt] = 2.024,91 m2t (13,5% s/ 15.006 m2t)(*)					2.024,91M2T
	(*) Ver memoria justificativa					
	SUPERFICIE DOTACIONAL					M2
	TOTAL DOTACIONAL					16.316
	RED VIARIA (*) (RV)					10.920
	ZONA VERDE (ZV)					3.844
	EQUIPAMIENTOS EQ					1.552
	AREA DE REPARTO		21.318 M2 +1265= 22.583 M2			
A.T.APROVECHAMIENTO TIPO = AOP/SUP AR = = 15.006/ 22.583 = 0,6645 M2T /M2S						
RED PRIMARIA ADSCRITA (NO COMPUTABLE EDIF.)				0 M2 S		
EXCEDENTE Adm.G.V. Sustitución PNL D.T.3ª LOTUP 5% S/AOP				=5% ^s /15.006 = 750 u.d.a.		
EXCEDENTE Adm. Actuante 10% ^s /AOP				= 10% ^s /15.006 = 1.501 u.d.a.		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO = 15.006 u. d. a						
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (85%) = 12.755 u. d. a.						
EXCEDENTE TOTAL DE CESIONES A LA ADM. (15%) = 2.251 u. d. a.						
Se ha previsto que los 2.251 u. d. a . sean destinados a la edificabilidad previa reconocida del colapso. Los 125 m2t restantes se compensarán de la forma que estime la reparcelación						
CONDICIONES						
DE CONEXIÓN		<p>Infraestructuras: conexión de saneamiento al colector de la calle Miguel Hernández y conexiones de agua y alumbrado por la Avenida de Diputación.</p> <p>Se tendrá en cuenta la existencia de un tramo de vía pecuaria de 20 metros de anchura legal que discurre por su límite suroeste.</p> <p>La red de evacuación de aguas será de tipo separativo.Se atenderá el dimensionamiento de aguas residuales ,la</p>				

	justificación de la suficiencia de su punto de conexión y, en su caso, se asumirá la ejecución de colector que conduzca las aguas a punto de vertido con dimensión adecuada Se ejecutará un colector de pluviales independiente al del resto de la población.
DE EJECUCIÓN	Una sola fase. Se incluye la edificabilidad conveniada en su día por el Ayuntamiento para compensar a los afectados por el Colapso geológico .
DE DESARROLLO	Una plaza de aparcamiento obligatoria por vivienda.
NORMATIVA DE APLICACIÓN	118-122;124-125, 107 a 112 NNUU y concordantes. Se tendrán en cuenta las indicaciones del ANEJO MEJORA DE LA MOVILIDAD del documento Normas Urbanísticas.

(*) Incluye una estimación de un 50% del vial PRV-10. La Diputación de Valencia establecerá las condiciones de ejecución de la conexión de los PAI 2RX y3RXBD con la rotonda de acceso a la CV-379

SUELO URBANIZABLE: PAI 3 RXBD RES. EXTENSIVO	
ÁMBITO	Suelo de ampliación sin ordenación pormenorizada en La Hoya.
USO PREDOMINANTE	Residencial.
USOS COMPATIBLES	Comerciales. Y los especificados en el art.79 de las Normas Urbanísticas.
USOS INCOMPATIBLES	Almacenes o garajes no vinculados a la edificación.
SUPERFICIE SECTOR	26.789 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,60 m2t/m2
SUPERFICIE TECHO M2t	0,60 m2t/m2 X26.789 = 16.073 m2 t(AOP)
SUELO DOTACIONAL RED PRIMARIA ADSCRITO	2-PZDAmpliación depuradora: 1.745 m2 3-AL-Vial colindante a COLEGIO 689 m2 Suma: 2.434 m2
TOTAL RED PRIMARIA ADSCRITA	2.434 m2
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	26.789 m2 +3.407= 30.196 m2
APROVECHAMIENTO TIPO	AOP / Suo. AR = 0,5323 u.d.a./m2s
EXCEDENTE Adm. G.V. Sustitución PNL D.T.3ªLOTUP	5% S/AOP= 5% s/ 16.073 = 804 u.d.a.
EXCEDENTE Adm. Actuante	10% s/AOP= 10% s/16.073= 1.607 u.d.a.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	16.073 u.d.a.
EXCEDENTE CESIONES A LA ADM.	(15%) 2.411 u.d.a.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	(85%) 13.662 u.d.a.
RESERVA ESCOLAR : La reserva de una parcela calificada como equipamiento de uso educativo cultural para centro docente (QE-DOC) ;integrado de 9 unidades,3 para Infantil y 6 para Primaria. Se dotará de una parcela de 3.000 m2.(O.15/05/92 de CC.EE.)	
Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell,	

por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas».

Será preceptiva la cesión de las parcelas completamente urbanizadas cuando la Consellería competente en materia de educación lo considere necesario. **«Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de esta Consellería, la parcela de 3.000 m² de superficie, del Sector PAI3XBD de Suelo Urbanizable, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Consellería. 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.» La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela. Se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado, facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado.

«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.

Las normas urbanísticas recogerán que a las parcelas educativas se aplicarán las condiciones de edificabilidad del art. 11 del Decreto 104/2014 o norma que la sustituya.

CONDICIONES

Con carácter previo a su pormenorización se realizará un estudio de inundabilidad que determine claramente la cota a la que se tiene que atener dicha pormenorización, así como las medidas correctoras en materia de diseño de las viviendas que se proyecten en el mismo.

DE CONEXIÓN	Saneamiento y comunicación: Por el PAI 2 RX Se realizará un vial perimetral PRV10 que conectará el actual límite de suelo urbano a la altura del cuartel de la Guardia Civil con el enlace CV-377 y CV-379 en la intersección de entrada junto al cementerio. Se realizará una glorieta a cargo del sector, cuyo trazado deberá contar con la autorización de la Diputación de Valencia. O se estudiará una solución alternativa por el Sector que conecte el PRV 10 con la avenida Diputación Conectará con el resto de vial PRV10 realizado en el PAI2RXpreviamente Resto: Por Avenida Diputación.
DE EJECUCIÓN	Una sola fase.
DE DESARROLLO	Programa con PP.
NORMATIVA DE	118-12;126 a 128 NNUU y concordantes.

AYUNTAMIENTO DE GESTALGAR—PLAN GENERAL

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

APLICACIÓN

Se tendrán en cuenta las indicaciones del ANEJO MEJORA DE LA MOVILIDAD del documento Normas Urbanísticas.