



Plan General de Caudiel
Memoria Justificativa



INDICE

1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.	3
<i>1.1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADOPCIÓN FRENTE A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS</i>	3
1.1.1.- Modelo Territorial Propuesto	3
1.1.2.- Adecuación al planeamiento de municipios colindantes	7
1.1.3.- Motivos que justifican el Modelo Territorial Propuesto frente a otras alternativas.	9
1.1.4.- Justificación de las Directrices definitorias, de la Clasificación del Suelo y de la Ordenación del Suelo No Urbanizable	10
<i>1.2.- TABLAS QUE EXPRESAN LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.</i>	13
<i>1.3.- SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.</i>	15
1.3.1.- Red Primaria de Suelo Dotacional.	15
1.3.2.- Red General de Infraestructuras	18
1.3.3.- Condiciones Objetivas de Conexión e Integración.	19
<i>1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES</i>	19
1.4.1.- Justificación según la Ley Urbanística Valenciana (LUV)	19
1.4.2.- Justificación según la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP)	20
2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	21
3.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	23
3.1.- <i>Áreas de Reparto</i>	23
4.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	29



1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.

1.1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES Y JUSTIFICACIÓN DE SU ADOPCIÓN FRENTE A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS

1.1.1.- Modelo Territorial Propuesto

El modelo territorial que se propone parte de la realidad social, demográfica y económica de la población de Caudiel. Se trata de una población agrícola, principalmente dedicada al cultivo de frutas, como la cereza, y de olivos. Existen además algunas industrias próximas al trazado del ferrocarril, como empresas de construcción, herrerías, carpintería o fábrica de tornillos.

El término municipal de Caudiel se estructura a partir de los siguientes elementos:

1. Carretera CV-195, que recorre el término de sur a norte conectando el municipio de Caudiel con Jérica al sur y con Montán y Montanejos al norte. Además en Jérica se toma la la autovía A-23 Sagunt-Somport (variante de la antigua carretera N-234 Sagunto-Burgos)
2. Carretera CV-203, que parte de Caudiel en dirección este hacia la población de Higueras.
3. La vía de ferrocarril de RENFE que atraviesa el término por la parte sur y aproximándose al casco urbano.
4. Su accidentada orografía, con una zona baja al sur del término, donde se sitúa el casco urbano y el resto es prácticamente zona montañosa, destacando el Pico de las Palomas (1.150 m).



5. Numerosos cauces y barrancos como el de Juésar que atraviesa el núcleo de población, el barranco de Mas del Moro, de la Fuente de la Higuera, del Collado de la Cruz, del Estajo...o la Rambla de Peñarroya.

El modelo territorial propuesto pretende:

1. Proteger los suelos forestales del norte del término, dejándolos fuera del proceso urbanístico edificatorio.
2. Tener prevista una oferta de vivienda, clasificando seis sectores contiguos al casco urbano, tanto de renta libre como protegida.
3. Adaptar las zonas de dominio público y de protección a la nueva legislación existente en materia de carreteras, vías pecuarias y cauces.

Para ello se propone una Ordenación del Territorio que toma como punto fundamental el casco urbano de Caudiel. Para esto se plantean como puntos fundamentales los siguientes:

1. Proteger los suelos con valores paisajísticos, ecológicos y culturales, como los montes de utilidad pública o las zonas forestales, así como las vías pecuarias, los cauces, las fuentes o los yacimientos
2. Prever el futuro crecimiento residencial clasificando seis nuevos suelos urbanizables residenciales alrededor del casco urbano, formando una unidad compacta y funcional.



Objetivos en la clasificación de suelo no urbanizable:

1. Mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio aquellas zonas del territorio afectadas por la legislación sectorial como son las carreteras, los barrancos, cauces de agua, vías pecuarias y zonas forestales arboladas, y aquellas que se has querido preservar del desarrollo urbanístico.
2. Preservar y proteger los valores ambientales, naturales y paisajísticos presentes en el término de Caudiel.

1.1.1.1.- USO RESIDENCIAL

Se amplía el suelo destinado a uso residencial delimitando seis nuevos suelos urbanizables y completando la trama urbana con unidades de ejecución. De esta forma se potencia la idea de crecimiento compacto alrededor del núcleo de población.

- **Suelo Urbano**

Se mantiene el suelo urbano delimitado en las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.). En este suelo se mantiene el uso residencial y la existencia de pequeñas instalaciones artesanales que no supongan incompatibilidad con el uso dominante residencial.

Se mantienen o delimitan siete unidades de ejecución, con el fin de completar la trama urbana.

Cada unidad de ejecución forma un área de reparto al objeto de programar ese suelo con Actuaciones Integradas.



- **Suelo Urbanizable**

Recogiendo los criterios del Ayuntamiento, se clasifican seis nuevos sectores de suelo urbanizable con uso residencial. Los cinco primeros rodean el casco urbano de Caudiel por considerar esta zona la más idónea por su situación, por su comunicación y por completar el tejido urbano, mientras el sector 6 se sitúa junto a la vía del ferrocarril, justo al Oeste del sector 1.

La superficie total de estos sectores es de 341.681 m², definidos en el plano de Ordenación O-3 “Calificación del suelo. Casco urbano”.

Aunque la legislación urbanística vigente no lo establece como necesario en el Plan General, los sectores urbanizables se ordenan de forma pormenorizada con el fin de facilitar su tramitación posterior.

Los límites de estos sectores se ajustan a los criterios de sectorización que se establece en la L.U.V. y en el R.O.G.T.U.

- Sector 1	124.278 m ²
- Sector 2	41.012 m ²
- Sector 3	70.228 m ²
- Sector 4	53.778 m ²
- Sector 5	26.288 m ²
- Sector 6	26.098 m ²

El tipo de edificación residencial prevista es fundamentalmente de baja densidad.

De todas las áreas propuestas en suelo urbanizable se han redactado fichas individualizadas de gestión.



1.1.1.2.- USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

En la ordenación del suelo no urbanizable se distinguen dos categorías, suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido. A su vez, dentro de cada categoría se distinguen distintos usos.

- Suelo No Urbanizable Común: se zonifica en Común y Común Extracciones.

- Suelo No Urbanizable Protegido: se establecen las siguientes zonas: protección forestal, protección forestal (Monte de Utilidad Pública Pinar de la Tenencia), protección arqueológica, protección hidrológica, protección paisajística.

1.1.2.- Adecuación al planeamiento de municipios colindantes

En el plano de Ordenación “Clasificación del suelo y usos globales previstos” se ha grafiado la clasificación y calificación de los términos vecinos: Benafer, Fuente la Reina, Gaibiel, Higueras, Jérica, Montán, Pavías, Pina de Montalgrao, Villanueva de Viver, hasta una distancia que nos permite analizar las posibles incidencias que puedan tener sobre la clasificación y calificación de suelo de Caudiel.

Incidencias:

- 2 Se debe tener en cuenta y analizar de forma exhaustiva las posibles incidencias
- 1 No se considera que exista incompatibilidad entre las distintas clasificaciones de suelo, aunque se recomienda un estudio más concreto de cada situación
- No existe incompatibilidad



MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN SUELO	CLASIFICACIÓN CAUDIEL	INCIDENCIA
BENAFER	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1
		Suelo Urbanizable Industrial	1
FUENTE LA REINA	SNU Común	Suelo Urbano Residencial	2
		SNU Común	---
GAIBIEL	SNU Común	SNU Común	---
	Suelo Urbanizable Almacenes y Servicios	SNU Protección Viaria	2
	Suelo Urbanizable Residencial	SNU Protección Viaria	2
		SNU Común	1
HIGUERAS	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1
		SNU Protección Arqueológica	1
		Suelo Urbano	2
		Suelo Urbanizable Residencial	1
JÉRICA	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1
MONTÁN	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1
PAVÍAS	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1
PINA DE MONTALGRAO	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1
VILLANUEVA DE VIVER	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1
SAN AGUSTÍN	SNU Común	SNU Común	---
		SNU Protección Paisajística	1



1.1.3.- Motivos que justifican el Modelo Territorial Propuesto frente a otras alternativas.

La estructuración del territorio centrada en la carretera CV-195, la ronda perimetral de Caudiel (planteada desde Conselleria) y el núcleo urbano realmente no presenta alternativa ya que es la vía de acceso y comunicación principal de y con Caudiel.

Estos puntos, junto con la accidentada orografía del norte del término municipal, son los factores que justifican la ordenación propuesta y la ubicación de los distintos tipos y categorías de usos y suelo.

Concretando por usos, encontramos:

Uso Agrícola

Dada la aptitud de los terrenos en la zona sur del término para este uso se permite en el suelo no urbanizable común.

Usos residenciales

Los usos residenciales que se definían en las Normas Subsidiarias se recogen en el actual planeamiento.

Se propone un crecimiento compacto alrededor del casco urbano, sin núcleos de población dispersos y respetando la morfología del tejido urbano, de acuerdo con las determinaciones de la ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Por ello y por el límite que supone la ronda perimetral de Caudiel se delimitan seis sectores urbanizables de uso residencial. Además, ésta es un área que presenta relativa cercanía y facilidad con las conexiones viarias más importantes de la comarca, como son el ferrocarril y la autovía A-23 Sagunt-Somport.

Se proponen además siete unidades de ejecución, de manera que completen la trama urbana.



Usos Industriales

Se mantienen los suelos industriales existentes en el casco urbano y además se prevé una nueva zona de reserva para responder a la posible demanda de este tipo de suelo. Para ubicar el suelo industrial se ha tenido en cuenta tanto la adecuada comunicación viaria como la diferenciación del uso residencial.

Usos Dotacional-Equipamiento

Por último, se ha proyectado una red de dotaciones a lo largo de todos los sectores de suelo urbanizable evitando una concentración de los mismos en zonas específicas.

1.1.4.- Justificación de las Directrices definitorias, de la Clasificación del Suelo y de la Ordenación del Suelo No Urbanizable

1.1.4.1.- Directrices definitorias de la Estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Se adjunta al Plan General como documento independiente y con eficacia normativa.

1.1.4.2.- Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable

La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable se ha hecho de acuerdo a:

- la Ley estatal 6/98, sobre régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98) y su modificación del RD 4/20000
- la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV)
- la Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP)



- la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU-10/2004)

Siguiendo el art. 8 LS-6/98 en relación con los artículos 10 y 11 de la LUV, se clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el art. 15 de la LUV. Además se ha tenido en cuenta la delimitación de suelo urbano del planeamiento vigente.

La LS-6/98 obliga a una clasificación positiva del suelo urbanizable de acuerdo a su artículo 10 dejando la clasificación del suelo urbanizable a aquél que no tenga la condición de urbano o no urbanizable.

La LUV prevé la clasificación como suelo urbanizable de aquellos terrenos que por convenir al modelo territorial se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización (artículo 12).

Asimismo la LSNU-10/2004 especifica que el suelo no urbanizable engloba aquellos suelos que deben ser destinados a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en ellos residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos.

El suelo del término municipal de Caudiel se clasifica como urbano, urbanizable residencial, urbanizable industrial y no urbanizable con distintas categorías.

Dicha clasificación viene determinada en los planos de ordenación, especialmente en la serie del plano O-1 de “Clasificación del Suelo y Usos Globales previstos”. En estos planos se indica la clasificación de todo el término y de una zona de los municipios colindantes con Caudiel, donde se puede apreciar la compatibilidad de las clasificaciones



de los mismos. Además se distinguen las diferentes calificaciones del suelo no urbanizable y se señalan las Vías Pecuarias.

- **Suelo No Urbanizable Protegido**

En suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés público local.

Dentro de este tipo de suelo se establece la siguiente zonificación:

- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal: Se recogen aquellos suelos clasificados en el Plan General de Ordenación Forestal como forestal de protección.
- Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica. Los terrenos que deben conservarse por sus valores histórico - culturales.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces. Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.
- Suelo No Urbanizable de Protección Viaria. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.
- Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias. Comprende las vías pecuarias existentes en el término de Caudiel por ser incompatible su transformación según la Ley de Vías Pecuarias.



- **Suelo No Urbanizable Común**

El suelo no urbanizable común comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, se considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

De acuerdo con la LSNU-10/2004, distinguiremos zonas sujetas a ordenación diferenciada de uso extractivo.

1.2.- TABLAS QUE EXPRESAN LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.

Las superficies de las distintas clases de suelo en el Plan General son las siguientes:

TÉRMINO MUNICIPAL CAUDIEL 62.445.850 m²

Suelo Urbano 331.745 m²

Suelo Urbanizable 475.143 m²

Suelo Urbanizable Residencial 341.681 m²

- Sector 1 124.278 m²
- Sector 2 41.012 m²
- Sector 3 70.228 m²



- Sector 4	53.778 m ²
- Sector 5	26.288 m ²
- Sector 6	26.098 m ²

Suelo Urbanizable Industrial 109.037 m²

- Sector 7	109.037 m ²
------------	------------------------

Suelo No Urbanizable **61.638.962 m²**

A continuación se incluye una tabla comparativa de superficies de suelo, entre las delimitadas en las NNSS y las delimitadas en el Plan General:

		NNSS-1988		Plan General	
SUELO URBANO	Residencial	323.100 m ²	323.100 m ²	328.116 m ²	331.745 m ²
	Industrial	---		3.629 m ²	
SUELO URBANIZABLE	Residencial	---	---	341.681 m ²	450.718 m ²
	Industrial	---		109.037 m ²	
Red Primaria		---		24.425 m ²	
SUELO NO URBANIZABLE		62.076.900 m ²		61.638.962 m ²	
TOTAL		62.400.000 m ²		62.445.850 m ²	



1.3.- SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

1.3.1.- Red Primaria de Suelo Dotacional.

En los planos de Ordenación OE-2.1, OE-2.2 y OE-2.3 se representa la Red Primaria Suelo Dotacional del Término Municipal de Caudiel, en el plano de Ordenación OE-4 se representa la Red Primaria Suelo Dotacional del Casco Urbano.

Esta Red debe incluir las reservas de suelo para dotaciones públicas de acuerdo con el artículo 52 de la L.U.V.

A) Zonas Verdes.

En el presente Plan General se califican como zonas verdes en el suelo urbano:

- P JL-1 (13.008 m², de los cuales 12.143 m² computan como P JL) situado al norte del casco urbano.
- P JL-2 (2.700 m², de los cuales 2.609 m² computan como P JL) ubicado al este del casco urbano.
- P JL-3 (3.055 m², de los cuales 2.993 m² computan como P JL) ubicado al este del casco urbano.
- P JL-4 (1.462 m², de los cuales 1.129 m² computan como P JL) situado al sur del casco urbano, incluido en la Unidad de Ejecución 3.
- P JL-5 (5.662 m², de los cuales 5.631 m² computan como P JL) ubicado al norte de la población, entre el casco urbano residencial y el polígono industrial propuesto.

La gestión de P JL-1, P JL-2, P JL-3 y P JL-5 correrá a cargo de los sectores de suelo urbanizable en las proporciones establecidas en las correspondientes fichas de gestión.

B) Comunicaciones.

Se adopta como Ordenación Estructural los siguientes elementos:



B.1.) Carreteras:

- Carretera CV-195 con una zona de protección de 25m. a ambos lados.
- Carretera CV-203, con una zona de protección de 25m. a ambos lados.
- Ronda de Caudiel, que conecta la CV-195 y la CV-203.
- Rotonda de conexión entre las carreteras CV-195 y la Ronda de Caudiel.
- Líneas de Ferrocarril C-5 y L-6 de Renfe, con una zona de protección de 50 metros a cada lado de su trazado.

B.2.) Vías pecuarias:

En el término municipal existen cinco vías pecuarias cuya denominación y ancho legal vienen reflejados en la siguiente tabla:

Cañada Real del Collado y Sabinar	Anchura 75 m
Cordel del Contrabandista	Anchura 37.5 m
Vereda Molinera	Anchura 20 m
Vereda Collado Miguel	Anchura 20 m
Vereda Collado Royo	Anchura 4 m
Colada Algezares	Anchura 8 m

Estas vías pecuarias se encuentran grafiadas en el plano de Ordenación OE-2.1, OE-2.2 y OE-2.3 “Red Primaria del Término Municipal”.

B.3.) Vías Públicas:

- Avenida de Valencia.
- Avenida Montan.



- Calle Soledad.
- Viario perimetral al caco urbano de Caudiel
- Calle Cuesta Unión.
- Calle Gaibiel.
- Calle Punte.

Todas estas vías aparecen definidas en los planos de Ordenación “Red Primaria del Término Municipal”, O.E.-2.1, O.E.-2.2, O.E.-2.3, y en el “Red Primaria. Casco Urbano”, O.E.-4.

C) Equipamientos:

Dentro de las distintas dotaciones que tiene la población, se definen las siguientes como fundamentales en la ordenación:

- PRD-1 Campo de Fútbol (7.150 m²), situado en la calle Pavías.
- PAD-1 Ayuntamiento (172 m²), emplazado en el centro la población en Pza. España, 1.
- PAD-2 Lavadero (88 m²), situado en la Calle Gaibiel.
- PAD-3 Lavadero (41 m²), emplazado en la Calle Puente
- PAD-4 Almacén (160 m²), situado en la Avenida Montan.
- PAD-5 Lavadero (99 m²), situado en la Avenida Valencia.
- PAD-6 Correos y Caja Postal (69 m²), situado en la Avenida Montan.
- PAD-7 Asociación de Jubilados (149 m²), emplazado en la Calle Soledad
- PED-1 Salón Cultural (532 m²), situado en la Avenida Valencia.
- PED-2 Biblioteca (595 m²), situado en la Calle Soledad.



- PED-3 Escuelas (2.096 m²), situado en la Calle Soledad.
- PTD-1 Ambulatorio (191 m²).
- PID-1 Cementerio (4.189 m²)
- PID-2 Depuradora (3.085 m²).
- PID-3 Estación de Ferrocarril, situada al este del sector (2.117 m²).
- Ecoparque (818 m²)

1.3.2.- Red General de Infraestructuras

Captación de Aguas y Depósitos

La implantación de nuevos usos que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe favorable del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones hidrológicas sin menoscabo de otros usos existentes legalmente implantados.

Se acompañará informe sobre la existencia y capacidad de recursos hídricos.

Evacuación de Aguas

Las aguas pluviales se deben reconducir mediante red separativa hacia el barranco de Juésar.

Las aguas residuales vierten a un colector existente que está canalizado hacia la depuradora E.D.A.R., emplazada al sureste del casco urbano, junto al barranco Juésar.

Recogida de Residuos Sólidos

El término de Caudiel cuenta con una red de recogida de residuos sólidos.



1.3.3.- Condiciones Objetivas de Conexión e Integración.

Las conexiones objetivas de conexión e integración del Plan General están recogidas en las Fichas de Gestión.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES

1.4.1.- Justificación según la Ley Urbanística Valenciana (LUV)

Según el artículo 52 de la LUV y 207 del ROGTU, se debe incluir una dotación mínima de Parque Público de Red Primaria (PQL) en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, con los cálculos que se detallan en el artículo 108 del ROGTU.

Acogiéndonos al artículo 108 del ROGTU, en los municipios entre 1.000 y 5.000 habitantes se hará la reserva en la misma proporción pero en Jardines de la Red Primaria (P JL).

En el presente Plan General se califican como Jardines de Red Primaria:

P J L	Superficie
P J L - 1	12.143 m ²
P J L - 2	2.609 m ²
P J L - 3	2.993 m ²
P J L - 4	1.129 m ²
P J L - 5	5.631 m ²
Total =	24.505 m²

Estas zonas verdes hacen un total de 24.505 m². La población total prevista de Caudiel si se colmatase todo el suelo destinado a residencial sería de 4.788 habitantes, por lo que tenemos una proporción de 5,12 m² por habitante.



1.4.2.- Justificación según la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP)

Según la LOTPP se debe prever zonas verdes en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

Sólo contando con los jardines de red primaria del apartado anterior y con la reserva de parque público natural (PNL) que resulta de las reclasificaciones de los sectores urbanizables, según el artículo 13.6 de la LOTPP, obtenemos un total suficiente para justificar el cumplimiento de zonas verdes.

Así:

Zonas verdes	Superficie
PJL-1	12.143 m ²
PJL-2	2.609 m ²
PJL-3	2.993 m ²
PJL-4	1.129 m ²
PJL-5	5.631 m ²
PNL sector 1	124.278 m ²
PNL sector 2	41.012 m ²
PNL sector 3	70.228 m ²
PNL sector 4	53.778 m ²
PNL sector 5	26.288 m ²
PNL sector 6	26.098 m ²
PNL sector 7	109.037 m ²
Total ZV=	475.223 m²

Estas zonas verdes hacen un total de 475.223 m². La población total prevista de Caudiel si se colmatase todo el suelo destinado a residencial sería de 4.788 habitantes por lo que tenemos una proporción de 99,24 m² por habitante.



2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

A continuación pasan a analizarse las ordenaciones pormenorizadas establecidas para los **suelos urbanos**.

- Unidad de Ejecución “UE-1”

Se trata de un área residencial situada al noroeste del casco urbano.

- Unidades de Ejecución “UE-2”

Se trata de un área residencial situada en la zona central oeste, en la zona calificada de Residencial.

- Unidades de Ejecución “UE-3”

Se trata de un área residencial situada al sur del casco urbano, en la zona calificada de Residencial.

- Unidad de Ejecución “UE-4” y “UE-5”

Se trata de un área residencial situada al sureste del casco urbano, en la zona calificada de Residencial.

- Unidad de Ejecución “UE-6”

Se trata de un área residencial situada al norte del casco urbano, en zona calificada de Residencial.

- Unidad de Ejecución “UE-7”

Se trata de un área residencial situada al noroeste del casco urbano.



En cuanto al **suelo urbanizable residencial** lo encontramos dividido en seis sectores, SUR-1 al 6.

En cuanto al **suelo urbanizable industrial**, se delimita un único sector, SUR-7.

De los sectores y unidades de ejecución ordenados pormenorizadamente en este Plan General, existen unas **Fichas de Planeamiento y Gestión** en las que se define y justifica el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.



3.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

3.1.- Áreas de Reparto

Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

SUELO URBANO:

1. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-5** Superficie Área de Reparto 8.584 m²

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-1

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1,2285

2. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-6** Superficie Área de Reparto 4.350 m²

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-2

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1,6226

3. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-7** Superficie Área de Reparto 15.219 m²

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-3

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1,4155

4. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:



Área de Reparto **AR-8** Superficie Área de Reparto 7.255 m²

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-4

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1,4218

5. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-9** Superficie Área de Reparto 6.280 m²

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-5

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1,4111

6. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-10** Superficie Área de Reparto 2.822 m²

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-6

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1,0699

7. Se delimita la siguiente Área de Reparto y unidades de ejecución en Suelo Urbano:

Área de Reparto **AR-11** Superficie Área de Reparto 70498 m²

Se delimita 1 UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-11

Ver condiciones en correspondiente FICHA DE GESTIÓN

Aprovechamiento Tipo 1,3518

En el resto del suelo urbano se delimitarán Áreas de Reparto integrada por: 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 urbanización a que se refiere el párrafo anterior 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 corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

SUELO URBANIZABLE

Para la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo que corresponde a cada una, se considera:

- a. Tratando de conseguir la mayor equidistribución entre los propietarios de suelo, se ha optado por delimitar tres áreas de reparto entre los sectores residenciales similares y otra área de reparto para el sector industrial.
- b. El criterio anterior se completa de manera que cada Área de Reparto incorpore la proporción de cargas exteriores precisa a fin de que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo semejante.
- c. Con el fin de repartir equilibradamente las cargas exteriores, se ha adscrito a los sectores urbanizables “Sector 1” y “Sector 2” la red primaria que ha de obtenerse con cargo al sector: P JL-1, P JL-2, P JL-3 y P JL-5.

A adscribir	
P JL-1	13.008 m ²
P JL-2	2.700 m ²
P JL-3	3.055 m ²
P JL-5	5.662 m ²
Total =	24.425 m²

(En las FICHAS DE GESTIÓN se recoge la proporción de superficie adscrita a cada sector)



Con todo esto, se han establecido 4 Áreas de Reparto en el suelo urbanizable:

- AR-1. Formada por los sectores de suelo urbanizable residencial “Sector 1” y “Sector 2” y suelo dotacional adscrito de red primaria.
- AR-2. Formada por los sectores de suelo urbanizable residencial “Sector 3”, “Sector 4” y “Sector 5”.
- AR-3. Formada por el sector de suelo urbanizable residencial “Sector 6”.
- AR-4. Formada por el sector de suelo urbanizable industrial “Sector 7”.

Se incluye en cada área de reparto la proporción de parque público natural, PNL, correspondiente.

Coeficientes correctores del Aprovechamiento Tipo:

El presente documento de Plan General hace referencia al aprovechamiento tipo pero, de acuerdo con el artículo 117 del ROGTU, se refiere a un **aprovechamiento tipo de carácter provisional**, ya que corresponde a las correspondientes reparcelaciones el preciso cálculo del aprovechamiento tipo.

Se ha establecido un coeficiente K de ponderación, que se aplica a la edificabilidad de cada sector obteniendo unidades de aprovechamiento, en función de la tipología edificatoria:

- Residencial 1ª vivienda: K = 1,00
- Vivienda de protección pública: K = 0,50
- Industrial: K = 0,60

Además, se establece un coeficiente P de valor 0’1 que pondera los metros cuadrados del suelo no urbanizable protegido destinado a parque público natural (PNL) que se incluye en el área reparcelable (ARep), para el cálculo del aprovechamiento tipo (AT).



Áreas de Reparto Suelo urbano	Unidad de ejecución	Sup. Sector (Ss)	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coefficiente K	Unidades aprovecham.	Unidades aprovecham. Total (UA)	Red primaria a adscribir (RP)	Área reparto AR = Ss+RP	Aprovechamiento tipo AT = UA/AR
AR-5	UE-1	8.584 m ²	1,3281	11.400,38 m ² t	Residencial	85%	9.690 m ² t	1,00	9.690	10.545	0 m ²	8.584 m ²	1,2285
					VPP	15%	1.710 m ² t	0,50	855				
AR-6	UE-2	4.350 m ²	1,7541	7.630,42 m ² t	Residencial	85%	6.486 m ² t	1,00	6.486	7.058	0 m ²	4.350 m ²	1,6226
					VPP	15%	1.145 m ² t	0,50	572				
AR-7	UE-3	15.219 m ²	1,5303	23.289,75 m ² t	Residencial	85%	19.796 m ² t	1,00	19.796	21.543	0 m ²	15.219 m ²	1,4155
					VPP	15%	3.493 m ² t	0,50	1.747				
AR-8	UE-4	7.255 m ²	1,5371	11.151,84 m ² t	Residencial	85%	9.479 m ² t	1,00	9.479	10.315	0 m ²	7.255 m ²	1,4218
					VPP	15%	1.673 m ² t	0,50	836				
AR-9	UE-5	6.820 m ²	1,5255	10.404,00 m ² t	Residencial	85%	8.843 m ² t	1,00	8.843	9.624	0 m ²	6.820 m ²	1,4111
					VPP	15%	1.561 m ² t	0,50	780				
AR-10	UE-6	2.822 m ²	1,1566	3.263,94 m ² t	Residencial	85%	2.774 m ² t	1,00	2.774	3.019	0 m ²	2.822 m ²	1,0699
					VPP	15%	490 m ² t	0,50	245				
AR-11	UE-7	7.498 m ²	1,4615	10.958,00 m ² t	Residencial	85%	9.314 m ² t	1,00	9.314	10.136	0 m ²	7.498 m ²	1,3518
					VPP	15%	1.644 m ² t	0,50	822				



Áreas de Reparto Suelo urbanizable residencial	Sector	Sup. Sector (Ss)	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coef. K	Unidades aprovecham.	Unidades aprovecham. total (UA)	Red primaria a adscribir (RP)	PNL	Coef. P	PNL ponderado PNL*=PNLxP	Área reparcelable ponderada para AT Arep* = Ss+RP+PNL*	Aprovechamiento tipo AT = UA/Arep*	
AR-1	Sector 1	124.278 m ²	0,3505	43.561,50 m ^{2t}	Residencial	95%	41.383 m ^{2t}	1,00	41.383	42.472	10.815 m ²	124.278 m ²	0,10	12.428 m ^{2p}	147.521 m ^{2p}	0,2879	
					VPP	5%	2.178 m ^{2t}	0,50	1.089								
	Sector 2	41.012 m ²	0,4228	17.340,50 m ^{2t}	Residencial	95%	16.473 m ^{2t}	1,00	16.473	16.907	13.610 m ²	41.012 m ²	0,10	4.101 m ^{2p}	58.724 m ^{2p}	0,2879	
					VPP	5%	867 m ^{2t}	0,50	434								
	Total AR		165.290 m²		60.902,00 m^{2t}						59.379	24.425 m²	165.290 m²		16.529 m^{2p}	206.244 m^{2p}	0,2879
	AR-2	Sector 3	70.228 m ²	0,2935	20.609,50 m ^{2t}	Residencial	90%	18.549 m ^{2t}	1,00	18.549	19.579	0 m ²	70.228 m ²	0,10	7.023 m ^{2p}	77.251 m ^{2p}	0,2534
VPP						10%	2.061 m ^{2t}	0,50	1.030								
Sector 4		53.778 m ²	0,3000	16.131,50 m ^{2t}	Residencial	86%	13.873 m ^{2t}	1,00	13.873	15.002	0 m ²	53.778 m ²	0,10	5.378 m ^{2p}	59.156 m ^{2p}	0,2536	
					VPP	14%	2.258 m ^{2t}	0,50	1.129								
Sector 5		26.288 m ²	0,2980	7.833,50 m ^{2t}	Residencial	87%	6.815 m ^{2t}	1,00	6.815	7.324	0 m ²	26.288 m ²	0,10	2.629 m ^{2p}	28.916 m ^{2p}	0,2533	
					VPP	13%	1.018 m ^{2t}	0,50	509								
Total AR		150.294 m²		44.574,50 m^{2t}						41.906	0 m²	150.294 m²		15.029 m^{2p}	165.323 m^{2p}	0,2535	
AR-3	Sector 6	26.098 m ²	0,5773	15.067,00 m ^{2t}	Residencial	73%	11.067 m ^{2t}	1,00	11.067	13.467	0 m ²	26.098 m ²	0,10	2.610 m ^{2p}	28.707 m ^{2p}	0,4691	
					Industrial	27%	4.000 m ^{2t}	0,60	2.400								

Áreas de Reparto Suelo urbanizable industrial	Sector	Sup. Sector (Ss)	IEB	Techo edificable	Tipología	% según uso	Techo edificable según tipología	Coef. K	Unidades aprovecham.	Unidades aprovecham. total (UA)	Red primaria a adscribir (RP)	PNL	Coef. P	PNL ponderado PNL*=PNLxP	Área reparcelable ponderada para AT Arep* = Ss+RP+PNL*	Aprovechamiento tipo AT = UA/Arep*
AR-4	Sector 7	109.037 m ²	0,4547	49.574,00 m ^{2t}	Industrial	100%	49.574 m ^{2t}	0,60	29.744	29.744	0 m ²	109.037 m ²	0,10	10.904 m ^{2p}	119.941 m ^{2p}	0,2480



4.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

De acuerdo con el art. 146.2 del ROGTU el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Caudiel se formaliza como un capítulo independiente de la Memoria, constituyendo un documento independiente.

Caudiel, Enero de 2008

Fdo.: Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto



Plan General de Caudiel
Anexo 1: Estudio de Población



INTRODUCCIÓN

El objeto del presente estudio es obtener datos en cuanto a la población futura de Caudiel en función del suelo residencial previsto.

DATOS INICIALES

Se han tomado como datos iniciales del estudio los siguientes:

- Población censada de Caudiel (datos obtenidos del I.V.E. Institut Valencià d' Estadística y del censo de 2005)
- Razón de una vivienda cada 100 m² de techo residencial previsto (art. 108 ROGTU)
- Tamaño medio familiar de 2,1 habitantes por vivienda (art. 108 ROGTU)
- La superficie destinada a uso residencial.

CÁLCULO DEL NÚMERO DE HABITANTES

ZONA URBANIZABLE RESIDENCIAL

La superficie de suelo urbanizable residencial es de 341.681 m², repartidos en seis sectores. De acuerdo con el tamaño medio familiar y el número de viviendas obtenemos:



	Sup Sector	IEB	Techo máx.resid.	Nº viviendas	Habs.
Sector 1	124.278 m ²	0,3505	43.562 m ^{2t}	436 viv.	915
Sector 2	41.012 m ²	0,4228	17.341 m ^{2t}	173 viv.	364 hab.
Sector 3	70.228 m ²	0,2935	20.610 m ^{2t}	206 viv.	433 hab.
Sector 4	53.778 m ²	0,3	16.132 m ^{2t}	161 viv.	339 hab.
Sector 5	26.288 m ²	0,298	7.834 m ^{2t}	78 viv.	165 hab.
Sector 6	26.098 m ²	0,5773	15.067 m ^{2t}	111 viv.	232 hab.
Total=	341.681 m²			1.165 viv.	2.447 hab.

CASCO URBANO UE-1 a UE-7

De acuerdo con el tamaño medio familiar y el número de viviendas, obtenemos:

	Sup Sector	Techo máx.resid.	Nº viviendas	Habs.
UE-1	8.584 m ²	11.400 m ^{2t}	114 viv.	239 hab
UE-2	4.350 m ²	7.630 m ^{2t}	76 viv.	160 hab
UE-3	15.219 m ²	23.290 m ^{2t}	233 viv.	489 hab
UE-4	7.255 m ²	11.152 m ^{2t}	112 viv.	234 hab
UE-5	6.820 m ²	10.404 m ^{2t}	104 viv.	218 hab
UE-6	2.822 m ²	3.264 m ^{2t}	33 viv.	69 hab
UE-7	7.498 m ²	10.958 m ^{2t}	110 viv.	230 hab
Total=	52.548 m²		781 viv.	1.640 hab.

RESULTADOS

	Nº viviendas	Habs.
SUR-1 a SUR-6	1.165 viv.	2.447 hab.
UE-1 a UE-7	781 viv.	1.640 hab.
Población actual (censo 2005)		701 hab.
Total=		4.788 hab.



Plan General de Caudiel
Anexo 2: Cálculo de Dotación Escolar



CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR

De acuerdo con el número de habitantes calculado en el anexo 1 del presente documento, obtenemos el número de viviendas a partir del cual calcular los puestos escolares:

	Nº viviendas
Sector 1	436 viv.
Sector 2	173 viv.
Sector 3	206 viv.
Sector 4	161 viv.
Sector 5	78 viv.
Sector 6	111 viv.
UE-1	114 viv.
UE-2	76 viv.
UE-3	233 viv.
UE-4	112 viv.
UE-5	104 viv.
UE-6	33 viv.
UE-7	110 viv.
Total:	1.946 viv.

Obtendríamos un incremento de 1.946 viviendas potenciales. De acuerdo con el libro “Previsiones de población y vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana” (Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, 1997), para el cálculo de la dotación escolar en el municipio de Caudiel se considera que el 35% de las viviendas son viviendas principales. Así, obtenemos el dato de 681 viviendas potenciales principales a partir del cual calcular la población potencial:

$$681 \text{ viviendas} \times 2,1 \text{ habitantes / vivienda} = 1.431 \text{ habitantes potenciales}$$

A esto añadimos la población actual de Caudiel, que según los datos del censo de 2.005 son 701 habitantes.

$$1.431 \text{ habitantes} + 701 \text{ habitantes} = 2.132 \text{ habitantes}$$



• Número máximo de alumnos por unidad según la normativa:

Educación Infantil y Primaria → 25

Educación Secundaria Obligatoria → 30

Educación Secundaria Bachillerato → 35

• Número de unidades de **Educación Infantil** necesarias:

$2.132 \times 0,03 = 64$ alumnos potenciales

$64 \text{ alumnos} / 25 = 2,56 \rightarrow$ **3 unidades**

• Número de unidades de **Educación Primaria** necesarias:

$2.132 \times 0,06 = 128$ alumnos potenciales

$128 \text{ alumnos} / 25 = 5,12 \rightarrow$ **6 unidades**

• Número de unidades de **Educación Secundaria Obligatoria** necesarias:

$2.132 \times 0,04 = 85$ alumnos potenciales

$85 \text{ alumnos} / 30 = 2,84 \rightarrow$ **3 unidades**

• Número de unidades de **Educación Secundaria Bachillerato y Ciclos Formativos** necesarias:

$2.132 \times 0,02 = 43$ alumnos potenciales

$43 \text{ alumnos} / 35 = 1,22 \rightarrow$ **2 unidades**



Obtenemos para el municipio de Caudiel:

3 uds. E.I. + 6 uds. E.P.

3 uds. E.S.O. + 2 uds. E.S.B.

En la actualidad existe en Caudiel un centro escolar público con 1 unidad de E.I. y 2 de E.P. Con lo que se necesitan:

2 uds. E.I. + 4 uds. E.P.

3 uds. E.S.O. + 2 uds. E.S.B.

Mirando la tabla de Superficies de Parcelas Escolares Orientativas de la Generalitat Valenciana podríamos organizar estas unidades de la siguiente forma:

- 2 centros de 1 uds. E.I. + 2 uds. E.P. → **2 x 2.000 m²**
- 1 centro de 4 uds. E.S.O. + 4 uds. E.S.B. → **9.000 m²**