

# ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VIVER***

***JUNIO 2018***

## ***MEMORIA JUSTIFICATIVA***

***PROMOTOR:***



***AYUNTAMIENTO DE VIVER***

***REDACTOR:***



***CEDRIC SELUSI VANDERDOODT***  
***arquitecto COACV nº 7644***

# ÍNDICE

---

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1 DOCUMENTO DE REFERENCIA EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL**

- 1.1.1 *Análisis del Documento Consultivo*
- 1.1.2 *Modelo territorial vigente y propuesto en el Documento Consultivo*
- 1.1.3 *Conclusión del Documento de Referencia*

## **2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

### **2.1 INTRODUCCIÓN**

### **2.2 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO**

- 2.2.1 *Características del Modelo Territorial existente*
- 2.2.2 *Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio*

### **2.3 ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

- 2.3.1 *Condicionantes del Modelo Territorial*
- 2.3.2 *Estrategia en el suelo urbano*
- 2.3.3 *Estrategia en el suelo urbanizable*
- 2.3.4 *Estrategia en el suelo no urbanizable*

### **2.4 ADECUACION A PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL**

- 2.4.1 *Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).*
- 2.4.2 *Plan especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril*
- 2.4.3 *Plan integral de residuos de la Comunidad Valenciana*
- 2.4.4 *Plan eólico de la Comunidad Valenciana*
- 2.4.5 *Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV)*
- 2.4.6 *Plan de Acción Territorial del Paisaje y de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.*
- 2.4.7 *Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR)*
- 2.4.8 *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias e Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias*

### **2.5 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**

- 2.5.1 *Planeamiento vigente*
- 2.5.2 *Grado de adecuación de los municipios colindantes con el modelo territorial propuesto*
- 2.5.3 *Cuadro de adecuación e incidencias*

### **2.6 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA L.O.T.P.P.**

### **2.7 TABLAS DE SUPERFICIES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PROPUESTA**

- 2.8 *DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA*
  - 2.8.1 *Objeto y estado actual*
  - 2.8.2 *Red primaria de red viaria*
  - 2.8.3 *Red primaria de espacios libres*
  - 2.8.4 *Red primaria de equipamientos y reservas de equipamientos*
  - 2.8.5 *Justificación cumplimiento de dotación de espacios libres según LUV y LOTPP*

### **3- LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- 3.1 *DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN*
  - 3.1.1 *Inclusión de áreas consolidadas en suelo urbano*
  - 3.1.2 *Unidades de ejecución en suelo urbano*
  - 3.1.3 *Núcleo urbano de Masías de Parrela y Masada del Sordo*
  - 3.1.4 *Suelo urbanizable*
- 3.2 *RED SECUNDARIA DE DOTACIONES*
  - 3.2.1 *Justificación cumplimiento de estándar global de zonas verdes*
  - 3.2.2 *Justificación reservas de aparcamiento*
- 3.3 *JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS (CAPITULO V DEL ROGTU)*

### **4- LA GESTIÓN**

- 4.1 *CRITERIOS DE ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO*
- 4.2 *CUADRO RESUMEN DE RED PRIMARIA Y SU ADSCRIPCIÓN A ÁREAS DE REPARTO*
- 4.3 *JUSTIFICACIÓN CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO*
- 4.4 *JUSTIFICACIÓN CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE*
- 4.5 *FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN*
- 4.6 *SECUENCIA DE DESARROLLO*
- 4.7 *JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE SUELOS*

### **5- ESTUDIO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA**

- 5.1. *CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS*
- 5.2. *CÁLCULO DE POBLACIÓN*
- 5.3. *CÁLCULO DE LA POBLACIÓN EQUIVALENTE A EFECTOS DE DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS*
- 5.4. *CÁLCULO DE LA POBLACIÓN A EFECTOS DE DIMENSIONAMIENTO DE PARQUE PÚBLICO DE RED PRIMARIA*

### **6- ESTUDIO DE RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA**

### **7- ESTUDIO DE SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS**

### **8- ANEXO LISTADO DE MODIFICACIONES DE SUBSANACIÓN DE INFORMES SECTORIALES INCORPORADAS A TEXTO REFUNDIDO CONSOLIDADO DE JUNIO 2018**

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

La legislación vigente en materia urbanística indica la documentación que deberán contener los Planes Generales de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) y se explicita que para elaborar la Memoria Justificativa de un Plan General se deberán tener en cuenta las condiciones que a continuación se desarrollan.

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. DOCUMENTO DE REFERENCIA EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

#### 1.1.1. Análisis del documento consultivo

Éste es un Informe que emite la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, en relación a los trabajos preliminares (Documento de Inicio) sobre los aspectos territoriales, paisaje y medioambientales que deben guiar la planificación territorial del municipio de Viver.

##### 1.1.1.1. DATOS PREVIOS

En fecha 19 de enero de 2011, el Ayuntamiento de Viver con registro de salida nº 47, y en fecha 27 de enero de 2011, con un escrito complementario, solicitó a la Administración Autonómica Ambiental implicada, en concreto a la Dirección General de Gestión del Medio Natural, la pretensión de comenzar con el proceso de Evaluación Ambiental. Esta comunicación es la que se conoce como Documento de Inicio Consultivo, en aplicación de la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en el que se exponen brevemente los condicionantes ambientales básicas, con el objeto de obtener el Documento de Referencia.

El objeto de este documento es establecer el modelo territorial para el crecimiento urbanístico del municipio de Viver, a partir de la directrices fijadas por el Documento de Referencia emitido por el órgano ambiental, en concreto, la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, según acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación de Referencia del Plan General del municipio de Viver, en la sesión celebrada el 20 de Junio de 2012, con numero de registro de salida 15.073, de 4 de Julio de 2012 y numero de registro de entrada en el Ayuntamiento de Viver 788, de 19 de Julio de 2012.

##### 1.1.1.2. SITUACIÓN ACTUAL

La población de Viver tiene técnicamente en la actualidad todo su suelo urbano agotado y el suelo urbanizable disponible, según las Normas Subsidiarias vigentes, se encuentra en trámite de pasar a

urbano en su mayor parte, cumpliendo con la necesidad de dotar a la población de nuevo suelo urbano residencial debido a la demanda existente.

Los Servicios Técnicos Municipales realizaron un informe con una relación de datos respecto al planeamiento vigente (Normas Subsidiarias) en el año 2005, donde se concluía que sobre una superficie total del término municipal de 4.991,15 Ha, Viver tiene un total de suelo urbano de 60,72 Ha, mientras que el suelo urbanizable tenía una superficie de 12,12 Ha., siendo el resto de suelo No urbanizable común (Genérico y de Interés Agropecuario, con un total de 2.865,81 Ha) y Suelo No Urbanizable Protegido (2.052,50 Ha).

En la fecha de la realización de dicho informe, año 2005, los datos concernientes al suelo urbano indicaban que el 88% de dicho suelo estaba colmatado, mientras que se disponía de una cantidad respetable de suelo apto para urbanizar.

#### 1.1.1.3. AFECCIONES

Al municipio de Viver le son aplicables las siguientes afecciones legales y ambientales:

a) Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

El Decreto 1/2011 entró en vigor el 20 de enero de 2011, por lo que se tendrá en cuenta para la aprobación del Plan General así como lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la LOTPP. Respecto a los crecimientos propuestos, hasta el año 2030, en la consideración de pertenencia de Viver a la franja intermedia, dentro del Área Funcional del Valle del Palancia se tendrá en cuenta lo siguiente:

- El índice máximo de suelo residencial para este municipio sería de un 38'85%, índice que aplicado al suelo computable residencial nos da una superficie de posible crecimiento de 232.088 m<sup>2</sup> de nuevo suelo sellado.
- Respecto al crecimiento previsto para el suelo destinado a actividades económicas, considera un índice de crecimiento del 68'5%, lo cual nos da una superficie máxima de 50.876 m<sup>2</sup>.

b) Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana. PATRICOVA.

Existe una amplia zona de riesgo de inundación 1, en torno al barranco del Hurón, en el propio casco urbano y otras dos zonas; una situada al Norte del aeródromo, debida al barranco del Hurón, con un riesgo 6 y otra de riesgo 4 en el cauce y zonas adyacentes del río Palancia, donde se plantea ordenar el camping existente, en el tramo coincidente con la zona considerada como "Núcleo Disperso Consolidado Palancia".

c) Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana, el término municipal de Viver se incluye dentro del ámbito del Plan

Zonal de Residuos de las Zonas III y VIII (área de gestión 2), por lo que se ajustará a lo establecido en la Orden de 18 de enero de 2002, del Conseller de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan Zonal de Residuos de las Zonas III y VIII.

El planeamiento deberá recoger las reservas de suelo que, para la implantación de ecoparques y otras infraestructuras necesarias para garantizar una efectiva recogida y tratamiento de los residuos, establece el artículo 51 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

d) PAT de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

La planificación territorial y urbanística, en previsión de la aprobación definitiva y no siendo exigible todavía este PAT, deberá definir la Infraestructura Verde a escala local, con carácter previo al análisis y determinación de los suelos necesarios para futuros desarrollos.

e) Plan Eólico de la Comunitat Valenciana. Plan Especial Eólico Zona 6

El término municipal de Viver está afectado por el Plan Especial Eólico de la Zona 6, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio en fecha 30 de diciembre de 2005, por lo que el planeamiento deberá ser acorde con lo establecido en el mismo.

Conforme al artículo 2 de las Normas del Plan de la Zona 6, los suelos incluidos dentro de la Zona 6 tendrán la clasificación de suelo no urbanizable, en el que se compatibiliza el uso eólico con los usos previstos en el planeamiento. Asimismo, de acuerdo al artículo 4 de estas normas, y según lo establecido en el artículo 25 de las Normas del Plan Eólico Valenciano, cualquier suelo que se clasifique como suelo urbano o urbanizable, en el nuevo plan, y su uso vaya a ser distinto del industrial, deberá mantener una distancia de 1.000 metros desde cualquier punto de su superficie, hasta cualquier aerogenerador, subestación o edificio auxiliar del parque. Esta medida también es aplicable a las construcciones aisladas de carácter no industrial que pudieran promoverse sobre suelo no urbanizable, entendiéndose que son construcciones aisladas de carácter industrial las edificaciones e instalaciones que no conlleven un uso exclusivamente residencial.

f) Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril aprobado por el Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell.

La Autovía A-23 está considerada como una de las vías de circulación preferente de mercancías peligrosas, por lo que se considera zona de alto riesgo las franjas de 500 metros alrededor de la misma, debiéndose determinar que usos son admisibles.

En estas franjas consideradas zonas de alto riesgo, se localizan los tres núcleos rurales dispersos: Masada del Sordo, Masia de Parrela y Venta de la Sainera.

g) II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunitat

En el que no se contemplan actuaciones de ampliación de las instalaciones de saneamiento y depuración para al término municipal de Viver.

### **1.1.2. Modelo territorial vigente y propuesto en Documento Consultivo**

#### **1.1.2.1 MODELO VIGENTE**

El municipio de Viver cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (en adelante NNSS), aprobadas el 10 de mayo de 1990, las cuales no fueron sometidas a ningún trámite de evaluación ambiental.

La población de Viver, tras unos años de bonanza en el sector de la construcción, tiene en la actualidad todo su suelo urbano agotado y el suelo urbanizable disponible se encuentra en trámite de pasar a urbano en su mayor parte, cumpliendo la necesidad de dotar a la población de nuevo suelo urbano residencial debido a la demanda existente.

Por tanto, las necesidades de suelo urbano de Viver no se encuentran cubiertas ni para una situación actual ni futura, teniendo en cuenta, además que la necesidad de ese suelo se demanda tanto para primera como para segunda residencia. Por ello se plantea la necesidad de acometer unas nuevas normas de planeamiento que den sentido a dicha demanda y planteen un ordenamiento del término municipal acorde con las nuevas circunstancias y los nuevos tiempos que aporte una visión de futuro conforme a los criterios de la Corporación municipal.

#### **1.1.2.2 MODELO PROPUESTO EN DOCUMENTO CONSULTIVO (DOCUMENTO DE INICIO)**

En relación **al suelo no urbanizable**, el planeamiento propuesto es muy similar al actual, salvo que al noreste del municipio unos terrenos, situados junto a la cantera en explotación, clasificados como forestal en las NNSS pierden dicha protección pasando a ser suelo no urbanizable común, lo cual podría estar justificado por la presencia del uso extractivo, siempre y cuando dicha pérdida de protección se justifique mediante la realización de un estudio forestal detallado de la zona, que determine el valor de la masa forestal existente. Esta alternativa sería más adecuada si ampliase la superficie de suelo protegido, incluyendo en dicha categoría, el suelo actualmente clasificado como suelo no urbanizable de interés y aquellos otros que presentan valores que hasta el momento actual no se habían considerado, como los suelos con capacidad agrológica elevada, vulnerabilidad muy alta e inundación de grado 1, de acuerdo al PATRICOVA.

Por otra parte, la bolsa de suelo industrial propuesta supondrá una ruptura entre los suelos agrícolas del norte de la A-23 y los del Sur.

Respecto a los núcleos rurales dispersos clasificados como suelo urbano, se ha incorporado como tal, la Venta de Sainera. No obstante, no se ha considerado la alternativa de clasificarlos como Asentamientos rurales-históricos de acuerdo al artículo 23 de la Ley 10/04 del Suelo No Urbanizable, lo que desde el punto de vista ambiental estaría más justificado.

La clasificación de suelo que se propone para la zona del núcleo consolidado “Palancia”, que responde a la definición de núcleo de vivienda consolidada de acuerdo a la Disposición Transitoria Cuarta, y por tanto de acuerdo al punto 6 deberá aportarse la documentación prevista para la minimización del impacto territorial, además de determinarla clasificación del suelo.

El planeamiento propuesto no ha recogido las actividades existentes en suelo no urbanizable, a partir de las cuales se determine una adecuada zonificación.

En relación con el **suelo no urbanizable común** no queda claro si el suelo clasificado como “Suelo No Urbanizable con Valor Agrícola” es común o protegido. Desde el punto de vista ambiental sería más adecuado que este tipo de suelo fuera de protección con el objeto de preservar los valores agrícolas, ambientales, rurales, culturales y paisajísticos que éstos presentan. Se observa la falta de zonificación de este tipo de suelo, de acuerdo a la Ley 10/04 del Suelo No Urbanizable, siendo que en el término municipal existen varias concesiones mineras, algunas en explotación, y, conforme a los antecedentes de esta administración, varias granjas, y que existe una parte del territorio con vulnerabilidad de acuíferos muy elevada, sobre la cual y sobre la franja de 100 metros alrededor, no son admisibles ciertos usos y actividades por riesgo de contaminación de acuíferos.

En relación con el **suelo no urbanizable de protección**, consultada la cartografía del PATFOR, se observa que hay suelos catalogados como forestal en el catálogo de la CV que no se han clasificado como Suelo No urbanizable de Protección, y otros que han perdido la protección que tenían en las NNSS sin haberse aportado un estudio forestal detallado que justifique esas pérdidas. Por tanto, éstos deberán recogerse adecuadamente para garantizar su preservación.

Asimismo, y aunque uno de los objetivos principales del plan es la Protección Ambiental, se observa que el nuevo planeamiento ha dejado sin protección zonas que presentan valores suficientes como para ser protegidos, como el entorno del río Palancia, las zonas con riesgo de inundación, suelos de elevado valor agrícola, suelos con valor paisajístico, la cavidad existente y el suelo con Vulnerabilidad de acuíferos muy elevada. Para que el planeamiento sea más acorde con los criterios ambientales actuales y con el carácter rural del término, deberían ampliarse los suelos con protección, recogiendo por lo menos las nuevas figuras ambientales existentes. Asimismo, la zona al sur del Palancia, que se trata de una unidad agroforestal, debería dotarse de una adecuada protección que garantizara la preservación de los valores en su conjunto y por tanto, un adecuado funcionamiento ambiental, permitiéndose el uso agrícola tradicional en las zonas existentes y en aquellos enclaves en los que ya existiese dicha actividad, no permitiendo nuevas transformaciones agrícolas en otros enclaves.

Esta alternativa no contempla la posibilidad de proteger con una adecuada figura la zona de olivos centenarios existente al sur del núcleo.

En relación con el **suelo urbano y suelo urbanizable residencial** el emplazamiento de los nuevos suelos propuestos como urbano, podrían ser viables puesto que se han clasificado como urbano los tres sectores, colindantes al casco urbano que las NNSS clasificaban como aptos para urbanizar. No obstante, los nuevos suelos urbanizables residenciales aunque siguen un modelo concéntrico, disponiéndose en torno al núcleo urbano, prevén una superficie de suelo excesiva, vista la proyección de población prevista para el año 2015 y los datos de la ETCV, puesto que el incremento de que se prevé para este tipo de suelo es de aproximadamente de un 78% (pasando de 56'11 ha a un total de 109'5 ha). Por lo que dicha superficie debería redelimitarse para ajustarse a una demanda real y justificada.

El suelo clasificado como urbanizable residencial al norte del núcleo entre éste y la N-234 (la zona conocida como “El Llano”), no es viable desde el punto de vista ambiental, puesto que presenta un grado de inundación 1 de acuerdo al PATRICOVA, por lo que se clasificará como Suelo No



Urbanizable de Especial Protección, de conformidad con su artículo 21. Este sector estará afectado por el foco sonoro que implica la N-234 y por el riesgo de accidentes graves, asociado a ésta y las actuaciones deberían ser meras intervenciones de borde urbano, que supongan una mejora del mismo, su integración con el entorno, y un elemento de la infraestructura verde local.

Respecto al sector de suelo urbanizable residencial que se propone en el vacío urbano que ha quedado al este del núcleo entre el pueblo y el enclave de la depuradora, supondrá por su cercanía molestias a los ciudadanos por tema de olores, lo que llevará a una disminución de la calidad de vida de los ciudadanos. La medida correctora de este impacto que se plantea es llevarse la depuradora de reciente construcción a otro ámbito junto al Palancia; solución que desde el punto de vista ambiental será menos viable puesto que se deberán cometer las obras de las nuevas conducciones hasta la nueva EDAR situada a casi un kilómetro de distancia de la actual, junto al cauce del Palancia (catalogado como LIC) y junto al futuro Paraje Natural “El Sargal” y además, se debería aportar, un estudio de viabilidad económica, que determine si económicamente es viable esta opción. Desde el punto de vista ambiental es más adecuado estudiar la opción, en este vacío, de crear una zona de transición entre el uso residencial y la depuradora, como una zona verde, que garantice la compatibilidad de uso, y evite el impacto de la construcción de una nueva depuradora.

Por otra parte los sectores propuestos al sur se sitúan sobre unos terrenos de pendientes en torno al 18%, a los pies de la loma del Alto de la Cruz, por lo que en este ámbito se debería redelimitar y las actuaciones se redujesen a operaciones de mejora de entorno urbano.

En relación con los **núcleos urbanos dispersos** se establece que la clasificación para el suelo de estos núcleos, es como suelo urbano, incluyéndose como tal la “Venta Sainera”. Se debería estudiar la posibilidad de considerarlas como “Asentamientos-rurales históricos”, conforme al artículo 23 de la LSNU, incluyendo en la misma categoría el resto de masías existentes en el término municipal, lo que resulta más viable desde el punto de vista ambiental y más acorde con el entorno rural en el que se enclavan y se identificarán y delimitarán de acuerdo con el apartado 2 del citado artículo, detallándose para los mismos la gestión de los residuos y de las aguas residuales que se realiza.

En relación con **el núcleo disperso consolidado “Palancia”** en esta zona, que presenta una superficie que está en torno a los 688.486’22 m<sup>2</sup>, se localiza el camping y una serie de viviendas dispersas. Se entiende que se quiere dotar a la zona de las infraestructuras y servicios necesarios para evitar afecciones ambientales, y por tanto se trata de una minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la LSNU. Es correcto desde el punto de vista ambiental pero el sector se deberá redelimitar ajustándose a la realidad existente y extrayendo del sector el suelo catalogado como forestal por el catalogo forestal de la CV, el cual se clasificará como suelo protegido forestal.

Desde el punto de vista ambiental es más viable que se excluyan del sector, los terrenos situados entre el cauce del Palancia, y la acequia que discurre al sur del mismo o la línea de cota 540 m. Estos terrenos, pertenecientes a la LIC del Curs Mitjà del Palancia deberían dotarse, a su vez, de una adecuada protección que ayude a preservar sus valores ambientales y agrarios, y garantice la función del mismo como corredor verde perteneciente a la Infraestructura Verde. Las construcciones existentes en estos suelos deberán identificarse, permitiendo su continuidad sin posibilidad de ampliaciones, y dándoles el mismo tratamiento que a las colindantes, de acuerdo a la Disposición Transitoria Cuarta de la LSNU.

En relación con el suelo urbano y suelo urbanizable industrial no queda claro la clasificación de los suelos industriales como urbano o urbanizables. Se entiende que son suelos urbanizables, aunque los sectores situados al noroeste del núcleo ya eran aptos para urbanizar en las NNSS, no obstante no se ha llegado ni tan siquiera a urbanizar.

El incremento de este tipo de suelo es excesivo, visto el desarrollo actual de los suelos existentes industriales, y los índices recomendados por la ETCV que apuntan a una superficie máxima de 50.876 m<sup>2</sup>, frente a los 536.594 m<sup>2</sup> del sector industrial aislado situado enfrente del Aérodromo. Además, este último se sitúa en una zona en la que se han llevado recientemente actuaciones de mejora de regadío Declaradas de Interés General de la CV, por lo que estos suelos deberán estar calificados como No urbanizables de protección durante los próximos 10 años (según informe de Agricultura hasta el 2019). Además este sector supone romper la continuidad de los suelos de interés situados a un lado y al otro de la A-23, podían, dependiendo del tipo de actividad a instalar, causar molestias en la colindante Masía del Sordo e incluyen, al suroeste en el entorno del Alto del Carril, suelo catalogado como forestal, y se sitúa sobre suelo de vulnerabilidad de acuíferos elevada. Por tanto, este sector, tal y como se propone no es viable desde el punto de vista ambiental, por lo que se debería eliminar o buscar otras ubicaciones (siempre y cuando se demostrara tras un estudio de la demanda económica de la comarca la necesidad de creación de dicho suelo).

Para los sectores de suelo próximos al casco urbano, se debería considerar la colindancia con el núcleo y por tanto, determinar el tipo de actividad a implantar así como las medidas necesarias para conseguir una adecuada compatibilidad de usos. En el sector situado al este, junto al cementerio, se deberá garantizar, además de la compatibilidad de usos industrial-residencial, que existe una reserva adecuada de suelo para futuras ampliaciones del cementerio, en función de la demanda, en el caso de que no se plantee la creación de un nuevo cementerio en otro enclave.

#### 1.1.2.3 CONSULTAS REALIZADAS A ORGANISMOS Y ENTIDADES

##### a) Servicio Territorial de Industria e Innovación de Castellón (07.06.11)

Según informe emitido por el SEPIVA de fecha 27 de Mayo de 2011, se extrae que: “la gran zona propuesta como futuro suelo urbanizable industrial parece, en principio, excesiva. Pues el cómputo de la superficie global de suelo para actividades económicas superaría ampliamente las necesidades ordinarias del municipio de Viver, con lo que esta actuación tendría que ser contemplada en consonancia con la ETCV, así como su adecuación a los denominados Ámbitos Estratégicos del territorio. Máxime, también si se tiene en cuenta que la ubicación propuesta puede resultar comprometida por cuestiones como la inmediata proximidad al enlace de la autovía A-23 y a la zona donde se encuentra el aeródromo que, lógicamente, generará afecciones y servidumbres en razón de la navegación aérea”.

##### b) Dirección Territorial de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (09.06.11)

Informe elaborado al I.S.A. del P.G.O.U. de Viver.

##### c) Dirección Territorial de Agricultura, Pesca y Alimentación de Castellón (22.06.11).

“El término municipal de Viver se caracteriza por tener un marcado carácter agrario. El 31% de

la superficie está cultivada. Las tierras cultivadas se reparten casi por igual entre secano (49'64%) y regadío (50'36%). Los cultivos predominantes son leñosos: frutales, almendro y olivo para aceite. Recientemente se ha implantado en el municipio un riego localizado de apoyo al olivar y almendro, rentabilizando de esta manera las producciones y que ha supuesto una modernización en la gestión del agua.

Sería conveniente que se reflejara la situación agrícola y ganadera del municipio. En este sentido, sobre las explotaciones ganaderas existentes, no se puede determinar el impacto que tendrá la nueva planificación (se consolidan núcleos de población, zonas industriales que afectan a instalaciones ganaderas) por lo que es conveniente: determinar las explotaciones existentes y su futuro desarrollo en referencia a las nuevas clasificaciones del suelo; determinar los usos permitidos y sus condiciones para cada calificación del suelo; determinar las áreas de afección, si las tienen para cada uso de suelo (ej. El aeródromo) y determinar el régimen del Suelo No Urbanizable.

d) Servicio de Paisaje (25.10.11)

Se garantizará la continuidad de la infraestructura verde, especialmente la continuidad y permeabilidad del eje vertebrador del territorio del río Palancia en su función de conector fluvial del Área funcional del Valle del Palancia. Asimismo, se garantizará la conectividad y continuidad entre las zonas forestales y las de valor agrícola, y entre las extensiones de SNU con valor agrícola sitas a uno y otro lado de la A-23.

Se preservará el paisaje característico del LIC Curs Mitjà del riu Palància evitando la disposición de desarrollos urbanos en su entorno (núcleo disperso consolidado), manteniendo el paisaje cultural agrario y estableciendo criterios y medidas con el objeto de preservar dicho paisaje, así como garantizando la integridad del futuro Paraje Natural El Sargal (depuradora).

e) Confederación Hidrográfica del Júcar (29.09.11).

Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, a efectos de garantizar la no interferencia en el régimen de corrientes se justificará que el plan no supone la ejecución de construcciones vulnerables en la zona de flujo preferente de los cauces afectados (artículo 9 del Reglamento de dominio público hidráulico).

Se comprueba que el suelo apto para urbanizar residencial, el paraje El Sargal, el aeródromo y el núcleo disperso consolidado se encuentran en zona de policía de cauce público y que, además, parte del suelo apto para urbanizar residencial, está en zonas afectadas por riesgo 1, según el PATRICOVA, por lo que a falta de estudio de Inundabilidad, podrían estar en zona de flujo preferente, con lo que dichos sectores no estarían en condiciones de obtener la autorización de este Organismo.

Para la población total de 2.158 en el año 2008, la dotación de suministro al día es de 308 l/heq que equivale a una demanda total estimada de 241.575 m3/año. Para el año 2015, la población estimada es de 2.442 y la dotación de suministro al día de 308 l/heq que equivale a una demanda total estimada de 273.367 m3/año.

Según los antecedentes obrantes en este Organismo, el Ayuntamiento de Viver dispone de los siguientes expedientes de concesión. El 1975CA0020 que se trata de un aprovechamiento de aguas superficiales a derivar de la Fuente de San Miguel, en el término municipal de Viver, con

destino a abastecimiento de la población, inscrito en el Registro de Aguas por un volumen de 267.750 m<sup>3</sup>/año. Y se encuentra tramitando, junto a la Comunidad de Regantes de Viver el 1988RI0229 que se trata de un aprovechamiento de aguas superficiales de los manantiales Erragudo, Franquezas, El Sargal, La Tejería y el Pontón, en el término municipal de Viver, con destino a abastecimiento y riego. Dicho expediente se encuentra paralizado por causa imputable al interesado y no dispone de informe de compatibilidad hidrológica, por lo que a fecha de redacción del presente informe, no queda acreditada la disponibilidad de recursos hídricos desde este origen.

Por tanto los recursos actualmente disponibles ascienden a **267.750 m<sup>3</sup>/año**.

### **1.1.3. Conclusión del documento de referencia**

La documentación aportada no recoge ningún diagnóstico de la situación ambiental actual del municipio, sólo determina los puntos que se han considerado fuertes a la hora de desarrollar el planeamiento, entre los que se recoge algún elemento de carácter ambiental.

Por tanto, se hace necesario que el ISA recoja un adecuado diagnóstico de la situación ambiental actual a partir del cual se propondrán las diferentes alternativas. No obstante, se detectan los siguientes aspectos ambientales relevantes, que deberían ser estudiados con mayor detalle en la elaboración del ISA.

El término municipal de Viver es eminentemente agrícola, por lo que predominan las zonas de cultivo, localizadas en las llanuras del altiplano del centro del municipio y en el entorno del río Palancia. Las zonas más montañosas se localizan al oeste, en la zona del entorno del Peñarrubia, y al norte del término, en la zona del Puerto de El Ragudo.

A grandes rasgos, podría delimitarse un mínimo de 4 unidades ambientales, la de carácter forestal, al noroeste, la agroforestal al sur, la agrícola en la parte central y las zonas urbanas. La agrícola a su vez podría subdividirse en dos, la correspondientes a cultivos anuales, según nomenclatura del CORINE, situada en el entorno del núcleo urbano y el río Palancia, ligada en su mayor parte a los suelos de mayor valor agrológico del término municipal, y las zonas de “mosaicos de cultivo” en las que predomina el cultivo de secano con retazos de suelo forestal.

El núcleo de población se sitúa al este del término municipal, junto a la antigua N-234, única vía de acceso desde la costa. Siendo la CV-236 la que conecta Viver con el interior (la Sierra de Andilla).

La vía del tren discurre por el norte del término municipal, no obstante no existe estación en el término.

Es de destacar que todos los asentamientos tradicionales se sitúan próximos a la N-234, al sur de la misma, y en la zona central de topografía más llana, siempre al norte del río Palancia. No obstante, el núcleo disperso “Palancia”, que se pretende reconocer, se sitúa al sur del Palancia, en un ámbito bastante alejado del resto, que podría dar lugar, sin el adecuado control, al desarrollo de un urbanismo discontinuo, y al que se le deberá dotar de un acceso adecuado. Asimismo, este núcleo se sitúa en la zona del término municipal que presenta mayor valor agronómico y que afecta a la LIC “Curs Mitjà del Palància” por lo que deberían tomar las medidas necesarias para su preservación.

La importancia del agua en el término de Viver es destacable, destacando la zona de surgencia “Los Ojos del Prado”, que por sus características se trata de una zona de vulnerabilidad muy alta y cuya cavidad está recogida en el catálogo de cuevas de la CV, por lo que el planeamiento deberá de establecer las medidas necesarias para evitar su deterioro y garantizar su protección.

En el término municipal existen varios derechos mineros, al norte del término municipal. En principio, parece que sólo hay una mina en explotación, la situada en la concesión minera “La Cruceta”. Estas zonas deberían recogerse adecuadamente con el objeto de determinar adecuadamente su afección y las posibles limitaciones que la existencia de las mismas implica. Al igual que el parque eólico situado al norte del término municipal en el límite con Barrancas.

Se observa la existencia de algunos usos en suelo no urbanizable con valor agrícola, que deberán recogerse para garantizar la compatibilidad de usos, como el caso de una pista de motocross en la zona de Los Vallejos.

El crecimiento vegetativo de Viver es negativo, a pesar que la población se ha visto ligeramente incrementada en los últimos diez años, no obstante, esta tendencia desde el 2009 se ha invertido pasando de una población de 1.754 habitantes a 1.681 en el 2011. No obstante, la “Proyección de población a corto plazo 2010-2015” publicada por el IVE presenta un horizonte más optimista y establece que la población en Viver para el 2015 será de 1.827 habitantes. Según la “Ficha Municipal” elaborada por el IVE de fecha 2011 recoge que en el término municipal de Viver el número de inmuebles era de 2.294 en 2010.

El documento presentado no aporta ningún dato al respecto que ayude a determinar el parque de viviendas existentes y determine las viviendas vacías existentes. Sólo se establece que en el año 2005 se hizo un estudio en el que se determinó que el 88% del suelo urbano estaba colmatado, mientras que disponía de una cantidad respetable de suelo apto para urbanizar. No obstante, se afirma que debido a la bonanza del sector de la construcción, la totalidad del suelo urbano en el núcleo de población está urbanizado. Sin embargo, revisada la cartografía y realizada visita campo, se observa que aún quedan zonas de suelo urbano por edificar y que las tres zonas de suelo apto para urbanizar siguen vacías y sin urbanizar.

## 2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 2.1. INTRODUCCIÓN

Conforme a las previsiones de la legislación urbanística vigente, constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y en particular, las siguientes:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, que quedan adecuadamente fijadas en el apartado 2.2.2 de esta memoria.
- b) Clasificación del suelo, se distinguen tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, fijándose, en la documentación grafica adjunta, la clasificación concreta en todo el término municipal.
- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.

El P.G.O.U. distingue las siguientes zonas:

En suelo URBANO:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZR-1	NÚCLEO HISTÓRICO
ZR-2	AMPLIACIÓN DE CASCO
ZR-3	ENSANCHE MANZANA CERRADA
ZR-4	GRUPO REGIONES DEVASTADAS
ZR-5	EDIFICACION AISLADA
ZR-6	EDIFICACION AISLADA 2
ZR-7	GRUPOS DISPERSOS
ZI-1	COOPERATIVA
ZI-2	INDUSTRIAL LIGERA-TERCIARIO
Z-MOE-AD	ZONA DE ACTUACIONES DIVERSAS
Z-MOE-AP	ZONA DE ACTUACIONES PUNTUALES
Z-MOE-ZR	ZONA DE RESPETO
Z-RA	EDIFICACION CON REGULACION DE ALTURAS
RV	RED VIARIA

<b>AV</b>	APARCAMIENTOS
<b>PV</b>	ZONAS PEATONALES
<b>AL</b>	AREAS DE JUEGO
<b>JL</b>	JARDINES
<b>RD</b>	RECREATIVO-DEPORTIVO
<b>ED</b>	EDUCATIVO-CULTURAL
<b>AT</b>	ASISTENCIAL
<b>AD</b>	ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL
<b>ID</b>	INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO
<b>DR</b>	DOTACIONAL-RESIDENCIAL
<b>DM</b>	DOTACIONAL MÚLTIPLE

En suelo URBANIZABLE:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
<b>ZR-5</b>	EDIFICACION AISLADA
<b>ZR-6</b>	EDIFICACION AISLADA 2
<b>ZI-2</b>	INDUSTRIAL LIGERA-TERCIARIO
<b>RV</b>	RED VIARIA
<b>AV</b>	APARCAMIENTOS
<b>AL</b>	AREAS DE JUEGO
<b>JL</b>	JARDINES
<b>ID</b>	INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO
<b>DM</b>	DOTACIONAL MÚLTIPLE

En suelo No URBANIZABLE:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
<b>SNUC-GEN</b>	S.N.U. COMÚN GENÉRICO
<b>SNUC-AGR</b>	S.N.U. COMÚN (VALOR AGRÍCOLA)
<b>SNUC-ART</b>	S.N.U. COMÚN (ASENTAM. RURALES TRADICIONALES)

<b>SNUP-COM</b>	S.N.U. PROTECCIÓN (SISTEMAS DE COMUNICACIONES)
<b>SNUP-FER</b>	S.N.U. PROTECCIÓN (INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS)
<b>SNUP-PEC</b>	S.N.U. PROTECCIÓN (DOMINIO PECUARIO)
<b>SNUP-PAM</b>	S.N.U. PROTECCIÓN (PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL)
<b>SNUP-FOR</b>	S.N.U. PROTECCIÓN (FORESTAL)
<b>SNUP-DPH</b>	S.N.U. PROTECCIÓN (DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO)

d) Ordenación de Suelo no urbanizable.

Nos remitimos a los planos de ordenación del presente documento.

e) Red primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

Las mismas quedan adecuadamente justificadas en el apartado 2.8. de la presente memoria y grafadas en los correspondientes planos de ordenación se establecen las siguientes categorías:

1.- Red Viaria

1.1.- Viario de Tránsito (PRV)

2.- Espacios Libres

2.1.- Jardines (PJL)

2.2.- Parque Natural (PNL)

3.- Equipamientos

3.1.- Recreativo-Deportivo (PRD)

3.2.- Educativo-Cultural (PED)

3.3.- Asistencial (PAT)

3.4.- Administrativo-Institucional (PAD)

3.5.- Infraestructuras-servicio urbano (PID)

f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.



El Plan General se garantiza la protección de los diversos bienes de dominio público no municipal, ya sean cauces de ríos y barrancos, carreteras, infraestructuras de energía eléctrica, vías pecuarias, parques eólicos, etc... Todos ellos quedan adecuadamente grafiados en los Planos de Ordenación, conforme a las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

En el caso de las vías pecuarias, en suelo no urbanizable se han considerado como de especial protección del dominio pecuario. Mientras que en el suelo urbano y urbanizable tienen la consideración de red primaria y se integran como paseos o alamedas, no computando como superficie del sector.

- g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

Se procede a la ordenación de los equipamientos y dotaciones de la red primaria, susceptibles de generar tráfico.

- h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.

Se definen en documento anexo las fichas de características de los sectores de planeamiento previstos en el documento:

- i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

Se define en documento anexo la fijación del mínimo de edificabilidad residencial de vivienda protegida, conforme a la Orden de 28 de julio de 2008 de la Consellería de Medioambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública.

Todo ello con objeto de garantizar el acceso a la vivienda, como derecho constitucional.

## **2.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO**

### **2.2.1. Características y problemática del Modelo Territorial existente**

El modelo territorial actual del municipio de Viver viene condicionado por:

1. Término municipal de gran extensión en relación al tamaño de los asentamientos urbanos. Esto hace que la importancia y acierto en la clasificación de los suelos no urbanizables sea muy importante.

2. Núcleo histórico compacto y limitado físicamente por la orografía acusada del terreno y la presencia de la N-234 con crecimientos desarrollados históricamente hacia el sur.

Del análisis del planeamiento urbanístico vigente (NN.SS) y de su desarrollo durante el tiempo, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

3. El planeamiento de las NN.SS, que a día de hoy se encuentra prácticamente desarrollado, salvo el sector urbanizable industrial, no fue sometido a evaluación ambiental estratégica y carece de las condiciones multisectoriales que un instrumento de planeamiento ha de tener en la actualidad.
4. La clasificación actual de Suelo no Urbanizable en sus distintas categorías, de enorme relevancia en el término municipal dada su superficie, no ha sido capaz de contener y ordenar adecuadamente los usos y ocupaciones del territorio, dando lugar a situaciones irregulares y conflictos de diversa índole. La actual rigidez y falta de concreción en los usos permitidos condiciona el desarrollo económico vinculado a la explotación de los recursos paisajísticos, agrarios y medioambientales de acuerdo con las reglamentaciones sectoriales, los cuales han representar el futuro del municipio.
5. La actual fórmula de gestión urbanística impide al municipio la obtención de los elementos de red primaria y secundaria necesarios a la correcta articulación del municipio. Son necesarias infraestructuras, espacios libres y equipamientos que tengan un papel estructurante, no solo para el futuro crecimiento de la ciudad sino como para el nexo con el desarrollo actual. A su vez, que sean sostenibles y viables económicamente desde el punto de vista de su gestión.
6. El futuro desarrollo urbano del municipio de Viver va ligado a su desarrollo económico, y éste depende necesariamente de la puesta en valor de los elementos y recursos paisajísticos del casco urbano y del territorio que le rodea. Viver es un municipio cuyos valores ambientales lo han hecho tradicionalmente destino turístico y de segunda residencia, siendo éste una de las bases más importantes de la economía local. Por ello, estos valores deben preservarse e incorporar también elementos de gran potencial turístico como el Parque de la Floresta y sus panorámicas, la gestión del agua, acequias y las fuentes, los elementos arquitectónicos patrimoniales y los parajes naturales circundantes, todos ellos próximos pero inconexos.
7. El nulo desarrollo de los suelos urbanizables para uso industrial (SAPUI) previstos en las NN.SS., no quiere decir que éste no se haya producido ni que sea innecesario en un futuro. La realidad es que, la pequeña industria de talleres y artesanal se ha desarrollado dentro del propio casco o en sus bordes, de forma desordenada e forma irregular, dando pie a problemas funcionales de acceso, incompatibilidades y molestias manifiestas debido a la falta de ordenación. Será necesario, pues, ordenar dichos usos delimitando sectores mejor ubicados y que sean capaces de albergar asimismo el uso terciario.

### **2.2.2. Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio**

Se definen en documento independiente de la Memoria

## **2.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO**

### **2.3.1 Condicionantes del Modelo Territorial**

En primer lugar, señalar que el municipio de Viver, presenta una superficie de suelo urbano muy reducida en relación a su tamaño. Es decir, que es el suelo no urbanizable con sus diversas calificaciones quien conforma básicamente la imagen del municipio.

El motivo de ello es el hecho de que el asentamiento urbano tradicional es el característico del entorno mediterráneo, es decir el de la ciudad compacta alrededor de un núcleo principal o de otros sub-núcleos dispersos ligados a actividades agrarias o ganaderas.

Concretamente, y de acuerdo con las NN.SS. vigentes, encontramos en el término de Viver tres núcleos o ámbitos de suelo urbano:

- Casco urbano
- Masías de Parrela
- Masada del Sordo

Éstos presentan actualmente una morfología de agregación edificatoria y de medios de urbanización que las distingue de otros núcleos dispersos, de acuerdo con las NN.SS. vigentes, de carácter más aislado y autónomo que los sitúa dentro del ámbito de los asentamientos rurales tradicionales o de construcciones aisladas en suelo no urbanizable y para las que el Plan establecerá una normativa específica:

- Aguas blancas
- Masadas Blancas (denominado en PGOU Venta Sainera y Herragudo)

Finalmente, existen una serie de usos , aprovechamientos y edificaciones propios del suelo no urbanizable y básicamente vinculados al sector primario con una presencia notable alrededor del casco urbano.

#### **2.3.1.1. SUELO URBANO ZONA CENTRO**

El casco urbano actual presenta una morfología muy condicionada por la presencia de un núcleo histórico situado en la cota más alta, junto a un accidente geológico de gran interés ambiental, visual y cultural como es el “Parque de la Floresta”, que conforma un gran vacío urbano natural.

Al Norte, el propio núcleo histórico queda limitado históricamente por el paso de la carretera N-234, perteneciente a la red nacional de carreteras, que atraviesa de Este a Oeste el límite Norte del casco, formando una barrera física y funcional. Este hecho es a día de hoy equívoco dado que el uso de la carretera de red nacional ha quedado sustituida por la nueva autovía A-23, no teniendo más tráfico que el de ámbito local o de conexión con Jérica o Barracas.

Este hecho permite la interpretación por parte de este P.G.O.U. de que esta carretera debe integrarse paulatinamente en la red viaria local con objeto de completar la vial de borde por el Norte del casco y restablecer una conexión entre el casco urbano y la zona norte que comprende la montaña y paraje de San Roque y otras zonas de interés paisajístico como el manantial y cueva de Ojos del Prao y sus inmediaciones. Para ello sería conveniente una reconsideración de las afecciones legales que esta carretera conlleva por el hecho de encontrarse en estos momentos en la red nacional.

El núcleo histórico queda así delimitado básicamente al Norte por la N-234, al Oeste por el Parque de la Floresta, Al Sur por la Avenida San Francisco y al Este por la avenida Castellón-Diputación.

Desde esos límites los ensanches residenciales se extienden:

- Hacia el Sur, teniendo como eje la Avenida Valencia en su continuidad con la CV-2352 y como límites laterales, al este el barranco hurón con la zona de la depuradora y equipamientos, y al Oeste, la propia orografía y las fuertes pendientes correspondientes al Alto de los Domingos y Aguas Blancas
- Hacia el Oeste, a lo largo de la carretera de Aguas Blancas y por otro lado de la antigua carretera de Barracas, actualmente Calle Segorbe-Serrallo.
- De forma muy tímida, hacia el Este, una zona abancalada donde existen tradicionalmente pequeñas explotaciones agrarias de diverso interés.

Como puede apreciarse, esto ha provocado un crecimiento desigual respecto del Núcleo histórico:

- El crecimiento se ha producido casi en su totalidad hacia el Oeste del municipio, limitado por la propia topografía de los altos de Los Domingos y de Santa Cruz y Aguas Blancas
- Hacia el Norte, es evidente la barrera física formada por la N-234 y la montaña de San Roque, así como en la zona de "El Llano", por ser una zona afectada por el riesgo de inundaciones del Barranco Hurón, con nivel de riesgo 1 según el PATRICOVA.
- Hacia el Este, existe actualmente tras la Avda. Diputación, en la zona de Magallán y La Hoya, un vacío apto para el crecimiento urbano en el que se emplazan los sectores SUPOR-1 y SUPOI-1. Esta zona se encuentra limitada por el Norte por la zona de flujo preferente del Barranco Hurón, en caso de desbordamiento, no siendo esa última zona apta para urbanizar.

- Hacia el Sur, existe otro vacío urbano provocado por la inadecuada presencia de la depuradora. Esta zona será ocupado por espacios libres dotacionales al que darán frente 2 manzanas de residencial en manzana cerrada que harán la función de final de borde de casco, formando parte de la unidad de ejecución SUR-UE-1

En todos estos casos, salvo alguna excepción puntual debidamente reflejada en el planeamiento, los ensanches residenciales consisten en edificación aislada y abierta, con una ocupación del 50% de la parcela y tres alturas de edificación, lo cual, siendo parámetros de edificabilidad considerable, de alrededor de 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, dadas las importantes pendientes, su impacto visual y ambiental se encuentra perfectamente adaptado y ha tenido resultados satisfactorios.

Estos parámetros confieren al casco urbano de ensanche una imagen homogénea, con una presencia importante de los jardines y vallados privados en la imagen del espacio público, que contrastan adecuadamente con el núcleo histórico situado en la cota más alta y visible, con edificación cerrada y alineación a vial y cuatro alturas de edificación.

Finalmente, y de una forma irregular y desordenada encontramos dispersos los usos industriales consistentes en talleres, granjas, almacenes de todo tipo y otros usos análogos, situándose generalmente en el borde del suelo urbano e incluso en el caso de la cooperativa agrícola, dentro del suelo urbano residencial.

#### 2.3.1.2. SUELO URBANO EN MASÍAS DE PARRELA Y MASADA DEL SORDO

El P.G.O.U. reconoce y mantiene en la condición de suelo urbano, estableciendo una nueva delimitación y ordenación, los entornos de “Masías de Parrela” y “Masada del Sordo”, al considerar que en ellos se reúnen las condiciones de ordenación, el grado y modo de urbanización y los servicios generales propios del suelo urbano.

Este hecho los distingue de otros núcleos dispersos existentes en el término, cuyas características pertenecen al de los Asentamientos Históricos Tradicionales, tratados más adelante.

#### 2.3.1.3. NUEVO SUELO URBANO CONSOLIDADO

Existen en Viver varias zonas con edificación consolidada y dónde la urbanización se ha ido paulatinamente completando hasta reunir las condiciones mínimas adecuadas establecidas en la LUV. El P.G.O.U. reconoce como nuevo suelo urbano las siguientes zonas:

- Zona residencial Aguas Blancas

En este caso, se han incluido en suelo urbano únicamente los ámbitos de parcelas en uso que están dotadas de servicio por la Carretera de Aguas Blancas y cumplen las condiciones establecidas en la legislación vigente para ser consideradas solares.

- Zona de suelo industrial-terciario junto carretera Jérica-Viver

En este caso, se han incluido en suelo urbano únicamente los ámbitos de parcelas en uso que están dotadas de servicio por la Carretera de Jérica-Viver y asimismo cumplen las condiciones establecidas en legislación vigente para ser consideradas solares.

#### 2.3.1.4. SUELO URBANIZABLE

El tratamiento dado por el P.G.O.U. al suelo urbanizable está condicionado por la necesidad de resolver de una manera más global y decidida, la propuesta de futuros crecimientos residenciales, industriales y terciarios del municipio, actualizándolos a los nuevos condicionantes ambientales y aplicando los mecanismos de gestión del desarrollo de los mismos recogidos en la legislación urbanística vigente.

Como punto de partida, de los sectores urbanizables planteados en las NN.SS. vigentes, se encuentran con Planeamiento Parcial aprobado y Programas en trámite administrativo el SAPU-1 y SAPU-2 Oeste, no habiéndose desarrollado el SAPU-3 industrial, aunque, como ya se ha mencionado, sigan existiendo usos industriales o terciarios parcialmente consolidados en el mismo así como en otros lugares en la zona Este del casco.

Este hecho pone de relevancia dos realidades:

- El desarrollo definitivo de los sectores SAPU-1 y SAPU-2 supondrá el agotamiento de las reservas de suelo residencial futuro, lo cual puede producir fenómenos especulativos sobre estos suelos residenciales generados, dificultando su desarrollo y el consiguiente acceso a la vivienda. Para evitarlo es necesario establecer un horizonte de crecimiento acorde a las posibilidades del municipio, lo cual no implica, per-se, ningún impacto territorial.
- La existencia de una demanda interna y externa real de suelo para actividades económicas, la cual debe resolverse mediante el desarrollo de este tipo de suelo, con objeto de evitar las situaciones irregulares que se producen actualmente. Para ello es necesario establecer mecanismos que faciliten la gestión previa a su desarrollo. En este sentido, el P.G.O.U. plantea la pormenorización de los sectores industriales colindantes al casco.

#### 2.3.1.5. SUELO NO URBANIZABLE

Para el suelo no urbanizable, con el objetivo último de ordenar, proteger y clasificar los usos de un suelo que representa el 98,1 % de la superficie del término, el P.G.O.U. pretende resolver los conflictos y colisiones entre el interés general y el individual, acumulados durante los años en relación al uso de este tipo de suelo, mediante el análisis detallado del territorio y sus usos.

Ello como mecanismo que garantice el éxito en el cumplimiento de las normativas particulares que se definen, evitándose clasificaciones demasiado “generalistas”, que no entiendan el territorio como espacio híbrido y necesariamente antropizado.

Para ello es necesaria mayor concreción en la protección del carácter agrícola. Se detecta la excesiva generalización en la inclusión de suelo dentro del SNU de Interés. En muchos casos no obedece a la realidad contrastada. Es necesaria una delimitación precisa de este tipo de suelo con objeto de regular y orientar adecuadamente las actividades permitidas y evitar así desarrollos al margen de la legalidad.

Entre otros, el P.G.O.U. destaca y reconoce los siguientes usos en S.N.U., algunos de los cuales pasarán a tener una regulación específica en las correspondientes Normas Urbanísticas particulares, al margen de otras sectoriales que puedan aplicarse:

- Masadas Blancas
- Camping “Villa de Viver” y asentamiento residencial “Palancia”
- Pistas de Moto-Cross

Por otro lado, se reconocen los derechos mineros existentes en el término municipal de Viver.

- Concesión minera “La Cruceta” nº 2354-C
- Concesión minera ampliación “La Cruceta” nº 2462
- Concesión minera “Los Llanos” nº 2490
- Concesión minera Derivada “Monleón” nº 2784
- Concesión minera Derivada “Ragudo” nº 2789

### **2.3.2. Estrategia en el suelo urbano**

El Suelo Urbano presenta en estos momentos 4 importantes problemas con la entidad suficiente como para considerarlos prioritarios a la hora de aplicar el nuevo modelo territorial:

#### **1º. La indefinición de los bordes urbanos ó límites de la ciudad.**

En estos momentos, la fachada del casco urbano, especialmente en su parte Norte, Este y Sur, está constituida por fachadas traseras de bloques de edificación en manzana compacta o de edificaciones adosadas, correspondientes al Núcleo histórico, fruto de una delimitación de suelo urbano de las NN.SS posterior a la edificación a ambos lados de las antiguas calles de borde.

La solución a este problema vendrá dada mediante la definición de una serie de unidades de ejecución en borde de suelo urbano para el cierre de estas tramas y manzanas actuales cuyo borde exterior consistirá en algunos casos en un vial perimetral y en otros una vía de vial de borde del casco urbano actual.

#### **2º. La incompatibilidad de usos dentro del suelo urbano**

Es evidente la colisión de usos incompatibles existentes actualmente dentro del casco urbano o en los márgenes del mismo, que producen molestias o problemas funcionales y de seguridad que requieren de una reordenación de los mismos.

Como casos más destacados señalamos:

- La cooperativa agrícola, estación de servicio y almacenes, adosados a edificios de vivienda, con evidentes problemas funcionales de acceso y salida.

Para solucionar este problema, se dotará de nuevos accesos por el sur a la zona de la Cooperativa, se regularán sus usos y limitará su crecimiento, con objeto de mantener su emplazamiento actual, dado su importancia socio-económica.

- Talleres diversos dentro de la trama urbana, con uso de maquinaria, fuente de contaminación acústica y ambiental y con dificultades de acceso, crecimiento y mejora de sistemas de seguridad.

La solución a este problema vendrá dada por:

- a) Establecer la compatibilidad de usos dentro del casco urbano, detallando los usos y estableciendo límites a su implantación en las Normas Urbanísticas
- b) La creación de suelo industrial contiguo al casco, para permitir la paulatina migración de este tipo de pequeñas industrias y talleres de carácter local que requieren la máxima proximidad posible a sus clientes

De esta manera se irán reubicando progresivamente todas las actividades de talleres y almacenes incompatibles, ubicadas dentro del casco urbano, hacia zonas más adecuadas y diseñadas para ese fin.

### 3º. La falta de suelo residencial destinado a tipologías edificatorias de Vivienda de Protección Pública

La inexistencia de suelo urbano vacante que pueda acoger tipologías para vivienda colectiva óptimas desde el punto de vista de su viabilidad económica en el ámbito de la Vivienda de Protección Pública dificulta su propia existencia.

Además, dificulta el desarrollo de los sectores en las que se producen actualmente las reservas de VPP y en los que las tipologías residenciales permitidas, más propias de viviendas unifamiliares o adosadas e incluso para 2ª residencia, así como su situación más periférica y alejada del núcleo de servicios de Viver, evidencian esa falta de aptitud para el desarrollo real de ese tipo de vivienda destinada a facilitar el acceso a la primera vivienda.

### 4º. La ordenación y conexión del espacio público.



El planeamiento vigente no ha logrado desarrollar adecuadamente los espacios libres que tenía previsto en la Normas, no tanto en cuanto a su calidad o cantidad como en la falta de conexión entre sí y su entorno territorial y su jerarquización.

Es en este caso especialmente representativa la situación actual del “Parque de la Floresta”, como un enclave aislado y sin salida, con problemas evidentes para su control, mantenimiento y conservación, siendo el lugar con mayor potencial turístico del municipio.

La solución a este problema necesariamente vendrá dada por una adecuada elección del emplazamiento, desarrollo y obtención de las reservas dotacionales de espacios libres de los sectores urbanizables contiguos que permitan dar una continuidad a estos espacios aislados e inconexos.

Para dar solución a los problemas expuestos, el P.G.O.U. plantea una serie de pequeñas unidades de ejecución en suelo urbano, en algún caso dentro de la propia trama pero en general como operaciones de borde de suelo urbano cuyo objetivo es rematar la actual trama urbana residencial completando las manzanas y estableciendo un vial de borde. Son las siguientes:

UNID. EJECUCION	NOMBRE	CLASIF. SUELO ACTUAL	SUP. (m2s)	USO GLOBAL
SUR-UE-1	Eras bajas	SNU-INTERES AGRI.	10949	RESIDENCIAL
SUR-UE-2	Residencial Mediavega	SNU-COMUN	6495	RESIDENCIAL
SUR-UE-3	C/ Carcabo	SNU-COMUN	9368	RESIDENCIAL
SUR-UE-4	C/ Serrallo-Aguas Blancas	SNU-COMUN	10075	RESIDENCIAL
SUR-UE-5	C/Torella-Mediavega	URBANO	6836	RESIDENCIAL
SUR-UE-6	Santa Cruz	URBANO/ SNU-COMUN	9731	RESIDENCIAL
SUR-UE-7	Avda. Valencia Sur	URBANO/ SNU-COMUN	4097	RESIDENCIAL
SUR-UE-8	El Calvario	SNU-COMUN	4433	RESIDENCIAL

La delimitación de estas pequeñas unidades persigue asimismo hacer más gradual y sostenible el crecimiento propuesto, dado que permite desarrollos ajustados a la demanda real de suelo en un futuro.

Por otro lado, el completo desarrollo de las mismas va a permitir establecer un primer nivel de mejora del funcionamiento de la red viaria actual.

Su descripción pormenorizada se justifica en el capítulo 3.

Finalmente, se analiza la presencia por las zonas consolidadas del casco urbano del paso de la vía pecuaria nº 6 “Colada de Viver”, la cual discurre por el “Camino de Ula”, siguiendo su trazado brevemente por la avenida San Francisco continuando por C/Diputación y saliendo del casco urbano a través del “Camino del Tinte” en dirección Noreste. Dicha vía pecuaria precisa de un ancho legal de 3 m, el cual puede considerarse garantizado por los viales actuales.

En el caso de los núcleos urbanos “Masías de Parrela” y “Masada del Sordo”, cabe indicar que éstos tienen su origen histórico precisamente en la confluencia de diversas vías pecuarias.

En el caso de “Masías de Parrela”, destaca el paso de la vía pecuaria nº 2 “Vereda Hoya de la Cruz”, con un ancho legal de 20 m, integrada espacialmente en la avenida principal del Núcleo. Más tangencialmente, sin afección al núcleo urbano definido por el P.G.O.U., tenemos el paso de la vía pecuaria nº 3 “Vereda del Contador”, con un ancho legal de 20 m, hasta “Masada del Sordo”. Finalmente, existe el paso de la vía pecuaria nº 5 “Colada de los Algezares”, con un ancho legal de 8 m, cuyo trazado actual resulta incompatible con la consolidación de la trama urbana derivada de las Normas Subsidiarias y recogida por el P.G.O.U., siendo necesaria una leve variación de trazado a través de los viales previstos en la ordenación, integrándose en todo caso como paseos o alamedas. Cabe señalar que en todos los casos existen algunas edificaciones que, puntualmente invaden el ancho legal de las vías si bien puede considerarse que no merman el funcionamiento y capacidad de la misma.

En el caso de “Masada del Sordo”, destaca el paso de la vía pecuaria nº 3 “Vereda del Contador”, con un ancho legal de 20 m, integrada espacialmente en la única calle del Núcleo, aunque en este caso con un espacio insuficiente de acuerdo con el ancho de la vía pecuaria.

Más tangencialmente, la vía pecuaria nº 8 “Colada del Monleón”, con un ancho legal de 8 m sin afección al núcleo urbano definido por el P.G.O.U.. Cabe señalar que en todos los casos existen algunas edificaciones que, puntualmente invaden el ancho legal de las vías si bien puede considerarse que no merman el funcionamiento y capacidad de la misma.

### **2.3.3. Estrategia en el suelo urbanizable**

La necesidad de este tipo de suelo viene motivada por los factores siguientes:

#### **1º. El agotamiento del planeamiento actual**

Como ya se indicó en el documento de inicio, y matizando lo señalado en el documento de referencia remitido por Consellería, el planeamiento actual, si bien no se encuentra agotado, sí se encuentra desarrollado y, en algunos casos es necesario su reordenación y adaptación al nuevo contexto urbanístico a través del P.G.O.U..

En la memoria informativa se describe con precisión el hecho de que ya en 2005 el suelo urbano se encontraba edificado al 88%.

Por otra parte, en fecha 2012, los sectores urbanizables SAPU-1 y SAPU-2 (zona Oeste) se encuentran con planeamiento parcial aprobado y con los P.D.A.I. en trámite administrativo, por lo que es necesaria la previsión de nuevo suelo urbanizable dentro del horizonte de crecimiento temporal de un P.G.O.U..

El resto del sector residencial SAPU-2 (zona Noreste) desaparece, pasando a clasificarse como Suelo no Urbanizable Común

En cuanto al sector urbanizable industrial SAPU-3, se reduce y reorganiza en el sector SUPOI-3 reduciéndose su superficie a la necesaria para recoger las edificaciones de carácter industrial existentes y consolidar el borde urbano.

### 2ª La demanda de suelo residencial para 1ª residencia, 2ª residencia y VPP

Como se indica en el Documento de Estrategia Territorial 2010-2030 de la Comunidad Valenciana, en relación al Area Funcional del Alto Palancia, en la que se encuentra Viver, y se justifica en el anexo a esta memoria, es un municipio con un crecimiento demográfico estacional intenso debido a su condición histórica (desde el siglo XVI), como localidad de destino turístico y de veraneo.

Este dato hace que de los parámetros establecidos en la ETCV respecto a la previsión de crecimiento de los suelos residenciales hayamos de considerar este hecho para la adecuada previsión de los mismos en un P.G.O.U. con un horizonte de planeamiento de 20 años.

El crecimiento que se propone, como ciudad compacta, establece 3 sectores de suelo urbanizable residencial colindantes con el casco, lo cual facilita su integración en la malla urbana, de una forma más sostenible y con un menor impacto en el territorio.

En cuanto a la vivienda protegida, es evidente que de ella depende de una forma sustancial la capacidad de un municipio como Viver de retener a sus habitantes más jóvenes, generalmente incapaces de acceder a viviendas de tipología unifamiliar como la que presenta el actual planeamiento de forma casi exclusiva.

Es por ello que el presente P.G.O.U. define la unidad de ejecución SUR-UE-1 de cierre de malla urbana de la zona de casco con edificación en manzana cerrada. En ella se define una zona de ordenación ZR-3 en la que se prescribe la edificación con ordenación por alineación a vial y en manzana cerrada, con 4 alturas de edificación, concentrándose en esta zona de ordenación casi toda la reserva de VPP necesaria, entendiéndose como tipología idónea para tal uso. Concretamente el Plan prevé la concentración de estas reservas de VPP en las SUR-UE-1 así como en los sectores urbanizables aprobados SAPU-1 y SAPU-2.

### 3ª La incompatibilidad de usos en los márgenes del suelo urbano

También existe una colisión de usos incompatibles en los márgenes del casco, especialmente en su zona Sur, que también producen molestias o problemas funcionales y requieren de una reordenación de los mismos.

Como casos más destacados señalamos:

- La depuradora municipal, situada excesivamente próxima al casco, a menos de 100 metros de la Avenida Valencia, y contigua al cementerio, en un enclave de enorme potencial para el desarrollo de espacios de equipamiento y esparcimiento a lo largo del barranco Hurón y en unas condiciones actuales sujetas a riesgo de inundación.
- Explotaciones ganaderas y cuadras de carácter comercial

- Almacén municipal adosado a cementerio y con difícil acceso
- Cooperativa y cementerio sin espacios libres exteriores ni posibilidad de crecimiento

La solución a este problema vendrá dada de una parte con la creación del sector industrial SUPOI-2, que resuelve conjuntamente el problema actual ya que contempla el uso industrial existente, incluyendo en el sector a programar los actuales usuarios, pero previendo zonas verdes y espacios libres donde actualmente se encuentran dichos usos, lo cual va a permitir:

- La progresiva reubicación de estos propietarios y sus usos, incluido el almacén municipal, en un lugar más adecuado dentro del ámbito, y con mejores accesos, a través de la gestión de los programas
- La creación de suelo industrial-terciario colindante con la cooperativa, lo que va a permitir su crecimiento
- La creación de una bolsa de espacios libres y zonas verdes alrededor del cementerio, lo cual va a permitir por un lado crear un espacio de transición entre éste y los usos industriales actuales, así como con la unidad de ejecución de borde SUR-UE-1, y por otro, la recuperación ambiental de ese equipamiento, así como su posibilidad de crecimiento.
- La integración en el ámbito del sector SUPOI-2 a las zonas semi-consolidadas de suelo urbano industrial situadas al Sur de la Avenida San Francisco- Carretera de Viver-Jérica.

#### 4º La previsión de crecimiento del nuevo suelo industrial

En primer lugar constatar que, si bien no ha llegado a desarrollarse el sector SAPU-3 para uso industrial, sí se ha desarrollado, aunque de forma irregular urbanísticamente, la actividad prevista a lo largo de los años. Y ello no solamente en el propio ámbito del sector SAPU-3 sino también en las inmediaciones del casco urbano, especialmente a ambos lados de la entrada del casco desde la carretera de Viver-Jérica.

Para controlar y regular este proceso anormal, se reconocen parte de estos desarrollos como áreas consolidadas de suelo urbano industrial y se definen a su alrededor los tres sectores industriales de ámbito local SUPOI-1, SUPOI-2 y SUPOI-3.

Es de gran relevancia señalar que los nuevos suelos industriales se han dimensionado no solamente en previsión del crecimiento de la actividad económica sino también para la reubicación de la actividad existente, inclusive la que se desarrolla actualmente dentro del casco.

El Documento de Estrategia Territorial 2010-2030 de la Comunidad Valenciana, en relación al Área Funcional del Alto Palancia, en la que se encuentra Viver, también señala que en los últimos años se ha producido una mejora muy notable de la accesibilidad de esta zona, especialmente tras la puesta en servicio de la Autovía A-23 Sagunto-Teruel-Zaragoza, lo que confiere un gran potencial para la implantación de actividades industriales o logísticas de carácter supramunicipal. Estas

actividades, en su caso, estarán sujetas a los instrumentos de planeamiento y ordenación que establece la legislación vigente.

Se relacionan a continuación los diferentes sectores de suelo urbanizable:

SECTOR	NOMBRE	CLASIFICACIÓN SUELO ACTUAL	SUP. (m2s)	USO GLOBAL
SAPU-1	Toscal	SNU-COMUN	26487	RESIDENCIAL
SAPU-2	Monte Sta.Cruz	SNU-COMUN	27428	RESIDENCIAL
SUPOR-1	La Hoya I	SNU-INTERES AGRI.	27107	RESIDENCIAL
SUPOR-2	La Torella	SNU-COMUN	44382	RESIDENCIAL
SUPOR-3	Aguas Blancas	SNU-COMUN	32486	RESIDENCIAL
SUPOI-1	La Hoya II	SNU-INTERES AGRI.	17847	INDUSTRIAL-TERCIARIO
SUPOI-2	Torrejón	SNU-INTERES AGRI.	46512	INDUSTRIAL-TERCIARIO
SUPOI-3	El Martes	URBANIZABLE	17369	INDUSTRIAL-TERCIARIO

Todos los sectores se encuentran pormenorizados desde el propio P.G.O.U., con el objetivo de facilitar su posterior desarrollo, y se han descrito y justificado en el Capítulo 3 de la presente memoria.

#### **2.3.4. Estrategia en el suelo no urbanizable**

El P.G.O.U. pretende mantener en un entorno natural la mayor parte del suelo del término mediante la clasificación del suelo No Urbanizable, y evitar la presión urbanística mediante el establecimiento de distintos niveles de Protección. En este sentido, ha de hacer compatible el uso del Suelo No Urbanizable con la realidad socioeconómica basada en 2 actividades básicas:

- El turismo y la 2ª residencia, que acuden a Viver por su conjunto de valores ambientales, entre los cuales destaca tanto su carácter agrícola como el de parajes naturales.
- La actividad agraria tradicional y la ganadería extensiva.

Se potenciará la función del entorno rural y sus valores como elemento de desarrollo futuro de Viver mediante la tolerancia en suelo no urbanizable de usos alternativos a los tradicionales como los usos terciarios vinculados al turismo y agroturismo. Para ello se favorecerá la conservación y recuperación de patrimonio arquitectónico autóctono situado en cualquier tipo de suelo que pueda albergar usos como viviendas rurales, hoteles, balnearios u otros similares.

Como se indica en el ISA, se constata una importante presión de actividades constructivas y usos diversos en toda la zona central a lo largo del eje de la N-234, especialmente al sur de la misma, en el espacio que separa el casco urbano y las Masías de Parrela. Esta zona está actualmente clasificada con SNU de Interés agrario aunque haya perdido funcionalmente ese carácter. Esta situación es la evidencia de que la clasificación actual como SNU de valor agrícola que establecen las NN.SS., es a día de hoy obsoleta y no obedece a la realidad económica de Viver. Es por ello que se propone una reclasificación como Suelo No Urbanizable Común, con el objetivo de mejorar el

control de estas actividades y preservar al resto de suelo con un valor agrícola actual de estas actividades.

En todo caso se potenciarán y facilitarán aquellos usos del suelo no urbanizable, que sean respetuosos en su implantación, en observancia de la LSNU, y demás leyes sectoriales, con especial atención y control a las viviendas unifamiliares.

Para todo ello se delimitan con precisión las categorías de SNU Común siguientes: SNUC-GEN Común Genérico, SNUC-AGR Común con Valor agrícola y SNUC-ART Común de Asentamientos Rurales Tradicionales.

Por otro lado, se crean las categorías de SNU Protegido siguientes: SNUP-PEC de Protección del Dominio Pecuario, SNUP-COM de Protección de Sistemas de Comunicaciones, SNUP-FER de Protección de Infraestructuras Ferroviarias, SNUP-DPH de Protección del Dominio Público Hidráulico y Recursos Hídricos, SNUP-PAM de Protección Paisajística y Medioambiental, SNUP-FOR de Protección Forestal, para dar cabida de forma precisa y no generalista todas las protecciones exigibles por las legislaciones sectoriales.

Finalmente, la delimitación del parque público natural en el espacio protegido correspondiente al paraje de San Roque, próximo al casco urbano, dotará al municipio de un elemento que actuará como atractivo turístico al establecer, junto con el Parque urbano de La Floresta y el Paraje del Sargal, junto al Palancia, un eje Norte-Sur de espacios naturales de interés, dentro de un criterio de creación y continuidad de la Infraestructura Verde territorial.

Formar un sistema de Infraestructuras Verdes de ámbito local, apoyadas en elementos existentes como vías pecuarias, vías verdes ciclistas, rutas de interés local, etc...

El crecimiento propuesto como ciudad compacta, mediante sectores residenciales colindantes con el casco, permite también maximizar la superficie de suelo no urbanizable y un menor impacto en el territorio.

Se relacionan a continuación los ámbitos de clasificación para el Suelo No Urbanizable Común:

CLASIFICACION DEL SUELO	Superficie (m2)	% termino
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN		
S.N.U. COMÚN GENÉRICO (SNUC-GEN)	12313941	24,804%
S.N.U. COMÚN VALOR AGRÍCOLA (SNUC-AGR)	10683113	21,519%
S.N.U. COMÚN ASENT. RURALES TRAD. (SNUC-ART)	28080	0,057%
subtotal SNUC	<b>23025134</b>	46,38%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	<b>48715068</b>	98,128%
TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	<b>49644600</b>	100,000%

- SNUC-GEN Común Genérico

Ocupa una amplia zona del término municipal, básicamente la zona central, entre los núcleos urbanos y coincidente con las zonas más llanas de valle, junto a la N-234. Ha sufrido un aumento notable en relación con las NN.SS. Ello es debido a que el peso de la actividad agraria ha disminuido lo cual hace que la actual clasificación como SNUI de Interés agrícola ha resultado en los últimos años en muchos casos incapaz de resistir la presión de actividades constructivas y usos diversos en toda la zona central a lo largo del eje de la N-234, especialmente al sur de la misma, en el espacio que separa el casco urbano y las Masías de Parrela. La reclasificación como Suelo No Urbanizable Común Genérico ha de permitir mejorar el control de estas actividades y preservar al resto de suelo con un valor agrícola actual.

- SNUC-AGR Común con Valor Agrícola

Viene a sustituir al SNUI de Interés agrícola de las NN.SS., reduciendo de forma notable su extensión, en beneficio del SNUC-Común Genérico o Suelos No Urbanizables Protegidos de diversa índole. Se mantiene en general en los márgenes del suelo Protegido Forestal o Medioambiental y actúa como transición con los mismos. Reúne aquellos suelos con un reconocido valor de las estructuras agrarias que se encuentren o sean susceptibles de estar en régimen de explotación.

- SNUC-ART Común de Asentamientos rurales tradicionales

Corresponde al ámbito de Venta de la Sainera y Fuente de Herragudo (denominado Masadas Blancas en NN.SS) y la inclusión de Masadas Blancas, en que la tipología edificatoria y el grado y modo de urbanización obedece a criterios más propios de asentamientos rurales tradicionales y no como suelo urbano.

Para el Suelo No Urbanizable Protegido, los ámbitos de clasificación son:

CLASIFICACION DEL SUELO	Superficie (m2)	% termino
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		
S.N.U. PROTECCIÓN SIST. COMUNICACIÓN (SNUP-COM)	845746	1,704%
S.N.U. PROTECCIÓN INFR. FERROVIARIAS (SNUP-FER)	209792	0,423%
S.N.U. PROTECCIÓN DOMINIO PECUARIO (SNUP-PEC)	1207200	2,432%
S.N.U. PROTECCIÓN DOM. PÚBLICO HIDR. (SNUP-DPH)	1083053	2,182%
S.N.U. PROT. PAISAJISTICA Y MEDIOAMB. (SNUP-PAM)	3621218	7,294%
S.N.U. PROTECCIÓN FORESTAL (SNUP-FOR)	18722925	37,714%
subtotal SNUP	<b>25689934</b>	51,748%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	<b>48715068</b>	98,128%
TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	<b>49644600</b>	100,000%

- SNUP-COM Protección de sistemas de comunicación

Se incluyen en esta clasificación el dominio público de las carreteras nacionales y autonómicas existentes en el término.

- SNUP-FER Protección de Infraestructuras Ferroviarias

Incluye la zona de dominio público de la línea de ferrocarril Línea de ferrocarril C-5 Zaragoza-Valencia (ADIF)

- SNUP-PEC Protección de Vías Pecuarias

Las vías pecuarias en Viver ocupan una superficie de 1207200 m<sup>2</sup> y pasan a formar parte de la red estructural.

DENOMINACION	ANCHO LEGAL
Nº1- Cañada Real de Benabal	75 m
Nº2- Vereda de Hoya de la Cruz	20 m
Nº3- Vereda del Contador	20 m
Nº4- Colada de Monleón	8 m
Nº5- Colada de los Algezares	8 m
Nº6- Colada de Viver	3 m
Nº7- Colada del Corral del Calvo	7 m
Nº8- Colada del Mazorral	7 m
Nº9- Colada de la Masia del Rio	6 m
Nº10- Colada del Paso	6 m
Nº11- Vereda del Cerro Jaime a los Altos de Ragudo (Tramo 1)	20:2 (10) m
(Tramo 2)	20 m

Todas las vías pecuarias se encuentran protegidas y convenientemente localizadas en los planos de clasificación del suelo.

Se resumen a continuación las afecciones a las vías pecuarias en suelo no urbanizable:

DENOMINACION	SUELO URBANIZABLE POR EL CUAL TRANSCURRE	AFECCIÓN
--------------	--	----------



1- Cañada Real de Benabal	SNUP-FOR,SNUP-PAM, SNUP-DPH,SNUP-COM, SNUP-FER,SNUP-AGR,	Explotación minera Las Cruces
2- Vereda de Hoya de la Cruz	SNUP-FOR,SNUP-PAM, SNUP-DPH,SNUP-COM, SNUP-AGR, SNUP-GEN,	Sin continuidad en el cruce con la CV-235
3- Vereda del Contador	SNUP-FOR,SNUP-PAM, SNUP-DPH,SNUP-COM,	-
4- Colada de Monleón	SNUP-FOR,SNUP-DPH, SNUP-FER, SNUP-GEN	-
5- Colada de los Algezares	SNUP-COM, SNUP-AGR, SUR	Sin continuidad en tramo que atraviesa la Autovia A-23
6- Colada de Viver	SNUP-PAM, SNUP-DPH, SNUP-COM, SNUP-AGR, SNUP-GEN, SUR, SUBI	Prevision en futuro desarrollo del Suelo Urbanizable
7- Colada del Corral del Calvo	SNUP-FOR, SNUP-DPH, SNUP-COM, SNUP-FER, SNUP-AGR, SNUP-GEN	Explotación minera Las Cruces
8- Colada del Mazorral	SNUP-FOR, SNUP-PAM, SNUP-DPH, SNUP-AGR	-
9- Colada de la Masia del Rio	SNUP-PAM, SNUP-GEN	-
10- Colada del Paso	SNUP-PAM, SNUP-DPH, SNUP-GEN	-
11- Vereda del Cerro Jaime a los Altos de Ragudo (Tramo 1)	SNUP-FOR, SNUP-COM, SNUP-FER	Sin continuidad en tramo que atraviesa la Autovia A-23
11- Vereda del Cerro Jaime a los Altos de Ragudo (Tramo 2)	SNUP-COM, SNUP-FER, SNUP-AGR	Sin continuidad en tramo que atraviesa la Autovia A-23

- SNUP-DPH Protección del Dominio Público Hidráulico.

Se incluye el dominio público hidráulico según de define en la Ley de Aguas. También se incluyen las zonas con nivel de riesgo 1 de inundación según el PATRICOVA

Para determinar dichos ámbitos se ha utilizado los estudios de inundabilidad y cartografía del Organismo de Cuenca así como la cartografía del PATRICOVA.

A rasgos generales, se incluye el cauce del Río Palancia y sus principales afluentes, siendo el Barranco Hurón y el Barranco de Herragudo los que mayor influencia tienen sobre el casco urbano.

- SNUP-PAM Protección Paisajística y Medioambiental.

Esta categoría integra a aquellos suelos del término municipal que, pese a la antropización que presentan o las transformaciones que han sufrido, ofrecen un valor natural actual o potencial de carácter paisajístico, forestal o ecológico que es merecedor de su conservación, gestión y mejora. Concretamente se incluyen en esta zona el espacio pertenecientes a la red Natura 2000: Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Curs Mitjà del Riu Palància”.

En una parte de esta zona existe un ámbito que engloba el camping junto al Palancia así como a los asentamientos de viviendas realizados cerca del mismo, susceptible de adopción del régimen de minimización de impactos de núcleos de viviendas consolidadas según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, a través del oportuno instrumento de ordenación.

- SNUP-FOR Protección Forestal.

Este tipo de suelo engloba todos aquellos terrenos definidos en el artículo dos de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo, teniendo en cuenta la cartografía del PATFOR.

En este ámbito quedan incluidos los espacios pertenecientes a la red Natura 2000 denominados Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Alt Palància”. Asimismo, se incluyen en esta zona de Suelo No Urbanizable Protegido, en el entorno de la Masía de Monleón, los proyectos LIFE-Anfibios, “Masada de Monleón y “Navajo de Zalón”.

## **2.4. ADECUACION A PLANES TERRITORIALES**

### **2.4.1. Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).**

De acuerdo con su artículo 19, Viver no se encuentra incluido en la categoría de municipios con elevado riesgo de inundación.

Eso sí, establece sobre Viver las siguientes zonas de riesgo:

ZONA	RIESGO TIPO	FRECUENCIA	CALADO
BARRANCO HURÓN NORTE	6	Baja (500años)	Bajo <80cm
BARRANCO HURÓN CASCO	1	Alta (25 años)	Alto >80cm
VALLE RIO PALANCIA	4	Media (100 años)	Bajo <80cm

A la vista de estos datos para la zona de casco urbano con riesgo 1, ya se prevén dentro de las acciones estructurales para la provincia de Castellón de carácter interior las siguientes medidas correctoras con **prioridad alta**:

CODIGO	TÍTULO	ZONA
ECI12	Prolongación del encauzamiento urbano en	Barranco del Hurón (CI12)

En cumplimiento del Artículo 21 del PATRICOVA se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico de conformidad con su legislación reguladora, así como las zonas de inundación de Riesgo 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquéllas que están clasificadas como suelo urbano.

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las previstas expresamente en el planeamiento municipal a la entrada en vigor del PATRICOVA, que deberán, en todo caso, realizarse con arreglo a los condicionantes específicos de edificación señalados para el suelo urbano sometido a riesgo de inundación, así como la realización de obras de infraestructuras que sean vulnerables o puedan modificar negativamente el proceso de inundación.

El presente planeamiento en ningún caso da lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación en su término municipal o en el de otros municipios potencialmente afectados.

Para el resto de zonas de riesgo, especialmente la del Palancia, colindante a los asentamientos de viviendas y camping, se tiene en cuenta lo establecido en el punto 2 del artículo 22 del PATRICOVA:

*“En suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 2, 3 ó 4, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía”*

El actual camping, queda fuera de la zona de riesgo, según la cartografía disponible.

Para la zona de asentamientos de viviendas junto al río, el P.G.O.U. delimita una zona con la categoría de suelo no urbanizable protegido susceptible de minimización de impacto de núcleos de viviendas consolidadas, mediante oportuno expediente de tramitación, en el que prohíbe futuras construcciones y condiciona su control de vertidos.

En todo caso, la delimitación queda fuera de la zona con riesgo de inundación.

#### **2.4.2. Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril**

El P.G.O.U. sigue reconociendo como suelo urbano a los núcleos urbanos de Masías de Parrela y Masada del Sordo, consolidados anteriormente al trazado de la autovía A-23, no previendo más que una regularización de la delimitación actual para una mejor ordenación.

El mismo tratamiento en el caso de los asentamientos rurales, que se encuentran en Suelo no Urbanizable Común, con la regulación específica de la zona SNUC-ART.

Se analizará la necesidad de elaborar un Plan de Actuación Municipal en cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente en la materia.

#### **2.4.3. Plan Integral de residuos de la Comunidad Valenciana**

En cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente, se establece en este P.G.O.U. la reserva de suelo dotacional destinado a futuro ecoparque, que formará parte integrante de la Red Primaria de dotaciones y cuya ubicación se señala en el correspondiente plano de ordenación estructural de Red Primaria.

#### **2.4.4. Plan Eólico de la comunidad Valenciana**

El término municipal de Viver está afectado por el Plan Especial Eólico de la Zona 6, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio en fecha 30 de diciembre de 2005, publicado el BOP de Castellón núm.66 de 26.05.07 y en el DOCV núm.5564 de 26.07.07, y su ampliación relativa a la incorporación del Parque eólico Alto Palancia III, aprobada del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de enero de 2008, siendo este P.G.O.U. acorde con lo establecido en el mismo, y en concreto en el Título II "Determinaciones del Plan Especial Modificativas del Planeamiento General Municipal que estuviera vigente".

Básicamente, de acuerdo al artículo 2 de las Normas del Plan de la Zona 6, los suelos incluidos dentro de la Zona 6 tienen la clasificación de suelo no urbanizable, en el que se compatibiliza el uso eólico con los usos previstos en el planeamiento. Asimismo, de acuerdo al artículo 4 de estas normas, y según lo establecido en el artículo 25 de las Normas del Plan Eólico Valenciano, todo el suelo que se clasifica como suelo urbano y urbanizable, de uso distinto del industrial, se encuentra a una distancia de 1.000 metros desde cualquier punto de su superficie, hasta cualquier aerogenerador, subestación o edificio auxiliar del parque. Esta medida también se aplica a las construcciones aisladas de carácter no industrial que pudieran promoverse sobre suelo no urbanizable, entendiéndose que son construcciones aisladas de carácter industrial las edificaciones e instalaciones que no conlleven un uso exclusivamente residencial.

En todo caso el P.G.O.U. cumple con las anteriores determinaciones, quedando emplazado el ámbito del plan especial y su zona de afección de 1.000 metros desde cualquier aerogenerador,

subestación o edificio auxiliar del parque dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido.

#### **2.4.5. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV)**

A continuación se describen los distintos objetivos planteados en la ETCV y que han sido considerados a la hora de plantear el modelo territorial para el municipio de Viver.

##### **2.4.5.1. OBJETIVOS**

###### **Objetivo 1: Sistemas de ciudades. Mantener la diversidad y la vertebración.**

- Realizando una síntesis territorial de la Comunidad Valenciana según su configuración urbana y ambiental, se puede dividir en 3 zonas geográficas:
  - El litoral; cota 100
  - Franja intermedia del territorio
  - El sistema rural.
- Viver está situado en la zona la franja intermedia del territorio, donde se sitúa un 17,00% de la población y su superficie es el 42,70% del territorio. Su posición les hace ser nexo entre los agrosistemas litorales y el mundo forestal de interior y tienen la función de articular el territorio.
- Se sitúa dentro del Área Funcional del Valle del Palancia formando, junto con Jérica, un Centro de Polaridad Comarcal Complementaria, como municipios que ejercen influencia en el sistema rural y su entorno inmediato, respecto de la prestación de apoyo y servicios básicos.

###### **Objetivo 5: Sistema rural**

- Aun no perteneciendo estrictamente al sistema rural, Viver tiene elementos comunes a él en algunos aspectos.
- En este sentido, y a diferencia de la mayoría de estos territorios, la distribución de su economía y empleo no es especializada en el sector primario, no superando el 20% de ocupación en ese sector.
- Es prioritario evitar el despoblamiento paulatino de estas zonas.
- Como nodo de referencia del sistema rural, ha de proponerse estrategias diferenciales de crecimiento que permitan reforzar su polaridad territorial y alcanzar masas críticas que permitan rentabilizar equipamientos de ámbito supramunicipal que brinden un servicio eficiente a los municipios que conforman el sistema rural.

###### **Objetivo 6: Patrimonio ambiental**

- Es prioritario la creación de una malla verde continua en el territorio
- Se definen corredores de conexión que aprovechan cursos fluviales, vías pecuarias, caminos agrícolas, zonas de protección de infraestructuras activas u obsoletas...

- Como infraestructura verde se considera el conector fluvial a lo largo del Palancia y el conector terrestre desde la Sierra Calderona al Palancia a través de vía pecuaria
- Garantizar la viabilidad de la agricultura como herramienta de conservación paisajística y ambiental. Para ello se clasifican zonas de suelo no urbanizable con valor agrícola, regulándose los usos de forma que viabilice y potencie esa actividad.

#### Objetivo 10: Turismo

- Viver es considerado municipio turístico por el Decreto 72/2000 de 22 de Mayo
- Pertenece al grupo de municipios en que entre 1000 y 10000 plazas turísticas podrían ser absorbidas en viviendas de potencial uso turístico y segunda residencia
- Por esta razón se considerará un factor de flexibilidad máximo de 1,25 correspondiente a la 2ª residencia, para el cálculo de crecimiento máximo de suelo residencial

#### Objetivo 15: Energía

- Viver presenta un potencial eólico muy alto de entre 90-100 MW y aptitud estratégica para acoger centrales de biomasa

#### Objetivo 16: Logística

- La Autovía A-23 “Autovía mudéjar”, está incluida dentro de la red de carreteras de gran capacidad de la Comunidad Valenciana, como conexión entre la Plataforma logística de Valencia y la de Zaragoza

#### Objetivo 20: Infraestructuras

- Se tienen en cuenta los corredores de infraestructuras de electricidad (línea de alta 220 Kv y la línea de evacuación del parque eólico), y de gas (previsión de extensión de corredor por eje de infraestructuras de la A-23). Se advierte un grado de compatibilidad general medio.

#### Objetivo 23: Suelo

- La búsqueda de la ciudad compacta
- Potenciar las masas críticas para sostenibilidad de equipamientos y servicios como nodo de polaridad comarcal complementaria
- Racionalización de los modelos urbanos de baja densidad
- Cálculo del Índice máximo de ocupación del suelo residencial

$$\text{IMOS} = \text{TCD} * \text{FCTM} * \text{FCVT} = 0,3894$$

- TCD = 0,1963 (0,9% anual –Alto Palancia)
- FCTM =  $-0,1914 * \ln(P) + 3,007 = 1,59$
- FCVT = 1,25 (+25% - Franja Intermedia)
- Factor de flexibilidad = 1 (no se aplica 50% para segunda residencia)
- Suelo computable SIOSE (según Documento de referencia) = 597395 m<sup>2</sup>

- Como base de cálculo se han considerado los tejidos urbanos en los que predomine la categoría de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE del ICV, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas, equipamientos y dotaciones integradas en esas tramas urbanas. Como margen de seguridad para el cálculo del suelo computable a los efectos de la aplicación del IMOS para uso residencial, se recomienda el trazado de una envolvente al suelo correspondiente a las categorías de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE, de 500 metros de ancho, contabilizando los tejidos urbanos residenciales existentes correspondientes a cualquier categoría de las definidas según la cartografía SIOSE en dicho perímetro, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas y equipamientos y dotaciones integradas en la trama urbana. El suelo computado de acuerdo con la regla anterior, dentro de la envolvente de 500 metros, no podrá aumentar en más de un 50 por ciento el suelo resultante de la aplicación de la regla establecida en el primer apartado.

Se dan en Viver las condiciones de destino de segunda residencia que se justifica en el estudio de población y vivienda correspondiente, aunque no se aplica el factor de flexibilidad = 1,50 considerándose así quedar del lado de la prudencia.

- **Máximo crecimiento recomendable = 232600 m2 de suelo residencial**
- Es decir, concretamente, y para satisfacer la demanda local (municipal) y de 2ª residencia de suelo residencial, el presente P.G.O.U. cumple con las recomendaciones de la ETCV dado que plantea como crecimiento de suelo residencial a las unidades de ejecución de borde de suelo urbano SUR-UE-1, SUR-UE-2, SUR-UE-3, SUR-UE-4 y SUR-UE-8 así como los sectores urbanizables de uso residencial SAPU-1 y SAPU-2 (asumidos), SUPOR-1, SUPOR-2 y SUPOR-3, resultando un total de 199210 m2 de nuevo suelo residencial, inferior a lo recomendado.

#### Objetivo 24: Actividad económica

- La estrategia territorial también propone un modelo de crecimiento de suelo para actividades económicas, industriales y terciarias, con el fin de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos.
- Al igual que en el crecimiento residencial, la ETCV establece como primer factor limitante los crecimientos urbanísticos industriales que disminuyan la funcionalidad de la Infraestructura verde.
- La localización de las áreas industriales y terciarias de fuerte impacto en el territorio, desde el punto de vista ambiental y paisajístico, debe contemplar tres escalas: la territorial, escogiendo las zonas de mayor capacidad y menor vulnerabilidad, la intermedia, basada en la integración del polígono en el sistema de espacios abiertos del territorio, y la escala más local, donde se analizará su integración paisajística a través de aspectos como la preexistencia territorial, los espacios libres en el interior de la parcela, la edificación, los cerramientos, la señalización, etc.

- Para los usos residenciales es la población el criterio de referencia para expresar las nuevas demandas. En el suelo para actividades económicas es la evolución de los empleos en la industria y los servicios lo que debe determinar el índice máximo de ocupación de suelo para las nuevas implantaciones para estos usos.
- Esta tasa prevista de empleos en la industria y los servicios se ajustará en su aplicación territorial teniendo en cuenta los criterios de tamaño municipal, en este caso expresado por el número de empleos de cada municipio, los objetivos de vertebración territorial y la flexibilización del suelo para actividades económicas.
- Cálculo del índice máximo de ocupación del suelo para actividades económicas según ETCV

La tasa de suelo sellado actualmente según datos del SIOSE es del 1.35% de la superficie del término de acuerdo con estos datos obtenemos:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} * \text{FCEA} * \text{FCVT} = 0,685$$

- $\text{TCE} = 0,244$  (1,10% anual)
- $\text{FCEA} = -0,2957 * \ln(\text{emp}) + 3,9719 = 2,24$
- $\text{FCVT} = 1,25$  (+25% - Franja Intermedia)
- Factor de flexibilidad = 2 (se aplica máximo de 100% por tener tasa de suelo sellado inferior a 2,5% de las superficie del término)
- Suelo computable SIOSE (según Documento de referencia) = 74271 m<sup>2</sup>
- **Máximo crecimiento recomendable según ETCV (datos SIOSE) = 101750 m<sup>2</sup> de suelo actividades económicas**
- Es decir, concretamente, y para satisfacer la demanda local de suelo industrial y terciario, el presente P.G.O.U. plantea los sectores urbanizables de uso industrial colindantes al casco urbano SUPOI-1 “La Hoya II”, SUPOI-2 “Torrejón” y SUPOI-3 “El Martes”, para un total de 81728 m<sup>2</sup>.  
De estos 81728 m<sup>2</sup> de suelo para actividades económicas, 23256 m<sup>2</sup> se solapan con suelos sellados industriales según SIOSE por lo que el incremento efectivo de suelo para actividades económicas propuesto por el plan es de 58472 m<sup>2</sup>, cumpliendo con las recomendaciones de la ETCV
- Esta superficie y ubicación colindante a tejidos residenciales es considerada adecuada a los fines previstos ya que no pueden ser considerados polígonos exclusivamente industriales al producirse en ellos una interrelación con usos de tipo terciario como pueden ser pequeños almacenes, logística, espacios comerciales y de ocio, que actualmente se producen en el interior del casco y que los modelos de ocupación del suelo (SIOSE) no computan.
- Es evidente asimismo el paulatino basculamiento de usos de esa naturaleza que se van a producir desde el interior del casco, hacia ese tipo de áreas.
- Este carácter mixto de este tipo de espacios, permite una mayor compatibilidad con los usos residenciales, lo que implica la voluntad de este P.G.O.U. de concentrar este tipo de



áreas próximas a las zonas residenciales con objeto de conseguir una máxima permeabilidad y una movilidad sostenible.

#### **2.4.6. Plan de Acción Territorial del Paisaje y de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.**

La planificación territorial y urbanística, en previsión de la aprobación definitiva y aun no siendo exigible todavía este PAT, define e incluye la Infraestructura Verde a escala local, dentro del nuevo planeamiento.

Dicha figura se establece con el fin de garantizar la calidad de vida, la preservación de la biodiversidad y el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos y se define como la estructura territorial básica formada por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual; las áreas críticas del territorio que deban quedar libres de urbanización; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Para ello, se han identificado dichas infraestructuras en los planos de ordenación del término y del casco urbano.

De forma general pasan a formar parte de esta Infraestructura:

- **El Suelo No Urbanizable de Protección de Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).**
- **El Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística y Medioambiental (SNUP-PAM).**
- **El Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (SNUP-FOR).**
- **El Suelo No Urbanizable Protección del Dominio Pecuario (SNUP-PEC).**

Por su valor cultural y ambiental y como medio de garantizar su conservación, haciendo sostenibles ambas infraestructuras

- **Los elementos incluidos en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos y sus correspondientes zonas de protección.**
- **Las cuevas y sus zonas de protección.**
- **Vía Verde “Ojos Negros”**

Por su valor como infraestructura lineal de conexión territorial. Por su accesibilidad y capacidad para albergar a ciclistas y peatones y conectar lugares más distantes lo que permite ser un elemento de dinamización turística y económica de Viver.

- **Caminos rurales, Sendas y rutas de interés**

Por su valor cultural, ambiental y visual. Como medio de garantizar la conservación del medio natural y de dinamización turística y económica de la localidad, lo cual hará más sostenible su conservación. Se corresponde con las rutas de interés local que pueden obtenerse en las dependencias municipales.

- **Parques urbanos “La Floresta” y sus conexiones con el entorno a través del Barranco Hurón.**

Como gran espacio natural situado en el centro del municipio y las conexiones previstas hacia el Norte y el Parque Público “Monte de San Roque” a lo largo del cauce del Barranco Hurón y hacia el Sur a través del encauzamiento de Barranco previsto en la zona de Eras Bajas, junto a la SUR-UE-1 y los equipamientos y espacios libres existentes para su conexión hacia el “Paraje del Sargal” junto al río Palancia a lo largo del curso del Barranco.

Este elemento es considerado esencial como medio de garantizar la conservación del medio natural y de dinamización turística y económica de la localidad.

- **Zona de equipamientos y espacios libres del Barranco Hurón.**

Corresponde a la zona verde de red primaria “Fuente del Chorrillo”, a los equipamientos de pabellón multiusos, pista deportiva, a la zona verde de parque público de red primaria PJI-3 incluida en la SUR-UE-1, así como a la futura zona verde SJI-9 del sector SUPOI-2, por conformar un conjunto de espacios libres para el uso y disfrute del Barranco.

- **Zonas de afección visual de las principales infraestructuras viarias (A-23 y N-234) según las cuencas visuales delimitadas en el Estudio de Paisaje**

#### **2.4.7. Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana.**

Aprobado mediante Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell.

Los terrenos forestales se clasifican conforme al capítulo I del título II de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y al capítulo IV del título I de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana.

Los espacios forestales incluidos en su cartografía han sido clasificados mayoritariamente como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (SNUP-FOR), de acuerdo con el art. 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, formando parte de la infraestructura verde en cumplimiento del art. 22 del PATFOR.

#### **2.4.8. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias e Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias.**

Las vías pecuarias clasificadas del término municipal de Viver, las cuales no se encuentran deslindadas ni amojonadas clasificadas, aprobadas por Orden Ministerial de fecha 13.07.84 e incluidos en la cartografía del P.G.O.U. han sido clasificados íntegramente como Suelo No Urbanizable de Protección del Dominio Pecuario (SNUP-PEC), a excepción de algunos tramos urbanos o de suelo urbanizable. Procede su clasificación de acuerdo con la legislación vigente, formando parte de la infraestructura verde.

## **2.5. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS 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: Barracas, Pina de Montalgrao, Benafer, Jérica, Teresa y Torás hasta una distancia que nos permite analizar las posibles incidencias que puedan tener sobre la clasificación y calificación de suelo de Viver.

La totalidad de las vías pecuarias cuyo recorrido pasa a los municipios colindantes lo hacen sin incidencias, no perdiendo en ningún caso su continuidad y siendo compatible con la clasificación del suelo del municipio colindante.

### **2.5.1. Planeamiento vigente**

El municipio de Viver linda con los siguientes municipios, (siguiendo el sentido de las agujas del reloj): Barracas, Pina de Montalgrao, Benafer, Jérica, Teresa y Torás

El planeamiento vigente en cada uno de los municipios colindantes al término municipal de Viver es el siguiente:

- **Barracas**

Este municipio está regulado por un Plan General homologado a L.R.A.U. y aprobado definitivamente con fecha de 26 de Abril del 2007 y publicado en el BOP de Castellón el 27 de Noviembre del 2008. A pesar de su aprobación posterior a la entrada en vigor de la L.U.V., su tramitación fue anterior a esta Ley, por tanto este plan ha sido homologado a la derogada L.R.A.U.

- **Pina de Montalgrao**

Este municipio cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) aprobado el 29 de Noviembre de 1988.

- **Benafer**

Este municipio cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) aprobado el 27 de Junio de 1989 y publicado en el BOP de Castellón el 28 de Octubre de 1989.

- **Jérica**

Este municipio tiene en tramitación un nuevo P.G.O.U adaptado a la L.U.V. Hasta su aprobación definitiva, están vigentes las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 13 de junio de 1996 y publicado en el BOP de Castellón el 9 de julio de 1996.

- Teresa

Este municipio cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) aprobado el 28 de Noviembre de 1989.

- Torás

Este municipio cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 14 de junio de 1993 y con una última modificación publicada en el BOP de Castellón el 24 de Noviembre de 2009.

### **2.5.2. Grado de adecuación de los municipios colindantes con el modelo territorial propuesto**

La mayoría de los municipios colindantes con Viver han tenido una tendencia general a desarrollar su crecimiento alrededor de los núcleos de población, ubicados en su mayoría en el centro geográfico de los términos municipales. Por ello hay un predominio de suelo no urbanizable común ó protegido en las zonas limítrofes de Viver con estos municipios.

### **2.5.3. Cuadro de adecuación y posibles incidencias**

MUNICIPIO	CLASIFICACION DEL SUELO	CLASIFICACION VIVER	INCID.	Nº VIAS PECUARIAS	INCID.
BARRACAS	S.N.U. COMÚN GENÉRICO	SNUP-FOR	---	1,3,4	---
		SNUP-PAM	---	1,3,4	---
PINA DE MONTALGRAO	S.N.U. COMÚN GENÉRICO	SNUP-FOR	1		
		SNUP-PAM	1		
BENAFAER	S.N.U. COMÚN GENÉRICO	SNUP-FOR	1		
		SNUP-PAM	1		
		SNUP-AGR	---	5,11	---
JÉRICA	S.N.U. COMÚN GENÉRICO	SNUP-AGR	---		
		SNUP-FOR	1		
		SNUP-PAM	1		
		SNUP-GEN	---		
	S.N.U. PROTECCION FORESTAL	SNUP-AGR	1		
		SNUP-FOR	---		
	S.N.U. PROTECCION	SNUP-AGR	1	1,2	---
		SNUP-FOR	---	2	---

	MEDIOAMBIENTAL	SNUP-PAM	---		
TERESA	S.N.U. COMÚN GENÉRICO	SNUP-PAM	1		
		SNUP-FOR	1		
		SNUP-AGR	---		
TORÁS	S.N.U. AGRICOLA	SNUP-GEN	---		
		SNUP-AGR	---		
		SNUP-FOR	1		
	S.N.U. PROTECCION FORESTAL	SNUP-FOR	---		
		SNUP-GEN	1		

**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 entre suelos ni discontinuidad de vías pecuarias.

## **2.6. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY 4/2004, DE 30 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

Las determinaciones del Plan General de Viver deberán ajustarse en su totalidad a lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), así como también, por lo que respecta al suelo no urbanizable, a lo señalado en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable (en adelante LSNU).

La LOTPP contiene en su texto articulado una serie de referencias expresas a los Planes Generales que deberán tenerse en cuenta en el documento que se redacte.

Se trata, fundamentalmente, de las siguientes:

1. El artículo 9.2 de la LOTPP establece que *“los planes generales deberán incluir en la memoria justificativa el análisis y diagnóstico sobre la situación de la vivienda, tanto libre como de protección pública, en su ámbito de ordenación, a los efectos de establecer las reservas de suelo u otras medidas urbanísticas necesarias para dar respuesta a las necesidades derivadas de dicho estudio. Su contenido estará adaptado al grado de complejidad del mercado de la vivienda en el ámbito objeto del respectivo plan”*.
  - Se adjunta Estudio de de Población y Vivienda a esta Versión del Plan General.
2. El artículo 11.1 de la LOTPP indica que *“los planes generales y los instrumentos de planificación urbanística que prevean un crecimiento urbano incorporarán un estudio sobre el paisaje que necesariamente deberá identificar los hitos geográficos y aquellas*

*características del territorio que constituyan referentes del paisaje del ámbito de la planificación y ordenación”.*

- Se adjunta Estudio de Paisaje que acompaña a este Plan General, donde se fijan los hitos geográficos y características del territorio.
3. El artículo 13.5 de la LOTPP establece determinadas limitaciones a la posibilidad de modificar las directrices establecidas en el planteamiento general.
    - Las Directrices Definitorias de la Estrategia Urbana establecen los límites a los que hace referencia el artículo 13.5 de la LOTPP.
  4. El artículo 13.6 de la LOTPP establece que toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada en unas determinadas condiciones.
    - Se justifican estas cesiones en las correspondientes áreas de reparto.
  5. El artículo 19.3 de la LOTPP establece *que “los planes generales municipales establecerán limitaciones precisas a la clasificación del suelo cuando se carezca de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad”.*
    - Se justifica en Estudio de Suficiencia de Recursos Hídricos de esta memoria y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General.
  6. El artículo 30 de la LOTPP señala que los planes generales pueden *“definir y orientar políticas de protección del paisaje”*, tras lo que el precepto reitera la necesidad de que el plan general incorpore un estudio del paisaje.
    - Se acompaña dicho Estudio del Paisaje.
  7. El artículo 50.2 de la LOTPP establece que los planes generales están condicionados por lo que puedan establecer los Planes de Acción Territorial.
    - Se incorporan las determinaciones principales de los Planes de Acción Territorial y Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
  8. El artículo 82.3 de la LOTPP indica que *“los planes generales, planes especiales y planes parciales de mejora o cualquier otro instrumento previsto en la legislación urbanística que permita la transformación de nuevos espacios establecerán en su memoria justificativa el porcentaje de suelo efectivamente ocupado, el susceptible de ocupación en ejecución del planeamiento vigente, y el que resultaría de la aprobación del documento tramitado, así como la intensidad de los usos previstos. El mismo tratamiento darán al resto de conceptos para los que existan indicadores territoriales y ambientales, referidos a todo el ámbito municipal”.*
    - Se incorporan en el presente documento tablas justificativas, conforme a lo previsto en el artículo 82.3 de la LOTPP.

9. El artículo 95.1 de la LOTPP dice que *“los planes generales y los planes especiales regulados en la legislación urbanística, en desarrollo de las funciones que les son propias, pueden establecer ciertas determinaciones de ordenación territorial, según lo establecido en los artículos siguientes”*. A su vez, el artículo 95.2 indica que *“los planes generales y especiales, al establecer su ordenación territorial y urbanística, justificarán su adecuación a las previsiones establecidas en esta ley y en los instrumentos de ordenación del territorio que les afecten”*.

- Quedan justificadas estas determinaciones en la presente memoria.

10. El artículo 96.1 de la LOTPP determina que *“los planes generales y, en su caso, los planes especiales actúan como instrumentos de ordenación del territorio cuando adoptan decisiones y establecen propuestas en su propio ámbito que, por su importancia, resultan de trascendencia supramunicipal”*.

11. Y el artículo 97.1 de la LOTPP establece la necesidad de que los Planes Generales se adecuen a los instrumentos de ordenación del territorio.

Además de estos preceptos, que citan a los Planes Generales, existen otras disposiciones de la LOTPP inciden directamente sobre el planeamiento urbanístico y se tendrán en cuenta cuando se redacte el Plan General.

Así es de destacar que, según establece el artículo 4.2 de la LOTPP, los criterios de ordenación del territorio establecidos en el Título I de esta Ley (artículos del 5 al 24) han de informar las determinaciones de los Planes Generales. Esto quiere decir que los Planes Generales han de tener en cuenta todos los criterios de ordenación del territorio establecidos en estos preceptos legales. Condiciones todas ellas que se acompañan en la documentación que se tramita.

Además, los siguientes preceptos de la LOTPP establecen también determinaciones que han de ser tenidas en cuenta por el planeamiento urbanístico:

12. Según el artículo 6.1 de la LOTPP, los instrumentos de planeamiento establecerán las condiciones que deban reunir los espacios y edificios públicos para garantizar su plena accesibilidad.

13. Según el artículo 7.1 los instrumentos de planeamiento establecerán reservas de suelo que permitan la configuración de una red de comunicaciones. En particular, deberán preverse recorridos peatonales.

14. Según el artículo 8 de la LOTPP los instrumentos de planeamiento deberán prever los equipamientos dotacionales públicos para los nuevos crecimientos. En concreto, deberán establecer una reserva de zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a diez metros por habitante en relación con la total población prevista.

- Queda justificada esta proposición en el apartado siguiente de esta memoria justificativa.

15. Los instrumentos de planeamiento deberán garantizar una utilización racional de los recursos naturales, conforme a los artículos 12 y siguientes de la LOTPP.
  - Se justifica en el documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental.
16. Conforme al artículo 13 de la LOTPP, los crecimientos urbanísticos deberán definirse bajo los criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, evitándose una implantación urbanística dispersa, y estableciendo mecanismos de control de los incrementos de ocupación del suelo.
  - El modelo territorial elegido procura la implantación de un modelo de ciudad compacta conforme a las previsiones de la LOTPP.
17. El planeamiento urbanístico debe adoptar medidas contra la erosión del suelo, conforme al artículo 14.4 de la LOTPP.
18. En la asignación de usos los instrumentos de planeamiento han de tener en cuenta el objetivo de prevención de accidentes graves, conforme al artículo 14.7 de la LOTPP.
  - El municipio deberá desarrollar un Plan de Actuación Municipal frente a accidentes graves relacionados con las vías de comunicación, fundamentalmente la A-23.
19. El planeamiento urbanístico ha de conseguir un uso eficiente de los recursos hídricos, conforme al artículo 17 de la LOTPP. Además, el planeamiento ha de identificar los elementos hídricos del artículo 18 de la Ley, con las limitaciones y perímetros de protección allí establecidos.
  - Quedan localizados los elementos hídricos y sus perímetros de protección .
20. Según el artículo 18.2 de la LOTPP, los instrumentos de planificación urbanística deberán prever que todos los sectores de suelo urbanizable dispongan de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con determinados requisitos. Además deberán efectuarse los estudios a que se refiere el artículo 18.3.
  - Los sectores planificados quedan condicionados a su efectiva conexión a los sistemas de saneamiento del municipio. El planeamiento preve un uso sostenible del agua, según los criterios del artículo 10 de la LOTPP. La implantación de usos que impliquen incremento de agua requerirá de la previa obtención de informe favorable del organismo de cuenca, en los términos del artículo 19.2 de la Ley. Se solicitará informe favorable del órgano de cuenca. Se ha analizado de afección de corrientes y dominio público hidráulico y se aporta estudio de suficiencia de recursos hídricos.
  - Se incorporarán a las determinaciones de las Condiciones de Urbanización de la Normativa detallada del Plan General.
21. Según el artículo 20 de la LOTPP, la planificación urbanística integrará la protección, conservación y regeneración del medio natural garantizando el mantenimiento del



equilibrio ecológico. Para ello el planeamiento urbanístico ha de incorporar las redes y elementos que se citan en el artículo 20.2.

22. El planeamiento urbanístico debe proteger el paisaje, según señala el artículo 20.3 de la LOTPP. En concreto, la ordenación urbanística ha de tener en cuenta los criterios de ordenación pormenorizada del artículo 20.6 de la LOTPP, así como prever los corredores verdes previstos en el artículo 20.7. Además, la implantación de nuevos usos que puedan generar la emisión de gases deberá contener medidas compensatorias, en los términos del artículo 20.8.

- Determinaciones todas ellas contempladas y justificadas en la documentación del ISA Estudio del Paisaje y sus anexos.

23. El planeamiento urbanístico deberá promover la conservación del patrimonio cultural, en los términos del artículo 21 de la LOTPP.

- Se incorpora como anexo Catálogo de Bienes de Interés Cultural

24. Según el artículo 22 de la LOTPP, el planeamiento urbanístico adoptará las medidas necesarias para revitalizar el patrimonio rural.

- Se incorporan medidas que se justifican en el Catálogo de Bienes e ISA.

25. Los instrumentos de planeamiento contribuirán al ahorro y a la eficiencia energética en los términos del artículo 24 de la LOTPP, facilitando instalaciones tales como puntos de recogida selectiva, ecoparques, plantas de tratamiento, etc...

- Se incorporarán a las determinaciones de las Condiciones de Urbanización de la Normativa detallada del Plan General.

26. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán tener en cuenta los criterios establecidos en el artículo 33 de la LOTPP, relativos a la integración paisajística en la planificación urbanística. Igualmente deberán tener en cuenta las normas de aplicación directa del artículo 34.

- Se incorporan las condiciones derivadas del ISA y el Paisaje a las fichas de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Residencial e Industrial, así como los condicionantes acústicos.

27. Según el artículo 35 de la LOTPP, el planeamiento urbanístico ha de propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo sus bordes urbanos, siluetas y accesos desde las principales vías de comunicación, y previendo el resto de condiciones señaladas en este precepto.

- Determinaciones que han quedado analizadas en el Estudio de Paisaje.

28. De conformidad con el artículo 36 de la LOTPP, los documentos de planificación urbanística delimitarán ámbitos para el desarrollo de Programas de imagen urbana.

- Se fijan en el Estudio de Paisaje.

29. Conforme al artículo 82 de la LOTPP el planeamiento urbanístico queda limitado por los valores naturales, y los municipios han de velar para que no se superen los umbrales fijados por Decreto o por los Planes de Acción Territorial.

- Se han tenido en consideración los Planes de Acción Territorial en la fijación de determinaciones del modelo territorial.

30. Por último, según el artículo 84.1 el planeamiento municipal puede sobrepasar los umbrales establecidos, cumpliendo las condiciones establecidas en el propio precepto.

En particular, el Plan General deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13.6 de la LOTPP, en la nueva redacción dada a este precepto por el artículo 115 de la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera, Administrativa, y de Organización de la Generalitat. De este modo, todo el suelo reclasificado en el nuevo Plan General deberá comportar la cesión de suelo no urbanizable protegido, en los términos establecidos en el citado precepto.

- Se incorporan en las condiciones de los sectores de suelo urbanizable reclasificatorios.

31. Del mismo modo, el Plan General que se redacte deberá contener las determinaciones que para el suelo no urbanizable se contienen en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable (en adelante LSNU).

- Se acompañan Normas Urbanísticas relativas al suelo no urbanizable.

## **2.7. TABLA DE SUPERFICIES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PROPUESTA**

Se expresan los valores de la situación actual del planeamiento vigente correspondiente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Viver:

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS. CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>% Superficie ocupada (m2)</b>	<b>% termino</b>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>607205</b>		
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>			
Casco Antiguo (Z.C.A.)	115188	97%	0,232%
Residencial 1 (Z.R.1.)	240473	95%	0,484%
Residencial 2 (Z.R.2.)	8535	100%	0,017%
Residencial 3 (Z.R.3.)	1020	100%	0,002%
Ensanche (Z.E.)	15010	81%	0,030%
(Z.M.O.E.) - Z.AD (Actuaciones diversas)	6598	100%	0,013%
(Z.M.O.E.) - Z.AP (Actuaciones puntuales)	7104	100%	0,014%
(Z.M.O.E.) - ZR (Zona de respeto)	4882	100%	0,010%

Espacios libres y zonas verdes (Z.E.E.)	41509	100%	0,084%
Zona dominio publico Bco.Huron)	51630	100%	0,104%
Equipamientos(Z.EQ.)	52826	100%	0,106%
Equipamientos(ED)	1491	100%	0,003%
Masías de Parrela y Masada del Sordo (Z.N.D.)	30824	42%	0,062%
Viales	30114	100%	0,061%
<b>total suelo urbano</b>	<b>607205</b>	<b>94%</b>	<b>1,223%</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
<b>SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>			
SAPU-1	29000	0%	0,058%
SAPU-2 Noreste	8000	0%	0,016%
SAPU-2 Oeste	29200	0%	0,059%
subtotal	<b>66200</b>	0%	0,133%
<b>SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL</b>			
SAPU-3"	55000	0%	0,111%
subtotal	<b>55000</b>	0%	0,111%
<b>total suelo urbanizable</b>	<b>121200</b>	<b>0%</b>	<b>0,244%</b>

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
SUELO NO URBANIZABLE COMUN GENERIC0	13721295		27,639%
SUELO NO URB. DE INTERES AGROPECUARIO	15745100		31,716%
SUELO NO URB. ESPECIALMENTE PROTEGIDO	19449800		39,178%
subtotal	<b>48916195</b>		98,533%
<b>total suelo urbanizable</b>	<b>48916195</b>		98,533%
<b>TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>49644600</b>		100,000%

Por su parte, el P.G.O.U. plantea:

<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>% termino</b>
<b>SUELO URBANO</b>		
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>		
Casco Urbano	556791	1,122%
Masías de Parrela	49183	0,099%
Masada del Sordo	3048	0,006%
SUR-UE-1 "Eras Bajas"	10949	0,022%
SUR-UE-2 "Residencial Mediavega"	6495	0,013%

SUR-UE-3 "C/ Carcabo"	9368	0,019%
SUR-UE-4 "C/ Serrallo-Aguas Blancas"	10075	0,020%
SUR-UE-5 "C/Torella-Mediavega"	6836	0,014%
SUR-UE-6 "Santa Cruz"	9731	0,020%
SUR-UE-7 "Avda. Valencia Sur"	4097	0,008%
SUR-UE-8 "El Calvario"	4433	0,009%
subtotal	<b>671006</b>	1,352%
SUELO URBANO INDUSTRIAL		
Zona Cooperativa	2229	0,004%
Zona Este	16679	0,034%
subtotal	<b>18908</b>	0,038%
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>689914</b>	1,390%

CLASIFICACION DEL SUELO	Superficie (m2)	% termino
SUELO URBANIZABLE		
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
SAPU-1 (Plan Parcial aprobado)	26487	0,053%
SAPU-2 Oeste (Plan Parcial aprobado)	27428	0,055%
SUPOR-1 "La Hoya I"	27107	0,055%
SUPOR-2 "La Torella"	44382	0,089%
SUPOR-3 "Aguas Blancas"	32486	0,065%
subtotal	<b>157890</b>	0,318%
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL		
SUPOI-1 "La Hoya II"	17847	0,036%
SUPOI-2 "Torrejón"	46512	0,094%
SUPOI-3 "El Martes"	17369	0,035%
subtotal	<b>81728</b>	0,165%
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>239618</b>	0,483%

CLASIFICACION DEL SUELO	Superficie (m2)	% termino
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN		
S.N.U. COMÚN GENÉRICO (SNUC-GEN)	12313941	24,804%
S.N.U. COMÚN VALOR AGRÍCOLA (SNUC-AGR)	10683113	21,519%
S.N.U. COMÚN ASENT. RURALES TRAD. (SNUC-ART)	28080	0,057%
subtotal SNUC	<b>23025134</b>	46,380%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		
S.N.U. PROTECCIÓN SIST. COMUNICACIÓN (SNUP-COM)	845746	1,704%
S.N.U. PROTECCIÓN INFR. FERROVIARIAS (SNUP-FER)	209792	0,423%
S.N.U. PROTECCIÓN DOMINIO PECUARIO (SNUP-PEC)	1207200	2,432%
S.N.U. PROTECCIÓN DOM. PÚBLICO HIDR. (SNUP-DPH)	1083053	2,182%

S.N.U. PROT. PAISAJISTICA Y MEDIOAMB. (SNUP-PAM)	3621218	7,294%
S.N.U. PROTECCIÓN FORESTAL (SNUP-FOR)	18722925	37,714%
subtotal SNUP	<b>25689934</b>	51,748%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	<b>48715068</b>	98,128%
TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	<b>49644600</b>	100,000%

## **2.8. DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACION DE SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA**

### **2.8.1 Objeto y estado actual**

El objeto de la Red Primaria definida en el Plan General de Viver es asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La Red Primaria junto con la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional se configurarán como un conjunto integrado de espacios dotacionales.

Es necesario remarcar el estado actual y grado de desarrollo de los Sistemas Generales previstos en las NN.SS, que se resumen en los siguientes puntos:

#### **2.8.1.1. RED VIARIA**

- a) Necesidad de vial de borde del municipio por la parte Este-Sur-Oeste, como alternativa al recorrido por el interior (Avenida Valencia), para formación de límite claro del futuro casco y como servicio de nuevos desarrollos residenciales e industriales y solución de problemas funcionales en periodos de gran afluencia de visitantes o segunda residencia.
- b) Insuficiente ancho de vías y falta de espacios de aparcamiento público en periodos de gran afluencia de visitantes o segunda residencia.

#### **2.8.1.2. ESPACIOS LIBRES**

- a) Necesidad de valorización mediante su acceso, uso y disfrute controlados, de elementos ambientales y espacios libres de interés tanto del término municipal como del propio casco.

- b) Problema de desconexión y aislamiento del Parque de la Floresta que produce problemas de conservación, vigilancia y mantenimiento, sin olvidar el impacto positivo que podría tener como atractivo turístico
- c) Necesidad de establecer un sistema general de espacios libres dentro y fuera del casco urbano interconectados a través de elementos de comunicación protegidos (caminos, vías pecuarias, sendas, carril-bici, itinerarios peatonales de interés cultural, zonas verdes de red secundaria,...)

#### **2.8.1.3. EQUIPAMIENTOS**

- a) La ubicación actual de algunos equipamientos existentes no es la más deseable. Han quedado históricamente insertados dentro de espacios residenciales y con superficies de parcela residuales, lo que produce problemas funcionales claros como la falta de espacio de aparcamiento y dificultad de acceso y de crecimiento.
- b) Otros equipamientos, como la depuradora, se encuentran tan próximos al núcleo histórico, que impiden el natural uso de los suelos en esa zona muy próximos al núcleo histórico. Al margen de la peligrosidad que supone encontrarse en suelo inundable, las molestias que provoca su inadecuada ubicación ha provocado un gran vacío urbano.
- c) Dentro de esta categoría incluimos a los suelos de reserva para Vivienda protegida, los cuales, a día de hoy, bien corresponden a viviendas puntuales de carácter asistencial, o bien se encuentran sin desarrollar e integrados en zonas residenciales con tipología unifamiliar lo que no favorece en ningún caso su materialización futura.

En base a las conclusiones obtenidas del estado actual y grado de desarrollo de los Sistemas Generales previstos en las NN.SS. vigentes se plantea la Red Primaria de Reserva de Suelo Dotacional que se clasificará según la siguiente terminología:

#### **1.- Red Viaria**

##### **1.1.- Viario de Tránsito (PRV)**

#### **2.- Espacios Libres**

##### **2.1.- Parque Público Natural (PNL)**

##### **2.2.- Jardines (PVJ)**

#### **3.- Equipamientos**

##### **3.1.- Deportivo-Recreativo (PQD)**

##### **3.2.- Educativo-Cultural (PQE)**

##### **3.3.- Sanitario-Asistencial (PQS)**

##### **3.4.- Administrativo-Institucional (PQA)**

##### **3.5.- Infraestructura-servicio urbano (PQI)**

#### **2.8.2. Red primaria de red viaria (PRV)**

1.- Viario de Tránsito (PRV)

- Avenida San Francisco – Avenida Valencia

Se incluye al ser actualmente el gran eje de comunicación por el sur del casco y por el que discurren muchas infraestructuras de servicio. Discurre históricamente sobre ella un tramo de 100 metros lineales de la vía pecuaria nº 6 “Colada de Viver” de ancho legal 3 m. No existe afección a dicha vía pecuaria dado que el vial presenta anchura suficiente y se encuentra consolidado..

- Avenida Diputación – Avenida Castellón

Actual eje de comunicación Norte-Sur por el este del casco y entrada al mismo desde la N-234. Permite la comunicación directa con la N-234 y posteriores salidas a la A-23. Discurre históricamente sobre ella un tramo de 240 metros lineales de la vía pecuaria nº 6 “Colada de Viver” de ancho legal 3 m. No existe afección a dicha vía pecuaria dado que el vial presenta anchura suficiente y se encuentra consolidado.

- Nuevo vial de borde

Vial de borde Este-Sur-Oeste, que permitirá la conexión perimetral de todos los desarrollos de suelo urbanizable residenciales e industriales, sin alterar el funcionamiento interno actual con las limitaciones que tiene. Se diseñan enlaces con antigua CV-235 a Jérica-Viver, con zona Barranco Hurón-Acceso a centro y CV-2352 hacia Teresa. Cruzará a nivel la vía pecuaria nº 6 “Colada de Viver” de ancho legal 3 m.

- Tramo CV-2390 incorporado a CV-211

Este tramo carretera, perteneciente a la red provincial y que puede adquirir la condición de red local, supone la conexión entre casco urbano y núcleos de Masía de Parrela y del Sordo – Masadas Blancas y Benafer. Cruza a nivel la vía pecuaria nº 5 “Colada de los Algezares” de ancho legal 8 m, a unos 100 m al Sur de Masías de Parrela.

- Calle Segorbe-Serrallo

Histórica vía de recorrido de casco de Viver por el Norte, correspondiente a la antigua carretera nacional y que conforma el límite del casco actual. No admite más tráfico del que tiene dadas sus condiciones ambientales de núcleo histórico. No existe afección a vías pecuarias

- Avenida Mariane-Tramo C/Santa Cruz-Avenida Campo de deportes

Grafiada en el plano de Red Primaria OE5.1, constituye el gran eje Norte-Sur que articula la zona de ensanche residencial ZR-5, al tiempo que sirve de conexión viaria con el Centro Médico y el Campo de Deportes Municipal, situados integrados en ese tejido residencial e incluidos en la Red Primaria de equipamientos. No existe afección a vías pecuarias

- Vial de borde Norte SUPOR-1 y conexión a Avda. diputación

Como límite del futuro casco. No existe afección a vías pecuarias

- Vial de borde SUPOI-1 , SUPOI-2 y SUPOI-3

Como límites del futuro casco. En el SUPOI-2 cruza la vía pecuaria nº 6 “Colada de Viver” de ancho legal 3 m.

- Vial de borde Oeste SUPOR-2 y SUPOR-3

Como límite Oeste del futuro casco. No existe afección a vías pecuarias

- Tramo urbano de carretera de Aguas Blancas

Por sus condiciones de soporte de equipamientos de red Primaria y conexión con caminos de red local. No existe afección a vías pecuarias

### **2.8.3. Red primaria de espacios libres**

El presente documento delimita una ambiciosa red de parques públicos, tanto urbanos como no urbanos. Y ello no sólo para cumplir estrictamente con la legislación vigente., sino para dotar de mayores atributos a la realidad socioeconómica del municipio de Viver, cuya economía se encuentra fuertemente basada en la explotación turística de sus recursos naturales y culturales.

La red de parques públicos preserva los valores ambientales de ciertas zonas y contribuye a la interconexión de espacios de interés del tanto del suelo urbano como del suelo no urbanizable y el territorio.

Al mismo tiempo, dota al Ayuntamiento de los mecanismos de gestión necesarios para que esta red de parque pase a ser de titularidad pública.

El Plan General incluye dos tipos de Parque Público:

CODIGO	NOMBRE	Superficie (m2)
<b>Parque Público Natural (PNL)</b>		
<b>PNL-1</b>	Parque Público Natural "Monte San Roque"	201252
<b>Jardines (VJ)</b>		



<b>PVJ-1</b>	Parque "La Floresta"	28744
<b>PVJ-2</b>	Parque "El Chorrillo"	10972
<b>PVJ-3</b>	Parque "Eras Bajas"	2931
<b>PVJ-4</b>	Parque "Masías de Parrela"	1098

#### Parque Público Natural (PNL-1) "Monte San Roque"

Se incluye este paraje dada su importancia no sólo ambiental sino también socio-cultural. Se trata de un enclave clasificado como suelo no urbanizable forestal, próximo al casco urbano, en una posición de dominio visual del casco urbano y de casi todo el término. El hecho de encontrarse al otro lado de la actual N-234 ha preservado sus cualidades ambientales al tiempo que tiene un gran valor en el imaginario colectivo.

#### Parque (PVJ-1) " La Floresta"

Es evidente la inclusión de este enclave en la red primaria. Su posición central como rótula de la ciudad desde los mismos orígenes de Viver, sus grandes dimensiones y sobre todo su riqueza espacial y ambiental lo hacen necesario para el futuro del municipio.

#### Parque (PVJ-2) " El Chorrillo"

Por su función de conexión de espacios libres a lo largo del Barranco Hurón a su paso por el casco urbano. Por su centralidad, dimensiones y la integración con equipamientos existentes.

#### Parque (PVJ-3) " Eras Bajas"

Por su función de conexión de espacios libres a lo largo del Barranco Hurón a su paso por el casco urbano. Por su centralidad, dimensiones y su función de parque de ribera como elemento delimitador y protector del dominio público hidráulico.

#### Parque (PVJ-4) " Masías de Parrela"

Por su función de espacios libre primario al servicio de un núcleo urbano disperso y distante del principal.

No existe en ninguno de los casos incidencia con ninguna vía pecuaria.

### **2.8.4. Red primaria de equipamientos o reservas de equipamientos**

El presente Plan identifica los siguientes equipamientos:

<b>CODIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Deportivo-Recreativo (QD)</b>		
<b>PQD-1</b>	Campo de Futbol y Piscinas	10612

PQD-2	Pabellón multiusos-Biblioteca	2869
<b>Educativo-Cultural (QE)</b>		
PQE-DOC-1	Centro Educación Infantil y Primaria	5183
PQE-DOC-2	IES mancomunado Jerica-Viver	5161
PQE-DOC-3	Reserva ampliación IES mancom. Jerica-Viver	4805
<b>Sanitario-Asistencial (QS)</b>		
PQS-1	Centro Médico	1885
PQS-2	Iglesia Parroquial	1098
<b>Administrativo-institucional (QA)</b>		
PQA-1	Ayuntamiento	414
PQA-2	Juzgados	382
PAD-3	Correos y Telégrafos	393
<b>Infraestructura-servicio urbano (QI)</b>		
PQI-1	Cementerio	4132
PQI-2	Reserva suelo cementerio	1291
PQI-3	Reserva suelo nueva E.D.A.R.	6520
PQI-4	Reserva suelo eco-parque	3892
PQI-5	Subestación eléctrica	2505
PQI-6	Zona ampliacion nueva E.D.A.R	3710
PQI-7	E.D.A.R. actual	2314
PQI-8	Reserva suelo vial conexión sobre Bco. Hurón	7233
PQI-9	Reserva suelo viario enlace CV-235/ N-234	23371

#### Campo de Fútbol y Piscinas (PQD-1)

Se incluye por su singularidad, la relevancia que tiene en relación con la estructura urbana y sus necesidades espaciales.

#### Pabellón multiusos/ biblioteca (PQD-2)

Del mismo modo, se incluye por su singularidad, la relevancia que tiene en relación con la estructura urbana y sus necesidades espaciales. De reciente construcción, su ubicación en el margen del barranco Hurón, al pie de “La Floresta”, y junto al parque “El Chorrillo”, pone de manifiesto las aptitudes de ese ámbito para el uso dotacional y espacios libres.

#### Centro de Educación Infantil y Primaria (PQE-DOC-1)

Se incluye al tratarse de un equipamiento docente, dependiente de la administración autonómica competente.

Instituto de Educación Secundaria Mancomunado Jérica-Viver (PQE-DOC-2) y zona de reserva de suelo para ampliación (PQE-DOC-3)

Se incluyen al tratarse de un equipamiento docente, dependiente de la administración autonómica competente.

Centro Médico (PQS-1)

Se incluye al tratarse de un equipamiento sanitario, dependiente de la administración autonómica competente.

Iglesia Parroquial (PQS-2)

Se incluye por su singularidad, la relevancia y centralidad que tiene en relación con la estructura urbana, sus características socio-culturales y valor artístico.

Ayuntamiento, Juzgados y Correos y Telégrafos (PQA-1), (PQA-2) y (PQA-3)

Se incluye por su singularidad, la relevancia y centralidad que tiene en relación con la estructura urbana, su importancia representativa y valor artístico del conjunto edificatorio conformado por los tres equipamientos.

Cementerio y espacio de reserva (PQI-1) y (PQI-2)

Se incluye por su singularidad, la relevancia e importancia social. Se integra el espacio contiguo que permita necesidades espaciales futuras.

Reserva suelo nueva E.D.A.R. (PQI-3)

Se incluye por su importancia como infraestructura básica para dar servicio al casco urbano y a sus desarrollos más próximos. Se sitúa en un emplazamiento más adecuado que el actual, afectado por riesgos de inundación y foco de molestias por proximidad a zonas residenciales vecinas. Para ello se dispone alejado del casco urbano, fuera de las zonas inundables y con acceso desde caminos existentes de la red local.

Reserva suelo ecoparque (PQI-4)

Se incluye por su importancia como infraestructura básica.

Reserva suelo nueva subestación eléctrica (PQI-5)

Se incluye por su importancia como infraestructura básica. Situada al pie de la línea de Alta tensión de 220 Kv,

Reserva suelo zona ampliación nueva E.D.A.R. (PQI-6)

Contiguo al ámbito reservado para la nueva EDAR, su función es la reserva frente a futuras ampliaciones o mejoras de la nueva EDAR.

E.D.A.R. actual (PQI-7)

Se incluye por su importancia como infraestructura básica de servicio actual. Dada su posición excesivamente próxima al casco urbano y el riesgo que implica su ubicación dentro de la zona de flujo preferente del Barranco hurón, el P.G.O.U. prevé su traslado a nueva ubicación (PQI-3).

Reserva suelo tramo vial de borde para conexión con zona centro sobre Barranco Hurón (PQI-8)

Se incluye por su importancia como infraestructura básica, al permitir una conexión con el centro histórico y la zona de equipamientos y espacios libres a lo largo del Barranco Hurón, así como con el vial de borde del Sur del casco. Corresponde al tramo no urbano del vial de borde o circunvalación (zona sur) al casco urbano de Viver. El ámbito prevé las zonas destinadas a vial y zonas de protección.

Reserva suelo enlace CV-235 a N-234 (PQI-9)

Se incluye por su importancia como infraestructura básica. El ámbito prevé las zonas destinadas a zonas de protección de la nueva glorieta de enlace.

**2.8.5. Justificación suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público**

*El Plan General prevé los siguientes elementos de la red primaria:*

- a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
- 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. Estos parques públicos naturales están clasificados como suelo no urbanizable.
- c) *Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.*
- d) *Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.*

*Reglamentariamente se establecerá el régimen de titularidad del suelo y de la construcción, así como las condiciones de acceso a estas viviendas.*

- e) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal. Se justificará la suficiencia y calidad de los mismos para abastecer al crecimiento poblacional correspondiente al suelo urbano y urbanizable previsto.
- f) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
- g) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria."

#### 2.8.5.1 PARQUE PÚBLICO

El artículo 108 del ROGTU establece lo siguiente, en relación al parque público de la red primaria que necesariamente debe prever el Plan General:

*"En relación al parque público, y en defecto de estudios específicos actualizados en el momento de elaborar el Plan, se calculará el número de viviendas a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial previsto y el de habitantes a razón de 2,1 habitantes por vivienda así calculada. En los municipios de menos de 5.000 habitantes esta dotación se podrá reservar en jardines de la red primaria (JL), cuando no sea posible dimensionalmente crear un parque público, sin merma de la reserva mínima exigida."*

El presente P.G.O.U. incorpora un estudio específico actualizado de población y vivienda en el cual se aplican dichos parámetros para establecer esta reserva dotacional.

Del estudio se extrae que, tanto la población potencial como la población equivalente de Viver dentro de 20 años, según se definen en el estudio de población, se encuentran por debajo de los 5000 habitantes, lo cual permite establecer la reserva dotacional de Parque Público de naturaleza urbana como Jardín de la red primaria (JL)

De este modo y según los datos del P.G.O.U. tenemos:

CODIGO	NOMBRE	Superficie (m2)
<b>Jardines (VJ)</b>		
<b>PVJ-1</b>	Parque "La Floresta"	28744
<b>PVJ-2</b>	Parque "El Chorrillo"	10972
<b>PVJ-3</b>	Parque "Eras Bajas" (SUR-UE-1)	2931
<b>PVJ-4</b>	Parque "Masías de Parrela"	1098
<b>Zonas Verdes Red Primaria (PVJ)</b>	<b>TOTAL</b>	<b>43745</b>

<b>Total población prevista en Plan General (art. 108 ROGTU)</b>	8373 habitantes
<b>Ratio Reserva de Parque Público R.P. (Art. 52.2 LUV)</b>	<b>5,22 m2/hab</b>

Es decir, se obtiene un ratio superior al exigido.

#### 2.8.5.2 PARQUE PÚBLICO NATURAL

El artículo 13.6 de la LOTPP, establece que “*Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada*”

En el ámbito de este P.G.O.U. de Viver, el suelo reclasificado debe obtenerse restando a la superficie de suelo clasificado como no urbanizable de cualquier tipo según las actuales NN.SS. el suelo clasificado como no urbanizable de cualquier tipo según la propuesta del P.G.O.U.

CALCULO SUPERFICIE RECLASIFICADA POR P.G.O.U.	Superficie (m2)	% termino
Total Suelo no Urbanizable NN.SS.	48916195	98,533%
Total Suelo No Urbanizable P.G.O.U.	48715068	98,128%
Superficie de SNU reclasificada	<b>201127</b>	0,405%

Esta reclasificación de suelo no urbanizable, que corresponde a nuevo suelo urbanizable o suelo urbano (residencial, industrial-terciario), conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie mínima de **201127 m2**, igual a la reclasificada, y con las condiciones establecidas en el Artículo 13.6. de la L.O.T.P.P.


Para ello se establece la reserva de suelo de **201252 m2** de superficie de Parque Público Natural (PNL-1) “Monte de San Roque”, el cual se sitúa sobre un suelo que este P.G.O.U. clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (SNUP-FOR).

Este suelo se incluye de forma proporcional en distintas áreas de reparto para desarrollo de nuevos sectores y unidades de ejecución.

#### 2.8.5.3 INFRAESTRUCTURAS NIVEL TERRITORIAL

Completan la Red Primaria de red viaria e infraestructuras, aquellos elementos señalados en los planos de ordenación estructural que se relacionan a continuación:

1. La Autovía A-23
2. La carretera nacional N-234
3. La carretera autonómica CV-235

4. Las carreteras de la red provincial CV-236 y CV-211
  5. Las carreteras de la red local
  6. La vía de ferrocarril
  7. La vía verde “Ojos Negros”
  8. Vía Pecuaria Nº1- Cañada Real de Benabal
  9. Vía Pecuaria Nº2- Vereda de Hoya de la Cruz
  10. Vía Pecuaria Nº3- Vereda del Contador
  11. Vía Pecuaria Nº4- Colada de Monleón
  12. Vía Pecuaria Nº5- Colada de los Algezares
  13. Vía Pecuaria Nº6- Colada de Viver
  14. Vía Pecuaria Nº7- Colada del Corral del Calvo
  15. Vía Pecuaria Nº8- Colada del Mazorral
  16. Vía Pecuaria Nº9- Colada de la Masia del Rio
  17. Vía Pecuaria Nº10- Colada del Paso
  18. Vía Pecuaria Nº11- Vereda del Cerro Jaime a los Altos de Ragudo (Tramos 1 y 2)
- 

### **3. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

##### **3.1.1. Inclusión de áreas consolidadas en suelo urbano**

En cumplimiento de la legislación urbanística vigente, se incluyen en la nueva delimitación de suelo urbano estas zonas con urbanización consolidada, sujetas al régimen de actuaciones aisladas, dado que en las manzanas o unidades urbanas equivalentes, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevé el planeamiento urbanístico sobre las mismas, encontrándose integradas en la malla urbana.

- Área residencial consolidada de “Aguas Blancas”
- Área industrial consolidada en acceso a casco a ambos lados de la antigua carretera Viver-Jérica.
- Solares puntuales en borde de Suelo Urbano

##### **3.1.2. Unidades de ejecución en suelo urbano**

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-1 “Eras Bajas”

Se delimita con el objetivo de completar las manzanas 21 y 38 de ampliación de casco recayente a Avda. San Francisco-Avda. Valencia y de permitir el cierre de las traseras de las mismas.

Para ello, se prolongan las calles perpendiculares existentes y se rodea la nueva manzana de edificación en manzana cerrada (ZR-3) con un nuevo vial a cota más baja, que da frente a un gran espacio libre dotacional destinado a zona verde formando parte del Parque Público de Red Primaria (PJL).

Las alturas de edificación IV (PB+III), propias del Núcleo histórico (ZR-1) y ampliación de casco (ZR-2) se disponen tomadas desde el nuevo vial, a cota inferior, produciéndose un adecuado escalonamiento del volumen.

El sistema de ordenación por alineación a vial, la tipología edificatoria de manzana cerrada con definición de profundidad edificable y el uso global residencial.

La densidad residencial propuesta mediante las alturas edificables persigue 3 objetivos:



- Dotar al municipio de una tipología residencial apta para la Vivienda Protegida como medio de garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos necesitados y jóvenes y combatir la tendencia de envejecimiento de la población residente
- La adaptación a los acusados desniveles entre la Avda. San Francisco y el vacío urbano situado al Sur, consistente en espacios de amplios banales hacia el Barranco Hurón
- La creación de una nueva “fachada” Sur para el núcleo histórico, desde una visión lejana del mismo, con una tipología de bloques en manzana cerrada capaz de resolver volumétricamente el perfilado del núcleo, y la integración paisajística del mismo.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV:

- Se trata de una unidad de borde cuyo objetivo es completar unas manzanas por la parte posterior en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las parcelas no supera el característico de la edificación que existe en su entorno.
- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es superior a 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce hasta situarla ligeramente por encima de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Como se ha indicado, manteniendo la tipología edificatoria de manzana cerrada y PB+III, se obtiene para dicha unidad una edificabilidad bruta de 1,34 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Ello es posible al integrarse una zona verde y un pequeño equipamiento, con la limitación provocada por la presencia del límite del dominio público hidráulico del Barranco Hurón, no siendo posibles mayores cesiones dentro del ámbito de la unidad.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 1,34 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar global dotacional de 22 %, el de zonas verdes es de 19 % y el de equipamientos de 2%

- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (91 plazas) cumple con el mínimo de 73 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-2 “Residencial Mediavega”

Situada al Oeste del Casco, al Norte del SAPU-2, en zona de acusada pendiente, se delimita para el cierre de mallas a espaldas de varios conjuntos residenciales de viviendas adosadas que conforman la manzana 91, y la apertura del tramo correspondiente del nuevo vial de borde en continuidad hacia el Norte del vial de cierre del SAPU-2.

Se establecen las alturas de edificación de PB+I, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-6.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV:

- Se trata de una unidad de borde cuyo objetivo es completar unas manzanas por la parte posterior en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las parcelas reduce el característico de la edificación que existe en su entorno.
- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es ligeramente superior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce hasta situarla en 0,68 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Como se ha indicado, se mantiene la tipología edificatoria de edificación aislada y las condiciones de ocupación, reduciéndose una altura de edificación respecto de lo autorizado en su entorno resultando PB+I.
- Únicamente se establecen cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía. No se establecen equipamientos ni zonas verdes integradas en la propia unidad, según se justifica en el apartado 3.1.5. siguiente.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,68 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (36 plazas) cumple con el mínimo de 22 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-3 “C/ Carcabo”

Situada al Oeste del Casco, en continuidad con la SUR-UE-2 al Sur y la SUR-UE-4 al Norte, se delimita para el cierre de mallas a espaldas de conjuntos residenciales de viviendas adosadas y aisladas que conforman las manzanas 96 y 94 y la apertura del tramo correspondiente de nueva vial de borde en continuidad hacia el Norte del vial de cierre de la propia unidad.

Se establecen las alturas de edificación de PB+I, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-6.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV, siendo de características similares a la anterior unidad SUR-UE-2:

- Se trata de una unidad de borde cuyo objetivo es completar unas manzanas por la parte posterior en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las parcelas reduce el característico de la edificación que existe en su entorno.
- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es ligeramente superior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce hasta situarla en 0,61 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Como se ha indicado, se mantiene la tipología edificatoria de edificación aislada y las condiciones de ocupación, reduciéndose una altura de edificación respecto de lo autorizado en su entorno resultando PB+I.
- Únicamente se establecen cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía. No se establecen equipamientos ni zonas verdes integradas en la propia unidad , según se justifica en el apartado 3.1.5. siguiente.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,61 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (60 plazas) cumple con el mínimo de 29 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-4 “Serrallo-Aguas Blancas”

Situada al Noroeste del Casco, en continuidad con la SUR-UE-3, y en la intersección con la C/ Serrallo se delimita para el cierre de mallas a espaldas del conjunto edificatorio con alineación a vial, situado en ese nexo y la apertura del tramo correspondiente del nuevo vial de borde en continuidad hacia el Norte del vial de cierre de la SUR-UE-3 y del vial transversal de entronque con la C/ Serrallo.

Se establecen las alturas de edificación de PB+I, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-6.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV, siendo de características similares a la anterior unidad SUR-UE-3:

- Se trata de una unidad de borde cuyo objetivo es completar unas manzanas por la parte posterior en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las

parcelas reduce el característico de la edificación que existe en su entorno.

- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es ligeramente superior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce hasta situarla en 0,59 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Como se ha indicado, se mantiene la tipología edificatoria de edificación aislada y las condiciones de ocupación, reduciéndose una altura de edificación respecto de lo autorizado en su entorno resultando PB+I.
- Únicamente se establecen cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía. No se establecen equipamientos ni zonas verdes integradas en la propia unidad, según se justifica en el apartado 3.1.5. siguiente.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,59 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (36 plazas) cumple con el mínimo de 30 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-5 “C/Torella-Mediavega”

Situada en pleno casco urbano, ocupa parte de la manzana delimitada por las Calles Mediavega, Torella, Carcabo y Avenida Mariane, en las que resuelve la accesibilidad del interior de la manzana mediante la apertura de un nuevo vial y el ensanchamiento de un tramo de la C/ Torella.

Se mantienen las alturas de edificación de PB+II, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-5 de su entorno inmediato.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV:

- Se trata de una unidad de consolidación de vacío urbano cuyo objetivo es ordenar una manzana integrada completamente en la trama urbana. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las parcelas se ajusta al característico de la edificación que existe en su entorno.
- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es ligeramente superior a 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce a un valor de 1,08 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Como se ha indicado, se mantiene la tipología edificatoria de edificación aislada número de plantas y las condiciones de ocupación existentes.
- Únicamente se establecen cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía. No se establecen equipamientos ni zonas verdes integradas en la propia unidad, según se justifica en el apartado 3.1.5. siguiente.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 1,08 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (48 plazas) cumple con el mínimo de 37 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-6 “Santa Cruz”

Situada en zona de borde de casco urbano, reordena la zona delimitada por la Avenida Valencia en su tramo Sur, en el entorno del edificio residencia de la Guardia Civil prolongando la calle sin salida prevista en las anteriores Normas Subsidiarias y permitiendo la conexión a través del nuevo vial de cierre del sector SAPU-2 con el acceso Sur a Viver desde la CV-2352.

Se mantienen las alturas de edificación de PB+II, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-5 de su entorno inmediato.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV:

- Se trata de una unidad de consolidación de vacío urbano cuyo objetivo es reordenar una manzana integrada completamente en la trama urbana. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las parcelas se ajusta al característico de la edificación que existe en su entorno.
- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es ligeramente superior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce a un valor de 0,68 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Como se ha indicado, se mantiene la tipología edificatoria de edificación aislada número de plantas y las condiciones de ocupación existentes.
- Se establecen cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía, así como una parcela de equipamientos que permita la ampliación de las colindantes. No se establecen zonas verdes integradas en la propia unidad, según se justifica en el apartado 3.1.5. siguiente.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,68 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar de equipamientos de 13%
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (79 plazas) cumple con el mínimo de 33 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-7 “Avenida Valencia Sur”

Situada en zona de borde de casco urbano, reordena la zona delimitada por la Avenida Valencia en su tramo Sur, permitiendo la conexión a través del nuevo vial de cierre del sector SAPU-1 con el acceso Sur a Viver desde la CV-2352.

Se mantienen las alturas de edificación de PB+II, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-5 de su entorno inmediato.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV:

- Se trata de una unidad de consolidación de vacío urbano cuyo objetivo es reordenar una manzana integrada completamente en la trama urbana. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las parcelas se ajusta al característico de la edificación que existe en su entorno.
- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es ligeramente superior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce a un valor de 0,92 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Como se ha indicado, se mantiene la tipología edificatoria de edificación aislada número de plantas y las condiciones de ocupación existentes.
- Se establecen únicamente cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía, y no se establecen equipamientos ni zonas verdes integradas en la propia unidad, según se justifica en el apartado 3.1.5. siguiente.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,92 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (25 plazas) cumple con el mínimo de 19 plazas exigible.



Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-8 "El Calvario"

Situada al Sur del Casco, al Este del SAPU-1, en zona de acusada pendiente, se delimita para el cierre de mallas a espaldas de varios conjuntos residenciales de viviendas que conforman las manzanas 55 y 68, y la apertura del tramo correspondiente del nuevo vial de borde en continuidad hacia el este del vial de cierre del SAPU-1.

Se mantienen las alturas de edificación de PB+II, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-5 de su entorno inmediato.

Se justifican a continuación los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV:

- Se trata de una unidad de consolidación de vacío urbano cuyo objetivo es reordenar una manzana integrada completamente en la trama urbana. Parece adecuado el tratamiento como zona consolidada por la edificación. El volumen atribuido a las parcelas se ajusta al característico de la edificación que existe en su entorno.
- La edificabilidad bruta actual del entorno consolidado es ligeramente superior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. A este respecto, la intensidad resultante de la nueva ordenación no la aumenta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, sino que la reduce a un valor de 0,84 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Como se ha indicado, se mantiene la tipología edificatoria de edificación aislada número de plantas y las condiciones de ocupación existentes.
- Se establecen únicamente cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía, y no se establecen equipamientos ni zonas verdes integradas en la propia unidad, según se justifica en el apartado 3.1.5. siguiente.

Se observan parcialmente, en la medida de su compatibilidad, los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,84 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (30 plazas) cumple con el mínimo de 19 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

### **3.1.3. Núcleos urbanos de Masías de Parrela y Masada del Sordo**

La ordenación de este núcleo presenta leves alteraciones respecto de lo definido en las NN.SS., que se resumen en:

- Creación de reserva dotacional, zonas verdes de red primaria y secundaria y áreas de juego
- Redelimitación precisa del suelo urbano, regularizando profundidades de manzana y permitiendo un mejor encaje con los caminos que acometen al núcleo.
- Definición de líneas de edificación retranqueadas en algunas manzanas para adaptación a edificaciones existentes.

En el caso de Masías de Parrela, la ordenación planteada supone una leve afección a la vía Pecuaria nº 2 “Vereda Hoya de la Cruz”, con ancho legal 20m, y a la vía Pecuaria nº 5 “Colada de los Algezares”, con ancho legal 8 m. Dichas vías discurren actualmente tanto por viales públicos como por por algunas fincas particulares.

Por su parte, en la Masada del Sordo, la ordenación planteada supone una leve afección a la vía Pecuaria nº 3 “Vereda del Contador”, con ancho legal 20m.

Por razones de interés público, se propone la modificación puntual de trazado de dichas vías a su paso por dichos núcleos urbanos consolidados por la edificación, previa desafectación, a través del correspondiente expediente conforme a la Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias. Se considera que es factible desviar el trazado de dichas vías pecuarias, ya que puede asegurarse el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

### **3.1.4. Suelo urbanizable**

- Sector residencial SAPU-1 “El Toscal”

Su descripción y justificación pormenorizada se recoge en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo aprobado, asumido por el P.G.O.U.

No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Sector residencial SAPU-2 “Monte Santa Cruz”

Su descripción y justificación pormenorizada se recoge en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo aprobado, asumido por el P.G.O.U.

No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Sector residencial SUPOR-1 “La Hoya I”

Situado al Este del casco, se sitúa en una zona de ladera orientada al Sureste con vistas panorámicas hacia Jérica y ocupando el espacio existente entre las partes traseras de las manzanas recayentes a Avda. Diputación y C/San Francisco, y la zona de actividades de taller y análogos recayentes a Avda. San Francisco-Antigua carretera de Jérica y clasificados por este P.G.O.U. como suelo urbano industrial-terciario.

Por el norte, queda limitado por la zona de flujo preferente del Barranco Hurón según se define en el artículo 9 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La zona verde se sitúa al Este del sector, creando una franja de separación con el suelo industrial-terciario.

La dotación equipamiento se sitúa en el extremo Norte del sector, en una situación de máxima proximidad y accesibilidad al centro urbano.

Se establecen las alturas de edificación de PB+II, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-5.

Se observan los estándares exigibles para los planes parciales y zonas de uso global residencial conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,66 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar global de dotaciones 35,6 %
- El estándar de zonas verdes es de 18,8 % y el de equipamientos de 16,8%

- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.
- La capacidad de plazas de aparcamiento (137 plazas) cumple con el mínimo de 90 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Sector residencial SUPOR-2 “La Torella”

Situado al Oeste del casco, al Sur de los crecimientos urbanos a lo largo del Camino de Aguas Blancas, en una zona de ladera orientada al Sureste con vistas panorámicas al casco.

Como reacción a la demanda de esta clase de suelo residencial de vivienda unifamiliar, situado a una cota superior, con excelentes vistas panorámicas hacia el núcleo histórico y las buenas orientaciones, la delimitación del sector pretende limitar físicamente esos crecimientos mediante un vial de borde de red primaria, adaptado a la acusada pendiente del lugar.

La zona verde se sitúa al pie del sector, en franja junto al nuevo vial de borde, creando un área de esparcimiento también para el suelo urbano circundante y del que no dispone actualmente.

La dotación equipamiento se sitúa en el extremo Oeste del sector, en la zona alta, junto al vial de borde y la zona verde.

Se establecen las alturas de edificación de PB+I, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-6.

Se observan los estándares exigibles para los planes parciales y zonas de uso global residencial conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar global de dotaciones 35,8 %
- El estándar de zonas verdes es de 17,3 % y el de equipamientos de 18,5%
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU.

La capacidad de plazas de aparcamiento (190 plazas) cumple con el mínimo de 122 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Sector residencial SUPOR-3 “Aguas Blancas”

Situado al noroeste del casco, al Norte de los crecimientos urbanos a lo largo del Camino de Aguas Blancas, ocupa el ámbito y frente de acceso Norte del casco desde la N-234, consistente en una zona de pequeños parcelas de cultivo donde existen tanto viviendas aisladas como construcciones auxiliares de carácter auxiliar para usos agrícolas. Es colindante con una balsa de riego de grandes dimensiones contigua a la zona de depósito municipal de Mosén Villar.

Su posición privilegiada como acceso a la población, suave pendiente y presencia de viviendas la hacen apta como suelo residencial.

Se establecen las alturas de edificación de PB+I, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-6.

La zona verde principal se sitúa al pie del enclave de Aguas Blancas, al lado de la zona de equipamientos de infraestructuras públicas correspondientes a los depósitos de Mosén Villar actuales.

En cuanto a la zona dotacional, se sitúa entre el vial de circunvalación y la balsa de riego, dejando a expensas del Ayuntamiento la decisión sobre su destino.

Su posición colindante con la zona de dominio público de la carretera N-234 conlleva las limitaciones de uso del suelo establecidas en la Ley y Reglamento de Carreteras.

Se observan los estándares exigibles para los planes parciales y zonas de uso global residencial conforme al artículo 67 de la LUV y 208 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,52 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar global de dotaciones 34,5 %
- El estándar de zonas verdes es de 22,2 % y el de equipamientos de 12,3%
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU.

La capacidad de plazas de aparcamiento (158 plazas) cumple con el mínimo de 85 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Sector industrial-terciario SUPOI-1 “la Hoya II”

Situado al Este del casco, queda delimitado al Oeste por la zona de actividades de taller y análogos recayentes a Avda. San Francisco-Antigua carretera de Jérica y clasificados por este P.G.O.U. como suelo urbano industrial-terciario, Al Sur por la propia carretera y al Norte por la zona de flujo preferente del Barranco Hurón según se define en el artículo 9 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La zona verde se sitúa al Norte del sector, creando un espacio verde de continuidad con el vecino SUPOR-1.

Se define un sistema de ordenación de edificación aislada y bloque exento. En cuanto a alturas, se permite PB+I, aunque en función de los usos terciarios compatibles se permiten alturas puntualmente superiores

Se observan los estándares exigibles para los planes parciales y zonas de uso global industrial-terciario conforme al artículo 67 de la LUV y artículos 209 y 210 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,61 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar de zonas verdes es de 11,6 % de la superficie computable del sector
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.

La capacidad de plazas de aparcamiento de turismos (74 plazas) cumple con el mínimo de 54 plazas exigible y el de pesados (9 plazas) cumple con el mínimo de 7 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

- Sector industrial-terciario SUPOI-2 “Torrejón”

Situado al Sureste del casco, engloba y rodea la zona de suelo urbano de uso industrial consolidado situada en la parte Sur de la Avda. San Francisco-Antigua carretera de Jérica y clasificados por este P.G.O.U. como suelo urbano industrial-terciario así como aquellos usos semi-industriales situados en torno al cementerio y E.D.A.R.

Se dota de un vial estructurante de borde por la parte exterior y varios viales transversales que coinciden parcialmente, ensanchándolos, con actuales caminos (Camino de Ula y Camino de La Abadía).

Discurre por el interior del sector la vía Pecuaria nº 6 “Colada de Viver”, con ancho legal 3m, sobre el propio “camino de Ula”, no suponiendo la ordenación afección alguna al trazado ya que quedará integrada como paseo o alameda garantizando su integridad superficial y con carácter independiente de la calzada. Tampoco computará como superficie del sector ni a efectos de estándares dotacionales.

Las zona verdes dotacionales de red secundaria requeridas se ubican como elemento separador del cementerio y formando un gran espacio libre frente al Barranco Hurón en continuidad con la zona verde de Red Primaria de la unidad colindante SUR-UE-1.

Se define un sistema de ordenación de edificación aislada y bloque exento. En cuanto a alturas, se permite PB+I, aunque en función de los usos terciarios compatibles se permiten alturas puntualmente superiores

Se observan los estándares exigibles para los planes parciales y zonas de uso global industrial-terciario conforme al artículo 67 de la LUV y artículos 209 y 210 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,51 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar de zonas verdes es de 11,8 % de la superficie computable del sector
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.

La capacidad de plazas de aparcamiento de turismos (137 plazas) cumple con el mínimo de 114 plazas exigible y el de pesados (17 plazas) cumple con el mínimo de 15 plazas exigible.

• Sector industrial-terciario SUPOI-3 “El Martes”

Situado al norte del casco, ocupa el ámbito y frente de acceso Norte del casco desde la N-234, consistente en una zona de pequeños parcelas de cultivo donde existen construcciones de tipo industrial y otras de carácter auxiliar para usos agrícolas o similares. Su ubicación coincide en parte con el sector industrial SAPU-3 de las NN.SS., aunque se ha reducido de forma considerable.

Se dota de un vial estructurante de borde por la parte exterior con una única manzana.

Se define un sistema de ordenación de edificación aislada y bloque exento. En cuanto a alturas, se permite PB+I, aunque en función de los usos terciarios compatibles se permiten alturas puntualmente superiores

Su posición colindante con la zona de dominio público de la carretera N-234 conlleva las limitaciones de uso del suelo establecidas en la Ley y Reglamento de Carreteras. Por otro lado, su ordenación está condicionado al cumplimiento de la normativa estatal de accesos a carreteras y ejecución de obras en las zonas laterales a las carreteras.

Se establece la zona verde como elemento límite y de transición con el suelo no urbanizable

Se observan los estándares exigibles para los planes parciales y zonas de uso global industrial-terciario conforme al artículo 67 de la LUV y artículos 209 y 210 del ROGTU. :

- La edificabilidad bruta resultante de la nueva ordenación tiene un valor de 0,46 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- El estándar de zonas verdes es de 12,1 % de la superficie computable del sector
- Los elementos de red viaria cumplen lo establecido en los art. 130 y 131 del ROGTU, con las salvedades que se justifican en el apartado 3.1.5. siguiente.

La capacidad de plazas de aparcamiento de turismos (62 plazas) cumple con el mínimo de 40 plazas exigible y el de pesados (8 plazas) cumple con el mínimo de 5 plazas exigible.

Finalmente señalar que no se produce afección a ninguna vía pecuaria.

### **3.1.5. Justificación excepciones a la aplicación de estándares urbanísticos**

- En el caso de las Unidades de Ejecución delimitadas en interior o borde de suelo urbano (SUR-UE1 a SUR-UE8) se observan los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV con los límites a la potestad del planeamiento establecidos en el artículo 63.2 de la LUV:
  - En ningún caso la intensidad resultante de la nueva ordenación es superior a la edificabilidad bruta del entorno consolidado.
  - Únicamente en las unidades SUR-UE1 y SUR-UE5 la intensidad resultante de la nueva ordenación es superior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, aunque en ninguno de los dos casos la aumenta respecto a la edificabilidad bruta del entorno consolidado de acuerdo con las previsiones del planeamiento anterior, sino que siempre la reduce.



- En la mayoría de casos (excepto SUR-UE1 y SUR-UE6), se trata de unidades de pequeñas dimensiones, dónde se establecen únicamente cesiones de tipo viario, con las dimensiones que permite una acusada orografía, y no se establecen equipamientos ni zonas verdes integradas en la propia unidad al carecer de entidad suficiente las dotaciones mínimas resultantes de la aplicación de los estándares y con objeto de evitar la formación de una red de dotaciones demasiado fragmentaria.
- Ello puede justificarse además si calculamos el estándar global de nuevas reservas dotacionales (sin incluir las zonas verdes correspondientes a sectores de suelo industrial-terciario colindantes con el casco que podrían tener un uso compartido con las zonas residenciales), aplicado a la edificabilidad residencial total (incluidas las unidades sin dotaciones), obtenemos unos estándares dotacionales globales de 36% , de 20% para zonas verdes y de 16% para equipamientos superiores a los mínimos establecidos en la LUV. y el R.O.G.T.U.
- Por otro lado, la red viaria ajusta sus dimensiones en los tramos necesarios para adaptarse en lo estrictamente preciso a la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.
- En el caso de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbanizable se observan todos los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la LUV con algunas mínimas salvedades en materia de dimensiones de la red viaria en base al artículo 131 .2 del ROGTU:
  - Todos los sectores de desarrollo de suelo urbanizable (tanto para uso residencial, como industrial-terciario), se encuentran en situación de borde con el objetivo de ultimar el cierre de la malla urbana de acuerdo con el modelo de ciudad compacta planteado. Puede entenderse, por tanto, que no se trata de zonas de nuevo desarrollo y que las características de la red viaria definida en la ordenación pormenorizada puedan ajustarse de acuerdo a la consolidación y red viaria existentes.
  - Las dimensiones y características de la red viaria cumplen los estándares establecidos, aunque se reducen puntualmente en algunos viales, debido en algunos casos a la orografía y en la mayoría al ajuste y conexión con la malla urbana existente o pendiente de desarrollo (SAPU-1 y SAPU-2). No obstante en todos los sectores en que se produce esa reducción puntual, se cumplen los estándares establecidos en al menos uno de los viales.

### **3.2. DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS**

La red secundaria es una determinación de la ordenación pormenorizada, constituida por la totalidad de las reservas de suelo dotacional público no incluidas en la red primaria.

El presente Plan identifica los siguientes equipamientos en la Red Secundaria:

CODIGO	NOMBRE	Superficie (m2)
<b>Deportivo-Recreativo (QD)</b>		
SQD-1	Teleclub	514
SQD-2	Reserva junto a Teleclub (SUR-UE-1)	337
<b>Educativo-Cultural (QE)</b>		
SQE-CUL-1	Casa de la Cultura	697
SQE-DOC-1	Reserva equipamiento educativo SUPOR-2	4509
<b>Sanitario-Asistencial (QS)</b>		
SQS-1	Ermita Santa Bárbara	100
SQS-2	Ermita de San Roque	143
<b>Infraestructura-servicio urbano (ID)</b>		
SQI-1	Depósito de agua de Mosén Villar	1953
SQI-2	Depósito Regulador Municipal	904
SQI-3	Depósito de agua potable de la Teja	142
SQI-4	Fuente Luminosa	84
SQI-5	Fuente Plaza de la Asunción	7
SQI-6	Fuente de Mosén Villar	518
SQI-7	Fuente del Chorrillo	10
SQI-8	Lavadero del Pontón	35
SQI-9	Lavadero de Caseras	66
SQI-10	Salto de Aguas Blancas	60
SQI-11	Balsa Riego	3272
<b>Dotacional-Múltiple (QM)</b>		
SQM-1	Equipamientos fuente del Chorrillo	918
SQM-2	Capilla y Convento San Francisco de Paula	1015
SQM-3	Residencia-Dependencias Guardia Civil	2898
SQM-4	Reserva Residencia-Dependencias Guardia Civil	874
SQM-5	Solar Dotacional SAPU-1	2720
SQM-6	Solar Dotacional SAPU-2	3297
SQM-7	Solar Dotacional Masías de Parrela	1892
SQM-8	Solar Dotacional Masada del Sordo	117
SQM-9	Solar Dotacional Sector SUPOR-1	3029
SQM-10	Solar Dotacional Sector SUPOR-3	2084
<b>Dotacional-Residencial (QR)</b>		
SQR-1	Vivienda Tutelada	293

SQR-2	Reserva VPP Avda. Castellón	367
SQR-3	Solar VPP – SAPU 1	911
SQR-4	Solar VPP – SAPU-2	1157
<b>Jardines (VJ)</b>		
SVJ-1	Zona verde SAPU-1	2842
SVJ-2	Zona verde SAPU-2	2502
SVJ-3	Zona verde 1 SUPOR-1	1145
SVJ-4	Zona verde 2 SUPOR-1	1019
SVJ-5	Zona verde 3 SUPOR-1	1214
SVJ-6	Zona verde SUPOR-2	4220
SVJ-7	Zona verde SUPOR-3	3760
SVJ-8	Zona verde SUPOI-1	2071
SVJ-9	Zona verde SUPOI-2	3215
SVJ-10	Zona verde SUPOI-3	2108
<b>Áreas de juego (VA)</b>		
SVA-1	Área juegos "Avda. Diputación"	442
SVA-2	Área juegos junto Teleclub	705
SVA-3	Área juegos C/Canaleta- Avda.Mariane	325
SVA-4	Área juegos "C/Serrallo"	776
SVA-5	Área juegos "Masia de Parrela" 1	834
SVA-6	Área juegos "Masia de Parrela" 2	527
SVA-7	Área juegos SUPOI-2	2104
<b>Zona peatonal (VP)</b>		
SVP-1	Zona peatonal "Paseo de la Floresta"	759
SVP-2	Zona peatonal "Masia del Sordo"	132

No existe ninguna afección a ninguna vía pecuaria.

### **3.2.1. Justificación cumplimiento estándar global de zonas verdes**

El Artículo 206 del ROGTU establece lo siguiente:

*“Estándar global de zonas verdes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).*

*1. El estándar global de zonas verdes y parques públicos en cada municipio no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.*

*2. A los efectos del cómputo del estándar exigido en el apartado anterior, se considerarán tanto los parques de red primaria como las zonas verdes de la red primaria y secundaria. Se consideran*

*incluidas en este estándar las dotaciones de parque público natural reguladas en este Reglamento, sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente."*

Los valores resultantes del P.G.O.U. son:

Tipo	superficie (m2s)
Parque Público Natural Red Primaria (PNL)	201252
Zonas verdes Red Primaria (PVJ)	43745
Zonas verdes Red secundaria (SVJ)	24096
Áreas de juego Red secundaria (SVA)	5713
<b>TOTAL</b>	<b>274806</b>
<b>Total población prevista en Plan General (art. 108 ROGTU)</b>	<b>8373 habitantes</b>
<b>Estándar global zonas verdes (art.206 ROGTU) *incluye Parque Publico Natural</b>	<b>32,77 m2/hab</b>

Es decir, se obtiene un ratio superior al exigido.

### **3.2.2. Justificación Reservas de aparcamiento**

- Zonas uso dominante residencial

El Artículo 208 del ROGTU establece para zonas de uso dominante residencial: *"La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada y 0,5 plazas de aparcamiento de uso público, en red viaria, reservas específicas o subsuelo"*

- La dotación privada se exige en cada zona de ordenación urbanística ZR-3, ZR-5 y ZR-6 correspondiente a los nuevos desarrollos con un mínimo de 1 plaza/100 m2 construidos de vivienda y un mínimo de 1 plaza por vivienda (Art.303, 316 y 322 NNUU)
- La dotación pública se establece en 0,5 plazas por casa 100 m2 construidos de uso residencial (ver cuadro 3.3)

- Zonas uso dominante industrial terciario

El Artículo 209 del ROGTU establece la reserva siguiente para actuaciones de uso dominante terciario: *" La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria"*

*que podrán estar en parcela privada si son de uso público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público. La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares: a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos. b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.*

El Artículo 210 del ROGTU establece la reserva siguiente para actuaciones de uso dominante industrial: *"La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria que podrán estar en parcela privada si son de uso público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada"*

- La dotación privada se exige en cada zona de ordenación urbanística ZI-2: Para usos comerciales y recreativos: 1 plaza cada 25 m2 construidos, para usos hosteleros y similares: 1 plaza cada 50 m2 construidos y para usos industriales y otros usos terciarios no relacionados: 1 plaza cada 100 m2 construidos (Art.338 NNUU)
- La dotación pública se establece en 1 plaza de vehiculos por cada 200 m2 de edificabilidad industrial y 1 plaza de vehiculo pesado por cada 1500 m2 de edificabilidad industrial (ver cuadro 3.3)

Se justifica pormenorizadamente por sectores de desarrollo en el cuadro siguiente:

**3.3. JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS (CAPITULO V DEL ROGTU)**

Sector	uso global	superficie	Sup.comp. (SCS) (m2s)	manzana	suelo neto (m2 s)	cesiones (m2s)			%	IEN (m2t/m2s)	IEB	E (m2t)	estandar dot	estandar ZV	estandar EQ	estandar APARCAMIENTO		
						>0,35*E (resid.)	>0,15*E (resid.)	>0,10*E (resid.)					>0,5/100*E (resid.)	>1/200*E (ind.)	>1/1500*E (ind.)			
						>0,10*Scs (indus.)	>0,10*Scs (indus.)						turismos	turismos	pesados			
SUPOR-1	residencial	27107	27107		11993	8707	3378	3029	56%		0,66	17989,50	0,356	0,188	0,168	90		
				M-149	2420					1,5		3630,00				m.l. viales		
				M-150	4006					1,5		6009,00				615		
				M-151	2521					1,5		3781,50				capacidad		
				M-152	3046					1,5		4569,00				(1 p/4,5 m.l.)		
				SVJ-3			1145									137		
				SVJ-4			1019											
				SVJ-5			1214											
				SQM-9				3029										
				total	11993	8707	3378	3029	0,56			17989,50						
SUPOR-2	residencial	44382	44382		24358	11295	4220	4509	45%		0,55	24358,00	0,358	0,173	0,185	122		
				M-153	18635					1		18635,00				m.l. viales		
				M-154	5723					1		5723,00				856		
																capacidad		
				SVJ-6			4220									(1 p/4,5 m.l.)		
				SQE-DOC-1				4509								190		
				total	24358	11295	4220	4509	0,45			24358,00						
SUPOR-3	residencial	32486	32486		16929	9713	3760	2084	48%		0,52	16929,00	0,345	0,222	0,123	85		
				M-155	4265					1		4265,00				m.l. viales		
				M-156	6396					1		6396,00				713		
				M-157	6268					1		6268,00				capacidad		
										1		0,00				(1 p/4,5 m.l.)		
				SVJ-7			3760									158		
				SQM-10				2084										
				total	16929	9713	3760	2084	0,48			16929						
SUPOI-1	Industrial	17847	17847		10837	4939	2071	0	39%		0,61	10837,00		0,116			54	7
				M-158	10837					1		10837,00					m.l. viales	m.l. viales
				SVJ-8			2071									335	112	
																capacidad	capacidad	
																(1 p/4,5 m.l.)	(1 p/12 m.l.)	
				total	10837	4939	2071	0	0,39			10837,00				74	9	

SUPOI-2	Industrial	46512	45221		22850	17052	5319	0	49%		0,51	22850,00		0,118			114	15
				M-159	12510					1		12510,00					m.l. viales	m.l. viales
				M-160	7680					1		7680,00					615	205
				M-161	2660					1		2660,00					capacidad	capacidad
				SVJ-9			3215										(1 p/4,5 m.l.)	(1 p/12 m.l.)
				SVA-7			2104										137	17
				total	22850	17052	5319	0	0,49			22850						
SUPOI-3	Industrial	17369	17369		7974	7287	2108	0	54%		0,46	7974,00		0,121			40	5
				M-162	7974					1		7974,00					m.l. viales	m.l. viales
										1		0,00					278	93
				SVJ-10			2108										capacidad	capacidad
																	(1 p/4,5 m.l.)	(1 p/12 m.l.)
				total	7974	7287	2108	0	0,54			7974					62	8
SUR-UE-1	residencial	10949	10949		4593	3088	2931	337	58%		1,34	14697,60	0,222	0,199	0,02	73		
				M-134	1482					3,2		4742,40					m.l. viales	
				M-135	3111					3,2		9955,20					205	
				PVJ-3			2931										capacidad	
				SQD-2				337									(2 p/4,5 m.l.)	
				total	4593	3088	2931	337	0,58			14697,6					91	
SUR-UE-2	residencial	6495	6495		4416	2079	0	0	32%		0,68	4416,00	0,000	0,000	0,00	22		
				M-136	4416					1		4416,00					m.l. viales	
																	160	
																	capacidad	
																	(1 p/4,5 m.l.)	
				total	4416	2079	0	0	0,32			4416					36	
SUR-UE-3	residencial	9368	9368		5745	3623	0	0	39%		0,61	5745,00	0,000	0,000	0,00	29		
				M-137	4047					1		4047,00					m.l. viales	
				M-138	1698			0		1		1698,00					271	
																	capacidad	
																	(1 p/4,5 m.l.)	
				total	5745	3623	0	0	0,39			5745					60	

SUR-UE-4	residencial	10075	10075		5959	4116	0	0	41%		0,59	5959,00	0,000	0,000	0,000	30		
				M-139	5959					1		5959,00				m.l. viales		
																163		
																capacidad		
																(1 p/4,5 m.l.)		
				total	5959	4116	0	0	0,41			5959				36		
SUR-UE-5	residencial	6836	6836		4940	1896	0	0	28%		1,08	7410,00	0,000	0,000	0,000	37		
				M-140	3126					1,5		4689,00				m.l. viales		
				M-141	1814		0	0		1,5		2721,00				214		
																capacidad		
																(1 p/4,5 m.l.)		
				total	4940	1896	0	0	0,28			7410				48		
SUR-UE-6	residencial	9731	9731		4432	4425	0	874	54%		0,68	6648,00	0,131	0,000	0,131	33		
				M-142	771					1,5		1156,50						
				M-143	2163					1,5		3244,50						
				M-144	1498					1,5		2247,00						
				SQM-4				874								357		
																capacidad		
																(1 p/4,5 m.l.)		
				total	4432	4425	0	874	0,54			6648				79		
SUR-UE-7	residencial	4097	4097		2507	1590	0	0	39%		0,92	3760,50	0,000	0,000	0,000	19		
				M-145	1339					1,5		2008,50				m.l. viales		
				M-146	1168		0	0		1,5		1752,00				113		
																capacidad		
																(1 p/4,5 m.l.)		
				total	2507	1590	0	0	0,39			3760,5				25		
SUR-UE-8	residencial	4433	4433		2474	1959	0	0	44%		0,84	3711,00	0,000	0,000	0,000	19		
				M-147	931					1,5		1396,50				m.l. viales		
				M-148	1543		0	0		1,5		2314,50				134		
																capacidad		
																(1 p/4,5 m.l.)		
				total	2474	1959	0	0	0,44			3711				30		



## 4. LA GESTIÓN

### **4.1. CRITERIOS DE ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

Los criterios para el establecimiento de áreas de reparto persiguen aunar los objetivos de mejor equidistribución con los de facilidad de gestión del municipio.

En primer lugar, para el suelo urbano consolidado, en aplicación directa del punto 2.c del Art.55 de la LUV, se definen áreas de reparto uniparcelarias con las siguientes condiciones: *“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 corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo”*.

Para el resto del suelo urbano y urbanizable, se han definido áreas de reparto para cada una de las unidades de desarrollo urbano definidas, sean unidades de Ejecución o Sectores Urbanizables no pormenorizados.

De este modo, cada sector de desarrollo futuro tendrá su propio aprovechamiento tipo, facilitándose así la gestión de los Programas de desarrollo al evitarse de este modo las transferencias de aprovechamiento entre sectores.

Los parámetros establecidos para el ajuste de equilibrio de aprovechamiento entre áreas de reparto son las superficies ponderadas de red Primaria a adscribir al área de reparto. Los criterios establecidos son:

- Adscribir a cada área de reparto destinada a desarrollo de suelo residencial, tanto en suelo urbano como en urbanizable, su parte proporcional de Parque público Natural (PNL), en cumplimiento del art.13.6 la LOTPP.
- Evitar la adscripción de elementos externos de red primaria a las áreas de reparto destinada a desarrollo de suelo industrial, debido al menor aprovechamiento tipo producido por su tipología y uso.
- Limitar la adscripción de elementos externos de red primaria a las áreas de reparto para favorecer su desarrollo.

## 4.2. CUADRO RESUMEN DE RED PRIMARIA E INCLUSIÓN O ADSCRIPCIÓN A AREAS DE REPARTO

Red primaria parque público	Superficie (PNL)	Coef. Pond. (Kpnl)	Sup.ponderada $PNL^*=PNL*Kpnl$	Area de reparto	situacion	codigo
P.P Natural (PNL)	201252		20125			
Parcial 1	26499	0,1	2650	AR-1	adscrita	RPA-1
Parcial 2	7962	0,1	796	AR-2	adscrita	RPA-2
Parcial 3	10358	0,1	1036	AR-3	adscrita	RPA-3
Parcial 4	10744	0,1	1074	AR-4	adscrita	RPA-4
Parcial 5	13360	0,1	1336	AR-5	adscrita	RPA-5
Parcial 6	11986	0,1	1199	AR-6	adscrita	RPA-6
Parcial 7	6780	0,1	678	AR-7	adscrita	RPA-7
Parcial 8	6691	0,1	669	AR-8	adscrita	RPA-8
Parcial 9	32434	0,1	3243	AR-9	adscrita	RPA-9
Parcial 10	43916	0,1	4392	AR-10	adscrita	RPA-10
Parcial 11	30522	0,1	3052	AR-11	adscrita	RPA-11
Red primaria equipamientos	Superficie (RP)	Coef. pond.(Krp)	Sup. ponderada $Rpa^*=RP*Krp$	Area de reparto	situacion	codigo
Tramo conexión sobre Bco.Huron	5011				no adscrita	RPE-12
E.L.R.V. enlace CV- 235 a N-234	23371				no adscrita	RPE-13
Nueva EDAR	6520				no adscrita	RPE-14
Zona de ampliacion nueva EDAR	3710				no adscrita	RPE-15
Ecoparque	3892				no adscrita	RPE-16
Subestacion eléctrica	2505				no adscrita	RPE-17
Ampliación cementerio	1291			AR-13	incluida	RPI-18
Ampliación IES Jérica-Viver	4805				no adscrita	RPE-19

NOTA: Los valores expresados tienen carácter provisional y se determinarán en la correspondiente alternativa técnica, estableciéndose los coeficientes de ponderación adecuados, según los criterios de cálculo establecidos en el art.56 de la L.U.V. Los Sectores de suelo urbanizable residencial SAPU-1 y SAPU-2, existentes en las NN.SS. y asumidos por el P.G.O.U., cuentan con Planeamiento Parcial y P.A.I. aprobados. Dada su anterioridad a la entrada en vigor de la L.U.V., su área de reparto no incorpora suelo de Red Primaria adscrita.

**4.3. CUADRO RESUMEN DE ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL EN SUELO URBANO**

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO				AR-1	AR-2	AR-3	AR-4	AR-5	AR-6	AR-7	AR-8	TOTALES
Unidad de ejecución Nombre				SUR-UE-1 Eras bajas	SUR-UE-2 Residencial Mediavega	SUR-UE-3 C/ Carcabo	SUR-UE-4 C/ Serrallo- Aguas Blancas	SUR-UE-5 C/Torella- Mediavega	SUR-UE-6 Santa Cruz	SUR-UE-7 Avda. Valencia Sur	SUR-UE-8 El Calvario	
Simbolo	Concepto	Formula	Unidad									
Sbs	Superficie bruta del sector	medición	m2s	10949	6495	9368	10075	6836	9731	4097	4433	61984
Scs	Superficie computable del sector	medición	m2s	10949	6495	9368	10075	6836	9731	4097	4433	61984
PNL*	Superficie ponderada Parque Público adscrito	$PNL^* = K_{pnl} \cdot PNL$	m2s	2650	796	1036	1074	1336	1199	678	669	9438
Rpa*	Superficie ponderada Red primaria adscrita	$Rpa^* = K_{rp} \cdot Rpa$	m2s	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arep*	Superficie area reparto ponderada	$Arep^* = Scs + PNL^* + Rpa^*$	m2s	13599	7291	10404	11149	8172	10930	4775	5102	71422
IEB	Indice de edificabilidad bruta IEB	definido PGOU	m2t/m2s	<b>1,34</b>	<b>0,68</b>	<b>0,61</b>	<b>0,59</b>	<b>1,08</b>	<b>0,68</b>	<b>0,92</b>	<b>0,84</b>	
E	edificabilidad	$E = IEB \cdot Scs$	m2t	14698	4416	5745	5959	7410	6648	3761	3711	52347
	Uso global	definido PGOU		Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	
Erm	Edificabilidad residencial manzana	definido PGOU	m2t	10288	0	0	0	0	0	0	0	10288
Evpp	Edificabilidad VPP manzana	definido PGOU	m2t	4409	0	0	0	0	0	0	0	4409
Ereb	Edificabilidad residencial edificacion aislada	definido PGOU	m2t	0	4416	5745	5959	7410	6648	3761	3711	37650
Eieb	Edificabilidad industrial-terciario edif. aislada	definido PGOU	m2t	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arm	Aprovechamiento residencial manzana	definido PGOU	uda	9259	0	0	0	0	0	0	0	9259
Avpp	Aprovechamiento VPP manzana	definido PGOU	uda	3086	0	0	0	0	0	0	0	3086
Areb	Aprovechamiento residencial aislada-adosada	definido PGOU	uda	0	4416	5745	5959	7410	6648	3761	3711	37650
Aieb	Aprovechamiento industrial-terciario edif. aislada	definido PGOU	uda	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ao	Aprovechamiento objetivo	$Ao = E \cdot Kp$	uda	12346	4416	5745	5959	7410	6648	3761	3711	49995,48
Aex	Exceso aprovechamiento	$Aex = Ao - Aad - Asint$	uda	2285	458	543	546	1151	693	507	462	6645,49
Aad	Aprovechamiento administracion	$Aad = AT \cdot 0,05 \cdot Scs$	uda	617	221	287	298	371	332	188	186	2499,77
Asint	Aprovechamiento subjetivo interno	$Asint = AT \cdot 0,95 \cdot Scs$	uda	9443	3737	4914	5116	5889	5623	3065	3063	40850,22
Asext	Aprovechamiento subjetivo externo	$Asext = AT \cdot 0,95 \cdot (Rpa + PNL^*)$	uda	2285	458	543	546	1151	693	507	462	6645,49
AT	Aprovechamiento Tipo	$AT = uda / Arep^*$	uda/m2s	<b>0,91</b>	<b>0,61</b>	<b>0,55</b>	<b>0,53</b>	<b>0,91</b>	<b>0,61</b>	<b>0,79</b>	<b>0,73</b>	
Krm	Coeficiente ponderacion residencial manzana	definido PGOU	0,9	70,00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	porcentaje de tipologia en sector
Kvpp	Coeficiente ponderacion VPP manzana	definido PGOU	0,7	30,00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Kreb	Coeficiente ponderacion residencial aislada	definido PGOU	1	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Kieb	Coef. Pond. industrial-terciario edif. aislada	definido PGOU	0,6	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Kpnl	Coef. ponderacion suelo Parque Público	definido PGOU	0,1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Krp	Coeficiente ponderacion suelo Red Primaria	definido PGOU	variable	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

**4.4. CUADRO RESUMEN DE ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE**

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE				AR-9	AR-10	AR-11	AR-12	AR-13	AR-14	TOTALES
Unidad de Ejecucion				SUPOR-1-UE-1	SUPOR-2-UE-1	SUPOR-3-UE-1	SUPOI-1-UE-1	SUPOI-2-UE-1	SUPOI-3-UE-1	
Nombre				La Hoya I	La Torella	Aguas Blancas	La Hoya II	Torrejón	El Martes	
Simbolo	Concepto	Formula	Unidad							
Sbs	Superficie bruta del sector	medición	m2s	27107	44382	32486	17847	46512	17369	185703
Scs	Superficie computable del sector	medición	m2s	27107	44382	32486	17847	45221	17369	184412
PNL*	Superficie ponderada Parque Público adscrito	$PNL^* = K_{pnl} \cdot PNL$	m2s	3243	4392	3052	0	0	0	10687
Rpa*	Superficie ponderada Red primaria adscrita	$RPa^* = K_{rp} \cdot RPa$	m2s	0	0	0	0	0	0	0
Arep*	Superficie area reparto ponderada	$Arep^* = Scs + PNL^* + Rpa^*$	m2s	30350	48774	35538	17847	45221	17369	195099
IEB	Indice de edificabilidad bruta IEB	definido PGOU	m2t/m2s	<b>0,66</b>	<b>0,55</b>	<b>0,52</b>	<b>0,61</b>	<b>0,51</b>	<b>0,46</b>	
E	edificabilidad	$E = IEB \cdot Scs$	m2t	17990	24358	16929	10837	22850	7974	100938
	Uso global	definido PGOU		Residencial	Residencial	Residencial	Industrial-terciario	Industrial-terciario	Industrial-terciario	0
Erm	Edificabilidad residencial manzana	definido PGOU	m2t	0	0	0	0	0	0	0
Evpp	Edificabilidad VPP manzana	definido PGOU	m2t	0	0	0	0	0	0	0
Ereb	Edificabilidad residencial edificacion aislada	definido PGOU	m2t	17990	24358	16929	0	0	0	59277
Eieb	Edificabilidad industrial-terciario edif. aislada	definido PGOU	m2t	0	0	0	10837	22850	7974	41661
Arm	Aprovechamiento residencial manzana	definido PGOU	uda	0	0	0	0	0	0	0
Avpp	Aprovechamiento VPP manzana	definido PGOU	uda	0	0	0	0	0	0	0
Areb	Aprovechamiento residencial aislada-adosada	definido PGOU	uda	17990	24358	16929	0	0	0	59277
Aieb	Aprovechamiento industrial-terciario edif. aislada	definido PGOU	uda	0	0	0	6502	13710	4784	24996,60
Ao	Aprovechamiento objetivo	$Ao = E \cdot Kp$	uda	17990	24358	16929	6502	13710	4784	84273,10
Aex	Exceso aprovechamiento	$Aex = Ao - Aad - Asint$	uda	1730	1974	1309	0	0	0	5012,67
Aad	Aprovechamiento administracion	$Aad = AT \cdot 0,1 \cdot Scs$	uda	1799	2436	1693	650	1371	478	8427,31
Asint	Aprovechamiento subjetivo interno	$Asint = AT \cdot 0,9 \cdot Scs$	uda	14460	19948	13928	5852	12339	4306	70833,12
Asext	Aprovechamiento subjetivo externo	$Asext = AT \cdot 0,90 \cdot (RPa + PNL^*)$	uda	1730	1974	1309	0	0	0	5012,67
AT	Aprovechamiento Tipo	$AT = uda / Arep^*$	uda/m2s	<b>0,59</b>	<b>0,50</b>	<b>0,48</b>	<b>0,36</b>	<b>0,30</b>	<b>0,28</b>	
Krm	Coeficiente ponderacion residencial manzana	definido PGOU	0,9	0%	0%	0%	0%	0%	0%	porcentaje de tipologia en sector
Kvpp	Coeficiente ponderacion VPP manzana	definido PGOU	0,7	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Kreb	Coeficiente ponderacion residencial aislada	definido PGOU	1	100%	100%	100%	0%	0%	0%	
Kieb	Coef. Pond. Industrial-terciario edif. aislada	definido PGOU	0,6	0%	0%	0%	100%	100%	100%	
Kpnl	Coef. ponderacion suelo Parque Público	definido PGOU	0,1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Krp	Coeficiente ponderacion suelo Red Primaria	definido PGOU	variable	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

#### **4.5. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

Se detallan en documento independiente de la Memoria

#### **4.6. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

El Plan General recomienda la siguiente secuencia de desarrollo del planeamiento:

- 1º Desarrollo de Unidad de Ejecución SUR-UE5 en interior de casco urbano consolidado, como consolidación de vacío urbano y conexión a malla urbana.
- 2º Desarrollo de Unidades de Ejecución SAPU 1-UE1 y SAPU 2-UE1, al contar con Programa y Reparcelación aprobados.
- 3º Desarrollo de Unidades de Ejecución SUR-UE1, SUR-UE2, SUR-UE3, SUR-UE4, SUR-UE6, SUR-UE7 y SUR-UE8 en bordes de casco urbano por su aptitud para conexión directa a malla urbana.
- 4º Desarrollo de Unidades de Ejecución, SUPOR 1-UE1, SUPOI 1-UE1 y SUPOI 2-UE1 en bordes de casco urbano por su aptitud para conexión directa a malla urbana.
- 5º Desarrollo de Unidades de Ejecución, SUPOR 2-UE1, SUPOR 3-UE1 y SUPOI 3-UE1 en desarrollo zona Oeste de casco urbano.

#### **4.7. JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE DESTINADO A PARQUE PÚBLICO NATURAL INTEGRADO EN AREAS DE REPARTO**

El Plan General establece para el suelo incluido en el Parque Público Natural (clasificado como suelo no urbanizable protección forestal ) e integrado como Red Primaria adscrita en las Áreas de Reparto AR-1 a AR-11 para uso residencial, un coeficiente de ponderación de su valor que permita un correcto establecimiento provisional del aprovechamiento tipo.

Para la justificación de ese valor, se utiliza el procedimiento establecido en el R.D. 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (R.V.)

Para establecer dicho coeficiente, se valoran por separado ambos tipos de suelo en situación de suelo rural:

- Valoración en situación de suelo rural con consideración de renta real mínima para los suelos adscritos a las A.R. externos al sector, incluidos en el Parque Público natural (suelo no urbanizable de protección forestal), consistentes básicamente en zonas de monte bajo, como pastos de escaso valor.
- Valoración en situación de de suelo rural con consideración de renta potencial para los suelos incluidos en las A.R. internos al sector, consistentes en suelos próximos al casco urbano con uso agrícola destinados habitualmente a los cultivos de olivo y frutal no cítrico.

Para esta comparación no se tiene en cuenta el factor de corrección por localización mencionado en el Art. 17 del R.V dado que los suelos se encuentran en el mismo término municipal y en este caso se obtienen los mismo factores correctores ( $u_1$ ,  $u_2$ ,  $u_3$ ) para ambos tipos.

#### 4.7.1. ESTABLECIMIENTO DE TIPOS DE CAPITALIZACIÓN ADECUADOS EN CADA CASO

- Suelo rural situado adscrito a áreas de reparto en parque público natural

Consideramos el Art. 16 del R.V: *"Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica,  $R_o$ , equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:*

$$V = R_o / r_1$$

Donde:

$V$  = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

$R_o$  = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

$r_1$  = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

- Suelo rural situado en interior de áreas de Reparto próximos al casco urbano

Consideramos el Art. 12.1.a y b del R.V: *"a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general,  $r_1$ , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización,  $r_2$ , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general  $r_1$  por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento."*

Para calcular la capitalización de la renta de la explotación aplicamos el Art.11 del R.V.:

a) *Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:*

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

$V$  = Valor de capitalización, en euros.

$R1, R2, \dots, Rn$  = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

$r$  = Tipo de capitalización. Se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años para nuestro caso es el 2,222%.

$i$  = Índice de suma

$n$  = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .

Como nuestro cultivo es a infinito se simplifica la expresión:

$$V = \frac{R}{r}$$

#### 4.7.2. CALCULO DE TIPOS DE CAPITALIZACIÓN $r1$ Y $r2$

Según el art.12 del R.D.1492/2011, como tipo de capitalización de carácter general  $r1$ , se utilizará el establecido en la disposición adicional séptima del R.D.L. 7/2015, el cual es el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración; se observa que el citado valor promedio de los años 2014, 2015 y 2016 es 2,9066 por cien (**0,029066**).

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales					
	2014	2015	2016	Oct 16	Nov 16	Dic 16	Ene 17	Feb 17	Mar 17
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>									
Rentabilidad letras a 12 meses	0,35	-0,03	-0,24	-0,26	-0,23	-0,24	-0,29	-0,29	-0,29
Rentabilidad bonos a 3 años	0,66	0,23	0,04	-0,05	0,11	0,04	-0,02	0,05	-0,02
Rentabilidad bonos a 5 años	0,98	0,70	0,35	0,12	0,41	0,35	0,32	0,55	0,48
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,79	1,69	1,44	1,07	1,42	1,44	1,47	1,70	1,68
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	12,84	15,25	10,45	12,37	16,36	16,93	11,27	9,18	8,99
Rentabilidad obligaciones a 15 años	2,41	2,23	1,87	1,40	1,81	1,87	1,91	2,26	2,16
Rentabilidad obligaciones a 30 años	3,13	2,85	2,74	2,21	2,61	2,74	2,78	2,98	2,90
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	22,64	1,96	4,41	7,91	2,71	4,41	-1,61	-3,81	-1,97



En el caso de considerar una explotación agropecuaria se utiliza el tipo de capitalización  $r_2$ , el cual se obtiene multiplicando el tipo  $r_1$  por uno de los coeficientes que figuran en el ANEXO I del R.D.1492/2011. Como tipo de capitalización  $r_2$  utilizaremos el producto de  $r_1$  por el coeficiente 0,60 obtenido como valor medio de tipos de cultivo olivar y frutales no cítricos:

$$r_2 = r_1 \times \text{coeficiente} = 0,029066 \times 0,60 = \mathbf{0,0174}$$

#### 4.7.3. RESULTADO CALCULO DE RENTAS Y VALOR SUELO

Se resume en el cuadro siguiente:

A) Suelo rural situado adscrito a áreas de reparto en parque público natural	
Renta real mínima Art.16 RV (datos medios estimados por comparación)	300,00 €/Ha
Tipo capitalización calculada ( $r_1$ )	$r_1 = 0,0290$
Valor suelo $V_a = R_o / r_1$	10344,83 €/Ha
B) Suelo rural situado en interior de A.R. próximos al casco urbano	
Renta media olivo/frutales no cítricos (datos medios estimados por comparación)	1700,00 €/Ha
Tipo capitalización calculada ( $r_2$ )	$r_2 = 0,0174$
Valor suelo $V_b = R_o / r_1$	97701,15 €/Ha

Con lo que estableciendo el cociente entre ambos valores ( $V_a/V_b$ ) obtenemos un valor  $K_{pnl}$  :

$$K_{pnl} = 10344,83 / 97701,15 = \mathbf{0,1058}$$

Este valor calculado se establece en 0,1 como valor provisional en la ponderación entre ambos terrenos a efectos de establecimiento de Aprovechamiento tipo.

Este valor tiene carácter provisional y se ajustará en su caso en la correspondiente alternativa técnica que desarrolle cada Unidad de Ejecución integrada en sus correspondiente A.R., estableciéndose los coeficientes de ponderación adecuados, según los criterios de cálculo y valoración de los terrenos establecidos en la legislación vigente en ese momento.

## 5. ESTUDIO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

### 5.1. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

#### Número de viviendas existentes

El número de vivienda existentes en Viver se obtiene en base a los datos recogidos en el Censo de población y Vivienda 2001 del el Instituto Nacional de Estadística.

En la siguiente tabla se recoge el número de edificaciones según su tipo.

TOTAL EDIFICIOS	1177	100,0%
Edificio sólo con una vivienda familiar	909	77,2%
Edificio sólo con varias viviendas familiares	214	18,2%
Edificios principalmente con viviendas familiares compartido con locales	29	2,5%
Edificios principalmente con locales compartidos con alguna vivienda	2	0,2%
Locales	22	1,9%
Alojamientos	1	0,1%

*Edificaciones según tipo. Fuente: INE. Censo de población y vivienda 2001.*

En la siguiente se recogen el número de viviendas, distinguiéndose si se tratan de viviendas principales, secundarias (segunda residencia) o vacías.

TOTAL	1719	100,0%
Principales convencionales	541	31,5%
Alojamientos	1	0,1%
Secundarias	1174	68,3%
Vacías	1	0,1%
Otro tipo	2	0,1%

*Distribución vivienda. Fuente: INE. Censo de población y vivienda 2001.*

Respecto a la anterior tabla, con datos del 2001, habría que añadir las últimas viviendas que se han construido en la localidad, en diversos lugares del mismo y que según fuentes municipales contabilizan un total de 223:

Total viviendas Censo 2001	1719
Viviendas construidas entre 2001-2012	223
Total viviendas 2012	<b>1942</b>

No puede establecerse una distribución real entre 1ª y 2ª residencia por lo que nos basamos en los coeficientes expresados publicados por el INE.

Así pues se considera como número de viviendas totales del municipio 1942, de las cuales 612 son destinadas a residencia principal y 1330 se usan como segunda residencia.

### **Número de viviendas potenciales**

Para obtener el número de viviendas potenciales se debe tener en cuenta tanto las viviendas de los nuevos desarrollos que se proponen, como aquellas que se puedan ejecutar en los solares disponibles del actual suelo urbano.

#### **Actual Suelo Urbano (incluidas UE-5, UE-6 y UE-7)**

En primer lugar se debe determinar el número de solares en suelo urbano, de tal manera que se pueda estimar el número de viviendas potencial en las mismas. Para ello nos atenemos al informe realizado en el año 2005 por los Servicios Técnicos Municipales con una relación de datos respecto al planeamiento vigente (Normas Subsidiarias). Según estos datos, aplicados a la propuesta de P.G.O.U. (el suelo urbano en ZR.1 no desarrollado pasa a formar de nuevas unidades de ejecución en suelo urbano y se expresa el suelo neto sin edificar resultante de la reordenación de los bordes del núcleo Masías de Parrela), tenemos:

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS. CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>Superficie ocupada (m2)</b>	<b>Superficie ocupable (m2)</b>	<b>% Superficie ocupada (m2)</b>	<b>coef. edif. neta (m2t/m2s)</b>	<b>Edif. (m2t)</b>
<b>SUELO URBANO</b>					
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>					
Casco Antiguo (Z.C.A.)	111588	3600	97%	4,00	14400
Residencial 1 (Z.R.1.)	228473	12000	95%	1,50	18000
Residencial 2 (Z.R.2.)	8535	0	100%	1,50	0
Residencial 3 (Z.R.3.)	1020	0	100%	3,00	0
Ensanche (Z.E.)	12210	2800	81%	3,00	8400
(Z.M.O.E.) - Z.AD (Actuaciones diversas)	6598	0	100%	1,50	0
(Z.M.O.E.) - Z.AP (Actuaciones puntuales)	7104	0	100%	0,75	0
Masías de Parrela y Masada del Sordo (Z.N.D.)	12793	18031	42%	2,10	37865
<b>total suelo urbano</b>	<b>573642</b>	<b>36431</b>	<b>94%</b>		<b>78665</b>

Considerando un tamaño medio familiar de 1 vivienda/100 m2 techo residencial, obtenemos:

<b>Suelo urbano actual (incluidas UE-5, UE-6 y UE-7)</b>	<b>superficie</b>	<b>techo máximo residencial (m2t)</b>	<b>nº viviendas (1viv/100m2)</b>
pdte.edificacion		78665	787
<b>total</b>		<b>78665</b>	<b>787</b>

Nuevos crecimientos en suelo urbano (Unidades de Ejecución)

Además de de las ya existente o las que se puedan llevar a cabo en por nuevas actuaciones dentro del suelo urbano, habría que sumar las que se puedan llevar a cabo por nuevos desarrollos.

El Plan General define cinco unidades de ejecución destinadas a uso residencial, en la siguiente tabla se recogen los datos básicos de cada una de ellas:

Nuevo suelo urbano por desarrollar en U.E.	superficie computable sector (m2)	techo máximo residencial (m2t)	nº viviendas (1viv/100m2)
SUR-UE-1	10949	14698	147
SUR-UE-2	6495	4416	44
SUR-UE-3	9368	5745	57
SUR-UE-4	10075	5949	60
SUR-UE-8	4433	3711	37
<b>total</b>	<b>41320</b>	<b>34519</b>	<b>345</b>

#### Nuevos crecimientos en suelo urbanizable (Sectores)

Finalmente, estimamos las viviendas que puedan derivarse del desarrollo íntegro del suelo urbanizable. En la siguiente tabla se recogen los datos básicos de cada una de ellas:

Suelo urbanizable	superficie computable sector (m2)	techo máximo residencial (m2t)	nº viviendas (1viv/100m2)
SAPU-1	26487	15919	159
SAPU-2	27428	16437	164
SUPOR-1	27107	17990	180
SUPOR-2	44382	24358	244
SUPOR-3	32486	16929	169
<b>total</b>	<b>157890</b>	<b>91632</b>	<b>916</b>

#### Número de viviendas escenario futuro (actuales +potenciales)

Tipo suelo	nº viviendas (1viv/100m2)
Viviendas actuales 2012	1942
Viviendas potenciales suelo urbano actual (incluidas UE-5, UE-6 y UE-7)	787
Viviendas potenciales en nuevo suelo urbano por desarrollar en U.E.	345

Viviendas potenciales en suelo urbanizable	916
<b>total</b>	<b>3990</b>

Así pues, en desarrollo del planeamiento previsto en el P.G.O.U. obtenemos un total de **3967 viviendas**.

## **5.2. CÁLCULO DE POBLACIÓN**

### **Población según previsiones demográficas de crecimiento natural**

Se han tomado como datos del estudio los siguientes:

- Población empadronada de Viver de 1314 personas (datos obtenidos del censo de Población y Viviendas de 2002 del I.N.E.)
- Población empadronada de Viver de 1666 personas (datos obtenidos del censo de Población y Viviendas de 2012 del I.V.E.)

año	poblacion padron	crecimiento	tasa
2001	1307		
2002	1314		
2003	1386	72	5,19%
2004	1413	27	1,91%
2005	1441	28	1,94%
2006	1479	38	2,57%
2007	1611	132	8,19%
2008	1703	92	5,40%
2009	1754	51	2,91%
2010	1695	-59	-3,48%
2011	1681	-14	-0,83%
2012	1666	-15	-0,90%
	<b>total</b>	<b>352</b>	<b>2,29%</b>

promedio últimos 10 años

Aplicada esta tasa anual sobre la actual población empadronada (censo INE actualizado 2012) de 1666 habitantes empadronados, tenemos una población potencial según evolución demográfica dentro de 20 años de 2620 habitantes.

### **Población estacional o de 2ª residencia**

Se ha visto anteriormente que los datos estadísticos (Instituto Valenciano y Nacional de Estadística) se refieren a población empadronada, es decir, población de primera residencia, y que

en base a estos datos se obtienen las tasas de crecimientos de población empadronada, es decir, de primera residencia.

En cuanto a la población de segunda residencia o estacional en Viver, y que no está incluida en los datos estadísticos, es muy elevada, como se ha justificado en el apartado 6.1.

Esta alta proporción obedece a una demanda acumulada por parte de personas residentes en las capitales próximas pero cuyas raíces se encuentran en Viver.

La población en época estacional, tanto en el escenario actual como futuro, se puede estimar directamente en base al número de viviendas existentes o potenciales en el municipio, aplicando el mismo ratio actual respecto de viviendas totales de 68,3% y considerando los grados de ocupación establecidos por el ROGTU así como un reparto de dicha población estacional lo largo del año.

#### Escenario actual

Para ello se ha optado por establecer un escenario actual de ocupación lo más representativo posible de la situación que suelo presentarse en este tipo de municipios. Así se consideran dos situaciones:

- Ocupación estacional, que puede darse durante periodos vacacionales estimados en 60 días al año. Considerándose como la suma de la población permanente obtenida del censo y una ocupación de las secundarias estimada establecida por el art. 108 del ROGTU de **2,1 habitantes por vivienda**.

Población escenario actual (2013)	Principales	2ª residencia	total
Nº viviendas actuales	612	1.330	<b>1.942</b>
ratio principales/secundarias	31,53%	68,47%	100,00%
Población permanente	1666		<b>1666</b>
Población estacional (permanente + 2,1 hab./viv secundaria)	1666	2792	<b>4458</b>

#### Escenario futuro

El escenario futuro resulta de la suma entre las previsiones del escenario actual más las previsiones de ocupación para las nuevas viviendas resultantes de los futuros desarrollos u ocupación del actual suelo urbano. También en este caso se considera un valor tipo de ocupación de **2.1 habitantes por vivienda** (valor tipo según art.108 del ROGTU), al no ser posible conocer la evolución de la ocupación de las nuevas viviendas.

- Ocupación estacional, que puede darse durante periodos vacacionales estimados en 60 días al año. Considerándose como la suma de la población permanente y una ocupación

estacional estimadas con los datos del art. 108 del ROGTU de **2,1 habitantes por vivienda**, valor que se aplica tanto a las principales como a las secundarias.

<b>Población escenario futuro (2033)</b>	Principales	2ª residencia	totales potenciales	acumuladas escenario actual	total
Nº viviendas potenciales	646	1402	<b>2048</b>	1942	<b>3990</b>
ratio principales/secundarias	31,53%	68,47%			
Población permanente	1356			1666	<b>3022</b>
Población estacional (2,1 hab./viv.)	1356	2945	<b>4301</b>	4458	<b>8760</b>

### **5.3. CÁLCULO DE LA POBLACIÓN EQUIVALENTE A EFECTOS DE DIMENSIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

Es muy importante tomar en consideración otros parámetros de cálculo de población a la hora de un adecuado dimensionado de la red primaria de equipamientos y otras infraestructuras y así evitar un sobredimensionado que provocaría la inviabilidad de su ejecución y mantenimiento. Se destacan los 2 siguientes en relación con la realidad de estos pequeños municipios:

- La gradualidad del desarrollo del planeamiento y el no-agotamiento de la edificabilidad
- El fenómeno de estacionalidad debido a 2ª residencia

En este caso se considera únicamente el segundo de ellos, quedando las estimaciones del lado de la seguridad.

A efectos de la determinación de las dotaciones públicas se obtiene la población equivalente, entendida como aquella resultante de la ponderación tanto de la población permanente como de la estacional media y máxima.

Para ello se considera el siguiente escenario temporal:

- Población permanente, se produce durante 305 días a año.
- Población estacional, se produce durante 60 días al año.

Para la estimación de la población estacional nos atenemos a los datos relacionados en el punto 6.3. anterior, según la cual el ratio de viviendas correspondientes a primera residencia representarían un 31,53% del total de viviendas existentes.

La siguiente tabla se recoge un resumen de la estimación de la población, desglosándose entre la actual y la potencial que se puede dar en un escenario futuro con el desarrollo del Plan General.

	Duración (días/año)	escenario actual		escenario futuro	
		Habitantes actuales	Poblacion equivalente	Habitantes potenciales	Poblacion equivalente potencial
Poblacion permanente	305	1666	1392	3020	2525
Poblacion estacional	60	4458	733	8753	1440
<b>Poblacion equivalente</b>			<b>2125</b>		<b>3965</b>

De dónde se obtiene la población equivalente de **3962 habitantes** en un escenario futuro, dato que emplearemos para previsión de infraestructuras.

#### **5.4. CÁLCULO DE LA POBLACIÓN A EFECTOS DE DIMENSIONAMIENTO DE PARQUE PÚBLICO DE RED PRIMARIA**

El artículo 108 del ROGTU establece lo siguiente en relación a los elementos de la red primaria que necesariamente debe prever el Plan General:

*“[...]En relación al parque público, y en defecto de estudios específicos actualizados en el momento de elaborar el Plan, se calculará el número de viviendas a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial previsto y el de habitantes a razón de 2,1 habitantes por vivienda así calculada. En los municipios de menos de 5.000 habitantes esta dotación se podrá reservar en jardines de la red primaria (JL), cuando no sea posible dimensionalmente crear un parque público, sin merma de la reserva mínima exigida[...]*”

La siguiente tabla se recoge un resumen de la estimación de la población así calculado, tomando como dato de número de viviendas actuales las obtenidas de datos del INE y de los servicios técnicos municipales.

Tipo suelo	nº viviendas (1viv/100m2)	Nº habitantes (2,1 hab/viv)
Viviendas actuales 2012	1942	4078
Viviendas potenciales suelo urbano actual (incluidas UE-5, UE-6 y UE-7)	787	1652
Viviendas potenciales en nuevo suelo urbano por desarrollar en U.E.	345	725
Viviendas potenciales en suelo urbanizable	916	1924
<b>total</b>	<b>3990</b>	<b>8380</b>

De dónde se obtienen **8380 habitantes** en un escenario futuro, dato que emplearemos para previsión de la reserva mínima de Parque Público de Red Primaria



## 6. ESTUDIO DE RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

### Datos iniciales

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la LUV y en su disposición adicional sexta, y en el posterior Decreto 1/2008 del Consell de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, se realiza el presente estudio con el objetivo de determinar las reservas de suelo destinado a vivienda protegida que debe prever el P.G.O.U. en función de su horizonte de planeamiento.

### Datos de cálculo de la reserva

De acuerdo con lo establecido en la 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.

En nuestro caso de primera redacción de P.G.O.U., el cálculo se obtiene mediante la expresión

$$R = ITD \times (P + 2 \text{ Ppt})$$

Dónde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt: población empadronada total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento (población potencial según Disposición Adicional 2ª de la L.U.V.)

En nuestro caso:

ITD: 1,276 m<sup>2</sup>/techo protegido por habitante

P: 1666 habitantes.

Ppt: 2620 habitantes

De donde obtenemos una R de reserva de **8813 m<sup>2</sup>** de techo protegido

### Reservas y dotaciones existentes en la actualidad

Las dotaciones existentes en la actualidad corresponden a la reserva de suelo destinado a vivienda protegida aprobada por la administración competente para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada SAPU-1 y SAPU-2 así como a las dotaciones municipales de suelo dotacional-residencial (SQR) destinado a vivienda protegida:

SECTOR	m2 techo protegido
SAPU-1 (SQR-3)	1585
SAPU-2 (SQR-4)	1643
dotacional SQR-1	879
dotacional SQR-2	1101
<b>total</b>	<b>5208</b>

**Reservas y dotaciones a prever en desarrollo del P.G.O.U.**

De todo ello se desprende que las necesidades a cubrir por parte de los nuevos desarrollos planteados deberá cubrir la demanda restante:

	m2 techo protegido
Total reservas necesarias P.G.O.U.	8813
Reservas actuales	5208
<b>Reservas necesarias nuevos desarrollos</b>	<b>3605</b>

Para ello, el Plan General plantea una unidad de ejecución de desarrollo de borde de suelo urbano SUR-UE-1 "Eras Bajas" dónde se define una tipología de edificación en manzana cerrada y altura PB+III apta para edificios de vivienda colectiva, entendidos como los más adecuados para acoger la Vivienda Protegida. En la ficha de planeamiento y gestión del área de reparto AR-1, que desarrolla dicha unidad, se expresa la reserva de edificabilidad de 4409 m2 de techo destinado a VPP, cumpliendo la reserva necesaria calculada anteriormente.

## 7. ESTUDIO DE SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

El Ayuntamiento de Viver dispone de los siguientes expedientes de concesión:

- 1975CA0020: se trata de un aprovechamiento de aguas superficiales a derivar de la Fuente de San Miguel, en el término municipal de Viver, con destino a abastecimiento de la población, inscrito en el Registro de Aguas por un volumen de 267.750 m<sup>3</sup>/año.

Así mismo, el Ayuntamiento de Viver se encuentra tramitando, junto a la Comunidad de Regantes de Viver en la siguiente inscripción:

- 1988RI0229: se trata de un aprovechamiento de aguas superficiales de los manantiales Herragudo, Franquezas, El Sargal, La Tejería y el Pontón, en el término municipal de Viver, con destino a abastecimiento y riego. Dicho expediente se encuentra paralizado por causa imputable al interesado y no dispone de informe de compatibilidad hidrológica, por lo que a fecha de redacción del presente informe, no queda acreditada la disponibilidad de recursos hídricos desde este origen.

Por tanto los recursos actualmente disponibles ascienden a **267.750 m<sup>3</sup>/año**.

Del estudio de población y vivienda que acompaña al P.G.O.U. obtenemos los siguientes datos:

- Para la estimación de la población estacional se considera una proporción respecto de la permanente obtenida del ratio actual entre viviendas correspondientes a primera y segunda residencia del 31,53% y 68,47% respectivamente.
- Tasa promedio anual de crecimiento de la población residente de 2,29 % anual obtenida de los datos del INE de los últimos 10 años, para obtención de población potencial.

Para el cálculo de la población equivalente a efectos de la determinación de las dotaciones de abastecimiento consideramos aquélla resultante de la ponderación de la población permanente y de la estacional, considerando la estacional como la que se produce durante 60 días al año.

Finalmente, para la estimación de las demandas futuras a prever en desarrollo del P.G.O.U., se toman en consideración los datos de dotaciones tabulados del anexo IV de la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica.

Para una población inferior a 50000 habitantes tenemos unos valores admisibles de entre 180-640 litros por habitante y día, de agua suministrada, aplicados a la población permanente.

En nuestro caso, tomamos un valor de 200 l/hab.día, aplicados a la población equivalente según el procedimiento de cálculo establecido anteriormente.

Por otro lado, para los usos industriales previstos, consistentes mayoritariamente en usos de almacén o similares consideramos una dotación de 2000 m<sup>3</sup>/ha.año.

Aplicando los datos anteriores obtenemos la siguiente proyección de previsiones:

Año	Población equivalente	Dotación (l/día)	Demanda residencial (m3/año)	Previsión suelo industrial desarrollado (Ha)	Dotación (m3/Ha)	Demanda industrial (m3/año)	TOTAL
2013	2535	200	185.024	1,96	2000	3.916	188.940
2014	2593	200	189.261	2,06	2000	4.118	193.379
2015	2652	200	193.595	4,12	2000	8.236	201.831
2016	2713	200	198.029	6,18	2000	12.354	210.383
2017	2775	200	202.564	8,24	2000	16.472	219.036
2018	2838	200	207.202	10,30	2000	20.590	227.792
2019	2903	200	211.947	12,35	2000	24.708	236.655
2020	2970	200	216.801	14,41	2000	28.826	245.627
2021	3038	200	221.766	16,47	2000	32.944	254.710
2022	3107	200	226.844	18,53	2000	37.062	263.906
2023	3179	200	232.039	20,59	2000	41.180	273.219
2024	3251	200	237.352	22,65	2000	45.298	282.650
2025	3326	200	242.788	24,71	2000	49.416	292.204
2026	3402	200	248.348	26,77	2000	53.534	301.882
2027	3480	200	254.035	28,83	2000	57.652	311.687
2028	3560	200	259.852	30,89	2000	61.770	321.622
2029	3641	200	265.803	32,94	2000	65.888	331.691
2030	3725	200	271.890	35,00	2000	70.006	341.896
2031	3810	200	278.116	37,06	2000	74.124	352.240
2032	3897	200	284.485	39,12	2000	78.242	362.727
2033	3986	200	291.000	41,18	2000	82.360	373.360

Puede concluirse que la dotación actual permite cubrir las necesidades actuales como las futuras hasta el año horizonte 2022, en caso de cumplirse las previsiones.

Por otro lado, del documento de Referencia para la redacción del P.G.O.U. emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental estratégica acerca de la situación actual de las masas de aguas subterráneas y la nueva delimitación de las masas de agua, señala que el término municipal se ubica sobre las masas de agua subterránea: 080.124-Sierra del Toro y 080.125-Jérica, las cuales presentan buen estado cuantitativo y cualitativo.

De ello puede concluirse que las necesidades futuras podrán ser objeto de sucesivos expedientes de concesión proporcionales a los requerimientos, teniendo en cuenta por otro lado que los nuevos usos residenciales o industriales a implantar lo harían mayoritariamente sobre suelos que ostentan actualmente derechos de riego a extinguir en su momento oportuno.

## **8. ANEXO LISTADO DE MODIFICACIONES DE SUBSANACIÓN DE INFORMES SECTORIALES**

### **INCORPORADAS A TEXTO REFUNDIDO CONSOLIDADO DE JUNIO 2018**

Se relacionan a continuación las modificaciones de subsanación relativas a diversos informes sectoriales referidas al P.G.O.U. de Viver (texto refundido de Septiembre 2017), que pasan a formar parte del texto refundido consolidado de Junio 2018 con carácter definitivo:

#### ***SUBSANACIÓN DE INFORME DE DETERMINADA CONDICIÓN AMBIENTAL***

Relativo al informe de fecha 25 de Octubre de 2017 referente al nº exp. 2017/0231 FR/C. **Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón**

##### ***Modificaciones puntuales Normas Urbanísticas***

- Se incorpora al artículo 192 de las NNUU las determinaciones establecidas en el acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 23 de marzo de 2017, teniendo en cuenta que se mantiene la ordenación propuesta en el PGOU
- Se incorpora al artículo 255 de las Normas de Integración Paisajística integradas en las NNUU, condiciones específicas de integración que habrán de cumplir las explotaciones ganaderas en determinados casos.

##### ***Modificaciones fichas de planeamiento y Gestión***

- Se incorpora una condición de integración paisajística adicional a las fichas correspondientes a las áreas de reparto al AR-9 y AR-11, que permita la integración y control de los efectos que pueda producir la presencia de explotaciones ganaderas existentes.

#### ***SUBSANACIÓN DE INFORME DE CULTURA***

Relativo al informe con registro de salida 1661 en fecha 7 Noviembre de 2017 referente al nº exp. CS-136/2011 **Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport. Servei Territorial de Cultura i Esport**

##### ***Informe patrimonial de la Dirección General de Patrimonio (3/5/2015, nº de salida 4917/2840)***

Sobre el patrimonio arqueológico y arquitectónico:

- Se ha ampliado el entorno de protección de la Torre del Rio adecuándolo al relieve del entorno,
- Se han modificado las erratas en la "Justificación de los Bienes de Relevancia Local"
- Se ha modificado el "Procedimiento de intervención en cada grado de protección", excluyendo cualquier proceso urbanizador sobre los Espacios de Protección Arqueológico, y ciñéndose a lo descrito por la LPHV 4/98 en su artículo 62 para determinar el potencial arqueológico de las Áreas de Vigilancia Arqueológica

Sobre el patrimonio etnológico:

- Se ha modificado la ficha de la placa mortuoria (ETNO-2), incluyendo que se trata de un Espacio Etnológico de Interés Local y que se podrá autorizar su traslado, previa autorización

Sobre el patrimonio paleontológico:

- Se ha incluido el yacimiento de El Rodeno (PAL-1) como bien paleontológico, tanto en los “Niveles de protección” en como en los “Procedimiento de intervención en cada caso de protección”

#### ***Informe patrimonial de los SS.TT. de Patrimonio de Castellón (7/11/2017, nº de salida 1601)***

Sobre el patrimonio arqueológico:

- Se incide en la modificación de los mismos puntos que expresa el informe de la Dirección General, y que ya se encuentran subsanados

Sobre el patrimonio arquitectónico:

- Se solicita que la arquitectura religiosa anterior a 1.940 sea declarada Bien de Relevancia Local. La iglesia parroquial y las ermitas de San Francisco y Santa Bárbara ya estaban calificadas como tal, mientras que las ermitas de San Roque y de Herragudo fueron construidas a mediados del siglo XX, tras la guerra civil, por lo que no deben ser incluidas en esta categoría, y se mantienen como Bien Inventariado
- Se ha declarado como Bien de Relevancia Local los bienes arquitectónicos construidos por el Servicio de Regiones Devastadas, tal como solicitó Colegio de Arquitectos
- Se han declarado Bien de Interés Cultural tanto el Portal como la Muralla carlista, y se han señalado sus entornos de protección, que se encuentran dentro del A.V.A. del casco urbano.
- La Cruz (ETNO-21) no ha sido declarada Bien de Interés Cultural puesto que no pertenece a la tipología de cruz de término, sino que se trata de una cruz realizada a mediados del siglo XIX, tal como atestigua la inscripción que se encuentra en la base del fuste.

#### ***Otras modificaciones (Enero 2.018)***

- Se ha ampliado el Área de Vigilancia Arqueológica del Casco urbano para dar cabida a los edificios de Regiones Devastadas, declarados B.R.L.
- Se ha ampliado la Zona Arqueológica de la villa romana de El Prado (ARQ - 9), haciéndola coincidir con el vallado perimetral del yacimiento.
- Se han añadido dos nuevos yacimientos arqueológicos: Carriladas molino (ARQ-15) y carriladas Carretera (ARQ – 16)

#### ***SUBSANACIÓN DE INFORME DE CARRETERAS DE LA DIPUTACIÓN DE CASTELLÓN***

Relativo al informe con registro de salida 58188 en fecha 24 Noviembre de 2017 referente al nº exp. 5673/2017 *Diputació de Castelló. Sección de Carreteras.*

#### ***Corrección de errores titularidad carreteras en memoria informativa, justificativa y NNUU***

- Se elimina cualquier referencia a la antigua CV-209
- Se especifica la titularidad de la CV-235 como Red Autonómica

- Se especifica la titularidad de las CV-211 y CV-236 como pertenecientes a la red provincial

**Corrección errores fichas planeamiento AR-4, AR-11 y AR-14**

- Se refiere a la Unidad de Carreteras del Estado

**Corrección Planos Ordenación**

- Las zonas de protección de las carreteras autonómicas y provinciales se encontraban ya grafiadas.
- Se ha grafiado la acotación a 25 m a cada lado de la carretera, a contar desde la arista exterior de la calzada en todos los planos de ordenación así como la denominación de las vías.
- Se han modificado las leyendas denominándose "zona de protección de carreteras autonómicas y provinciales" en todos los planos afectados

**SUBSANACIÓN DE INFORME DEL PATRICOVA**

Relativo al informe de fecha 30 Noviembre de 2017 referente al nº exp. El\_2014\_178. **Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge. Servicio de Ordenación del Territorio**

**Justificación cumplimiento Art. 20 del PATRICOVA**

- Se implementa el artículo 64 de las NNUU, incorporando expresamente los términos recogidos en el Art. 20 del PATRICOVA y haciendo referencia expresa a la consulta de la cartografía de peligrosidad analizada en el Estudio de Inundabilidad que acompaña al Plan, para determinar.

**Incorporación Anexo I del PATRICOVA**

- Se incorpora una nueva Sección 6ª "Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización en zonas sujetas a peligrosidad de inundación según PATRICOVA" en el Capítulo V "Protecciones y Afecciones", compuesta de los artículos 89, 90 y 91 en los que se relacionan expresamente las condiciones de adecuación establecidas en el Anexo I del PATRICOVA
- Se incorpora referencia a dicha sección y a la cartografía del Estudio de Inundabilidad en las Fichas de Planeamiento y Gestión

**SUBSANACIÓN DE INFORME DE VIAS PECUARIAS**

Relativo al informe con registro de salida 15325 en fecha 12 Diciembre de 2017 referente al nº exp. 114/2016. **Conselleria d'Agricultura Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural. Direcció Territorial de Castelló. Servicio territorial de medio ambiente.**

**Modificaciones Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y ocupación del Territorio.**

- En el apartado Directrices relativas a la Sostenibilidad, se establece la directriz nº 14 referente al tratamiento genérico de las afecciones a vías pecuarias y Montes gestionados por la G.V. en el ámbito de las concesiones mineras en el término de Viver.

**Modificaciones puntuales Normas Urbanísticas**

- Si bien no afectan a aspectos que incluyan y/o impliquen una ordenación del suelo forestal o vías pecuarias ni sean contrarios materialmente a la legislación aplicable, se implementan y corrigen los artículos 25, 67, 113, 220 y 221 de acuerdo con lo establecido en el informe.

#### ***Modificaciones planos de ordenación***

- Aún no formando parte del contenido específico de dicho tipo de planos, se incorpora a los planos OE7.1 y al OP2.1. el trazado de las vías pecuarias con carácter informativo.

### ***SUBSANACIÓN DE INFORME DE E.P.S.A.R.***

Relativo al informe con registro de salida 9930 en fecha 27 Diciembre de 2017 referente al nº exp. 2017/0231 FR/C. ***Entidad de Saneamiento de Aguas.***

#### ***Zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada.***

- En los planos de ordenación figuraba la zona delimitada de reserva dotacional destinada a nueva EDAR, cuya superficie (1,23 Ha), preveía incluir la zona necesaria para sus futuras ampliaciones. Se subdivide ahora en dos subzonas: Reserva suelo nueva EDAR (PQI-3) y Zona de ampliación nueva EDAR (PQI-6).
- Por otro lado se amplía la zona de servidumbre de protección a 100 m alrededor de dicho ámbito en la que se excluye la implantación de usos residenciales, sanitarios culturales y recreativos.
- Se incorpora al artículo 71 de las NNUU una referencia a dicha zona de servidumbre

#### ***Zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes.***

- En el plano de información I3.1 figura el trazado de los colectores generales existentes
- Se incorpora al artículo 71 de las NNUU una regulación más precisa de la zona de servidumbre y protección a lo largo de los colectores generales.

#### ***Regulación de vertidos generados por los desarrollos urbanísticos.***

- Los artículos 78 a 82 de las NNUU cumplen lo establecido en el Anexo I y II del informe de EPSAR e incorporan las precisiones acerca de control de vertidos en zonas industriales.

### ***SUBSANACIÓN DE INFORME DE CARRETERAS DEL ESTADO***

Relativo al informe con fecha 29 de Enero de 2018 referente al nº exp. urb-p\_10/2013\_CS-3. ***Demarcación de Carreteras del Estado en la C.V.. Unidad de Carreteras en Castellón.***

#### ***Corrección de errores en clasificación suelo protegido SNUP-COM***

- Se revisa la superficie clasificada como SNUP-COM que ocupa el dominio público a lo largo de la N-234 y A-23 de acuerdo con los proyectos de expropiación correspondientes. Se actualizan los planos correspondientes.



**Revisión de línea de edificación en enlaces**

- Se modifica ajustándose a la normativa en vigor (Ley 37/2015 de Carreteras) . Se actualizan los planos correspondientes.

**Ejecución de glorietas de acceso a casco desde la N-234**

- Se eliminan dichas actuaciones del Plan General así como las zonas de reserva de suelo destinadas a las mismas. Se actualizan sectores y áreas de reparto afectados. Se modifican planos, Normas Urbanísticas, Memorias, Fichas de Planeamiento.

**Actualización referencias a normativa derogada.**

- Se incorpora referencia a la normativa en vigor (Ley 37/2015 de Carreteras) en los artículos correspondientes de la Memoria informativa.
- Se modifica artículo 66 de las NNUU acerca de las zonas de protección haciendo referencia genérica a lo establecido en la Ley 37/2015 de Carreteras.

**Incorporación a NNUU de condiciones adicionales previas a desarrollo de Suelo Urbanizable y Urbano colindante con carreteras estatales.**

- Se incorporan dichas condiciones en nueva Sección 4ª (artículo 114) en el Capítulo VII Gestión Urbanística

**Aspectos adicionales en NNUU**

- Se incorpora prohibición específica de obras por delante de línea límite de edificación en normas generales en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (artículos 117, 117 y 192 de las NNUU)
- Se incorpora a Normas de integración paisajística (art 263) referencia a legislación vigente de Carreteras estatales en materia de publicidad
- Se incorpora en NNUU respecto al SNU (art 192) la posibilidad de construcción o ampliación de infraestructuras viarias de interés general con las medidas ambientales oportunas.
- Se eximen de obtención de licencia de obras municipal las obras a realizar en las Carreteras del Estado (Art. 96 NNUU)
- No existen ya suelos urbanizables colindantes con la A-23 y se ha modificado la ordenación del Plan eliminando la conexión con la N-234 del sector urbanizable SUPOI-3. No obstante se actualiza la normativa de referencia en materia de accesos a Carreteras del Estado a verificar por la A.T. en las Fichas de Planeamiento y gestión correspondientes a la SUR-UE-4 (AR-4), SUPOR-3 (AR-11), SUPOI-3 (AR-14) colindantes con la N-234
- Se han actualizado en el estudio acústico los datos de partida de IMD indicados por las estaciones CS-52-2 y CS-121-3 y modificado los cálculos obtenidos de previsión en relación al ruido generado por el tráfico futuro.

**SUBSANACIÓN DE INFORME DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS**

Relativo al informe de 16 Febrero de 2018 referente al nº exp. 4/12/15/041. **Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport. Secretaria Autonòmica d'Educació i Investigació. Servei d'Infraestructures Educatives**

***Suficiencia reservas parcelas educativas***

- Se delimita parcela de reserva destinada a ampliación del IES Jerica-Viver (PQE-DOC-3), que pasa a formar parte de la Red Primaria de suelo dotacional. Tiene una superficie de 4805 m<sup>2</sup> y su situación es colindante a la actual infraestructura educativa, lo que permite su comunicación interna desde un único acceso al centro (el existente). Por todo ello, cumple lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.
- Se incorpora al listado de elementos de Red Primaria (artículo 60 de las NNSS)


***Denominación y usos de parcelas para uso educativo-docente.***

- Se modifica la denominación de las parcelas destinadas a uso educativo-docente con el código PQE-DOC (Red primaria) o SQE-DOC (Red secundaria).
- Se incorpora al artículo 341 de las NNUU en apartado de usos el carácter exclusivo y excluyente del uso educativo-docente

***Modificación de Ficha de planeamiento correspondiente a SUPOR-2 (AR-10)***

- Se aclara el párrafo citado, especificándose que, respecto a la parcela dotacional, la Alternativa Técnica no puede determinar otro uso distinto al uso educativo-docente el cual tendrá carácter exclusivo y excluyente.

Viver, Junio de 2018



Fdo: Cédric Selusi Vanderdoodt  
Arquitecto COACV nº 07644