

## **1.- ANTECEDENTES**

### **1.1.- ENCARGO DEL TRABAJO**

La redacción del presente Documento del Plan General de Ordenación Urbana de Cerdá, ha sido adjudicado al técnico que suscribe, D. Juan Navarro Martínez, Arquitecto colegiado nº 3.506 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con domicilio en la calle Artes Gráficas, nº 34 - 17ª de Valencia (46010) y D.N.I. 22.528.063-T, mediante resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 30-7-96 y número de expediente 96.02..00021/HA.

### **1.2.- EQUIPO REDACTOR**

Debido a la poca entidad del Municipio objeto del presente encargo en cuanto a peso poblacional, superficie de Término y complejidad del trabajo, se ha considerado suficiente la formación de un equipo redactor formado por el técnico que suscribe y el arquitecto D. Jorge Catalán Vázquez, además del correspondiente equipo de delineación, disponiendo, además, del posible concurso de un equipo multidisciplinar para el asesoramiento en casos determinados.

### **1.3.- CONTENIDO DEL TRABAJO**

El presente trabajo de redacción del Plan General de Ordenación Urbana tiene, como mínimo, el contenido establecido por el Pliego de Prescripciones Técnicas adjunto al contrato.

Por lo tanto, se ajusta a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (L.R.A.U.), en todos y cada uno de los preceptos que le conciernen y en la demás legislación, tanto estatal como autonómica, a la cual aquélla remite en aspectos concretos de su articulado.

Del mencionado Pliego de Prescripciones Técnicas se desprende el alcance material del Plan General, en cuanto que se trata de un instrumento de planeamiento que define la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos, y la desarrolla detalladamente en el suelo urbano y en el urbanizable de ejecución más inmediata.

## **2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ELABORACION DEL PLAN GENERAL**

Las Normas Subsidiarias de Cerdá fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 29 de noviembre de 1.988. Estas NN.SS. sustituían al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente en 1.982

En tal sentido, se trata de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal de tipo A, por cuanto tienen una clasificación del suelo que comprende:

- suelo urbano
- suelo no urbanizable

delimitando y ordenando el primero y estableciendo normas de protección para el segundo.

Estas Normas se redactan teniendo en cuenta lo preceptuado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 y los Reglamentos que la desarrollan y, obviamente, no están adaptadas a la posterior Ley Estatal de 1.992, a la Ley 4/92 de la Comunidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, ni a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana.

Ha transcurrido, pues, un período de tiempo de más de siete años desde la aprobación del planeamiento actualmente en vigor, durante el cual se han aprobado diversos textos legales que afectan directamente a la ordenación del territorio, los cuales establecen disposiciones sustancialmente diferentes a las reguladas en la legislación en la cual se basó la redacción de las actuales Normas Subsidiarias, fundamentalmente en lo referente a la clasificación del suelo y a las formas de gestión, además de haber desaparecido esta figura de planeamiento en la nueva legislación.

Por otra parte, en su artículo 35.1., la L.R.A.U. establece que los municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado pormenorizadamente para atender las demandas sociales de vivienda y equipamientos públicos de toda índole. Por tanto, los ayuntamientos tienen la obligación de promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin.

Las diferentes bolsas de suelo tanto residencial como industrial existentes, susceptibles de ser utilizadas como terrenos aptos para su urbanización y edificación, conllevan una serie de problemas (los cuales se describirán posteriormente), que aconsejan una reordenación de los mismos, al mismo tiempo que comportan la necesidad de reclasificaciones de suelo para alcanzar los objetivos que se ha

propuesto la actual Corporación Municipal, canalizando y orientando la demanda de suelo urbanizado a unas zonas determinadas, para facilitar, de esta manera, la implantación de industrias y servicios con la consiguiente creación de puestos de trabajo y la edificación de viviendas, todo lo cual reporta beneficios para el municipio.

Por otra parte, las actuales Normas Subsidiarias establecen, en su memoria justificativa, el período de vigencia y las condiciones de revisión de las mismas, enumerando las circunstancias que, al incidir sustancialmente en el planteamiento inicial de las Normas, precisen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio (Red Primaria) o a la clasificación del suelo.

De ellas, las necesidades de suelo para la implantación de industrias, demanda motivada por la ejecución de una obra de infraestructura como es el desdoblamiento de la carretera CV-40 y su conexión con la autovía Valencia-Almansa, así como la pérdida de vigencia de los criterios que motivaron la calificación del suelo, tanto del industrial como de parte del residencial, implican alteración de los criterios que motivaron algunas de las determinaciones de las actuales Normas Subsidiarias.

Además, sin perjuicio de todo lo anterior, las mismas Normas consideran interesante que cada cuatro años se efectúe un análisis del desarrollo de la ejecución de las mismas. Estando a punto de cumplirse los ocho años desde la elaboración del planeamiento vigente, este período de tiempo se ha cumplido sobradamente.

En consecuencia, parece evidente la necesidad de un documento de planeamiento, adaptado a la legislación vigente, que regule debidamente el desarrollo urbano y el proceso de urbanización y edificación, así como la gestión necesaria para llevarla a cabo. Con la redacción de este documento se facilitará la concesión de licencias por parte del Ayuntamiento y será posible el control efectivo de la urbanización y la gestión por parte del mismo, en aquellas áreas en que la legislación da competencias a los municipios. Además, con la nueva normativa cada propietario tendrá explicitados sus derechos y deberes y conocerá las posibilidades de utilización y edificación de sus terrenos.

Por todo lo expuesto, queda justificada la conveniencia y oportunidad de abordar la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, según lo previsto en los artículos 17, 18 y 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

### **3.- FUNDAMENTOS LEGALES EN LOS QUE SE BASA LA REDACCION DEL PLAN GENERAL**

La redacción del presente documento se fundamente en el artículo 35.1. de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana (L.R.A.U.), que establece que lo siguiente:

*Corresponde a los Municipios elaborar, modificar o revisar sus respectivos Planes Generales. El Conseller competente en Urbanismo requerirá a los Municipios sin planeamiento general para que lo elaboren en plazos determinados y podrá también requerirles, previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, para que revisen o modifiquen el planeamiento en vigor, a fin de adaptarlo a los Planes de Acción Territorial o a circunstancias que justificadamente lo aconsejen. Si no fuera atendido su requerimiento, la Generalitat podrá actuar en sustitución del Municipio conforme al artículo 60 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, 7/1985, de 2 de abril.*

Tanto el texto legal transcrito como las razones argumentadas en el apartado anterior, amparan la redacción del presente Plan General, que se pretende tramitar para su aprobación por la comisión Territorial de Urbanismo, concluyendo, por tanto, que existe base legal suficiente para su tramitación y aprobación.

El trámite a seguir será el regulado por los artículos 38, 39 y 40 de la L.R.A.U.

### **4.- SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA DEL TERRITORIO**

La primera fase en la redacción del Plan General de Cerdá, ha sido la investigación en el término municipal de los datos referentes al territorio, la población, el medio urbano y el planeamiento y sus afecciones para, desde una buena información, poder acometer la tarea con conocimiento de causa.

La Información Urbanística constituye, dentro del Plan, un documento independiente que se adjunta con el mismo. Está formado por Memoria y Planos.

#### **4.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

El término de Cerdá pertenece a la comarca de La Costera, junto con otros 18 municipios, siendo Xátiva la cabecera de comarca. Es uno de los términos más pequeños de la misma con una superficie aproximada de 146 Ha. y su territorio se encuentra dividido en varias pertenencias situadas en los términos colindantes.

En general, todo el término presenta un topografía alomada, de morfología variada, con algunos cerros y sus pendientes son suaves y, salvo excepciones, inferiores al 10%. Puede decirse que casi todos los terrenos, salvo los barrancos, son aptos para usos residenciales o industriales, con repercusiones de los costes de obra razonables.

En cuanto al comportamiento mecánico del subsuelo, cabe señalar la existencia de problemas geomorfológicos que hacen que las condiciones constructivas sean desfavorables. Concretamente, el núcleo urbano está en una zona de materiales sueltos, de arenas y arcillas sobre margas, medianamente compactadas y morfología en pendiente uniforme suave con zonas abarrancadas. Si bien es posible cualquier tipo de construcción, se deben estudiar detalladamente las características del terreno por si fuera preciso tomar precauciones o aplicar cimentaciones especiales, dependiendo del tipo de construcción.

El clima es semiárido atenuado, con un bioclima meso-mediterráneo, con procesos de erosión física. Las variaciones de temperatura son moderadas, la humedad es más bien baja y el cielo, en general, está despejado. La precipitación, escasa en conjunto, es de tipo torrencial, dando paso a un proceso de erosión elevada.

En general, la vegetación natural es arbustiva, con ausencia de arbolado y, como consecuencia de los estudios geológicos e hidrológicos, se deduce la importancia del tratamiento de depuración de las aguas residuales, ya que constituyen un peligro potencial de contaminación del subsuelo.

Finalmente, en lo referente a los valores paisajísticos, arqueológicos y agrícolas, cabe decir que en el término de Cerdá no hay parques o espacios naturales definidos de especial interés, aunque sería interesante proteger como tal el espacio natural del estrecho valle del barranco de Fontanares. No hay ningún yacimiento arqueológico y los cultivos agrícolas son tanto de regadío como de secano.

En definitiva, se ha procurado dirigir la ampliación del núcleo urbano hacia las zonas con una topografía menos accidentada, para evitar los movimientos de tierras o los desniveles excesivos y se ha intentado afectar lo menos posible a la zona de huerta o hacerlo en áreas ya influenciadas por el desarrollo urbano.

#### **4.2.- APROVECHAMIENTOS Y USOS**

El uso principal del suelo en el término municipal es el agrícola, no siendo significativa la ocupación de suelo para otros usos.

La actividad ganadera se reduce al pastoreo de ovejas y cabras. Existe una granja avícola situada a caballo entre los términos de Torrella y Cerdá, justo en el límite

noroeste del suelo urbano de Cerdá, aunque más del 90% de dicha granja está ubicada en término de Torrella.

En cuanto al uso del suelo urbano, es prácticamente todo residencial, salvo algunos pequeños almacenes agrícolas y un taller de reparación de vehículos.

#### **4.3.- JUSTIFICACION DEMOGRAFICA DE LAS DETERMINACIONES**

La población de Cerdá en el año 1.996 era de 280 habitantes, viviendo la totalidad en el casco urbano, no existiendo población diseminada en casas rurales.

Según se desprende de lo expresado en la Fase de Información Urbanística, entre los años 1.986 y 1.988 se estabiliza la población y tiene un repunte significativo en los años 1.989 y 1.990, quizá debido a las expectativas creadas por la aprobación de las Normas Subsidiarias en noviembre de 1.988. Desde entonces la población se mantiene estabilizada, apreciándose un nuevo incremento en los años 1.994 y 1.995.

Por otra parte, la evolución de los efectivos de una población depende de dos factores: el crecimiento vegetativo (diferencia entre nacimientos y defunciones) y el saldo migratorio (diferencia entre inmigrantes y emigrantes). Se pueden estudiar separadamente ambos fenómenos, pero no hay que olvidar que se encuentran estrechamente unidos, como lo demuestra el hecho de que existe influencia entre el movimiento migratorio y las tasas de fecundidad.

En el caso de Cerdá, la componente migratoria es mucho más significativa en la evolución de la población que el crecimiento vegetativo, siendo también significativo el hecho de que más de la mitad de las inmigraciones proceden de pueblos de la misma comarca y las tres cuartas partes de las mismas de la provincia de Valencia.

La elaboración del presente Plan General en los términos que se expresa, así como sus determinaciones, pretende retener la población existente, al mismo tiempo que atraer nuevos moradores, basándose en criterios de situación cerca de la confluencia de dos importantes autovías, de proximidad a núcleos poblacionales con importante actividad económica y, consecuentemente, con posibilidades reales de oferta de trabajo y de servicios, así como en la capacidad del Municipio de generar su propia actividad económica mediante la oferta de suelo industrial, además de disponer de suficiente suelo clasificado para la implantación de edificios residenciales.

#### **4.4.- JUSTIFICACION SOCIO-ECONOMICA DE LAS DETERMINACIONES**

Analizando la pirámide de edades, se observa que los tramos más bajos se sitúan entre los 25 y 34 años, sobre todo en el grupo de varones, lo cual coincide con el último período de vida de Cerdá en el que prácticamente no se han creado nuevas

empresas o actividades, que son normalmente impulsadas por la generación comprendida en ese grupo de edad. Es significativo, no obstante, que los picos de la pirámide se dan entre los 10 y 19 años, mientras que en el tramo inferior de 0 a 4 años se está muy por debajo de la media, lo que indica la baja tasa de crecimiento de la población.

Un aspecto importante a considerar es que una gran parte de la población activa trabaja fuera de Cerdá, con lo que la actividad económica no reporta más beneficios al municipio que los personales del habitante ocupado.

El análisis por grupos de edad del nivel de estudios de la población de Cerdá pone en evidencia, como era lógico suponer, que el nivel de instrucción de la población más joven es superior al de la población de más edad. Mientras que en la población de más de 35 años el nivel de instrucción prácticamente no pasa de 1º Grado, casi toda la población entre 15 y 35 años tiene estudios de 2º Grado o superiores.

En cuanto a la distribución por sectores de la población activa, se constata que el máximo porcentaje es el dedicado a la industria, si bien se trata, prácticamente en su totalidad, de trabajadores por cuenta ajena que ejercen su actividad fuera del municipio, siguiéndole en importancia la agricultura, en la que se está muy por encima de las cifras de la comarca y de la provincia. No obstante, la actividad económica fundamental de Cerdá se centra en el sector primario, siendo los otros sectores de escasa relevancia.

De todo lo antedicho, se pueden extraer las siguientes reflexiones:

- La población activa en edad de acceder al primer empleo o de consolidarse en el mismo, debe buscar en otros municipios la oferta laboral que no existe en el suyo.
- Existe un alto porcentaje de población escolarizada, entre los 5 y 19 años, a los que hay que facilitarles, dentro de lo posible, una salida profesional dentro del municipio a medida que vayan incorporándose al mercado laboral, si no queremos que se vean obligados a emigrar.
- Parece lógico aprovechar el potencial humano existente y su óptima preparación en beneficio del municipio, además de en el suyo propio.

Por todo ello, el documento de planeamiento que nos ocupa debe facilitar la consecución de estos fines mediante la formulación de los instrumentos necesarios que permitan la implantación de actividades económicas, así como de nuevas residencias.

## **5.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO DE CARACTER GENERAL Y DE DESARROLLO PARCIAL**

En el momento de redactar el presente Plan General, están en vigor unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo es de fecha 29 de noviembre de 1.988, las cuales clasifican el suelo en urbano y no urbanizable.

No estaba previsto en las Normas ningún tipo de planeamiento de desarrollo.

Unicamente, se delimitaron tres Unidades de Actuación para la ejecución del suelo urbano de las cuales sólo se llegó a desarrollar la mitad de una de ellas. En el documento de Información Urbanística se describen dichas unidades y en apartados posteriores de esta memoria se analizan las posibles causas de su ejecución o no.

## **6 .- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES**

### **6.1.- DIAGNOSTICO DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANISTICOS**

A la vista de la información recogida y una vez realizado el análisis de la misma, se han detectado una serie de problemas y necesidades que tiene el municipio de Cerdá en cuestiones relativas a la ordenación urbanística, la urbanización, la edificación y los equipamientos que pasamos a enumerar.

#### **6.1.1.- Problemas relativos a la ordenación urbanística**

1.- La discontinuidad del Término Municipal, formado por numerosas pertenencias de pequeña superficie enclavadas en otros términos e inconexas entre sí, condiciona la ordenación urbanística del mismo, por ser el planeamiento establecido en ellos un factor condicionante en la elaboración del planeamiento propio, con la consiguiente imposibilidad de interrelacionar urbanísticamente dichas pertenencias, a no ser por territorios ajenos al término municipal de Cerdá.

2.- Debido a la proximidad al suelo urbano de Cerdá del de Torrella y de dos manzanas del de Canals, se genera una conurbación de cascos urbanos, por lo que se debe coordinar la redacción del planeamiento, especialmente en lo que afecta al suelo urbano, con el de los términos colindantes.

3.- Actualmente, existe un expediente abierto en la Consellería de Presidencia, para la segregación o permuta de zonas del término municipal de Canals con zonas del término de Cerdá. En concreto, en lo que respecta a Canals, dichas zonas son las dos manzanas mencionadas en el apartado anterior, además del territorio comprendido entre la autovía Valencia-Almansa, la carretera CV-40, la línea del ferrocarril Valencia-



La Encina y los límites de los términos de Cerdá y Torrella. Esto provoca una cierta provisionalidad en la ordenación del término de Cerdá limítrofe con la zona afectada por el expediente mencionado, en concreto el polígono industrial previsto, ya que éste puede ser ampliado a la misma en caso de que se resuelva en favor de Cerdá.

### **6.1.2.- Problemas relativos a las infraestructuras urbanas y de comunicaciones y a la urbanización**

1.- La existencia de una isla de suelo urbano residencial, formada por una sola parcela, enclavada junto al equipamiento escolar y deportivo, sin conexión viaria con el resto del suelo urbano, ni conexión con la red de saneamiento, obliga a dichas conexiones para mantenerlo como suelo urbano (es decir a transformarlo en solar) o a descalificarlo como tal.

2.- La conexión viaria de los equipamientos escolar y deportivo con la carretera N-340 es deficiente, fundamentalmente, en cuanto a dimensionamiento de la misma, máxime teniendo en cuenta que dichos equipamientos son mancomunados con los municipios colindantes.

3.- Falta de accesos adecuados al suelo calificado como industrial en el planeamiento actual, para poder soportar tráfico pesado, con el consiguiente problema de tránsito interior. Puede ser una causa importante de la no implantación de industrias en el mismo.

4.- La travesía de la carretera N-340 por el centro de la población, puede producir problemas de seguridad y acústicos para la población, con la consiguiente pérdida del carácter de calle como medio físico de interrelación entre sus habitantes.

5.- La carretera comarcal CV-567 conecta con la nacional N-430 por el centro del casco urbano, con lo que se generan problemas derivados de la utilización de calles de poca anchura como travesía de carretera.

6.- El discurrir de la Acequia de Ranés por el límite del suelo urbano, en terrenos propios de la futura expansión del casco urbano, obligará en su momento a tener que encauzarla bajo espacios públicos o anularla.

7.- Existe una parte del alcantarillado, concretamente el situado en el Camí de Xátiva en el tramo que discurre frente al lavadero, que se encuentra instalado bajo terrenos de uso privado. Ello puede acarrear problemas en caso de avería, por lo que sería conveniente reubicarlo bajo espacios públicos.

8.- No existe una depuración adecuada de los vertidos eliminados a través de la red de alcantarillado, ya que sólo existe una balsa de decantación. Por tanto, la implantación de nuevas industrias puede verse abortada por la falta de una

depuración adecuada de los residuos generados por las mismas, ya que cada una de las potenciales industrias debería prever la inversión oportuna para la eliminación de dichos residuos. La futura construcción de una depuradora para la mancomunidad puede paliar este problema.

9.- En cuanto a la red básica de servicios urbanos, aunque, en general, parece ser suficiente y estar en buen estado, no se dispone en ningún caso de los proyectos correspondientes, por lo que podría suponer un inconveniente en caso de futuras ampliaciones, al desconocerse las características técnicas de las mismas.

### **6.1.3.- Problemas relativos a la edificación**

1.- Existe una granja avícola ubicada al oeste de la población, a unos 100 m. del casco urbano. Los olores que emanan de la misma son transportados por los vientos dominantes hacia el mismo, razón por la cual la Unidad de Ejecución delimitada en las proximidades no ha sido desarrollada, debido a la falta de demanda de suelo en dicha zona como consecuencia directa de este problema, además de estar situada frente a las traseras de una manzana existente.

2.- La plaza central, junto con su zona verde, prevista en el actual planeamiento y que forma parte de la Unidad de Ejecución nº 1, tampoco ha sido ejecutada, probablemente por el poco atractivo que suscita su situación, rodeada de traseras de otras manzanas.

3.- La pertenencia a un único propietario del suelo urbanizado de uso residencial existente y la falta de este tipo de suelo apto para urbanizar, en condiciones rentables, influye negativamente en la construcción de nuevas edificaciones.

4.- El estado de la edificación es bueno en general, apareciendo algunas edificaciones en estado regular, para las que se deberá promover ayudas para la rehabilitación o sustitución, manteniendo las características que se consideren importantes.

5.- El grado de conservación de la trama e imagen de la ciudad, en lo que respecta a la conservación de la edificación, es muy elevado.

### **6.1.4.- Problemas relativos a los equipamientos y espacios libres**

En una población de la entidad de Cerdá, no existen unas carencias significativas en cuanto a las actuales dotaciones de equipamientos y espacios libres. Respecto a los primeros, una buena parte de las necesidades están cubiertas por las dotaciones existentes en Xátiva, utilizadas por los vecinos de Cerdá dada la proximidad entre ambas poblaciones y, otras, están mancomunadas con los municipios colindantes. En

lo que concierne a los espacios libres, los existentes actualmente tienen una calidad aceptable y cumplen con los estándares establecidos por la legislación vigente.

No obstante, las previsiones de evolución de la población previstas en el Plan que se redacta, va a generar nuevas necesidades en lo referente a dos aspectos, que el Plan deberá prever:

- espacios libres de nueva creación
- reserva de suelo para ampliación de la dotación escolar

## **6.2.- FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION**

Como consecuencia de los problemas detectados en la fase de información urbanística, tras el análisis correspondiente y teniendo en cuenta el planteamiento conceptual con que se elabora el Plan, se definen a continuación los objetivos urbanísticos que la redacción del mismo se propone conseguir.

### **6.2.1.- Objetivos de carácter básico**

1.- Definir una estructura general municipal clasificando su suelo, calificándolo en usos globales, definiendo sus intensidades de uso y disponiendo adecuadamente sobre el territorio sus elementos estructurantes tales como los sistemas de comunicaciones, los espacios libres, los equipamientos comunitarios y las infraestructuras básicas, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 17 de la L.R.A.U.

2.- Intentar favorecer el desarrollo cualitativo del planeamiento y que éste sea eminentemente realista, capaz de ser llevado a efecto en los plazos en que se programe.

3.- Conseguir el equilibrio entre las propuestas de planeamiento, de gestión y de ejecución y la capacidad de la administración municipal, de manera que resulten lo menos gravosas posible para las arcas municipales.

4.- Establecer las medidas necesarias para mejorar el aspecto de la vista sureste y suroeste de la población, que será la imagen de Cerdá desde la autovía.

### **6.2.2.- Objetivos de la ordenación urbanística**

1.- Coordinar la elaboración de la ordenación urbanística conjuntamente con los municipios colindantes, con el fin de cumplir el espíritu establecido por la L.R.A.U. en sus artículos 17.6 y 35.2.

2.- Puesta al día de los límites del suelo urbano, reestudiando el perímetro de acuerdo con las directrices establecidas en el artículo 9.2. de la L.R.A.U.

- 3.- Tratar de establecer filtros o zonas de transición entre las áreas industriales y las residenciales.
- 4.- Prever zonas de expansión residencial de baja densidad en los alrededores del actual casco urbano, con el fin de ampliar la oferta de suelo para urbanizar y configurar el perímetro de la población con elementos de la red viaria y de la red primaria o estructural de dotaciones.
- 5.- Facilitar la actividad industrial con la aportación de suelo, mediante la creación de un polígono industrial en condiciones de ser desarrollado, que sustituya al actual suelo calificado como tal.
- 6.- Velar por la calidad del medio ambiente urbano, tratando de conservar aquellos espacios y edificios que contribuyan a elevarlo, potenciando el patrimonio artístico, histórico, cultural y arquitectónico y definiendo los niveles de protección correspondientes.
- 7.- En suelo no urbanizable, se propone la redefinición de las áreas que deban ser objeto de especial protección, con arreglo a la ley 4/92 del Suelo No Urbanizable, en función de que así lo demanden sus circunstancias intrínsecas naturales o porque así lo requieran sus actuales usos.

### **6.2.3.- Objetivos en materia de urbanización y servicios urbanos**

- 1.- Respetar al máximo las alineaciones existentes, manteniendo la estructura y trazados actuales, efectuando sólo las operaciones de cirugía urbana imprescindibles, con el fin de no dejar edificios fuera de ordenación.
- 2.- Estudiar el trazado de nuevas calles en las zonas de expansión, basado en la prolongación de la trama viaria actual y en la red de caminos existente.
- 3.- Dotar de accesos adecuados al polígono industrial de nueva creación, conectándolo a la carretera CV-40 (futura autovía a Alicante), a través de la rotonda contigua, ubicada en el término municipal de Canals.
- 4.- Dimensionar adecuadamente los accesos a los equipamientos escolar y deportivo situados entre los términos de Cerdá y Torrella y conectarlos debidamente con la red estructural de comunicaciones, ya que se trata de equipamientos mancomunados con los términos colindantes.
- 5.- Urbanizar la travesía de la carretera N-430, con una calidad de diseño urbano adecuado, de acuerdo con la voluntad de recuperación de este espacio urbano como calle, una vez desaparecido el tráfico intenso de la misma, al canalizarse éste por la variante que discurre por fuera de la población.

6.- Establecer unos criterios básicos para obras de urbanización, fijando secciones tipo para la ejecución de la red viaria de nueva creación, unificando criterios de materiales en el alumbrado público para mejorar así el mantenimiento, etc.

#### **6.2.4.- Objetivos en materia de infraestructuras urbanas y de comunicaciones**

- 1.- Adaptar y completar debidamente las redes de infraestructura, evitando los impactos negativos en el medio ambiente.
- 2.- Establecer una ordenanza para la depuración de las aguas residuales producidas por las industrias que se implanten en el polígono industrial, en tanto no entre en servicio la depuradora de la mancomunidad.
- 3.- Desviar el actual trazado de la carretera CV-567, a su paso por el casco urbano de la población, por las afueras del mismo, conectándolo con la carretera N-430 y con la CV-40 a través del acceso previsto para el polígono industrial de nueva creación.
- 4.- Potenciación de una red de caminos rurales que articule y comunique las diversas pertenencias en que está dividido el término, procediendo, incluso en algunos casos, a su asfaltado y protección de las vías pecuarias que cruzan el término municipal.

#### **6.2.5.- Objetivos en materia de edificación**

- 1.- Mantener el carácter y la identidad urbana de Cerdá, estudiando una normativa adecuada para la sustitución de edificios en el casco urbano, independientemente de que se prevean determinadas zonas de expansión.
- 2.- Definir una tipología de edificación y unas ordenanzas adecuadas a la realidad urbana de Cerdá.

#### **6.2.6.- Objetivos en materia de equipamientos y espacios libres**

- 1.- Satisfacer la demanda de equipamientos, ubicando los que no existan y ampliando la reserva de suelo para aquéllos que sean insuficientes.
- 2.- Mantener el actual sistema de equipamientos y servicios mancomunados con los municipios colindantes, en la línea en que ya se viene actuando.
- 3.- Completar los espacios libres existentes con nuevas áreas que cubran las necesidades de crecimiento de la población.

### **6.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION Y JUSTIFICACION DEL MODELO DE TERRITORIO ELEGIDO**

Una vez detectados los problemas urbanísticos existentes y fijados los objetivos para la reordenación del planeamiento, se describen, a continuación, las líneas generales de la ordenación propuesta.

Para una mejor comprensión de la estructura general del municipio, abordaremos la descripción basandonos en dos aspectos fundamentales como son la ordenación urbanística propiamente dicha y la red de dotaciones públicas e infraestructuras de comunicaciones.

#### **6.3.1.- La ordenación urbanística del territorio**

Como prescribe el artículo 12.B. de la L. R.A.U., el Plan General debe definir la estrategia de utilización del territorio, para la cual se prevé las nuevas zonas de expansión, basandonos en la prolongación de la trama viaria actual, lo cual se describe y justifica en los siguientes términos.

Se conserva la estructura de la trama urbana consolidada, manteniendo sus alineaciones, ya que la mayoría forma parte del núcleo histórico tradicional, que deberá ser objeto de una ordenanza que no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija su conservación, implantación, reforma o renovación, armonizando con la tipología histórica, como preceptúa el artículo 17.3. de la L.R.A.U.

En el centro del casco urbano, se elimina la plaza central prevista en el planeamiento, la cual formaba parte de la Unidad de Actuación nº 1 y que no se llegó a desarrollar, y se proyecta una calle que conecta el Camí Real de Madrid (travesía de la carretera N-430) con el carrer San Roc y el Camí de Xátiva. Con ello se pretende:

- conectar el centro cívico en construcción, situado en la esquina del carrer San Roc, mejorando el acceso desde cualquier punto de la población
- facilitar el desarrollo de la nueva unidad de ejecución que se delimita, al disminuir los costes de urbanización.
- ceder gratuitamente el suelo dotacional incluido en la misma, así como la urbanización de la calle, a cargo de la edificabilidad de la unidad.

La manzana de suelo residencial que formaba parte de la Unidad de Actuación nº 3, decae de la condición de suelo urbano y pasa a clasificarse como suelo no urbanizable. Las razones que han llevado a ello han sido la falta de desarrollo de la misma, debido a su ubicación desfavorable, según se aclara en el primer párrafo del apartado 6.1.3. de esta memoria, con la consiguiente utilización de otras áreas del borde del suelo urbano mejor situadas y aptas para su urbanización y edificación

Igualmente, la parcela de suelo urbano situada junto al equipamiento escolar, decae de esta condición, por no tener la condición de solar al faltarle acceso rodado pavimentado, evacuación de las aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, y no poder considerarlo como un sector de suelo urbanizable por aplicación estricta del artículo 20.2.B. de la L.R.A.U., que dispone que el trazado de dichos sectores nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a lindes de propiedad.

Se crean tres nuevas zonas de expansión residencial, todas ellas de baja densidad:

- la primera, situada al norte del actual casco urbano, junto al Camí Real de Madrid, separada del mismo por una franja de zona verde, que sirve de filtro entre la parte de uso privado y el vial de tránsito importante, al mismo tiempo que ocupa el desnivel natural del terreno en ese punto.
- la segunda, ubicada al este del actual casco urbano, ocupando, por una parte, una bolsa de suelo situada junto al límite del término con Torrella y, por otra parte, dos manzanas calificadas como suelo industrial en el planeamiento que se revisa.
- la tercera, junto al lavadero, cierra la trama urbana por el sur que, junto con la anterior, configuran la fachada sureste de la población.

Con ello se materializan varios de los objetivos esbozados en la redacción del presente documento, al mismo tiempo que se resuelven algunos de los problemas urbanísticos planteados, como son, entre otros:

- mejorar el aspecto de los bordes de la población, sobre todo de la fachada sureste, al posibilitar la construcción de nuevas edificaciones que tapen las traseras existentes actualmente como límite del casco urbano.
- configurar dicho límite con ejes viarios y alineaciones propias de la red de dotaciones públicas, tal y como dispone el artículo 20.2. de la L.R.A.U.
- aumentar la oferta de suelo para urbanizar, con lo que se posibilita el abaratamiento del mismo, al no quedar en manos de uno o pocos propietarios.

Se traslada el suelo industrial a un nuevo emplazamiento ubicado al sur del casco urbano, junto al límite del término con Canals, a partir de un camino rural existente, que parte del Camí de Xátiva y discurre hacia el sudeste. El Polígono así creado, comporta una serie de ventajas respecto al emplazamiento anterior que pasamos a enumerar:

- proximidad a la carretera CV-40, la cual se transformará, en un futuro no muy lejano, en autovía con el desdoblamiento de la calzada, con lo que se facilita la apertura de accesos adecuados al mismo a través de la rotonda de enlace, prevista en el proyecto de desdoblamiento.
- posibilidad de ampliación ocupando terrenos del término de Canals, hasta limitar con la futura autovía por el suroeste y con la línea del ferrocarril por el sureste,

terrenos que forman parte de un expediente de modificación de límites de término, que ya se expuso en el apartado 6.1.1.

- el vertido de las aguas residuales puede ser canalizado hacia el pozo de registro o hacia la futura depuradora sin tener que atravesar el casco urbano de la población.
- la proximidad del gasoducto puede facilitar el aporte de energía a las nuevas industrias que se ubiquen en el polígono.

En definitiva, su ubicación más alejada de las zonas residenciales contribuirá a mejorar la calidad de los espacios urbanos, al quedar claramente diferenciados usos incompatibles como son el residencial y el industrial.

Finalmente, el sector de suelo urbanizable sectorial de uso terciario que se planteaba en el Documento de Consultas Previas a desarrollar mediante Plan Parcial, conjuntamente con Torrella, ubicado al noroeste del casco urbano junto a la zona verde allí situada, decae de tal condición en ambos términos, pasando a clasificarse como Suelo No urbanizable Común.

La justificación de esta determinación se fundamenta en la dificultad de accesos para el tráfico semipesado, que sin duda requeriría esta actividad, así como en la difícil integración en la ordenación de ambos términos, como muy bien apunta el informe del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial emitido a efectos del Concierto Previo con la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 de la L.R.A.U.

### **6.3.2.- La red de dotaciones públicas e infraestructuras de comunicaciones**

Aunque las dotaciones actuales de equipamientos y espacios libres están suficientemente cubiertas, las previsiones de crecimiento poblacional derivadas del presente Plan, conllevan la necesidad de destinar suelo para satisfacer las necesidades futuras de la población.

Estas necesidades de resumen en ampliar la red de espacios públicos y en prever una reserva de suelo para nuevas dotaciones escolares.

Para ello, se proyectan nuevas zonas verdes, que quedan reflejadas en los planos correspondientes, distribuidas en el perímetro del núcleo urbano, las cuales se pretende desarrollar, en su mayor parte, con cargo a la edificabilidad resultante de la clasificación de nuevas áreas como urbanizables. Igualmente, se reservan sendas porciones de suelo junto a los actuales equipamientos escolar y deportivo, para la posible ampliación de ambos.

En cuanto a las infraestructuras de comunicaciones se prevé las siguientes actuaciones:



- apertura de un vial de anchura adecuada que comunique directamente los equipamientos escolar y deportivo con el Camí Real de Madrid, por tratarse de equipamientos de uso mancomunado con los municipios colindantes y ser dicha vía la comunicación natural entre ellos.
- Nuevo acceso por el sureste al término de Torrella desde la carretera CV-40, aprovechando el viario que se crea en el límite con el suelo no urbanizable.
- desvío de la carretera CV-567 a su paso por el casco urbano a través de dicho viario, con lo que se elimina la travesía por el centro de la población.

## 7.- CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

|                                   |                                 |                 |         |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------|
| 1.- Total Término Municipal ..... | 1.536.433,81 m <sup>2</sup> ... | 153,64 Ha ...   | 100,00% |
| 2.- Suelo Urbano .....            | 60.330,77 m <sup>2</sup> .....  | 6,03 Ha .....   | 3,92%   |
| lucrativo + viario.....           | 54.287,77 m <sup>2</sup> .      |                 |         |
| dotacional .....                  | 6.043,00 m <sup>2</sup> .       |                 |         |
| espacios libres .....             | 1.968,12 m <sup>2</sup> .       |                 |         |
| equipamientos.....                | 4.074,88 m <sup>2</sup> .       |                 |         |
| 3.- Suelo Urbanizable .....       | 57.306,29 m <sup>2</sup> .....  | 5,73 Ha .....   | 3,73%   |
| lucrativo .....                   | 28.687,11 m <sup>2</sup> .      |                 |         |
| residencial.....                  | 17.691,88 m <sup>2</sup> .      |                 |         |
| industrial .....                  | 10.995,23 m <sup>2</sup> .      |                 |         |
| dotacional .....                  | 28.619,18 m <sup>2</sup> .      |                 |         |
| viario .....                      | 20.654,14 m <sup>2</sup> .      |                 |         |
| espacios libres .....             | 7.656,78 m <sup>2</sup> .       |                 |         |
| equipamientos.....                | 308,26 m <sup>2</sup> .         |                 |         |
| 4.- Suelo No Urbanizable .....    | 1.418.796,75 m <sup>2</sup> ... | 141,88 Ha ..... | 92,35%  |
| de especial protección .....      | 680.357,00 m <sup>2</sup> .     |                 |         |
| común .....                       | 735.463,39 m <sup>2</sup> .     |                 |         |
| dotacional .....                  | 2.976,36 m <sup>2</sup> .       |                 |         |

## 8.- COMPUTO DE ESTANDARES

### 8.1.- PREVISION DEL NUMERO DE HABITANTES

El número máximo de habitantes previstos en el Plan General es la suma de los actualmente existentes más los que, en un futuro, pueden llegar a ocupar la totalidad de las viviendas susceptibles de ser edificadas en el suelo clasificado como urbanizable por el Plan.

La habitantes de derecho de Cerdá están cifrados, actualmente, en 256 habitantes.

El número de viviendas que el Plan prevé en suelo urbanizable se calcula en función de los parámetros establecidos en las normas para que una parcela pueda ser edificada.

Por tanto, el número de viviendas previstas en cada una de las unidades de ejecución de suelo residencial delimitadas en el Plan será el siguiente:

| U.E.  | Sup. Total U.E.<br>m <sup>2</sup> de suelo | Sup Edif. U.E.<br>m <sup>2</sup> de suelo | Núm. Viv. |
|-------|--|---|-----------|
| 1     | 9.706                                      | 4.897                                     | 14        |
| 2     | 4.235                                      | 1.491                                     | 11        |
| 3     | 6.795                                      | 3.276                                     | 24        |
| 4     | 5.622                                      | 2.626                                     | 13        |
| 5     | 4.088                                      | 1.692                                     | 12        |
| 6     | 5.143                                      | 3.544                                     | 18        |
| Total | 35.589                                     | 17.526                                    | 92        |

Para el cálculo de habitantes que albergarán estas viviendas, se ha tomado el módulo de hab./viv. que utiliza la Consellería de Educación, que es de 3,2 hab./viv., por lo el número de habitantes previsto será de:

$$92 \times 3,2 = 294 \text{ habitantes}$$

Hay que tener presente que el número de viviendas y, por tanto, el número de habitantes se ha calculado sobre el número máximo posible, ya que se ha considerado la parcela mínima como unidad de cálculo, circunstancia que es muy probable que no se dé en la realidad, con lo que el número de habitantes será sensiblemente menor.

En definitiva, el número de habitantes previstos por el plan será de  $256 + 294 = 550$

## 8.2.- RED PRIMARIA

### 8.2.1.- Espacios libres

La L.R.A.U. establece en su artículo 17.2.A un estándar mínimo de dotaciones de espacios libres de 5.000 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes, salvo para poblaciones de menos de 5.000 habitantes, en donde se podrá minorar esta exigencia.

Por otra parte, en una población del tamaño de Cerdá es difícil distinguir qué se puede considerar como red primaria y qué como red secundaria.

Acogiéndose a la excepción que permite la Ley para municipios de menos de 5.000 habitantes, se ha seguido el criterio de considerar como espacios libres de la red primaria aquellos que ya existían antes de la redacción del presente Plan (como es el caso del E.L. 1 y E.L. 2.1) y sus ampliaciones (como es el caso del E.L. 2.2).

Por tanto, los espacios libres pertenecientes a la red primaria son:

|          |                    |
|----------|--------------------|
| E.L. 1   | 724 m <sup>2</sup> |
| E.L. 2.1 | 699 m <sup>2</sup> |
| E.L. 2.2 | 546 m <sup>2</sup> |

### 8.2.2.- Equipamientos

La red primaria de equipamientos está constituida por aquéllos que son de titularidad supramunicipal o están mancomunados con otros municipios.

Según ello, la relación de equipamientos es la siguiente:

|                             |                |                      |
|-----------------------------|----------------|----------------------|
| Religioso (AD)              | Iglesia        | 125 m <sup>2</sup>   |
| Educativo (EC)              | Centro Escolar | 3.463 m <sup>2</sup> |
| Deportivo - Recreativo (RD) | Polideportivo  | 1.521 m <sup>2</sup> |

## 8.3.- RED SECUNDARIA

### 8.3.1.- Espacios libres

Con la salvedad expuesta en el segundo párrafo del punto 8.2.1, se relaciona a continuación los espacios libres adscritos a la red secundaria, que son los de nueva creación y están incluidos en unidades de ejecución.

|          |                     |
|----------|---------------------|
| E.L. 1.1 | 957 m <sup>2</sup>  |
| E.L. 1.2 | 273 m <sup>2</sup>  |
| E.L. 2.1 | 413 m <sup>2</sup>  |
| E.L. 2.2 | 301 m <sup>2</sup>  |
| E.L. 3   | 1196 m <sup>2</sup> |
| E.L. 4   | 1196 m <sup>2</sup> |
| E.L. 5   | 1110 m <sup>2</sup> |
| E.L. 7.1 | 866 m <sup>2</sup>  |
| E.L. 7.2 | 668 m <sup>2</sup>  |
| E.L. 7.3 | 693 m <sup>2</sup>  |

### 8.3.2.- Equipamientos

La red secundaria de equipamientos está constituida por aquéllos que son de titularidad municipal.

Según ello, la relación de equipamientos es la siguiente:

|                      |                                |   |
|----------------------|--------------------------------|---|
| Administrativo (AD)  | Ayuntamiento<br>Juzgado de Paz | 215 m <sup>2</sup>                        |
| Cultural (EC)        | Centro Cultural                | 282 m <sup>2</sup>                        |
|                      | Centro Cívico                  | 287 m <sup>2</sup>                        |
| Servicio Urbano (ID) | Cementerio                     | 400 m <sup>2</sup>                        |
| Asistencial (TD)     | Hogar del Jubilado             | en el ayuntamiento<br>en el centro cívico |
| Otros (ID)           | Lavadero público               | 54 m <sup>2</sup>                         |
|                      | Aparcamiento público           | 114 m <sup>2</sup>                        |

## 9.- ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

El Suelo Urbano y Urbanizable Pormenorizado se divide en zonas de ordenación urbanística, asignando a cada una de ellas una normativa de edificación, parcelación y usos diferenciada.

Se distinguen las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- 1.- Núcleo Primitivo ..... (NP)
- 2.- Vivienda Unifamiliar en Hilera..... (UH)
- 3.- Vivienda Unifamiliar Aislada ..... (UA)
- 4.- Industrial..... (IND)

Las tres primeras son de uso característico residencial y la última industrial.

## 10.- ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

En cuanto a la ordenación del suelo no urbanizable, se está a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No urbanizable y en la Ley 2/1997, de 13 de junio de la Generalitat Valenciana, sobre Modificación de la Ley 4/1992.

En su artículo primero, dicha ley establece los criterios a seguir para la clasificación de terrenos como suelo no urbanizable, así como la diferenciación de los mismos en dos categorías, de especial protección y común.

Se han clasificado, pues, como de especial protección los siguientes:

- la mayor parte de la Pertenencia de Fontanares, concretamente, todos los terrenos situados al oeste de una antigua cantera existente, por tratarse de una zona forestal que reúne valores para la conservación de la naturaleza y el medio ambiente.
- el cauce del Río Cañoles a su paso por la Pertenencia del Molino de Guerrilla, por tratarse de un dominio público hidráulico, regulándose conforme a su legislación específica en cuanto a áreas de protección, entre otras determinaciones.
- los terrenos atravesados por las Vías Pecuarias, por poseer valores propios de la conservación del Patrimonio Histórico.

El resto del suelo no urbanizable se clasifica como común, el cual es de uso agrícola en su mayor parte y está en armonía con el suelo de idénticas características de los

municipios colindantes en cuanto a la clasificación adoptada en sus respectivos planeamientos.

## 11.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO NO MUNICIPAL

La Red Primaria de Dotaciones Públicas está constituida, entre otras, por las redes de comunicaciones, infraestructuras y servicios de titularidad supramunicipal.

Existe una legislación específica para cada una de ellas que enumeramos a continuación.

### 11.1.- CARRETERAS

La legislación estatal está constituida por la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio – B.O.E. de 30 de julio) y el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre – B.O.E. de 23 de septiembre).

Los principales parámetros a tener en cuenta son:

|  | Domino público | Servidumbre | Afección | Línea de edificación |
|--|----------------|-------------|----------|----------------------|
| Autopistas<br>Autovías<br>Vías rápidas | 8 m.           | 25 m.       | 100 m.   | 50 m.                |
| Resto de las carreteras                | 3 m.           | 8 m.        | 50 m.    | 25 m.                |

Los artículos 21, 22 y 23 de la Ley 25/1988 definen, respectivamente, las zonas de dominio público, servidumbre y afección y el artículo 25 establece las construcciones autorizadas hasta la línea de edificación.

La legislación autonómica se contiene en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo – D.O.G.V. de 5 de abril).

Los principales parámetros a tener en cuenta son:

|  | Zona de reserva |            |
|--|-----------------|------------|
|  | Dominio público | Protección |

|                         |      |       |
|-------------------------|------|-------|
| Autopista               | 8 m. | 50 m. |
| Autovía                 | 5 m. | 50 m. |
| Vía rápida y Red básica | 5 m. | 25 m. |
| Resto de carreteras     | 3 m. | 18 m. |

Los artículos 32, 33 y 35 de la Ley 6/1991 definen, respectivamente, las zonas de dominio público, protección y reserva.

De las carreteras que atraviesan el término de Cerdá, es de titularidad estatal la autovía Valencia-Almansa y son de titularidad autonómica las carreteras CV-40 (futura autovía) y CV-567.

### 11.2.- FERROCARRILES

La legislación estatal se contiene en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Ley 16/1987, de 30 de julio – B.O.E. de 31 de julio) y el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre – B.O.E. de 8 de octubre).

Los principales parámetros a tener en cuenta son:

|                                    | Dominio público | Servidumbre | Afección |
|------------------------------------|-----------------|-------------|----------|
| Suelo urbanizable y No Urbanizable | 8 m.            | 20 m.       | 50 m.    |
| Suelo Urbano                       | 5 m.            | 8 m.        | 25 m.    |

El artículo 290.3. del Reglamento establece que los cerramientos que pretendan realizar los propietarios en las zonas de servidumbre y afección, precisarán de la autorización de la empresa titular de la línea, que determinará el tipo de cerramiento a realizar.

Los artículos 280.1, 281.1 y 281.2 del Reglamento definen, respectivamente, las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

### 11.3.- CAUCES PUBLICOS

La regulación se compone de la Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 de agosto – B.O.E. de 8 de agosto), el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto

849/1986, de 11 de abril – B.O.E. de 30 de abril) y la Ley de ordenación del Territorio de la Comunidad valenciana (Ley 6/1989, de 7 de julio – D.O.G.V. de 13 de julio).

Los principales parámetros a tener en cuenta son:

|          | Zona de servidumbre | Zona de policía |
|----------|---------------------|-----------------|
| Márgenes | 5 m.                | 100 m.          |

#### **11.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA**

Es de aplicación la Ley del Sector Eléctrico (Ley 54/1997, de 27 de noviembre – B.O.E. de 28 de noviembre).

En el artículo 56 se define la “servidumbre de paso de energía eléctrica”, la cual puede ser de dos tipos:

- servidumbre de paso aéreo.
- Servidumbre de paso subterráneo.

#### **11.5.- RED DE GASODUCTOS**

La legislación estatal se contiene en la Ley de Disposiciones Básicas en materia de Combustibles Gaseosos (Ley 10/1987, de 15 de junio) y el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 28 de octubre).

Existe una resolución de 10 de mayo de 1994 de la Dirección General de Industria y Energía por la que se autorizan las instalaciones de las redes de distribución de gas natural para usos industriales correspondientes a las salidas VS-1 y VS-3 (que es la que atraviesa el término de Cerdá) de la provincia de Valencia, estableciendo las siguientes servidumbres:

- servidumbre permanente de paso..... 2 m. de ancho sobre la instalación.
- servidumbre de obras ..... 5 m. desde el eje a ambos lados.

#### **11.6.- VIAS PECUARIAS**

Es de aplicación la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo – B.O.E. de 24 de marzo) y la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (Ley 11/1994, de 27 de diciembre – G.O.G.V. de 9 de enero de 1995).

En el artículo 1 se define lo que se entiende por vía pecuaria y en el artículo 4 se clasifican en las siguientes:



|          | Ancho máximo |
|----------|--------------|
| Cañadas  | 75 m.        |
| Cordeles | 37,5 m.      |
| Veredas  | 20 m.        |

### 11.7.- OTRAS NORMAS SECTORIALES

De entre todas las existentes cabe destacar las siguientes:

- Ley 2/1992 de 26 de marzo de saneamiento de las aguas residuales de la Comunidad Valenciana (D.O.G.V., de 8 de abril).
- Decreto 7/1994, de 11 de enero por el que se aprueba definitivamente el Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana (D.O.G.V. de 20 de enero).

## 12.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO

### 12.1.- EN SUELO URBANO

La delimitación de áreas de reparto se efectúa por aplicación directa del artículo 63.2. de la L.R.A.U.

Por lo tanto, constituirán área de reparto:

- Cada solar
- Cada parcela, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar.
- Todo el suelo dotacional público todavía no obtenido.

El aprovechamiento tipo se calcula según el procedimiento establecido en el artículo 64.2 de la L.R.A.U.

### 12.2.- EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable, el Plan delimita siete unidades de ejecución para el desarrollo del mismo, según establece el artículo 33.3 de la L.R.A.U. Cada una de estas

unidades de ejecución constituye su propia área de reparto, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 62.2 de la L..R.A.U.

El cálculo del aprovechamiento tipo se efectúa, igualmente, según el procedimiento establecido en el artículo 64.2 de la L..R.A.U. En las fichas de gestión están cuantificados los aprovechamientos tipo para cada una de las áreas de reparto delimitadas en el Plan.

### **13.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS**

Tal como queda reflejado en los planos correspondientes, constituyen la Red Primaria todas aquellas reservas de suelo dotacional público más importantes que por su ubicación, dimensión o función, conforman una red unitaria que se puede establecer en el territorio antes de configurar la red parcelaria para usos privados. Esta Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas forma la estructura del territorio sobre la cual se construirá la red secundaria.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la L.R.A.U., en lo que respecta al municipio de Cerdá, esta Red Primaria la constituyen los siguientes sistemas:

- las zonas verdes y espacios libres necesarios para atender las necesidades sociales de la población.
- las redes de comunicaciones, infraestructuras y servicios de titularidad supramunicipal.
- los equipamientos de titularidad supramunicipal o mancomunados.
- la red viaria municipal que comunica las dotaciones expresadas en los puntos anteriores.

#### **13.1.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Para esta dotación, siguiendo la excepción permitida en el artículo 17.2.A. de la L.R.A.U. para municipios de menos de 5.000 habitantes, se ha reservado la superficie necesaria para atender las necesidades sociales de la población. No obstante, dada las dimensiones del municipio, las zonas verdes de la red secundaria, previstas en el suelo urbanizable pormenorizado y a desarrollar mediante Actuaciones Integradas, no se distinguirán realmente de las de la Red Primaria, ya que todas ellas pueden ser de uso y disfrute de toda la población y, por tanto, cuando se ejecuten en el futuro los Programas para el desarrollo de dicho suelo urbanizable pormenorizado y, en

consecuencia, se produzca el aumento de población, se ampliará la reserva de zonas verdes, rebasando con creces el estándar de la Ley.

En cualquier caso, las zonas verdes de la red primaria, sin tener en cuenta las previstas en el suelo urbanizable pormenorizado, son las siguientes:

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| EL-1.....          | 724 m <sup>2</sup> .        |
| EL-2.1.....        | 699 m <sup>2</sup> .        |
| EL-2.2.....        | 546 m <sup>2</sup> .        |
| <b>TOTAL .....</b> | <b>1.969 m<sup>2</sup>.</b> |

Por último, cabe decir que se ha considerado que aquellos espacios libres en los que no se pueda inscribir un círculo de 12 m. de diámetro y cuya superficie sea menor de 250 m<sup>2</sup>., no computarán como zonas verdes, pasando a ser elementos de la red viaria y así se deberá considerar en el caso de futuras modificaciones del planeamiento.

### **13.2.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS: COMUNICACIONES Y SERVICIOS**

Quedan reflejadas en los planos correspondientes. Son las siguientes:

#### **13.2.1.- Red viaria interurbana de titularidad supramunicipal**

En el término municipal de Cerdá existen las siguientes::

- Autovía Valencia-Almansa, que ha sustituido a la carretera nacional N-430 a su paso por el casco urbano.
- Carretera CV-40, antes denominada C-3316, que arranca de la autovía citada y llega hasta Alcoy. Está proyectado su desdoblamiento como autovía, denominada Canals-Agullent.
- Carretera CV-567, antes denominada C-322, de Ayora a Gandía por Xátiva, conocida popularmente como Camí de Xátiva. A su paso por el casco urbano, se propone que la travesía se efectúe por los viales que, de nueva construcción, serán una realidad cuando se desarrollen las dos zonas de suelo urbanizable previsto en el Plan, de uso residencial e industrial, situadas al sur del actual suelo urbano, de manera que se elimine el paso por el interior de la población de los vehículos que no tengan por destino Cerdá, conectando, por tanto, esta carretera con la N-430 y la CV-40 a través de la rotonda de conexión proyectada en el desdoblamiento de esta última y situada al sudoeste de la población.

**13.2.2.- Red de ferrocarril**

Parte del límite del término municipal, concretamente el borde sur de la pertenencia donde se encuentra ubicado el casco urbano, discurre sobre la línea del ferrocarril Valencia-La Encina.

Se trata de un corto trayecto de unos 60 m. de longitud que no puede considerarse como una afección excesivamente determinante en el momento de elaborar el planeamiento, aunque sí debe tenerse en cuenta a los efectos de reserva de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, establecidas por la Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento R.D. 1211/1990 de 28 de septiembre.

**13.2.3.- Vías pecuarias**

Por el término municipal de Cerdá cruzan tres Vías Pecuarias, cuya clasificación y características, según Orden del Ministerio de Agricultura, son las siguientes:

| Denominación                 | Anchura legal | Anchura Necesaria |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| 1.- Cordel de Castilla ..... | 37,50 m. .... | 12,00 m.          |
| 2.- Vereda de Ayora .....    | 20,00 m. .... | 12,00 m.          |
| 3.- Colada de Ahahir.....    | 6,00 m. ....  | 6,00 m.           |

Las dos primeras atraviesan la Pertenencia de Fontaneres por su parte oeste y este, respectivamente; la primera en sentido noroeste-sudeste y la segunda en sentido norte-sur. La tercera, atraviesa el núcleo urbano y varias pertenencias del término, en sentido este-oeste.

Todo ello queda reflejado en los planos correspondientes.

**13.2.4.- Cauces Públicos**

En los planos correspondientes se encuentran grafiados los cauces públicos que atraviesan el término municipal. En concreto, se trata del Río Cañoles que atraviesa la Pertenencia de Molino de Guerrilla.

Las zonas de protección serán las establecidas en la legislación correspondiente y en el presente Plan.

**13.2.5.- Red de abastecimiento de agua potable**

Es un servicio gestionado en régimen de mancomunidad por cinco municipios: Cerdá, Torrella, Llanera de Ranes, Vallés y la Granja de la Costera, que constituyen la

Mancomunidad de Aguas Potables de la Costera. El Agua se toma de pozos y la administración se lleva por turno rotatorio.

Existe un Proyecto de Abastecimiento de Agua alternativo que, en un futuro, gestionará la empresa EGEVASA. Este, deberá prever las necesidades de agua para el horizonte de población previsto en el presente Plan.

#### **13.2.6.- Depuración de aguas**

Actualmente, existe un emisario que recoge las aguas residuales generadas en la población y las conduce hacia una balsa de decantación situada a unos 400 m. al sur del casco urbano, dentro del término municipal. No obstante, está en estudio la construcción de una depuradora de ámbito comarcal que recogerá las aguas residuales de los municipios de la mancomunidad. Igualmente, deberá prever las necesidades presentes y futuras de la población.

#### **13.2.7.- Red de energía eléctrica**

El suministro se realiza mediante una línea aérea de media tensión (20 kv.) procedente de la subestación de Alcudia de Crespins y corre a cargo de la compañía Iberdrola.

Existen dos transformadores aéreos situados al sur del casco urbano que suministran corriente de baja tensión al núcleo urbano y al equipamiento deportivo y escolar, respectivamente, mediante conducciones también aéreas. El desarrollo del suelo urbanizable obligará a cambiar de lugar dichos transformadores y prever su posible aumento de potencia para atender las necesidades futuras de población..

Además de la línea citada, también forman parte de red primaria las siguientes líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, tal y como se refleja en el plano correspondiente:

- una de 66 kv. situada a unos 200 m. al sur del casco urbano, procedente de la estación transformadora de Xátiva.
- otra de 132 kv. que atraviesa el extremo oeste de la Pertenenencia de Fontaneres en dirección noroeste-sureste.
- y otra de 400 kv. que atraviesa la parte central de dicha pertenencia en dirección nordeste-sudoeste.

#### **13.2.8.- Otras infraestructuras de servicios**

Teléfonos: corre a cargo de la Compañía Telefónica Nacional de España.

Gas: por el sur del casco urbano cruza el gasoducto de la Compañía Enagas y se prevé que en un futuro haya suministro de gas.

Vertidos inocuos: en el término municipal de Alcudia de Crespins existe un vertedero de residuos inocuos mancomunado con los municipios de Cerdá y Torrella.

### 13.3.- EQUIPAMIENTOS

En una población de la dimensión de Cerdá no existen carencias significativas en cuanto a la dotación de equipamientos, máxime teniendo en cuenta que una buena parte de ellos están cubiertos por los existentes en Xátiva, capital de comarca y muy próxima a Cerdá.

No parece lógico, por otra parte, prever reservas de suelo para equipamientos en una población que, actualmente, no llega a los 300 habitantes y, que en el caso más optimista, no superará en el horizonte temporal del Plan los 550 habitantes.

No obstante, existen una serie de equipamientos mancomunados con los municipios colindantes, como son el escolar y el deportivo, por lo que en estos casos sí que se prevé una reserva de suelo para su posible ampliación.

Se indica, a continuación, la relación de equipamientos de la red primaria previstos en el Plan:

|                                   |                     |                             |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| • Religioso (AD).....             | Iglesia .....       | 125 m <sup>2</sup> .        |
| • Docente (EC).....               | Centro escolar..... | 3.463 m <sup>2</sup> .      |
| • Deportivo, recreativo (RD)..... | Polideportivo ..... | 1.521 m <sup>2</sup> .      |
|                                   | <b>Total .....</b>  | <b>5.109 m<sup>2</sup>.</b> |

### 13.4.- RED VIARIA MUNICIPAL

El artículo 17.2.C. de la L.R.A.U. señala que son elementos integrantes de la Red Primaria, entre otros, las plazas o escenarios urbanos que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

De la misma manera, el artículo 17.2.E. de la misma ley determina que las vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones públicas, como equipamientos y espacios libres, integrando una red unitaria, también han de formar parte de la Red Primaria.

Por tanto, cumpliendo con los preceptos enunciados, también integran la Red Primaria, por cumplir una función estructurante, los siguientes elementos del suelo urbano:

- Camí Real de Madrid
- Camí de Xátiva
- Carrer de San Roc
- Camí de Torrella
- El acceso desde el Camí Real de Madrid al centro escolar y el polideportivo.

Además, existen unos caminos que enlazan el casco urbano con el cementerio, situado en la Pertenencia de Milans y con la pedanía de Torre-Cerdá, que son, respectivamente:

- El Camí de los Yesares junto con el del Cementerio
- El Camí de Torre-Cerdá

Toda la Red Primaria queda reflejada en los planos correspondientes.

#### **14.- ADECUACION A LOS PLANES DE ACCION TERRITORIAL Y AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**

No existe ningún Plan de Acción Territorial ni planeamiento de rango superior que pueda ser vinculante para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Cerdá. Únicamente, habrá que contemplar lo que disponga la legislación sectorial correspondiente en cada caso.

En cuanto a los municipios colindantes, Cerdá limita al norte con Torrella y al sur con Canals, además de algunos enclaves de otros municipios situados al oeste del casco urbano.

La mayor parte del territorio de estos términos municipales colindantes está clasificado como Suelo No Urbanizable y con usos similares a los de Cerdá, por lo que es perfectamente compatible con el planeamiento que se propone en el presente Plan.

No obstante, debido a la proximidad del casco urbano de Torrella y de dos manzanas de Canals, de tal manera que no existe suelo no urbanizable entre ellos, se genera una conurbación de municipios que es preciso estudiar más detalladamente.

##### **14.1.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE TORRELLA**

Este municipio está llevando a cabo la redacción de su Plan General, por lo que se está elaborando coordinadamente la ordenación urbanística de ambos términos municipales y la consideración conjunta de sectores comunes de planeamiento, siguiendo el espíritu del artículo 35.2. de la L.R.A.U.

Llegados a este punto, cabe señalar la correspondencia existente entre la red viaria de ambos municipios, trazando nuevas calles y creando nuevas dotaciones, nuevos

espacios libres y nuevas manzanas de uso lucrativo con independencia del límite de término entre ambos, basándose en la más idónea conformación de la ordenación urbanística y no en la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población, como reza el artículo 20.2.B. de la L.R.A.U.

Esta ordenación coordinada se materializa, fundamentalmente, en una zona situada al nordeste del casco urbano, compuesta por una parte de suelo urbanizable pormenorizado, de uso residencial, y por las dotaciones escolar y deportiva, éstas mancomunadas entre ambos municipios, además del viario de acceso a estos equipamientos.

En el Documento de Consultas Previas existía otra zona formada por un sector de suelo urbanizable sectorial de uso terciario y situada al noroeste del casco urbano, la cual se ha desestimado por tratarse de un sector de dudoso desarrollo y, como se expresa en el informe del Director General de Urbanismo y Ordenación territorial en relación a dicho documento, sería de difícil integración en la ordenación de ambos términos.

#### **14.2.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE CANALS**

En cuanto al caso de Canals, existen dos condicionantes que determinan la redacción del Plan General de Cerdá.

El primero de ellos consiste en la existencia de dos manzanas de uso residencial contiguas al casco urbano de Cerdá (que de hecho conforman la fachada sudoeste del Camí de Xátiva y de la Plaça del Llaurador, calles ambas de Cerdá), las cuales, aún perteneciendo al término municipal de Canals, no están contempladas en el planeamiento de dicho municipio, al no coincidir el límite de término establecido en él con el real, y sí que lo están en las actuales Normas Subsidiarias de Cerdá, estando, por tanto, clasificado dichos terrenos como suelo no urbanizable en el Plan General de Canals.

Por otra parte, en los planos del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, figuran como pertenecientes al término de Cerdá, además de ser facilitados todos los servicios urbanísticos por este municipio.

El segundo condicionante está relacionado con el problema que genera el primero y se trata de un expediente que actualmente está abierto en la Consellería de Presidencia para la segregación o permuta de zonas del término municipal de Canals con zonas del término de Cerdá. Estas zonas, además de las dos manzanas mencionadas, incluyen el territorio comprendido entre la autovía Valencia-Almansa, la



carretera CV-40, la línea del ferrocarril Valencia-La Encina y los límites de los términos de Cerdá y Torrella.

Todo esto condiciona la redacción del Plan de Cerdá en la zona limítrofe con Canals, ya que, por una parte, aunque el artículo 17.6. de la L.R.A.U. refleja que el Plan debe establecer la ordenación de los terrenos más próximos que circunden el término municipal, en conversaciones previas mantenidas con el Ayuntamiento de Canals, dejaron bien claro que en ningún momento estaban dispuestos a que se ordenara parte de su término municipal y, por otra parte, en cuanto al sector de suelo industrial previsto, se pretendía extenderlo hasta los límites con la carretera CV-40 y la línea del ferrocarril, siguiendo el espíritu de los artículos 20.2. y 35.2. de la L.R.A.U., idea que se propuso al Ayuntamiento de Canals, sin haber obtenido respuesta ni a favor ni en contra hasta la fecha.

En consecuencia, en la redacción del Plan de Cerdá se adoptan, únicamente, dos determinaciones firmes en relación con estos terrenos:

- considerar las dos manzanas afectadas a los efectos del cálculo de estándares y del cálculo de los servicios urbanísticos.
- Establecer el acceso al sector de suelo industrial previsto dentro del término de Cerdá a través del término de Canals, para poder dar salida al tráfico pesado a la carretera CV-40 sin tener que pasar por dentro del casco urbano.

## **15.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 12.F. y 25 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se elabora, junto con el Plan General de Ordenación Urbana, el presente Catálogo de los elementos de interés existentes en el Término Municipal.

Para establecer el listado de edificios catalogados, así como los grados o niveles de protección y el alcance de los mismos, no sólo se ha partido del catálogo de edificios protegidos en las Normas Subsidiarias de Cerdá de 1.988, sino que se ha analizado la totalidad del patrimonio edificado dentro del ámbito de estudio.

Se han considerado las circunstancias actuales, la revisión, por observación externa, del actual estado de conservación y una nueva valoración del grado y nivel de protección, en función de la propuesta de imagen urbana del proyecto, para cada caso específico y para el conjunto en general.

Los criterios de selección que se han utilizado para la determinación de los edificios a catalogar en el ámbito del presente Plan General, están basados fundamentalmente en:

- Razones de tipo cultural. Proteger el patrimonio cultural de una comunidad urbana consideramos que es entender su propia historia y sus raíces.
- Razones de tipo urbanístico. La protección de la tipología edilicia y la estructura de su agrupación, permite mantener la coherencia del paisaje urbano de la ciudad, así como su propia identidad.

Por otra parte, junto a estos criterios, se ha tenido en cuenta la valoración del estado de conservación y la adaptabilidad del tipo a las necesidades de consumo y la demanda del hábitat en la situación actual.

En la selección se han obviado aquellos elementos que no se ajustaban a estos planteamientos, siempre y cuando el elemento no tuviera una relevancia fuera de lo común. Se han incluido aquellos otros que tuvieran interés desde el punto de vista tipológico y del mantenimiento de la trama urbana.

Por otra parte, los elementos protegidos se pueden clasificar en dos grandes grupos:

- Edificios, o partes de los mismos, que se pretende conservar razones culturales, artísticas o históricas.
- Conjuntos urbanos, que integran un ambiente característico y tradicional.

Los resultados de la selección de los elementos catalogados pretende incidir sobre la conservación de dichos elementos y en la justificación de las ordenanzas de la edificación que posibilitem, en un futuro, la renovación del área a conservar, potenciando el mantenimiento del carácter e identificación propios del núcleo.

El contenido de los distintos niveles de protección está establecido en las ordenanzas del presente Catálogo. En las fichas se especifica detalladamente aquellas partes directamente afectadas por la protección, señalando los elementos impropios. Se obvia del carácter de protección todo aquello que no forma parte de la estructura original del elemento a proteger.

Finalmente, a los efectos de lo establecido en el artículo 46 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana sobre Patrimonio Cultural Valenciano, ninguno de los bienes catalogados en el presente P.G.O.U. merece ser calificado como Bien de Relevancia Local, ya que se trata de edificios o elementos que por su composición y fecha de construcción, no tienen una significación propia como bienes de carácter histórico, artístico o arquitectónico.

Valencia, septiembre de 2.000

El equipo redactor

Fdo.: Jorge Catalán Vázquez

Fdo.: Juan Navarro Martínez