

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

DOCUMENTO III

MEMORIA JUSTIFICATIVA



EQUIPO REDACTOR

Francisco Cervera Arias

Arquitecto director del equipo

Luis Fernández Tienda

Biólogo

Santiago Carratalá Beguer

Abogado

Rafael Rubio Galán

Arqueólogo

Colaboradores:

Miguel Micó Chofr

Carne Real Vila

Arquitectos

INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Análisis y diagnóstico territorial:

DOCUMENTO I	MEMORIA INFORMATIVA
DOCUMENTO II	PLANOS DE INFORMACIÓN

Documentación justificativa:

DOCUMENTO III	MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO IV	DOCUMENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA ANEXO ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD ANEXO ESTUDIO ACÚSTICO
DOCUMENTO V	ESTUDIO DE PAISAJE
DOCUMENTO VI	INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO VII	INDICADORES DE SEGUIMIENTO

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO VIII	NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN
DOCUMENTO IX	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO X	CATÁLOGO DE PROTECCIONES

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1.- INTRODUCCIÓN	3
1.1. El planeamiento vigente. Las Normas Subsidiarias	3
2.- MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	4
2.1.- Objetivos y modelo territorial y urbanístico	4
2.2.- Alternativas de planeamiento	9
2.3.- Planeamiento de los municipios colindantes	10
2.4.- Capacidad de desarrollo residencial del Plan General	11
3.- INFRAESTRUCTURA VERDE	17
3.1.- Espacios que integran la Red Natura 2000:	17
3.2. Montes de dominio público y de utilidad pública	19
3.3. Áreas de suelo forestal de protección	19
3.4. Cavidades subterráneas	20
3.5.- Espacios de elevado valor cultural	20
3.6.- Zonas sometidas a riesgos naturales	21
3.7.- Vías pecuarias	22
3.8.- Sistema de Espacios Abiertos	23
4.- PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN	24
4.1. Red de Transporte	24
4.2. Vías Pecuarias	24
4.3. Cauces	24
5.- RED PRIMARIA	25
5.1.- Red primaria de dotaciones, infraestructuras y servicios	25
5.2.- Justificación de la suficiencia de la red primaria	28
6.- POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA	32
7.- TABLA GENERAL DE SUPERFICIES	33
7.1. Tabla general	33
7.2. Desglose del suelo urbano consolidado	34
7.3. Desglose del suelo urbano no consolidado	35
7.4. Desglose del suelo no urbanizable no protegido	
8.- PLANEAMIENTO DIFERENCIADO	36
8.1. Ámbitos de planeamiento diferenciado y condiciones de desarrollo.	36
8.2. Criterios para la determinación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo	36

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. El planeamiento vigente. Las Normas Subsidiarias

El planeamiento vigente en Castielfabib está constituido por Normas Subsidiarias Tipo A, aprobadas definitivamente el 31 de enero de 1989, clasificando el suelo en urbano y el no urbanizable. Para éste último se establecía una protección total, con cinco calificaciones diferentes y no se ordenaba suelo no urbanizable común.

La aprobación de la Ley 4/1992 sobre el Suelo No Urbanizable, que contemplaba la atribución de ciertos usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, se manifestó difícilmente aplicable en este término municipal dada la total protección del suelo, que añadía una dificultad más en las tramitaciones al amparo de aquella Ley, a las ya de por sí determinantes, derivadas de la escasa entidad de las solicitudes y capacidad de gestión tanto municipal como privada.

De este modo el desarrollo de pequeñas actuaciones generadoras de actividad económica, tales como granjas, pequeñas industrias con procesos elementales de transformación, vinculados a la producción agrícola o ganadera, campamentos turísticos, pequeños centros de turismo rural, etc, quedaba imposibilitado.

Se procedió por tanto, plantear de un modo global la recalificación del no urbanizable, protegiendo lo necesario y calificando como común aquél que desde un planteamiento de conjunto y un estudio de impacto ambiental de la totalidad del término, garantizaba tanto la posibilidad de desarrollo de pequeñas actividades de carácter prioritario para la estabilización de una demografía, como la necesidad de preservar la riqueza medioambiental de la comarca.

Este fue uno de los objetivos de la Homologación Global Modificativa de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. El otro lo constituyó la ampliación de pequeñas áreas periurbanas para el establecimiento del uso residencial y la modificación de la tipología aislada por la adosada en ciertos ámbitos de planeamiento.

Transcurridos 17 años desde la última actualización del planeamiento vigente, la ingente normativa urbanística relacionada especialmente con la protección medioambiental que ha ido apareciendo, y las nuevas instrucciones de planeamiento derivadas de las diversas leyes del suelo aprobadas, convierten a las Normas Subsidiarias de Castielfabib en un documento obsoleto e ineficiente.

Por consiguiente, parece razonable actualizar el instrumento de planeamiento de Castielfabib redactando un nuevo Plan General, que dote a todo el término de un modelo territorial acorde con las estrategias que se articulan desde las políticas generales de la Comunitat Valenciana.

El presente Plan, que seguirá el correspondiente proceso de evaluación ambiental, según la legislación ambiental vigente (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental) nace con la voluntad de:

- Establecer un modelo de desarrollo urbanístico sostenible y estructurado, que preserve el ambiente rural y garantice un crecimiento integrado, atendiendo las necesidades y anhelos de la población.
- Ordenar y proteger la mayor parte del territorio natural, reconociendo sus valores medioambientales y culturales y preservando las zonas de riesgo.
- Regular el suelo de uso agrícola para preservar su potencial y protegerlo de alteraciones.
- Ordenar el suelo urbano existente y regular su crecimiento de manera integrada.
- Preservar los valores culturales arquitectónicos, arqueológicos y etnológicos.
- Ordenar las zonas aptas para nuevos crecimientos urbanos de manera sostenible, ambiental, social y económicamente

2.- MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

2.1.- Objetivos y modelo territorial y urbanístico

De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana -ETCV en adelante-, los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.
- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

El Modelo Territorial proyectado se define por las siguientes características:

I.- CIUDAD COMPACTA Y COMPLETADA

El crecimiento de Castielfabib se refiere a todos y cada uno de sus núcleos urbanos, y para todos ellos se propone un modelo compacto, consistente primeramente en proponer preferentemente la colmatación de los espacios vacantes existentes en el casco urbano. Previamente al planteamiento de nuevos desarrollos cabe facilitar la ocupación de los inmuebles vacíos, por medio de intervenciones de rehabilitación que vuelvan a dar vitalidad al núcleo urbano actual.

Para ello se prevé suficiente suelo clasificado como Suelo Urbano de manera que pueda ocuparse directamente sin necesidad de ningún desarrollo del planeamiento, a través de simples licencias de edificación.

También se plantea con esta clasificación se delimitan cinco ámbitos para el desarrollo mediante un Plan de Reforma Interior, en algunos de los cuales, que se ofrece la posibilidad de optar por una tipología de vivienda aislada, frente a la tipología de casa de pueblo. Esta opción da continuidad a las implantaciones ya existentes en estas zonas y que requieren completar la urbanización para adecuarse a las determinaciones de un suelo urbano.

Estos ámbitos PRI, se califican así por tratarse de un Suelo Urbano no consolidado (déficit de urbanización y dotación), puesto que presenta edificación construida mayoritariamente conforme al planeamiento, pero se han ejecutado obras de urbanización que no son completas. Su completo desarrollo supondrá la ejecución de las obras pendientes y las dotaciones, especialmente de zona verde, que le correspondan.

El resultado es una ordenación que cierra los núcleos urbanos actuales, sin crear ningún tipo de ampliación, simplemente generando ámbitos de ordenación y gestión, en aquellos espacios infraurbanizados que en la actualidad presentan ya ocupaciones.

La configuración de los núcleos urbanos de Castielfabib no hace necesaria en la práctica la dotación suplementaria de espacios libres y zonas verdes. El moderado crecimiento, y la importante presencia y proximidad de su entorno natural, substituye en gran parte la necesidad del contacto de sus habitantes con la naturaleza, lo que lleva a infravalorar tradicionalmente la importancia de estas dotaciones y por tanto no se ven representadas en los núcleos urbanos con carácter previo.

En los ámbitos PRI se establecerán los estándares correspondientes a dicha clase de suelo conforme las determinaciones legales de aplicación y a nivel municipal se da correspondencia con la delimitación de un parque urbano.

2.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO MEDIOAMBIENTAL

El término municipal de Castielfabib se divide en dos tipos de superficies, caracterizadas por su propia fisiografía y características naturales, pero también por su desarrollo y aprovechamiento a lo largo de la historia. Estas dos zonas diferenciadas responden a los suelos con aprovechamiento agrícola por una parte y al suelo de carácter y uso forestal por otra. Estas dos amplias zonas, son la base o matriz fundamental en la que se sustenta el resto de determinaciones del suelo no urbanizable.

Atendiendo a esta dualidad, el Plan General plantea principalmente una zonificación de Suelo Rural Común en los suelos agrícolas en los que no incide otro tipo de protección, con el objeto de que puedan seguir desarrollándose las actividades agropecuarias actuales de manera habitual, u otras compatibles.

En algunas de las áreas perimetrales a los núcleos de población, se establecen ocupaciones por pajares que representan parte de la cultura agrícola del municipio y que reciben por tanto una ordenación específica que reconoce los valores patrimoniales que en dichos ámbitos se instalan.

En los suelos agrícolas en los que inciden protecciones del tipo LIC, inundabilidad, protección de cauces, u otras tales como su pertenencia al Monte de Utilidad Pública, los usos posibles se restringen y se adecúan a la compatibilidad con los regímenes de protección que les afectan.

Se zonifica como Suelo de Protección forestal (ZRP/NA1 FORESTAL) todo aquel suelo que así consta en la cartografía de la Generalitat y su Plan de Acción Territorial.

En el Suelo de Protección Forestal de restringirá el uso a las actividades forestales y sus aquellas complementarias, así como a explotaciones agrícolas preexistentes que resulten integradas en este tipo de entornos. Serán también el suelo idóneo para actividades de fomento de la valoración de estos ambientes naturales de tanto valor ambiental.

Los suelos de protección de cauces y riberas son otro de los elementos basales de la estructura planificadora de Castielfabib y que además de conformar una importante red arterial en el municipio, aglutina en algunas zonas, usos agrícolas estrechamente vinculados a ellos.

Sobre toda ésta matriz principal y como ya se ha reconocido, de carácter basal, se integran el resto de protecciones. Así, los ámbitos incluidos en la Red Natura 2.000, las cuevas, las zonas de carácter paisajístico, las vías pecuarias, las áreas arqueológicas, etc. caracterizan y particularizan, más si cabe, los regímenes de protección de los suelos basales.

3.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

El Plan General establece por primera vez un Catálogo de Protecciones que abarca todo el término municipal, y todos los bienes culturales de cualquier índole, y otros de orden natural y paisajístico, según el art. 42 de la LOTUP.

El Catálogo actúa a modo de inventario, y recoge todos aquellos elementos arquitectónicos, etnológicos, arqueológicos o naturales y de paisaje que merecen una atención especial, y determina su grado de protección, así como el tipo de acciones que se permiten en ellos.

El patrimonio cultural de Castielfabib es extenso y variado, y muy representativo de su idiosincrasia e historia, por ello se puede convertir en uno de los elementos sobre los que apoyar el crecimiento de la población. El Plan General reconoce este valor y establece las medidas para proteger las construcciones y tipologías tradicionales, tanto en el núcleo urbano como en el ámbito rural.

El fomento de la rehabilitación y ocupación del núcleo histórico es un instrumento básico para garantizar la permanencia de la población y favorecer su atractivo para los visitantes. Por ello se establecen medidas beneficiosas para este tipo de intervención.

4.- DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

El Plan General establece una red de equipamientos que permiten actualizar los estándares dotacionales y ajustarlos a la población de Castielfabib. Los equipamientos se distribuyen en el interior de los cascos urbanos, así como en los ámbitos PRI delimitados. Con todo el nivel dotacional final es suficiente a las necesidades.

El modelo preexistente parece mostrar una particular presencia de zonas verdes urbanas. Se entiende, tras el análisis de los núcleos urbanos, sus dimensiones, su trama urbana tradicional, la población residente y su enclave natural de carácter inmediato, que no fue una necesidad su presencia en la constitución de la trama que nos ha llegado hoy y que por tanto, ya no tiene encaje en el modelo existente, el cual, al no ser objeto de ampliaciones, no permite la creación de nuevos suelos dotacionales. Exclusivamente se propicia la creación de ésta clase de dotaciones en los ámbitos PRI delimitados.

En cumplimiento de la legislación urbanística vigente, se delimita un parque urbano de superficie superior a lo mínimos superficiales establecidos, cuya función no es exclusivamente actuar como punto de expansión de la población, (algo de lo que ya se dispone en exceso) sino además actuar como un parque cultural muy significativo a nivel local, por emplazarse en el ámbito de las ruinas del Convento de San Guillermo que son en la actualidad objeto de interés y recuperación.

Otros equipamientos existentes como piscinas, pistas deportivas, etc, conservan su emplazamiento por ser suficientes para las necesidades de la población actual y futura.

2.2.- Alternativas de planeamiento

El Planeamiento propuesto, pretende contemplar un nuevo Modelo Territorial con todas aquellas transformaciones acontecidas desde la aprobación del Planeamiento Vigente, aprobado el 31 de enero de 1989 y actualizadas en febrero de 2000.

Estas modificaciones consisten básicamente en la aparición de un gran número de figuras de protección que afectan al extenso territorio de Castielfabib e incluso a partes del núcleo urbano derivadas de las declaraciones de BIC y otras de los estudios realizados.

No se trata de un documento que altere significativamente los suelos actualmente ocupados o previstos para su futura ocupación por el planeamiento vigente, sino más bien un Plan que pretende actualizarse asumiendo todas las determinaciones vigentes que condicionan la protección del territorio desde todos los aspectos posibles.

No han sido estudiadas alternativas de crecimiento o de implantación de nuevos usos en el territorio debido a que no hay demanda para ello, al menos en el transcurso del periodo de redacción del documento de ordenación que lleva consumidos varios años.

Crear alternativas ficticias para dar cobertura al procedimiento no es objetivo y así se indica desde el presente apartado. Por tanto, el equipo redactor se ha centrado en analizar escrupulosamente el planeamiento con el que se parte y afinarlo para optimizar y actualizar sus determinaciones, creando figuras que permitan la gestión del suelo donde parece que se requieren por faltar algunas de las infraestructuras básicas para su desarrollo.

El suelo no urbanizable, en esencia permanecerá tal y como estaba ordenado, es decir mayoritariamente protegido, pero con los nuevos planteamientos, se acotan usos más pormenorizadamente y se reconoce eficazmente la presencia del patrimonio arquitectónico municipal evitando su extinción o al menos aportando instrumentos para ello.

El traslado normativo de todas las figuras extramunicipales que recaen en Castielfabib es asumido y se ha delimitado y concretado el alcance de todas y cada una de ellas.

Se ha desclasificado suelo no urbanizable común que carecía de función (Arroyo Cerezo) y se ha matizado física y normativamente el resto de dicho suelo.

Por tanto las alternativas barajadas han sido la situación preoperacional (**ALT-0**), una alternativa expansionista rechazada desde el inicio por ser incompatible con la lógica del crecimiento municipal y las necesidades del mismo (**ALT-1**) y la propuesta que contempla las múltiples variaciones de mejora por cada tipo de suelo analizado (**ALT-2**).

2.3.- Planeamiento de los municipios colindantes

El planeamiento de los municipios colindantes en la provincia de Valencia se ajustan a las determinaciones del Plan General propuesto, salvo en el caso de Ademúz que ordena suelos no urbanizables con la categoría de común y choca con la protección forestal que Castielfabib proyecta en la zona de contacto.

El resto de municipios valencianos muestra coherencia con la ordenación proyectada y viceversa.

Respecto de los municipios limítrofes de las provincias de Teruel y de Cuenca no hay comunicación que responda a la clase y categoría de suelo ordenado, aunque Castielfabib sí protege en su práctica totalidad las zonas de contacto.

Municipio	Clase de suelo	Ordenación PG Castielfabib
Provincia de Valencia		
Ademuz	Suelo No Urbanizable Común	ZRP-NA/Forestal ZRC-AG
Torrebaja	Suelo No Urbanizable Protección Paisajística, Forestal y Ecológica	ZRP-NA/Forestal ZRP-CR/Cauces y riberas
Vallanca	Suelo No Urbanizable Protección Genérica	ZRP-NA/Forestal
Provincia de Cuenca		
Salvacañete	-	ZRP-NA/Forestal ZRC-AG
Provincia de Teruel		
Veguillas de la Sierra	-	ZRP-NA/Forestal ZRC-AG
El Cuervo	-	ZRP-NA/Forestal
Tormón	-	ZRP-NA/Forestal
Tramacastiel	-	ZRP-NA/Forestal
Libros	-	ZRP-NA/Forestal

Como se aprecia las calificaciones de suelo son coincidentes o compatibles entre ellas y, en las zonas donde no son completamente coincidentes en todo su límite, no provocan discontinuidades normativas relevantes ni contradictorias.

2.4.- Capacidad de desarrollo residencial del Plan General

2.4.1.- Número de viviendas y capacidad de población

Número de viviendas y capacidad de población

Con el nuevo planeamiento, el crecimiento potencial residencial de Castielfabib, se cuantifica según la siguiente tabla:

POTENCIAL DEMOGRAFICO					
	Superficie Suelo Urbano	Superficie solares vacantes	nº viviendas existentes	nº viviendas potenciales	nº habitantes en viviendas potenciales
Núcleo	m ² s	m ² s	nº	Ocupación media	Ratio
				293 m ² *	2,5 hab/viv
SUELO URBANO CONSOLIDADO					
Castielfabib	62 339.1	11 706.8	188	20.0	49.9
Los Planos	41 357.9	1 881.9	6	3.2	8.0
Los Santos	92 664.1	9 424.7	384	16.1	40.2
Mas de Jacinto	31 024.4	2 887.4	135	4.9	12.3
Cuesta del Rato	19 203.4	1 873.9	91	3.2	8.0
Arroyo Cerezo	46 096.5	4 385.5	98	7.5	18.7
Más de Los Mudos	3 915.2	0.0	14	0.0	0.0
Núcleo terciario-residencial Los Santos	5 960.5	0.0	7	0.0	0.0
Total	302 561.1	32 160.2	921	54.9	137.2

El suelo urbano consolidado muestra una media de ocupación de 0,4 habitantes por vivienda lo que se deduce del número de viviendas totales y de la población total residente. El total de habitantes en la actualidad se concreta en 374 hb.

Se indica que en periodos vacacionales, la población suma 975 habitantes lo que conlleva a una ocupación máxima de carácter estacional de 1,5 habitantes por vivienda.

Los solares vacantes en suelo urbano arrojan, por comparación con la media de media superficie de ocupación por vivienda existente, de 293m² de suelo (dado que la tipología muestra patios en su mayoría), un potencial de nuevas viviendas de **55** entre todos los núcleos y **137** habitantes potenciales a razón de 2,5 habitantes por vivienda aplicando el art. 22 LOTUP.

POTENCIAL DEMOGRAFICO					
	m ² s	m ² s	n°	Ocupación media 100 m ² *	Ratio 2,5hab/viv
	Superficie Suelo Urbano sin consolidar	Superficie vacante	n° viviendas existentes	n° viviendas potenciales	n° habitantes en viviendas potenciales
SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR					
PRI-1 Los Santos	14 788.7	12.082,7	15	31.0	115.0
PRI-2 Mas de Jacinto	4 446.8	3.943,8	1	10.0	27.5
PRI-3 Los Planos 1	15 457.2	9 980.2	9	10.0	47.5
PRI-4 Los Planos 2	14 648.8	12 281.8	4	15.0	47.5
PRI-5 Castielfabib Sur	6 426.2	5 682.2	3	15.0	45.0
Total	55 767.6	47 179.6	32.0	81.0	282.5
TOTAL INCREMENTO POBLACIONAL TERMINO					419.7

* superficie media vivienda y por 0.50 para eliminar restos de solar inedificables, viales, etc.
Número de viviendas se multiplica por un coeficiente reductor (0,75) por presencia de pajares

A lo anteriormente expuesto, cabe adicionar la capacidad poblacional derivada de los hoy suelos urbanos que están sin consolidar y que, analizando las tipologías y densidades que le otorga el Plan General a cada uno de los ámbitos reseñados, suponen, una población potencial de **282** habitantes. Evidentemente estas cifras se refieren a la capacidad máxima de acogimiento del Plan, esto es, en el supuesto de que se produjera la ocupación total de las posibles viviendas construibles.

Por el contrario debe de suponerse una permanente tasa de viviendas vacías, que responde a la existencia de viviendas de segunda residencia, la realidad social de la población y a sus múltiples situaciones (cambios temporales de domicilio, herencias, inadecuación y obsolescencia, tendencias, etc.). Así como una necesaria sobreoferta de suelo con el fin de que el mercado de la vivienda tenga una deseable flexibilidad, y no llegue a colmatarse. Estos factores pueden representar valores del orden del 40%, lo que supone que el crecimiento realista más probable sería del orden del 60% del máximo calculado.

Como consecuencia de la magnitud del posible crecimiento residencial anteriormente explicado, el incremento de la población potencial máxima podría estimarse entre **419** personas, con un ratio de 2,5 habitantes por vivienda, mientras que la previsión más realista arrojaría una capacidad potencial de población nueva en este Plan, de alrededor de **251** habitantes situando el techo poblacional en **625** habitantes.

Proyecciones de población:

Tomando como dato actual la población según el Instituto Valenciano de Estadística de la Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupacio, y con una tasa anual de crecimiento (Ta) de 0'50%, según indica el documento de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para la comarca de la Rincón de Ademuz, y con tres horizontes temporales (n) de 4, 10 y 20 años, resulta:

Tasa de Crecimiento Demográfico TCD = $((1+Ta/100)^n)*100$:

Población actual	Proyección de población a 4 años	Proyección de población a 10 años	Proyección de población a 20 años
TDC=100	TDC=102,02	TDC=105,11	TDC=110,49
374	381,53	393,12	413,23

Evidentemente estos cálculos deberán revisarse, al menos cada 4 años, con el fin de actualizar la tasa de crecimiento. La población residente en el municipio es pues un indicador básico para la evaluación del modelo urbano planteado

2.4.2.- Índices de ocupación del suelo

Índices de ocupación de suelo para usos residenciales (directriz 82 etcv):

$$\text{IMOS máx.} = \text{IMOS} \times \text{FCFlex} = \text{TCD} \times \text{FCTM} \times \text{FCVT} \times \text{FCFlex}$$

siendo

- IMOS: índice máximo de ocupación de suelo
- FCFlex: Factor de flexibilidad
- TCD: Tasa de crecimiento demográfico
- FCTN: Factor de corrección por tamaño municipal
- FCVT: Factor de corrección por vertebración territorial
- FACTOR DE CORRECCIÓN DE FLEXIBILIDAD (Directriz 86 ETCV): Se utilizará para satisfacer incrementos de población no previstos, cubrir las posibles variaciones de tamaño medio familiar y sus efectos en las demandas de viviendas o atender la demanda de vivienda secundaria.

Podrá alcanzar hasta el 50 % en los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio, aumentando hasta el 100 % en aquellos municipios que no superen una tasa de suelo sellado de 2'5 % de la superficie de su término municipal, definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano.

Este coeficiente corrector de flexibilidad del suelo residencial no será de aplicación a los municipios cuya tasa de suelo sellado supere el 10% de la superficie de su término municipal.

Índice de ocupación de suelo para actividades económicas:

$$\text{IMOSE máx} = \text{IMOSE} \times \text{FCFlex} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT} \times \text{FCFlex}$$

siendo

- IMOSE: Índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas
- FCFlex : Factor de corrección de flexibilidad
- TCE: Tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario
 $((1+ta/100)^n)*100$
- FCEA: Factor de corrección por empleos municipales actuales
 $-0,2957*\ln(\text{Emp})+3,9719$
- FCVT: Factor de corrección por vertebración territorial
- NÚMERO DE EMPLEADOS: Consultados los datos de la tasa de actividad del 1º trimestre de 2014, en la provincia de Valencia (Instituto Nacional de Estadística) y los indicadores del mercado de trabajo del 4º trimestre de 2013 en el Rincón de Ademuz (Instituto Valenciano de Estadística), todos ellos extrapolados a la estructura del padrón de Castielfabib.

CASTIELFABIB	
Área funcional (AF)	Requena-Utiel
Comarca	El Rincón de Ademuz
Área Urbana Integrada (AUI)	NO
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	NO
Ámbito territorial	Sistema rural
Población (P)	374 hb
Población empleada (Emp)	45 empleos
Municipio	
Superficie término municipal (S _T)	106253734 m ²
Superficie sellada SIOSE (2010) (S _S)	988936 m ²
% S _S /S _T	0.93
Suelo computable residencial	312.382
Suelo computable actividades económicas	80395 m ²

SUELO RESIDENCIAL		
TDC 2011-2030	0.5% anual	10,49%
Población estimada 2030		413 hb
FCTM	$FCTM = - 0,1914 \times \ln (X) + 3,007$	1,87
FCVT		1
IMOS	TCD X FCTM X FCVT	19,65%
Flexibilidad	Directriz 108	
Crecimiento máximo suelo residencial		61.383 m²

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011-2030	0,6% anual	12,71%
Población empleada estimada 2030		51 empleos
FCEA	$- 0,2957 \times \ln (X) + 3.9719$	2,85
FCVT		1
IMOSE	TCE X FCEA X FCVT	36,17
Flexibilidad	0.25	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		29.079 m²

Castielfabib no propone nuevos crecimientos en el presente Plan General Estructural y por asimilación, el suelo urbano no consolidado que asciende a 47.179 m² queda dentro de la superficie de crecimiento asignada por la ETCV.

En cuanto a actividades productivas, las existentes computan dentro del suelo sellado, y dado que no se proponen nuevos crecimientos, el Plan observa los límites marcados.

2.4.3.- Recursos hídricos necesarios

Según informe y resolución de la Presidencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Castielfabib dispone del siguiente expediente de concesión:

Expediente 2005CA0007, que se trata de un aprovechamiento de aguas superficiales a derivar del manantial de la Poza, situado en el cauce del río Ebrón, en el término municipal de El Cuervo (Teruel), inscrito en el Registro de Aguas, por un volumen de 125.548 m³/ con el destino a uso abastecimiento y ganadero de los términos de Castielfabib y Torrebaja, correspondiéndole a Castielfabib un volumen de **58.375 m³/año**, para 288 habitantes fijos y 975 habitantes estacionales y 1.799 cabezas de ganado.

Características de las captaciones:

CONSUMOS	POBLACIÓN ACTUAL	POBLACIÓN PROYECTO
	374	625
RATIO CONSUMO AGUA	180 l/día	180 l/día
TOTAL CONSUMO AGUA	24.571.8 m ³ /año	41.062 m ³ /año

3.- INFRAESTRUCTURA VERDE

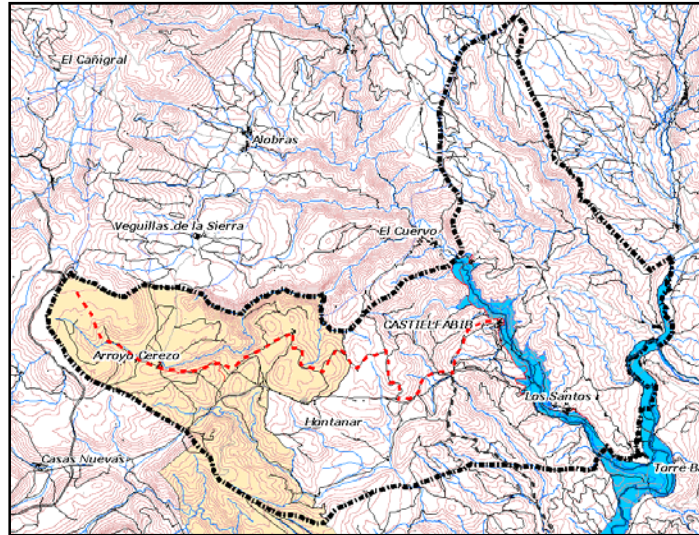
Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la infraestructura verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

En el caso que nos ocupa, la definición de la infraestructura verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, y en concreto estará integrada por los siguientes elementos, cuya visión global se refleja en los planos de este documento:

3.1.- Espacios que integran la Red Natura 2000:

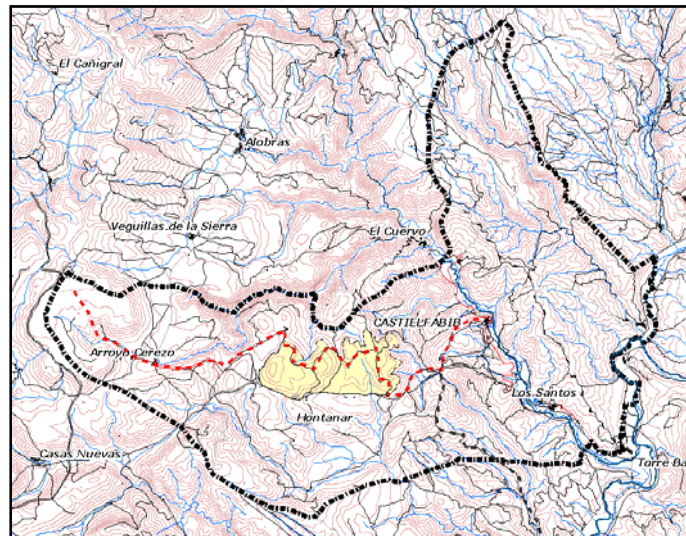
a) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC):

- LIC Arroyo Cerezo.
- LIC Ríos del Rincón de Ademuz.



Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA):

- ZEPA Hontanar – La Ferriza



b) Microrreservas de flora

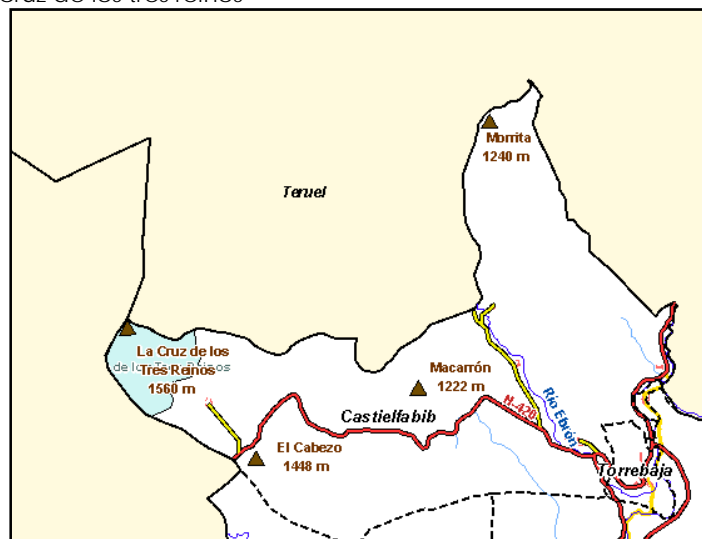
- La Cruz de los Tres Reinos
- El Rodeno
- Molino de Papel
- Cueva del Frontón
- Río Ebrón

c) Reservas de fauna

- Reserva de fauna de las balsas del Hontanar

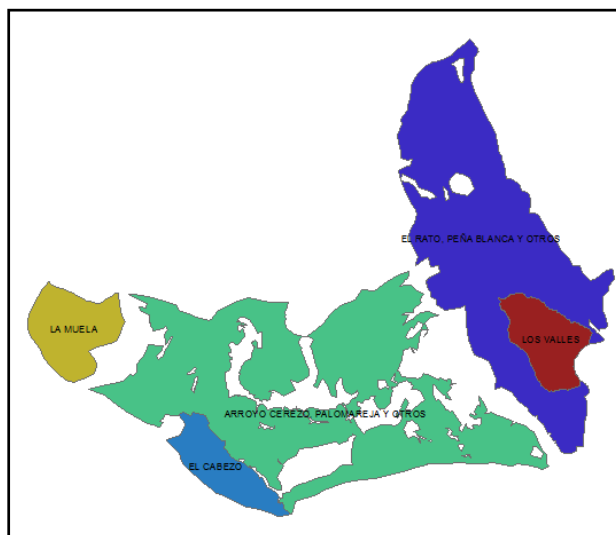
d) Paraje Natural Municipal

- La cruz de los tres reinos



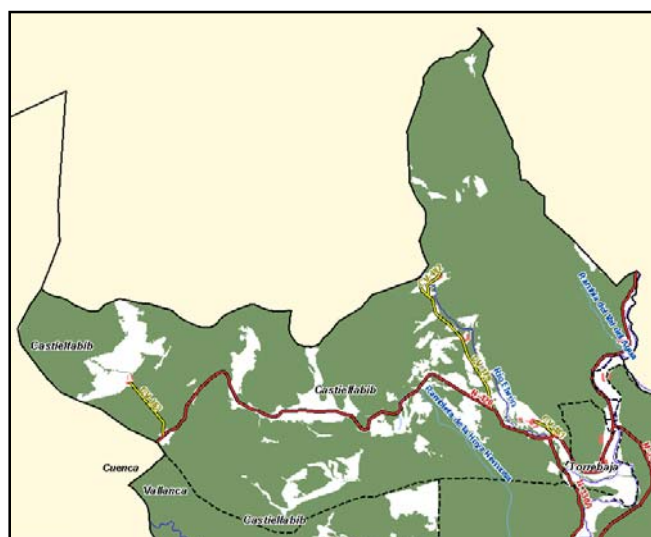
3.2. Montes de dominio público y de utilidad pública

- ARROYO CEREDO, PALOMAREJA Y OTROS
- EL CABEZO
- LA MUELA



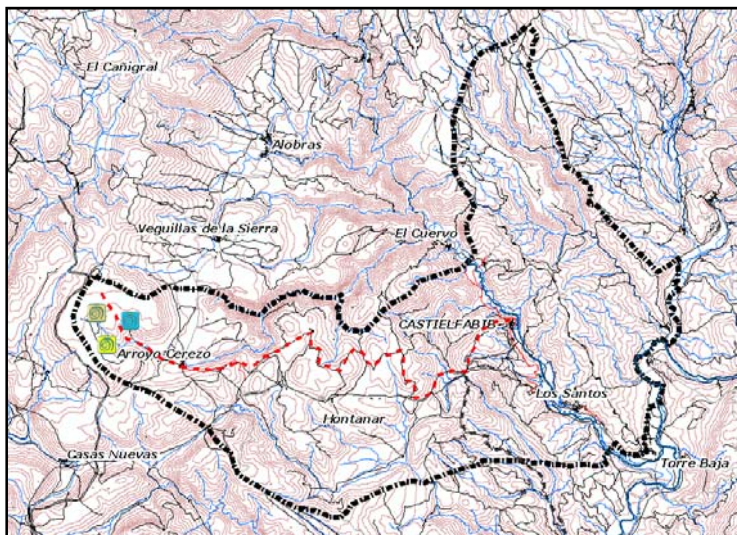
3.3. Áreas de suelo forestal de protección

Mediante el Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la Generalitat (D.O.C.V. nº 7.019, de fecha 08 de mayo de 2013) se aprobó el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), que clasifica una parte de la superficie municipal como suelo forestal como también con los terrenos colindantes con ciertos cauces y barrancos.



3.4. Cavidades subterráneas

- Sima de La Loma
- Cueva de la Fuente de la Plata
- Cueva del Nacimiento



3.5.- Espacios de elevado valor cultural

Según lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluidos sus entornos de protección, forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.

Se incluyen, por tanto, dentro de la Infraestructura Verde municipal los yacimientos arqueológicos localizados en el término y los elementos que tienen rango de Bien de Relevancia Local y que son considerados por el presente Plan de mayor interés cultural.

BIC

BIC-1 Castillo de Castielfabib y recinto defensivo
BIC-2 Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles

BRL

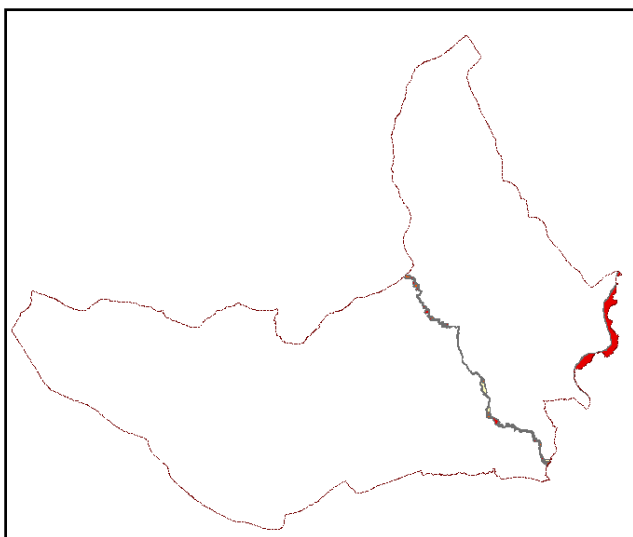
BRL 1 Convento San Guillermo	BRL 7 NHT_castielfabib
BRL 2 Iglesia Los Santos	BRL 8 NHT_Arroyo Cerezo
BRL 3 Ermita de la Purísima Cuesta del Rato	BRL 9 Asentamiento de Corrales de La Nava
BRL 4 Ermita de Castielfabib	BRL 10 Asentamiento El Hontanar
BRL 5 Iglesia de Arroyo Cererzo	BRL 11 Asentamiento Tovedas de Arriba
BRL 6 Ermita del Mas de Jacinto	BRL 12 Asentamiento Tovedas de Abajo

Arqueología:

- ARQ1_campos_camino_veguillas_castielfabibCerro de Viñuelas
- ARQ2_Castillejo_arroyo_castielfabibGirell
- ARQ3_Castellar_cabezo_castielfabib
- ARQ4_cerro_nava_castielfabib
- ARQ5_necrópolis_nava_castielfabib
- ARQ6_Cerro_casascañada_ibe_castielfabib
- ARQ7_CERRO_colladilla_castielfabib
- ARQ8_campos_hontanar_castielfabib
- ARQ9_Bco_castellar_castielfabib
- ARQ10_hoya_hermosa_castielfabib
- ARQ11_hijuela_castielfabib
- ARQ12_viña_vinagra_castielfabib
- ARQ13_trinchera_sanantonio_castielfabib
- ARQ14_necrópolis_medieval_barrioso_castielfabib
- ARQ15_abrigo_carril_castielfabib
- ARQ16_Cueva_barrancohondo_castielfabib
- ARQ17_necrópolis_planos_castielfabib
- ARQ18_Bco_pilar_castielfabib
- ARQ19_mirador_amparo_castielfabib
- ARQ20_molino_villa_castielfabib
- ARQ21_villa_vieja_castielfabib

3.6.- Zonas sometidas a riesgos naturales

Son las definidas y delimitadas en las bases cartográficas de la Generalitat relativas a la infraestructura verde, afecciones y limitaciones y, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado a tal efecto. En éste caso se significa el riesgo de inundación en los ámbitos del Río Ebrón y del Río Turia.



3.7.- Vías pecuarias

De conformidad con la Ley 42/2007 se incorporan las vías pecuarias

CATÁLOGO DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA



MUNICIPIO CASTIELFABIB		PROYECTO DE CLASIFICACIÓN	
Aprobación: 10/07/1975			
Publicación BOE: 06/09/1975			
Publicación BOP: 22/09/1975			
Publicación DOCV: -			
Longitud total (m):	53.831	Nº de vías pecuarias:	7
En entorno agrícola y urbana (m):	16.851	Nº de descansaderos clasificados:	0
En entorno forestal (m):	35.894	Nº de abrevaderos clasificados:	0

CÓDIGO	TIPOLOGÍA	DESLINDE	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA NECESARIA (m)	LONGITUD (m)
460924_000000_001_000 Cordel de los Carriles	Cordel	No	37.50	37.50	11.139
460924_000000_002_000 Cordel de la Hoya del Peral al Más de la Cabrera	Cordel	No	37.50	37.50	17.990
460924_000000_003_000 Cordel de los Cortijos	Cordel	No	37.50	37.50	3.985
460924_000000_004_000 Vereda de Tovedas	Vereda	No	20.00	20.00	4.377
460924_000000_005_000 Vereda del Puente de la Hoya Hermosa a Torre Alta	Vereda	No	20.00	20.00	6.581
460924_000000_006_000 Vereda del Cabezo	Vereda	No	20.00	20.00	4.980
460924_161893_006_999 Vereda del Cabezo	Vereda	No	10.00	10.00	439
460924_000000_007_000 Vereda del Camino de la Mazada	Vereda	No	20.00	20.00	4.340

3.8.- Sistema de Espacios Abiertos

Además de lo expuesto, la infraestructura verde se integra con el Sistema de Espacios Abiertos determinado en el estudio de paisaje. El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística. El Sistema de Espacios Abiertos del municipio está integrado por las siguientes zonas y está representado en el plano que acompaña este documento normativo:

- Recursos Paisajísticos incluidos en el Catálogo de Paisaje

Están incluidos en ésta categoría los siguientes:

- Los yacimientos arqueológicos
- Las vías pecuarias
- Las vegas del Ebrón y del Turia

- Unidades de Paisaje de calidad alta

- Cauces de Barrancos.

Se incluyen en ésta delimitación, los cauces existentes en el término municipal en su integridad, incorporando sendas bandas de 50 m de anchura a cada uno de los márgenes. También se incluye en ésta delimitación los suelos sujetos a riesgo de inundación.

- El perímetro de protección de las captaciones.

Se establece un perímetro de protección de 300 m de diámetro

- El Suelo forestal estratégico.

- Afecciones visuales.

Las afecciones visuales de las principales carreteras que atraviesan el término municipal.

Se delimitan dos bandas de 100 m de anchura a cada lado.

- Las zonas verdes y otros espacios libres de la zona urbana.

- Senderos

- PRV 131.1 Ruta de la Cruz de los Tres Reinos.
- PRV 131.2 Ruta de Cavanilles..
- PRV 131.3 Ruta del Ebrón.
- PRV 131.4 Ruta del rodeno..
- PRV 131.5 Ruta del Turia.

- Las conexiones funcionales

Las conexiones funcionales la conforman en éste municipio la matriz de monte de utilidad pública que unifica eficazmente todo el territorio.

4.- PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN

4.1. Red de Transporte

La red de transporte en el término municipal de Castielfabib la forma las siguientes vías:

VIA	TITULAR	BANDA PROTECCION
N-420 a Cuenca	Ministerio de Fomento	25 m
N-320 de Alicante a Francia	Ministerio de Fomento	25 m
CV-483 a Arroyo Cerezo y Veguillas de la Sierra	Diputación Provincial de Valencia	25 m
CV-482 a Cuesta del Rato	Diputación Provincial de Valencia	25 m
CV-481 a Los Santos	Diputación Provincial de Valencia	25 m
CV-479 al Cuervo	Diputación Provincial de Valencia	25 m

4.2. Vías Pecuarias

VIA PECUARIA	BANDA PROTECCION
Cordel de los Carriles	37.50 m de anchura
Cordel de La Hoya del Peral al Más de la Cabrera	37.50 m de anchura
Cordel de los Cortijos	37.50 m de anchura
Vereda de las Tovedas	20.00 m de anchura
Vereda del Puente de La Hoya Hermosa a Torre Alta	20.00 m de anchura
Vereda del Camino de Mazada	10.00/20.00 m de anchura
Vereda del Cabezo	20.00 m de anchura

4.3. Cauces

Río Turia	Río Ebrón	Ramble de Tóveda	Bco. Juvillo
Bco. del esparto	Bco. del Castellar	Bco. del Covarrón	El Regajo
Rambla del Royo	El Vallejete	Rambla de la Palomareja	Bco. de la Canaleja
Bco. de la Peña	Bco. de Los Valles	Rambla de la Val del Agua	Bco. de la Yedra
Bco. de la Clareta	Bco. del Peñón	Bco. de las Zorras	Bco. del Escribano
Bco. del Batán	Rambla de la Val Seco	Bco. Marín	Rambla de las Salinas
Bco. de las Muelas	Bco. del Ojuelo	Barranco de la Hoya Hermosa	

Por ser cauces públicos están afectos a las limitaciones de la Ley de Aguas:

- Zona de servidumbre de 5 metros de anchura paralela a los dos márgenes
- Zona de policía de 100 metros de anchura paralela a los dos márgenes.

En estas zonas los usos están restringidos y sujetos a autorización previa del organismo de Cuenca.

5.- RED PRIMARIA

5.1.- Red primaria de dotaciones, infraestructuras y servicios

Según prescribe la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, los Planes Generales delimitarán una red estructural compuesta por la Red Primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

Los elementos de la Red Primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar sus elementos en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores.

El Plan General deberá prever los siguientes elementos de la Red Primaria:

- a) Red interurbana de comunicaciones viarias
- b) Red viaria estructurante de primer rango
- c) Parques públicos
- d) Red de transporte público
- e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito supere su entorno inmediato

ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA	
JARDINES (PVJ)	
PVJ-1	10 335.00
PARQUES (PVP)	
TOTAL ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA	10 335.00

EQUIPAMIENTOS DE RED PRIMARIA	
DEPORTIVO - RECREATIVO (POD)	8 178.00
PQD-1 Castielfabib	4 916.00
PQD-2 Los Santos	3 262.00
EDUCATIVO - CULTURAL (PQE)	
SANITARIO - ASISTENCIAL (POS)	50.00
PQS-1	50.00
ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL (POA)	81.00
PQA-1 Ayuntamiento Castielfabib	81.00
INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO (PQI)	10 113.65
PQI-1 Depósito de Los Santos	53.30
PQI-2 Depósito Cuesta del Rato	15.00
PQI-3 Depósito de Más de Jacinto	199.00
PQI-4 Depósito de Más de los Mudos	10.35
PQI-5 Depósito de Arroyo Cerezo	15.00
PQI-6 Depuradora de Castielfabib	1 766.00
PQI-7 Cementerio de Castielfabib	5 974.00
PQI-8 Cementerio de Los Santos	1 348.00
PQI-9 Cementerio de Cuesta del Rato	415.00
PQI-10 Cementerio de Arroyo Cerezo	318.00
RESIDENCIAL DOTACIONAL (PQR)	
TOTAL EQUIPAMIENTOS DE RED PRIMARIA	18 422.65

VIAS PECUARIAS		
Nombre vía pecuaria	Ancho de protección	Longitud
Cordel de los Carriles	37.50 m de anchura	11.139 m
Cordel de La Hoya del Peral al Más de la Cabrera	37.50 m de anchura	17.990 m
Cordel de los Cortijos	37.50 m de anchura	3.985 m
Vereda de las Tovedas	20.00 m de anchura	4.377 m
Vereda del Puente de La Hoya Hermosa a Torre Alta	20.00 m de anchura	6.581 m
Vereda del Camino de Mazada	20.00 m de anchura	4.340 m
Vereda del Cabezo	10.00/20.00 m de anchura	5.519 m

RED PRIMARIA DE COMUNICACIONES

Carreteras	Longitud
N-420 a Cuenca	13,90 Km
N-320 de Alicante a Francia	5,17 Km
CV-483 a Arroyo Cerezo y Veguillas de la Sierra	2,8 Km
CV-482 a Cuesta del Rato	2,5 Km
CV-481 a Los Santos	0,5 Km
CV-479 de N-420 a Castielfabib	2,54 Km
CV-479 al Cuervo	2,35 Km

Viales	
PCV-1 Castielfabib (accesos y plaza)	987 ml / 5.025 m ²
PCV-2 Los Santos (acceso y plaza)	1.088 ml / 7.033 m ²
PCV-3 Más de Jacinto (acceso y plaza)	180 ml / 1.257 m ²
PCV-4 Los Planos	312 ml / 1.426 m ²
PCV-4 Cuesta del Rato (plaza)	157 ml / 1.520 m ²
PCV-4 Arroyo Cerezo	837 ml / 1.561 m ²

Senderos
PRV 131.1 Ruta de la Cruz de los Tres Reinos
PRV 131.2 Ruta de Cavanilles
PRV 131.3 Ruta del Ebrón
PRV 131.4
PRV 131.5 Ruta del Turia

5.2.- Justificación de la suficiencia de la red primaria

DOTACIÓN DE PARQUE PÚBLICO

El Plan General reserva 10.335 m² destinados a jardín de la Red Primaria en unos terrenos situados junto al Río Ebrón en donde se localizan los restos del Convento de San Guillermo. Esta dotación dispone de un gran atractivo local y se encuentra bien comunicada por una red de senderos que une el núcleo urbano de Castielfabib con el área del convento.

El artículo 24 c) de la LOTUP prescribe que el Plan General deberá prever un Parque Público en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, con relación a la población total prevista.

En el presente caso por tratarse de un municipio pequeño, la dotación de parque se sustituye, sin merma superficial, por un jardín, puesto que el estándar mínimo del parque (superficie igual o mayor que 25.000 m²) es mucho mayor que la dotación necesaria.

El número de habitantes potenciales máximo en Castielfabib, incluyendo la situación actual, los solares vacantes y los suelos urbanos no consolidados, se ha justificado en epígrafe anterior y se resume en la siguiente tabla:

Nº de habitantes potenciales	
POBLACIÓN ACTUAL	374
NUEVOS HABITANTES EN AREAS CONSOLIDADAS	251*
NUEVOS HABITANTES EN ÁREAS DE DESARROLLO en Suelo Urbano	
TOTAL POBLACIÓN	625

*60% del máximo de habitantes calculado

ESTANDAR DOTACIONAL DE ZONAS VERDES			
DOTACIÓN	ESTÁNDAR	SUPERFICIE MÍNIMA	PROYECTADO
PARQUE PÚBLICO DE RED PRIMARIA – (Jardín de Red Primaria)	5 m ² / habitante	5 X 793 = 3.968	10.335 m²

Nótese que la proyección de parque público se hace tomando la capacidad máxima del planeamiento, a pesar de que sería más realista, como ya se ha justificado anteriormente, tomar valores más moderados (del orden del 60%), si se considerara la flexibilidad del mercado inmobiliario y el crecimiento vegetativo del municipio.

ESTANDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS

El estándar global de zonas verdes y parques públicos en el municipio no será inferior a 10 metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de la población prevista en el Plan.

En el cómputo de este estándar se consideran tanto las zonas verdes incluidas en la ordenación estructural como en la pormenorizada.

Se justifica el cumplimiento de esta exigencia legal en el Plan General de Castielfabib en la siguiente tabla:

ZONA VERDE	SUPERFICIE	ESTANDAR 10 m ² /habitante
Red Primaria (PVJ-1)	10.335 m ²	7.993 m ²

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL - ESCOLAR

La reserva educativa de Castielfabib se encuentra radicada en el vecino término municipal de Ademuz.

NIVEL EDUCATIVO	UNIDADES AUTORIZADAS	PUESTOS AUTORIZADOS
CRA RINCON DE ADEMUZ		
EDUCACIÓN INFANTIL SEGUNDO CICLO	4	100
EDUCACIÓN PRIMARIA	9	225
IES ADEMUZ		
BACHILLERATO	2	
EDUCACIÓN SECUNDARIA OBLIGATORIA	4	

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO

El Plan General mantiene las actuales dotaciones deportivas sin requerir ningún tipo de ampliación por considerarlas suficientes para la demanda poblacional actual y futura. Se localizan en Castielfabib de (frontón, piscina y pistas de fútbol sala) y en Los Santos (piscina y frontón)

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

Castielfabib cuenta con un consultorio médico de atención primaria situado en el edificio del ayuntamiento, en la planta baja. El resto de núcleos de Castielfabib carecen de éste equipamiento.

El centro de salud más cercano se emplaza en el núcleo urbano de Ademuz.

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

La casa consistorial de Castielfabib constituye su único equipamiento administrativo.

Plaça Vila, 1, 46141 Castielfabib, Valencia

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

En el Plan General se califican como componentes de la Red Primaria los siguientes equipamientos destinados a servicios urbanos e infraestructuras:

- Cementerios de Castielfabib, Los Santos, Cuesta del Rato y Arroyo Cerezo. Se ha delimitado un entorno de protección que permite su futuro crecimiento.

- Estación Depuradora de Aguas Residuales. La única EDAR de Castielfabib se encuentra dando servicio al núcleo principal y se emplaza en las proximidades de Los Planos.

El resto de aldeas carece de sistema de depuración.

El desarrollo del planeamiento de los nuevos crecimientos implicará necesariamente la previa obtención de los terrenos necesarios y la construcción de esta instalación.

- Servicio de abastecimiento de Agua Potable. Los elementos e infraestructura que componen este servicio público son: Los puntos de abastecimiento, sus perímetros de protección y los depósitos de agua potable.

La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos para el conjunto del Plan General está acreditada por el organismo de cuenca.

REDES DE TRANSPORTE

Las principales redes de transporte contempladas en el Plan General, y que configuran su modelo territorial, son las carreteras existentes, todas ellas de titularidad supramunicipal:

N-420 a Cuenca

N-320 de Alicante a Francia

CV-483 a Arroyo Cerezo y Veguillas de la Sierra

CV-482 a Cuesta del Rato

CV-481 a Los Santos

CV-479 de N-420 a Castielfabib

CV-479 al Cuervo

VIAS PECUARIAS Y SENDEROS

El Plan General identifica las siguientes vías pecuarias, a las que protege con una zona concreta a cada una de ellas derivada del proyecto de clasificación.

Cordel de los Carriles

Cordel de La Hoya del Peral al Más de la Cabrera

Cordel de los Cortijos

Vereda de las Tovedas

Vereda del Puente de La Hoya Hermosa a Torre Alta

Vereda del Camino de Mazada

Vereda del Cabezo

Igualmente se identifican los senderos de carácter local

PRV 131.1 Ruta de la Cruz de los Tres Reinos

PRV 131.2 Ruta de Cavanilles

PRV 131.3 Ruta del Ebrón

PRV 131.4

PRV 131.5 Ruta del Turia

6.- POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

Conforme a lo dispuesto en el art. 10 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y más específicamente en la Orden de 28 de junio de 2008 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública, la reserva de edificabilidad residencial con destino a este tipo de viviendas protegidas se calcula con la siguiente fórmula:

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

siendo:

- R: la reserva de edificabilidad para viviendas de protección pública
- ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en m2 de techo por habitante
- P: población del municipio
- Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento

El resultado del cálculo se muestra en la siguiente tabla:

ITD	P	Ppt	R
0,934m2t/hab	374 hab	617 hab	1.501 m2t

Esta edificabilidad, como mínimo, se desarrollaría en los ámbitos de Plan de Reforma Interior delimitados. Equivaldrá, en función de su ficha de planeamiento, a un número aproximado de 9 ó 10 viviendas en su conjunto.

No obstante, según el art. 33 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), el Plan General Estructural debería prever suelo para promover este tipo de viviendas, en un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial en los suelos urbanizables, y del 10% del incremento de edificabilidad residencial en suelo urbano.

Dado que no se produce incremento de suelo urbano o urbanizable en el ámbito del Plan General, no procede aplicar dicha determinación.

7.- TABLA GENERAL DE SUPERFICIES

7.1. Tabla general

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL			
Zonas de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo			
Clasificación	Denominación	Superficie	
		m2	ha
ZONAS URBANIZADAS			
Núcleo histórico	ZUR-NH	258 270.08	25.83
Media densidad	ZUR-RE/1	36 913.60	3.69
Baja densidad	ZUR-RE/2	30 105.94	3.01
Residencial-terciario de baja densidad	ZUR-RE/TER	8 378.52	0.84
ZONAS RURALES			
Zona Rural Común - Agropecuaria 1/Pajares	ZRC-AG1	152 494.62	15.25
Zona Rural Común - Agropecuaria 2/Asentamientos	ZRC-AG2	75 782.99	7.58
Zona Rural Común - Agropecuaria 3/Secano	ZRC-AG3	10 241 524.48	1 024.15
Zona Rural Común - Agropecuaria 4/Terciario	ZRC-AG4	80 413.76	8.04
Zona Rural Protegida - Natural/Forestal.	ZRP-NA1	77 158 786.65	7 715.88
Zona Rural Protegida - Natural/Agrícola-Forestal.	ZRP-NA2	3 924 161.10	392.42
Zona Rural Protegida - Paisajístico monumental	ZRP-NA3	28 743.95	2.87
Zona Rural Protegida- Natural/Riberas y cauces	ZRP-NA4	4 269 898.00	426.99
Zona Rural Protegida- Natural/Microrreservas	ZRP-NA5	73 635.85	7.36
Zona Rural Protegida - Natural/PNM Cruz Tres Reinos.	ZRP-NA6	5 078 137.00	507.81
Zona Rural Protegida - Riesgos/inundación	ZRP-RI1	7 765 040.27	776.50
Zona Rural Protegida - Afecciones/Cuevas	ZRP-AF1	23 561.94	2.36
Zona Rural Protegida -Afecciones/ZEPAS*	ZRP-AF2	5 632 445.00	563.24
Zona Rural Protegida - Afecciones/Perímetro abastecimientos*	ZRP-AF3	1 979 203.00	197.92
Zona Rural Protegida - Perímetro EDAR*	ZRP-AF4	196 349.00	19.63
Zona Rural Protegida - Carreteras*	ZRP-AF5	2 185 125.22	218.51
Zona Rural Protegida - Vías pecuarias*	ZRP-AF6	8 880 660.00	888.07
Zona Rural Protegida - Cauces*	ZRP-AF7		
Zona Rural Protegida - Áreas arqueológicas*	ZRP-AF8	764 481.00	76.45
TOTAL TERMINO		104 911 074.21	10 491.11

(*) La superficie de suelo de la zona señalada, no ha sido tenida en cuenta a la hora de computar la superficie total de suelo no urbanizable protegido por superponerse dicha zona, total o parcialmente con otras zonas de suelo no urbanizable.

7.2. Desglose del suelo urbano consolidado

SUELO URBANO CONSOLIDADO – ZONA NH	
ZUR-NH / Castielfabib	56 363.0 m ²
ZUR-NH / Los Santos	79 138.1 m ²
ZUR-NH / Mas de Jacinto	27 892.2 m ²
ZUR-NH / Cuesta del Rato	19 203.4 m ²
ZUR-NH / Arroyo Cerezo	46 096.5 m ²
ZUR-NH / Más de Los Mudos	3 915.2 m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO – ZONA RE/2	
ZUR-RE/2 / Los Planos	11 252.0 m ²
ZUR-RE/2 / Borde W Castielfabib	11 174.0 m ²
ZUR-RE/2 / Borde E Los Santos	2.000.0 m ²

SUELO URBANO CONSOLIDADO – ZONA RE/TER	
ZUR-RE/TER - Núcleo terciario-residencial Los Santos	5 960.5 m ²

7.3. Desglose del suelo urbano no consolidado

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZUR RE/1	
ZUR RE/1 - Los Santos PRI1	14 789 m ²
ZUR RE/1 - Mas de Jacinto	4 447 m ²

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZUR RE/2	
ZUR RE/2 - Los Planos 1	15 457 m ²
ZUR RE/2 - Los Planos 2	14 649 m ²
ZUR RE/2 - Castielfabib Sur	6 426 m ²

7.4. Desglose del suelo no urbanizable no protegido

SUELO NO URBANIZABLE PAJARES ZRC- AGROPECUARIO 1- PAJARES	
ZRC - Agropecuaria 1/Pajares Castielfabib	34 058.4 m ²
ZRC - Agropecuaria 1/Pajares Los Planos	20 815.6 m ²
ZRC - Agropecuaria 1/Pajares Los Santos	49 497.3 m ²
ZRC - Agropecuaria 1/Pajares Mas de Jacinto	27 287.5 m ²
ZRC - Agropecuaria 1/Pajares Cuesta del Rato	17 580.2 m ²
ZRC - Agropecuaria 1/Pajares Más de Los Mudos	3 255.6 m ²

SUELO NO URBANIZABLE ASENTAMIENTOS ZRC- AGROPECUARIO 2 - ASENTAMIENTOS	
Corrales de La Nava	25 155.8 m ²
Tovedas de Arriba	18 342.4 m ²
Tovedas de Abajo	10 040.0 m ²
El Hontanar	22 244.8 m ²

SUELO NO URBANIZABLE SECANO ZRC- AGROPECUARIO 3 - SECANO	
Zona Rural Común - Agropecuaria 3/Secano	10 241 524.48 m ²

SUELO NO URBANIZABLE TERCIARIO ZRC -AGROPECUARIO 4 TERCIARIO		
ZRC - Agropecuaria 4/Terciario - Los Planos	Los Centenares	Anexos
	32 303.6 m ²	6 310.0 m ²
ZRC - Agropecuaria 4/Terciario - Los Santos	Discoteca Borrasca	
	25 228.4 m ²	
ZRC - Agropecuaria 4/Terciario - Mas de Jacinto	Gasolinera	
	1 103.4 m ²	
ZRC - Agropecuaria 4/Terciario - Cuesta del Rato	Camping	
	14 153.7 m ²	

8.- PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

8.1. Ámbitos de planeamiento diferenciado y condiciones de desarrollo.

Como prescribe el art. 32 de la LOTUP, el Plan General Estructural ha de establecer como mínimo los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial.

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

Se establecerán áreas de reparto en los ámbitos siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZUR RE/1
ZUR RE/1 - Los Santos PRI1
ZUR RE/1 - Mas de Jacinto
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZUR RE/2
ZUR RE/2 - Los Planos 1
ZUR RE/2 - Los Planos 2
ZUR RE/2 - Castielfabib Sur

En éstos ámbitos de planeamiento se requerirá la previa redacción de una Plan de Reforma Interior para ordenarlos y determinar la unidad o unidades de ejecución necesarias para acometer su desarrollo.

En las áreas de reparto en Suelo Urbano no se incluyen elementos de la Red Primaria, ni interiores ni adscritos.

La reserva de viviendas de protección pública VPP se ubicará preferentemente en la zona de ordenación ZUR-RE/1.

8.2.- Criterios para la determinación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo

El establecimiento de los criterios para la determinación de las áreas de reparto y el cálculo de los aprovechamientos tipo correspondientes está regulado con carácter estructural en los artículos 32, 74 y 75 de la LOTUP.

Una de las finalidades principales del presente plan, tal como se expresa en las directrices estratégicas del desarrollo previsto, es el establecimiento de mecanismos que garanticen su gestión efectiva.

A partir de estas premisas, el establecimiento de las áreas de reparto se efectúa con arreglo a los criterios siguientes:

En suelo urbano no consolidado

La delimitación se efectúa de manera análoga al suelo urbanizable, de forma que cada unidad de ejecución constituye un área de reparto junto con el suelo de red primaria adscrita (en este plan no se adscribe red primaria a los ámbitos de consolidación). No obstante, en los ámbitos en los que existen edificaciones consolidadas, se estará a lo dispuesto en el art. 193 de la LOTUP.

En suelo urbano consolidado

Como criterio general se estará a lo dispuesto en el art. 76 de la LOTUP, respecto a las áreas de reparto uniparcelarias. Con carácter general, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtiene dividiendo su aprovechamiento total por la superficie del área de reparto, excluida la del suelo dotacional afectado a su destino y, en su caso, la del suelo de las parcelas vinculadas al aprovechamiento materializado existente.

Marzo de 2.016

El arquitecto redactor

Francisco Cervera Árias