

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La siguiente memoria justificativa se redacta en basa al artículo 83 de la Ley 6/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y a los artículos 213,214,215 y 216 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Artículo 83: "Tramitación de Planes Generales:

Durante la redacción técnica del Plan General, el Ayuntamiento formulará consultas y formalizará acuerdos con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el expediente.

Son preceptivas las negociaciones y consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes resulten afectados. En especial, será preceptivo el Concierto con la consellería competente en urbanismo para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables. El documento para el Concierto se conformará con una memoria justificativa y una documentación gráfica que recogen todas las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural que establece le artículo 36 de esta ley, teniéndose que exponer al público por un plazo mínimo de un mes."

Se recoge para todo el territorio municipal la Ordenación Urbanística estructural contemplada en el Título I, Capítulo I, artículo 36 de la LUV. Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y en particular, las siguientes:

1 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Los objetivos fundamentales que persigue esta revisión, a nivel general, son por un lado adecuar las Normas Subsidiarias al nuevo régimen normativo y por otro lado ajustar a la realidad de los hechos,(proyecciones demográficas, realidad sociológica, económicas...etc.) una propuesta de suelo urbano y urbanizable.

En concreto, constituye objeto primordial de la presente revisión:

-Limitación del crecimiento, mediante un adecuado dimensionado del suelo urbano y urbanizable, ajustándose a las nuevas necesidades y a las expectativas de crecimiento de la población.

-Definición de un modelo urbano específico y bien determinado, mediante la determinación de una red primaria de dotaciones y equipamientos que incluya reserva de terrenos para parques públicos en cantidad suficientes para cumplir lo establecido en el art. 52 de la LUV(en referencia al artículo 108 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

-Delimitar el núcleo histórico de Macastre, diferenciándolo como Zona de Ordenación Urbanística a los efectos de impedir la sustitución incontrolada de los edificios existentes y estableciendo medidas de conservación de la tipología histórica. Se definirán dos nuevas zonas de protección, que se pueden ver en el plano de ordenación nº 3.2, en donde se impondrán unas condiciones de composición y estéticas. La primera recoge el conjunto de edificaciones que se protegerán como **zona medieval**, y la segunda recoge el conjunto de edificaciones que se protegerán como **zona del siglo XVIII y XIX**.

-Establecer un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que recoja las construcciones que tengan interés, estableciendo los grados de protección y las medidas de conservación que proceda. Entendemos que el patrimonio susceptible de protección no es solamente el arquitectónico, sino también todos aquellos aspectos de índole arqueológica, agrícola, territorial, etc. que forman parte de la memoria histórica de una colectividad.

-Delimitar aquellas zonas que en razón de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales necesiten una especial protección mediante normas y ordenanzas urbanísticas, en el criterio de la defensa del medio natural y agroforestal.

-Ubicación de un nuevo desarrollo residencial junto al pueblo destinado a promoción de vivienda protegida. El crecimiento urbano del pueblo se traza con un modelo más compacto y denso dando prioridad a la cercanía y proximidad del actual núcleo urbano tradicional. Es en esta zona donde se debe plantear la reserva de viviendas de protección pública, para cubrir las necesidades del municipio en esta materia.

-Incorporar al Plan los proyectos de desarrollo de la red provincial elaborados por la Consellería de infraestructuras y Transporte que afectan al municipio, es decir el proyecto de la variante de la Carretera CV-425, a su paso por Macastre.

1.1-DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

1.1.1 LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO:

1.1.1.1-Los criterios y objetivos de la propuesta de ocupación del suelo para el desarrollo urbanístico del término municipal es la siguiente:

EN EL SUELO CLASIFICADO COMO URBANO

Los objetivos fundamentales que se persiguen en el suelo clasificado como urbano vienen definidos en la Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento con aprobación definitiva el 30 /09/1997.

Completar el modelo de desarrollo urbano, modificando levemente el límite actual, con el objetivo de regularizar el borde urbano, haciendo posible la ampliación de una red viaria estructural de características homogéneas a todo el territorio urbano.

EN EL SUELO CLASIFICADO COMO URBANIZABLE

En la Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento aprobadas definitivamente el 30 /09/1997, no se previeron zonas de suelo urbanizable. Es objetivo de este Concierto Previo reservar zonas de suelo urbanizable, ordenando el borde urbano y delimitando nuevos sectores suelo, con el objetivo de permitir el crecimiento de este pueblo de interior:

-Delimitación de sectores de suelo urbanizable en el término municipal, como alternativa de suelo residencial , destinado a primera y segunda residencia, con el objetivo de captar la atención del residente. Se le dará la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial con Uso Global Residencial de Baja Densidad.

-Ampliación del casco urbano, tanto del pueblo como de la Urbanización de Llanorell configurando el borde urbano y delimitando una nueva zona de suelo residencial.

Los fines de la clasificación del Suelo Urbanizable con Uso Global Residencial Intensivo son los siguientes:

-Proporcionar la oferta de terrenos precisa para atender la demanda de vivienda libre y de protección oficial, generada por el crecimiento natural del Área Urbana.

-Completar formalmente el modelo de desarrollo urbano, mediante sistemáticas de sutura y relleno de vacíos entre áreas de edificación preexistentes, haciendo posible la ampliación de una red viaria estructural de características homogéneas a todo el territorio que ha de ser urbanizado

-Definir con claridad y calidad formal los bordes urbanos del municipio.

-Creación de una zona industrial configurando el borde urbano al otro lado de la variante de la carretera CV-425, aprovechando la buena accesibilidad externa que posee esta zona. En este contexto, el principal eje de comunicación es la autovía A-III, vial básico del sistema de comunicación con Madrid, la cual está completada por toda una serie de infraestructuras de comunicación como la A-VII, el aeropuerto de Manises, los puertos de Valencia y Sagunt, y el ferrocarril Madrid-Valencia.

Con la creación de este foco industrial se pretende paliar la alarmante falta de suelo destinado al asentamiento industrial y aprovechar la notable demanda de este tipo de suelo. Por otro lado, eliminar la industria del casco urbano, concentrándola en una zona específica y preparada para ello.

1.1.1.2. Por otro lado se establecen los criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y las necesidades de ampliación de la red primaria que eso exija cuando se trate de aumentar la superficie de suelo urbanizable en principio, prevista por el plan.

Desde el Concierto Previo no se considera necesario establecer bolsas de suelo compatibles con convertirse en suelo urbanizable.

En el caso de incorporarse nuevos terrenos, no contemplados en éste Concierto Previo, al proceso urbanizador, se establecerán los criterios para resolver las necesidades de ampliación de la red primaria que ello exija.

En todo caso, y en base a la modificación de la ley de la Generalitat 4/2004, de ordenación del territorio y protección del Paisaje, publicada en el DOGV 30-12-05, el artículo 115 que modifica el apartado 6 del artículo 13 de la Ley 4/2004 de 30 de junio:

”Artículo 115:

Se modifica el apartado 6 del Artículo 13 de la Ley 4/2004 de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que queda redactado como sigue:

“6. Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada con las siguientes condiciones:

a) Los suelos a ceder tendrán previamente la clasificación de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento municipal o estarán protegidos por alguna figura procedente de la legislación medioambiental. De igual modo podrán ser objeto de cesión aquellos que tengan incoado algún procedimiento administrativo tendente a su protección.

b) Cuando el mantenimiento del valor a proteger requiera de una acción continuada de naturaleza agrícola, forestal, cinegética o similar, la cesión sólo podrá ser aceptada por la administración cuando ésta tenga previstos y garantizados mecanismos de gestión que permitan el mantenimiento del valor protegido.

c) Estas cesiones tendrán el carácter de dotación de parque público natural perteneciente a la red primaria en el planeamiento que las ampare, computando a los efectos previstos en el artículo 8.1.c) de la presente Ley. No computarán, sin embargo, como parque público de naturaleza urbana de red primaria de los exigidos por la legislación urbanística

d) Se realizarán a cargo de la actuación sin perjuicio de las cesiones de suelo dotacional público correspondiente a la red secundaria conforme a la legislación urbanística, siendo de aplicación para conseguir su obtención, lo establecido en el artículo 15 apartado 3 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de La Generalitat, del Suelo No urbanizable. En general se efectuará la cesión a favor de la administración local salvo en los supuestos a los que se refieren los números 1 y 2 del apartado f) de este artículo.

e) El planeamiento podrá delimitar áreas en las que se materialice la cesión por su interés público local que estén dentro del ámbito de una de las figuras de las previstas en la legislación sectorial en materia de espacios naturales protegidos, o bien pertenecientes a entornos de amortiguación de tales espacios según su planificación vigente o iniciada su tramitación.

f) En municipios en que no sea posible hacer efectivas estas cesiones, podrán realizarse con terrenos aptos de otro término municipal, primando el principio de proximidad territorial en igualdad de condiciones a las que se refieren los apartado siguientes:

1. Los suelos situados en el ámbito de algún proyecto medioambiental estratégico promovido por la administración autonómica, en cuyo caso serán cedidos a ésta.

2. Los suelos situados en ámbitos objeto de alguna figura de protección contemplada en la legislación vigente de espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana, en cuyo caso se cederán a la administración encargada de la gestión del espacio natural protegido.

3. Si la administración encargada de la gestión lo estima pertinente, podrán ser sustituidas por aportaciones monetarias del valor equivalente del suelo cedido, determinado conforme a la legislación en materia de valoraciones, que deberán ser destinadas a programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida definidos en el capítulo II del título IV de esta ley.

A los efectos de cómputo contemplados en el apartado c) se considerará el municipio en que se sitúen físicamente los terrenos dotacionales.

g) Quedan excluidas de la obligación de tal cesión aquellas reclasificaciones singulares promovidas por la administración pública, sus concesionarios o agentes, que tengan por objeto la implantación de cualquier tipo de equipamiento o actuaciones de interés público y social. Del mismo modo quedan excluidas de esta obligación la parte de suelo reclasificado que se destine por el planeamiento a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.”

También habrá de tenerse en cuenta, según el artículo 14.1 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del territorio y protección del Paisaje:

“Los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán reclasificarse como urbano o urbanizable.”

1.1.1.3 Se determinarán los criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador, aún cuando éstos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, tales como evitar conurbaciones no deseables, evitar tanto la excesiva dispersión como la concentración de asentamientos.

Respecto a este punto, se debe mencionar que es idea del equipo de gobierno del Ayuntamiento preservar del proceso urbanizador los terrenos que quedan entre el límite del borde urbano y la variante de la carretera CV-425. Prever un colchón verde en esta zona, que sirva de pulmón entre la variante y el casco urbano, evitando la contaminación y el ruido que pueda generar la carretera a los ciudadanos del municipio.

1.1.2 EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD:

Se fijarán los criterios exigibles a las actuaciones urbanísticas en aras a conseguir la máxima reutilización de las aguas residuales:

a) Identificar y caracterizar las masas de agua superficiales, artificiales y subterráneas.

b) Prevenir la contaminación de las masas de agua mediante la delimitación de zonas y perímetros de protección y la eliminación de vertidos contaminantes.

c) Proteger las masas de agua destinadas a consumo humano mediante su incorporación al régimen de protección del suelo no urbanizable de especial protección.

d) Establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano con un régimen de protección similar al descrito en el punto anterior o mediante su incorporación a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos y urbanizables. Los perímetros se establecen de 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.

2. Los desarrollos urbanísticos y la implantación de usos sobre el territorio deberán adoptar las medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes a los cauces y al medio marino, y garantizar la calidad de las aguas subterráneas evitando su contaminación. A estos efectos, los instrumentos de planificación urbanística deberán prever que todos los sectores de suelo urbanizable dispongan en su desarrollo de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público o al medio marino con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998.

3. La implantación de usos del suelo no previstos en este Concierto Previo, en el medio rural que puedan tener incidencia en la contaminación de las aguas subterráneas deberá tener en cuenta la relación de las zonas vulnerables a la contaminación y exigirá la realización de estudios que acrediten la ausencia de incidencia de la implantación de dichos usos en la calidad de las aguas subterráneas.

1.1.3 LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL:

Se establecen los criterios de protección que han servido de base para la clasificación del suelo no urbanizable, tanto común como protegido, que ajustarán y limitarán las clasificaciones de suelo urbanizable:

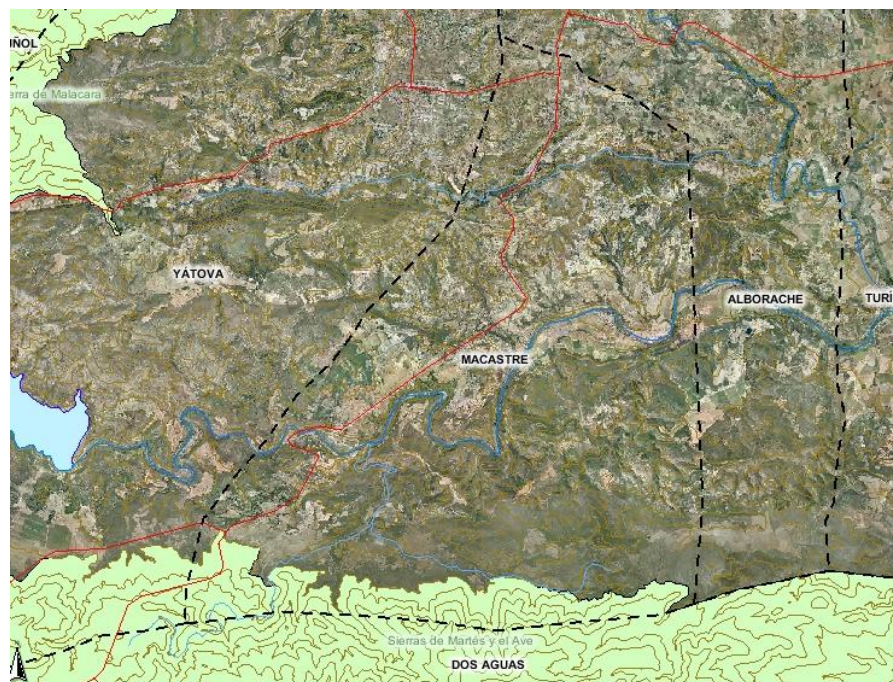
1.1.2.1. -Por un lado se ha tenido en cuenta el Decreto 106/2004, de 25 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, que establece en su Título III, capítulo primero, artículo 34, las áreas de suelo forestal de protección. Según éste, desde el Concierto Previo se distinguen las siguientes zonas de protección:

-La Red Natura 2000: La Red Natura 2.000 es una red ecológica coherente de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y de Zonas de Especial

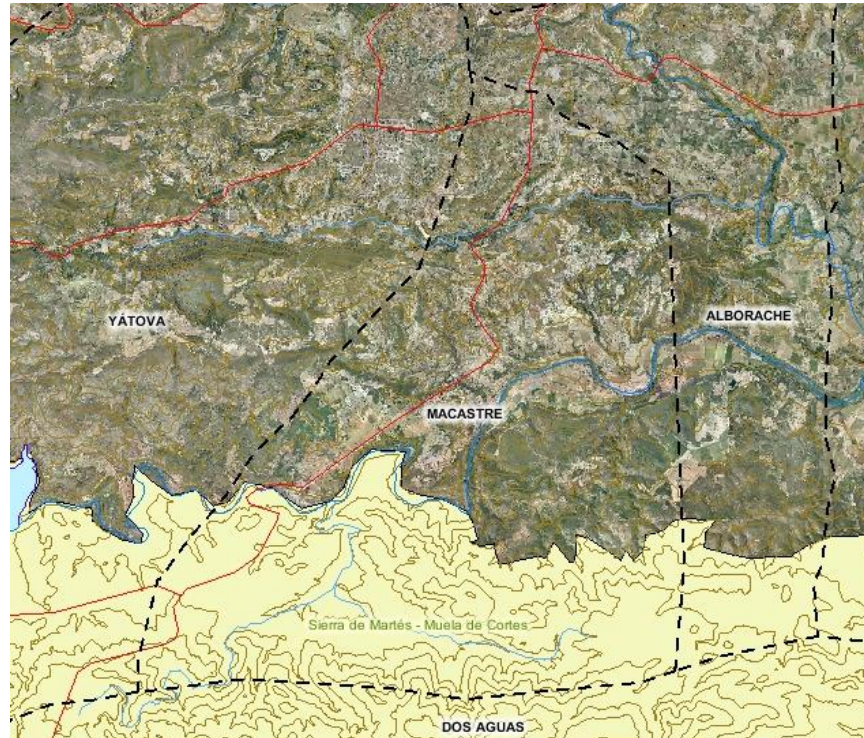
Protección para las Aves (ZEPA). Las ZEC se componen por aquellos lugares que albergan tipos de hábitats naturales y de hábitats de especies listados en la Directiva 92/43/CEE de 21 de mayo. Por su parte las ZEPA están constituidas por aquellos territorios considerados adecuados para la conservación de las aves objeto de protección en la Directiva 79/409/CEE.

Las ZEC se identifican a partir de la información científica correspondiente, tratada conforme se especifica en el Anexo III de la Directiva 92/43/CEE. El proceso de designación tiene varias fases: A partir de la información obtenida, cada estado miembro propone una lista de lugares indicando los hábitats naturales y las especies autóctonas existentes en dichos lugares.(Propuesta de LIC). En el caso de España, esta información y la propuesta de la lista de lugares la recopilan y elaboran previamente las Comunidades Autónomas. Una vez integrada la información por el Ministerio de Medio Ambiente y elaborada la propuesta conjunta de LIC, ésta es remitida a la Comisión. La Comisión elaborará una propuesta basada en las listas de los estado miembros, suprimiendo aquellos que no cumplan los criterios establecidos e incluyendo, en su caso, otros que sí los cumplan. La lista de los lugares seleccionados será asimismo aprobada por la Comisión. Una vez elegido un lugar de importancia comunitaria por la Comisión, el estado miembro dará a dicho lugar la designación de zona especial de conservación (ZEC o ZECON).

Macastre se ve afectado en su parte sur por el **Lugar de Interés Comunitario de Sierra de Martés y el Ave**. Este LIC tiene una superficie de 35.242 Ha y afecta a los siguientes municipios: Requena, Cofrentes, Cortes de Pallás, Yátova, Macastre, Turís, Montroi, Real de Montroi, Llombai, Catadau, Tous y Millares. En concreto, Macastre se ve afectado por una superficie de 3.805.011'88 m² de este LIC, que se sitúan y protegen en la mitad sur del término.



Además , el término de Macastre se ve afectado también por la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de Sierra de Martés y el Ave**. Esta ZEPA tiene una superficie de 71.162 m² y afecta a los términos de Alborache, Bicorp, Cofrentes, Cortes de Pallás, Dos Aguas, Jalance, Jarafuel, Llombai, Macastre, Millares, Montroy, Real de Montroy, Requena, Teresa de Cofrentes, Tous, Turís, Yátova. En concreto, Macastre se ve afectado por una superficie de 15.526.876´15 m² de esta ZEPA, que se sitúan y se protegen en la mitad sur del término.



-Las Vías Pecuarias: El municipio de Macastre dispone de tres vías pecuarias según la Orden de 15 de julio de 1977 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Macastre, provincia de Valencia.

Vías Pecuarias Necesarias:

1-Colada de Socaña y Alto de Don Pedro : anchura legal 15 metros. Longitud 8000 metros. Superficie 120.000 m².

2-Colada de la Umbría de Rovira y la Moratilla: Anchura legal 15 metros. Longitud 8.100 metros. Superficie 121.500 m².

3-Tramo de la Vereda del paso de la Cuerna a Dos Aguas. Anchura legal 20,89 metros. Longitud 400 metros. Superficie 8.356 m².

Desde el Concierto Previo se protege la superficie ocupada por estas vías pecuarias y como se verá en el punto 6 de ésta memoria "Red Primaria o estructural de dotaciones públicas" se clasifica como Jardines de la Red Primaria.

1.1.2.2- En aplicación del **DECRETO 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana, se protege la SIMA DEL ALTO DE DON PEDRO**, estableciendo un perímetro de protección definido por un círculo de una hectárea de superficie (equivalente a un radio de 56´40 m), centrado en cada una de las bocas de la cavidad.

1.1.4 LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL:

En el artículo 77.2 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, dice que todo Plan General deberá contener su Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos y que éstos incluirán, al menos, los Bienes Inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen conforme dicha legislación.

Las razones que avalan la protección del patrimonio histórico-artístico de Macastre son:

1- Razón histórico-artística

Los elementos que configuran el patrimonio son las piezas que permiten acercarnos a la historia de Macastre de manera más inmediata y verosímil. A través de ellos puede recomponerse nuestro pasado desde las épocas más remotas hasta el siglo XIX perfectamente.

Los yacimientos arqueológicos existentes nos informan de asentamientos romanos e iberos, y todavía nos remontan a los tiempos prehistóricos del paleolítico y neolítico. Los rastros dejados por aquellos pobladores musulmanes que hasta el siglo XVII permanecieron en nuestras tierras se dejan ver en el entramado urbano, en las torretas y en los restos de castillos de algunos de sus pueblos. El contingente cristiano por su parte no hizo sino acrecentar lo que actualmente denominamos patrimonio histórico-artístico, en la medida en que una vez asentados permanecieron sin interrupción alguna hasta nuestros días; castillos, palacios, iglesias, ermitas, y otras arquitecturas destinadas a la producción artesanal o industrial de diferentes materiales, junto con aquellas otras manifestaciones artísticas –pintura, escultura, orfebrería, documentos...- que encuentran su ubicación en los interiores de algunos de los edificios citados, componen sin duda un conjunto que en buena medida está dotado de un considerable interés artístico y que además explica de forma idónea nuestro pasado histórico. Estas dos razones, el peso histórico y el peso artístico, son de por sí suficientes para apostar por la preservación de nuestro patrimonio.

2- Razón turística

Hoy en día es necesario para competir en el mercado turístico ofrecer un producto sobre todo de calidad. El concepto de calidad varía según qué tipo de turismo tratemos. En el turismo de interior unas de las principales bazas que deben jugarse para conseguir presentar ante el turista o visitante algo atractivo y en condiciones óptimas son la diversidad y la complementariedad. No podemos ceñirnos únicamente al patrimonio natural, a la gastronomía, al patrimonio histórico-artístico, a la práctica de deportes unidos a los parajes naturales que nos rodean, o a cualquier otra faceta entendida de manera

independiente. Si quiere conseguirse un resultado positivo, si se quiere hacer de Macastre un centro de interés turístico deberemos aprovechar todas las posibilidades que se nos brindan y ofrecer al turista variedad donde escoger. En ese sentido el patrimonio histórico-artístico es como cualquier otro de los aspectos mencionados uno de los que deben protegerse y potenciarse porque en ello va también el futuro turístico de la comarca.

En el presente Concierto Previo, se presenta un avance de éste Catálogo, como anexo, al que se denomina "Listado de Bienes de Interés Cultural, de Etnología y de Yacimientos", en el que se incluye la información facilitada por la Consellería de Cultura, Educación y Deportes.

1.1.5 LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS:

En el punto 3 de la Memoria Informativa, se estudian los riesgos potenciales observados en el territorio: el riesgo de inundación, el riesgo de deslizamiento y desprendimiento, el riesgo de contaminación de los acuíferos, el riesgo derivado de la erosión, y el riesgo sísmico.

Se establecen los criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal.

Así, en cuanto al **riesgo de inundación**, y como ya veíamos en el apartado 7.1.1 de la Memoria Informativa, el suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable. En suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 2 (que es nuestro caso), se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía. Cualquier otro uso o actividad que se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación que no haya sido expresamente señalado en los apartados anteriores, deberá justificar la procedencia de ubicación en el mismo.

En nuestro caso, se clasifica el suelo no urbanizable afectado por el riesgo de inundación (nivel 2), como suelo no urbanizable protegido.

En cuanto al **riesgo de deslizamiento y desprendimiento**, se considera desaconsejable la reclasificación del suelo no urbanizable afectado por riesgo de deslizamiento alto, en suelo urbano o urbanizable y se considera incompatible la reclasificación de suelo no urbanizable afectado por riesgo de desprendimiento en suelo urbano o urbanizable. Se efectúan tres divisiones, atendiendo al tipo de daños que los desprendimientos pudieran ocasionar.

- A. Zona de daños que afectarían a bienes y personas.
- B. Zona de daños en infraestructura que dificultarían el tráfico viario y los accesos a poblaciones, con peligro remoto para las personas.

C. Zona de daños a infraestructuras y servicios.

Así, como podemos ver en el plano de información nº 4.1, se ha procurado que las propuestas de suelo urbanizable en el municipio se sitúen, no solo en terrenos no afectados por riesgo de desprendimiento, sino en terrenos que no se vean afectadas por ningún tipo de riesgo de deslizamiento.

En cuanto al **riesgo de contaminación de los acuíferos**, desde el punto de vista urbanístico:

-las zonas de muy baja vulnerabilidad son los terrenos que menores limitaciones de implantación presentan por riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

-las zonas de baja vulnerabilidad son terrenos que presentan escasas limitaciones desde el punto de vista de contaminación de las aguas subterráneas para la implantación de usos urbanísticos. Con excepción de los equipamientos estratégicos de eliminación de residuos sólidos que requieren estudios de detalle específicos, los restantes usos globales pueden tener acogida en esta categoría de terrenos. Por su grado de protección para las aguas subterráneas presentan vocación de acogida preferente para los usos industriales, siempre que garanticen la inocuidad de sus actividades mediante las medidas correctoras de impermeabilización, tratamiento y control de vertidos. Las plantas de tratamiento de residuos pueden tener cabida en esta categoría de terrenos, con las medidas correctoras oportunas.

Por ello se propone en estos terrenos de baja vulnerabilidad la zona urbanizable industrial que demanda el municipio, ya que, como hemos visto en el párrafo anterior, presentan especial vocación para éste uso.

Vemos que la zona urbanizable que se propone como ampliación del casco urbano, también se encuentra en éste tipo de terrenos, de baja vulnerabilidad, con lo que no representaría ningún problema la implantación de usos urbanísticos en ellos.

-las zonas de vulnerabilidad media: La adecuación urbanística de esta categoría de terrenos es compatible con los usos residenciales intensivos y extensivos desde el punto de vista de contaminación de las aguas subterráneas, presentando limitaciones para los usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación físico-química de elevada carga que comportan, aunque pueden ser compatibles usos industriales aislados o industria urbana. Cualquier actividad o uso debe tener resuelto el tratamiento controlado de sus residuos y las actividades industriales deben contar con medidas de impermeabilización de sus zonas de procesos y almacenamiento, además de los sistemas de

tratamiento controlado de vertidos cuando no estén integradas en sistemas municipales de saneamiento.

En este tipo de terrenos tenemos la zona urbanizable propuesta como ampliación de la urbanización Llanorell, con un uso residencial extensivo, con lo que, desde el punto de vista de la vulnerabilidad del acuífero no supondría ningún problema.

-las zonas de vulnerabilidad alta: Por el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas que comportan estas zonas son desaconsejables los usos urbanísticos industriales y residenciales intensivos. Los usos residenciales extensivos se permiten siempre que el saneamiento y la depuración de las aguas queden garantizados.

En este tipo de terrenos se propone una zona de suelo urbanizable, con un uso residencial extensivo, un índice de edificabilidad muy bajo, y un sistema de saneamiento y depuración que garanticen la no contaminación de las aguas subterráneas, con lo que ésta implantación urbanística no representaría ningún problema.

-las zonas de vulnerabilidad muy alta: no existe ninguna zona de vulnerabilidad

1.2-DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, y en concreto, respecto de :

La mejora de los entornos urbanos:

1.2.1-Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas, con los fines establecidos en el artículo 5.1.a) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje: Se pretende regenerar la morfología urbana tradicional y conseguir una mejor integración urbanística en el conjunto del municipio. Se busca la recuperación del casco histórico, poner de manifiesto el valor cultural de este conjunto, y establecer la protección adecuada para impedir que se degrade.

En la Modificación de las Normas Subsidiarias, en el Título V, CAPÍTULO 1, ya se establecen zonas de protección para el núcleo histórico que a continuación transcribimos:

ARTICULO 96.- AMBIENTES Y EDIFICIOS PROTEGIDOS

La presente Norma contiene como anexión a sus determinaciones, un plano P-00, de protecciones de ambientes, calles y edificios que podrá ser desarrollo en un futuro mediante un Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Monumental

Protegido, por lo que se determinarán los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscribe.

Hasta tanto se dicte dicho Catálogo, regirá lo establecido en el presente título.

ARTICULO 97.- DEFINICION DEL NIVEL DE PROTECCIÓN

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativa que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas el mismo.

ARTICULO 98.- ENUMERACION Y DEFINICION DE LOS NIVELES

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (con protección básica monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (con protección básica parcial) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

3. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

4. Zonas protegidas. Se consideran dentro de esta protección todos los edificios pertenecientes al casco antiguo del que se pretende conservar la tipología edilicia. En los art. 69-70 de las presentes normas se recoge la normativa específica para la zona.

Desde el Concierto Previo se definirán dos nuevas zonas de protección, que se pueden ver en el plano de ordenación nº3.2, en donde se impondrán unas condiciones de composición y estéticas. La primera recoge el conjunto de edificaciones que se protegerán como **zona medieval**, y la segunda recoge el conjunto de edificaciones que se protegerán como **zona del siglo XVIII y XIX**.

A continuación se redactan las Condiciones de Composición y Estéticas:

Teniendo el Casco antiguo un interés artístico, la composición será obligatoria al estilo tradicional y peculiar de la Población. Por lo tanto, en toda obra que aún cumpliendo las normas y ordenanzas aquí marcadas no conservara el sabor peculiar y tradicional, deberán efectuarse las modificaciones oportunas hasta conseguir su armonía con el Casco Antiguo.

FACHADAS

1. COMPOSICIÓN.

- La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- Cuerpos volados sobre espacios públicos. Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:
 - a. En las calles de ancho menor o igual a 8 metros se autorizan siendo su dimensión máxima 35 cm.
 - b. En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de la calle con un máximo de 1 metro.
 - c. En cualquier caso quedarán remetidos 10 cm. sobre el exterior del bordillo del acerado cuando lo hubiere.
 - d. Se establecen los siguientes tipos de vuelos con las limitaciones específicas de cada uno de ellos:
 - d.1. Miradores o cuerpos de edificación cerrados; Sólo se autorizan si están construidos a base de madera o metal en imitación de madera o vidrio. En caso de no estar situado en la planta baja, su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,00 metros.
 - d.2. Balcones o voladizos abiertos; la longitud será la del hueco con un máximo de 10 cm. a ambos lados del mismo. Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,00 metros.
 - d.3. Impostas y cornisas con vuelo máximo de 0,30 metros.

2. MATERIALES. TEXTURA Y COLOR.

- Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales considerándose especialmente el color blanco sobre la textura lisa.
- Quedan prohibidos los restantes y aquellos otros que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- Las bajantes y canalones serán de zinc o chapa metálica. Se prohíbe el fibrocemento y el P.V.C. en su color.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
 - Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente salvo en placas informativas o de señalización.
 - Terrazo en fachadas o zócalos.
 - Ladrillo Visto

HUECOS

1. COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS.

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional (Caso de huecos en planta bajo cubierta o en sótano donde se admiten de proporción horizontal si son de pequeño tamaño).

- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco y 60 centímetros en cualquier caso.
- Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical.
- Cada balcón abarcará un solo hueco, salvo excepciones.
- El vuelo máximo será de 40 centímetros. Excepcionalmente como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta los 60 centímetros. Asimismo y también de modo excepcional podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias.
- La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente del umbral de los mismos una dimensión menor o igual a 40 centímetros.
- El canto máximo visto del vuelo será de 15 centímetros si es de fábrica y revoco y de 10 centímetros más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera.
- Las puertas de acceso a los edificios tendrá asimismo proporción vertical.
- Las puertas de acceso a garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada debiendo componerse con el resto de los huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición de huecos existentes) o como proyecto de nueva planta.
- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones de huecos:
 - Proporción horizontal de huecos salvo lo definido anteriormente.
 - Huecos tipo bandera.
 - Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada, exceptuando puntual y excepcionalmente huecos singulares que justifiquen su inclusión y su adecuación al entorno.
 - Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas (salvo los miradores acristalados), respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

2. DINTELES Y RECERCADO DE HUECOS.

Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar pudiendo introducir pequeñas varacones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

- Con jambas, dintel y vierteaguas o peana preferiblemente en piedra o revocados.

3. CARPINTERÍAS

- Todas las carpinterías serán preferiblemente de una o más hojas, abatibles o basculantes.
- Las carpinterías exteriores se situarán a haces intermedios o interiores de la sección del muro de piedra.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.
- Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

4. PROTECCIONES Y REJAS

- Serán de formas sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda.
- La solución constructiva será de forja pasante o remacha, como las soluciones tradicionales, o bien soldada en cualquier disposición que respete y se integre con el medio.
- Las rejas podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 8 centímetros.
- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:
 - Composiciones diferentes a trazados verticales y horizontales en retícula rectangular o cuadrada.
 - Composiciones horizontales.
 - Formas curvas o diagonales en la composición excepto las soluciones tradicionales.

1.2.2-Acceso a la vivienda: en base al artículo 9 de la L.O.T.P.P. y al artículo 46.4 de la L.U.V, se realizará un estudio sobre la situación de la vivienda en el municipio, tanto libre como de protección pública, a los efectos de dar respuesta a las necesidades de dicho estudio.

En la Disposición Sexta de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana: "Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública en los planes y programas" dice:

"1. Los planes generales han de incluir en la memoria justificativa un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en sus fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas de esta índole que se tenga que materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. La aprobación de dichos planes necesitará

informe previo preceptivo y vinculante emitido por los órganos de la administración autonómica competentes en materia de vivienda integrados en la correspondiente Conselleria, sobre las previsiones del planeamiento en materia de vivienda protegida."

Se procede a hacer una previsión de viviendas de protección oficial en los suelos urbanizables que se delimitan en este Concierto Previo:

-Ampliación del casco urbano: El concierto Previo delimita una superficie computable de suelo de 225.949´83 m² como ampliación del casco. El índice de edificabilidad será de 0´6 m²t/m²s, con lo que tendremos una edificabilidad de 135.569´90 m²t. Se calcula un número de viviendas de 1356, a razón de una por cada 100 m² de techo. Se fija una reserva del 10% como viviendas de protección oficial. Es decir, que tendremos 136 viviendas de protección oficial. Dejaremos reflejado, que según el artículo 20.5 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, "Cesión de parque público natural en las reclasificaciones de suelo no urbanizable", la reclasificación de estos terrenos, quedaría excluida de la obligación de tal cesión, si el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito se destinara a la promoción de viviendas de protección pública.

En la zona urbanizable de primera y segunda residencia que se prevé al sureste del municipio, con una superficie computable de 588.243´56 m², se establece un índice de edificabilidad del 0´25 m²t/m²s, lo que nos dará una edificabilidad de 147.060´89 m²t. Se calcula un número de viviendas de 1470, a razón de una por cada 100 m² de techo. Se fija una reserva del 10% como viviendas de protección oficial. Es decir, que tendremos 147 viviendas de protección oficial.

El punto 6 de la Disposición transitoria octava del Reglamento de Ordenación sobre el suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, nos dice: *"En el desarrollo de planeamiento urbanístico de sectores que por tratarse de zonas de segunda residencia, turísticas, etc. o en aquellas que por sus características tipológicas o densidades de edificación inferiores a 0,3 m²t/m²s no admitan tipología adecuadas para viviendas de protección pública, las previsiones para su cumplimiento y localización territorial podrán substanciarse en otros ámbitos o sectores del planeamiento, conforme a la legislación vigente"*. Según esto, en este sector de suelo urbanizable, no sería necesario establecer esta reserva de viviendas de protección oficial, pero es intención del equipo de gobierno que sí se fije este 10% de reserva, con la intención de, al ser más conservadores en este sentido, favorecer a la población.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

La delimitación del Suelo Urbano comprende todo el suelo consolidado por la edificación, que viene definido en el Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Macastre y en la Modificación de las Normas Subsidiarias

Ordenanzas Nuevos Sectores Residenciales Cuatro Caminos, El Bolot y Balcón de Macastre, con aprobación definitiva el 15 de diciembre del 2005 por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, en el capítulo 2, artículo 10, se prevé el desarrollo de un Plan de Reforma Interior, en la zona de Llanorell, con la finalidad de resolver los problemas que se plantean en ésta zona, creada sin ningún tipo de ordenación previa, tanto en lo referente a la vialidad y circulación, como a la creación en su caso de equipamiento comunitario, y a la adecuación de los servicios públicos de abastecimiento y depuración de aguas y electricidad.

En éste mismo artículo también se prevé la creación de dos Unidades de Ejecución:

- la S.A.01
- la S.A.02, denominada "Las Eras" : Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Macastre delimitan la Unidad de Ejecución S.A.0.2 para gestionar y transformar la zona contigua al campo de fútbol. La unidad posee una superficie total de 27.401´98 m2. Su límite discurre por los siguientes lugares:
 - Norte: Eje de la Calle en Proyecto N°8.
 - Este: Línea quebrada, que discurre por el eje de las calles Deportes y Turis, y por el límite del suelo urbano, en la parte recayente al cementerio.
 - Sur: Línea quebrada que discurre por las paredes del matadero municipal, línea paralela a la calle Cipreses a una distancia de 10,00 m, la acequia posterior a dicha calle, el eje de la calle en proyecto y el eje de la calle Cipreses.
 - Oeste: Límite de la propiedad de la zona recayente a la Avenida del País Valencia, que coincide con la acera existente.

Posteriormente se presentó **el Plan de Reforma Interior de las Eras**, cuyo objetivo es la redelimitación de la Unidad de Ejecución , constituyendo dos Unidades integradas, según el uso definido por las Normas Subsidiarias, asociando sendas áreas de reparto con la finalidad de conseguir el justo reparto de beneficios y cargas.

Así, atendiendo al uso de las parcelas edificables, se fracciona en dos la unidad de ejecución delimitada por las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Macastre, al tiempo que se desplazan sus lindes para que se incluyan la totalidad de los viales afectados. La unidad que incluye las parcelas calificadas como " Ensanche de Tolerancia Industrial" y los viales contiguos, la identificamos como U.E." Las Eras Industrial". El resto, que incluía las parcelas calificadas de "Ensanche Dos" y "Ensanche Tres" configuró, la propuesta de P.R.I, expuesta al público la U.E. "Las Eras Residencial".

Así, la **Unidad de Ejecución " Las Eras Residencial"**, comprende las dos manzanas recayentes a la Avenida del País Valencia, situadas más al Norte y la parte Norte de la siguiente manzana. Se ubica entre la carretera de Macastre-Buñol y la zona deportiva, donde se encuentra el campo de fútbol.

En este ámbito se propone delimitar dos unidades de ejecución, que designaremos con los nombres de las calles más significativas (Avenida del País Valencia y Calle Deportes), para conseguir el marco jurídico, que permita la total transformación urbanística, aplicando los criterios de justo reparto de beneficios y cargas.

La Unidad de Ejecución "Las Eras Residencial, Av. País Valencia", comprende las edificaciones y parcelas parcialmente urbanizadas, que están incluidas en la zona de las Eras.

Sus límites son:

- Norte: límite exterior de la calle En proyecto N°8.
- Este: límite de propiedad de las parcelas identificadas en el catastro de urbana con los números 0920324,0920305,0920306 y 0920307, sin incluirlas.
- Sur: eje de la Calle Turís.
- Oeste: límite de propiedad en la zona recayente a la Avenida del País Valencia, que coincide con la acera existente.

La unidad de ejecución posee una superficie total de 3.983,61 m², dentro de la cual se destinan a viales 1.524,8 m² y 2.458,75 m² a parcelas edificables de uso residencial. Esta superficie se reparte en dos manzanas de la forma siguiente:

manzana A: 1.380,83 m²
manzana B: 1.077,92 m²

La unidad de ejecución " Las Eras Residencial, C/ Deportes" comprende los demás terrenos destinados a uso residencial en la zona de las Eras.Sus lindes son:

- Norte: límite exterior de la calle En proyecto N°8.
- Este :límite exterior de la calle Deportes.
- Sur: límite de propiedad de las parcelas identificadas en el catastro de urbana con los números 0821705 y0821704, incluyéndolas.
- Oeste: línea quebrada que discurre por el linde de las parcelas catastrales 0920301,0920302, 0920303, 0920304, 0920305, 0920306,0821501, 0821502, 0821503, 0821504, sin incluirlas; eje de la Calle Turís y límite de propiedad en la zona recayente a la Avenida del país Valencia, que coincide con la acera existente.

La unidad de ejecución posee una superficie total de 6.715,55 m², dentro de la cual se destinan a viales 2.621,29 m² y 4.094,26 m² a parcelas edificables de uso residencial. Esta superficie se reparte en tres manzanas de la forma siguiente:

manzana A: 1.862,68 m²
manzana B: 1.414,79 m²
manzana C: 816,79 m²

La Unidad de Ejecución " Las Eras Industrial" comprende la zona situada entre el Cementerio y la Avenida del País Valencia. Todas las parcelas edificables están calificadas como "Ensanche de Tolerancia Industrial".

Los lindes de esta Unidad de Ejecución son:

-Norte: límite de propiedad de las parcelas identificadas en el catastro de urbana con los números 0821705 y 0821704.

-Este :límite del suelo urbano, que discurre por la medianera del matadero municipal y su prolongación hasta atravesar la calle Cipreses, donde quiebra para colocarse paralela a la Calle Industria, hasta cruzar la calle Turís.

-Sur: línea quebrada, que discurre por las paredes del matadero municipal, línea paralela a la calle Cipreses a una distancia de 10 m, la acequia posterior a dicha calle, el eje de la calle en Proyecto y el eje de la Calle Cipreses.

-Oeste: límite de propiedad de la zona recayente a la Avenida del País Valencia, que coincide con la acera existente.

La Unidad de Ejecución posee una superficie total de 18.231,22 m², dentro de la cual se destinan a viales 5.075,94 m² y 13.155,28 m² a parcelas edificables de uso residencial. Esta superficie se reparte en tres manzanas de la forma siguiente:

manzana C: 2.483,19 m²

manzana D: 5.381,36 m²

manzana E: 4.003,70 m²

manzana F: 791,14 m²

manzana G: 495,89 m²

Aprovechamientos tipos:

El cuadro de los datos de la Unidad de Ejecución "Las Eras Industrial", para el cálculo del aprovechamiento tipo es el siguiente:

CONCEPTO	CUANTÍA
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	18.231,22 m ²
Viales	5.075,94 m ²
Superficie parcelas edificables	13.152,28 m ²
Número de plantas	II
Edificabilidad	26.310,56 m ² t
Aprovechamiento tipo de la U.E	1,4432 m ² t/m ² s
Derecho de los propietarios a la edificabilidad	1,4432 m ² t/m ² s
Porcentaje de cesiones	27,84 %

Los datos más relevantes para el cálculo de los aprovechamientos tipo de las dos unidades de ejecución en la zona uso residencial se reflejan en el cuadro siguiente:

CONCEPTO				LAS ERAS RESIDENCIAL	
				Avda. País Valencià	C/ Deportes
Unidades de ejecución		TOTAL	UNIDADES DE		
SUPERFICIE DE EJECUCIÓN		3.983,61 m2	6.715,55 m2		
Viales		1.524,86 m2	2.621,29 m2		
Superficie parcelas edificables		2.458,75 m2	4.094,26 m2		
Número de plantas		III	III		
Edificabilidad		7.376,25 m2t	12.282,78 m2t		
Aprovechamiento tipo de la U.E		1,85165 m2t/m2s	1,829901 m2t/m2s		
Derecho de los propietarios a la edificabilidad		1,85165 m2t/m2s	1,829901 m2t/m2s		
Porcentaje de cesiones		38,2783 %	39,0331 %		

-Es uno de los objetivos primordiales de éste Concierto previo, reconfigurar el borde urbano. Para ello se propone crear un vial de doble sentido, perimetral al casco por su parte norte, que, por un lado mejore la comunicación del municipio y por otro regularice éste borde, creando unas manzanas más racionales. Los espacios que quedan entre éste nuevo vial y las manzanas existentes se proponen como zonas verdes, que supongan una barrera acústica y visual, no solo con éste vial, sino también con la variante C-425.

Por otro lado se propone la modificación de los terrenos destinados a Dotacional Deportivo-Campo de Fútbol. El objeto de la modificación es reducir la parcela destinada a éste uso. El Concierto Previo pretende tener hacia los dotacionales un trato preponderante, de modo que su ubicación en el territorio los transforme en puntos de partida, no sólo de nuevos desarrollos urbanos, sino también de consolidación de los existentes. Por ello, interesa tenerlos uniformemente distribuidos por el municipio, más que tenerlos concentrados en una única parcela. Así, se propone que el nuevo suelo urbanizable del Plan Parcial de Cuatro caminos, presente como equipamiento una zona deportiva. Parece lógico entonces, reducir la parcela del campo de fútbol, excesivamente grande y proponer que se renueve el campo de fútbol existente.

Las manzanas que resulten de la modificación de esta parcela de equipamiento deportivo se destinarán a uso residencial. Esto parece justo, ya que, por un lado se aumenta la zona verde en ésta zona, y por otro, la superficie de equipamiento deportivo queda equilibrada con la propuesta en el Plan Parcial de Cuatro Caminos, y además se propone su renovación.

Para llevar a cabo éstas modificaciones de las que estamos hablando, se propone la creación de una Unidad de Ejecución, que englobe la nueva zona verde, la zona deportiva y las dos manzanas residenciales, como podemos ver en el plano de ordenación N° 3.2.

Así, ésta Unidad de Ejecución tendrá una superficie de 29.330´45 m², con una superficie de zona verde de 5.534´11 m², una superficie de equipamiento deportivo de 8.472´80 m² y una superficie de viales de 7.802´61 m². Las dos manzanas resultantes a las que se les dará un uso residencial tienen una superficie de 7.502´93 m². Se propone que estas manzanas tengan la calificación de Ensanche Dos , según la normativa de la zonificación de la Modificación de las Normas Subsidiarias.

-También, y en base a una de las directrices del Concierto Previo, que es configurar el borde urbano, se procede a modificar levemente los bordes del casco urbano en su límite con la CV-425 y los bordes de la Urbanización de Llanorell.

SUELO URBANIZABLE

En las Normas Subsidiarias de Macastre no se previó ningún tipo de suelo urbanizable.

La empresa Promociones Industriales MAFORT , presentó un Documento de Homologación que modifica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, reclasificando suelo no urbanizable, en suelo urbanizable con carácter residencial.(Sector Cuatro Caminos)

En la actualidad, se está tramitando el **Plan Parcial de "Cuatro Caminos de Macastre"** , del que a continuación transcribimos la Ficha de Planeamiento y Gestión:

FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASES DE SUELO	SECTOR	NÚMERO
Suelo Urbanizable Residencial	"Cuatro Caminos"	
Zonas de ordenación urbanístico		Código ADO.
RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO		
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
Superficie Bruta del Sector	Edificabilidad Bruta Res.	Índice de Edificabilidad Res.
67.861 m ²	33.930,5 m ² techo	0,5
Sup. Computable Sector		Índice de Edificabilidad Ter.
67.861 m ²		-----
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Las establecidas en la NN.UU del Plan Parcial.	El resto
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
Edificación adosada sobre parcela independiente		

FICHA DE GESTIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR
U.E. (única)	"Cuatro Caminos"
ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO
AR (única)	0,5
GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN
INDIRECTA	Art. 33.6 LRAU
Programa de Actuación integrada	Los Programas de Actuación Integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.
CONDICIONES	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
No hay limitación espacial o temporal al desarrollo de la U.E	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<p>Se cederá al Ayuntamiento de Macastre al menos 67.681 m2 de suelo no urbanizable protegido calificándolo como Parque Público Natural según lo indicado en el artículo 13 de la LOTPP:</p> <p>La conexión entre la carretera CV-429 y el sector se realiza a través de una nueva rotonda sobre esa carretera y el nuevo viario de la Ordenación pormenorizada.</p> <p>Se realizará una red separativa, en la que las aguas pluviales y residuales se conducen por sistemas de alcantarillado distintos...</p> <p>La red de pluviales se conectará, por un lado a acequia existente canalizada en la prolongación de la calle Abrevadero, mediante tres pozos de registro existentes, y por otro a través de colector a ejecutar desde el límite del sector hasta la acequia existente en el Camino Viejo de Alborache.</p> <p>La red de residuales se conectará, por un lado al colector existente en la calle de la Paz, a través de tres tramos de colector a ejecutar en los viales colindantes al sector que conducirán el caudal vertido desde el mismo hasta la red de alcantarillado municipal, y por otro lado a colector existente en la carretera de Yátova.</p> <p>Se propone la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Macastre para poder hacer frente al aumento de caudal a depurar que la actuación conlleva.</p> <p>El suministro de energía eléctrica</p>	

Se propone una ampliación del casco urbano, para completar formalmente el modelo de desarrollo urbano, haciendo posible la ampliación de una red viaria estructural de características homogéneas a todo el territorio que ha de ser urbanizado. Esta superficie de suelo urbanizable se dividirá en tres Unidades de Ejecución para que la ejecución de las obras se desarrolle en tres fases. Esta ampliación del casco se considera necesaria para el futuro

crecimiento del pueblo, y para la previsión de las futuras viviendas protegidas, ya que es intención del modelo territorial concentrar en el entorno al casco urbano existente las zonas con mayor densidad. Se trata de una superficie de 225.950 m², con un índice de edificabilidad de 0´6 m²t/m²s con lo que tendrá una edificabilidad de 135.570 m²t. La expresión de la Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional prevista para ampliación del casco urbano se estudia en el punto 6 de ésta memoria justificativa.

Se propone también una ampliación de la Urbanización de Llanorell, en una superficie de 231.006´66 m² para el posible crecimiento de esta zona. Se fijará un índice de edificabilidad de 0´3 m²t/m²s, con lo que la edificabilidad será de 69.301´00 m²t y la tipología de vivienda será, como única posibilidad vivienda unifamiliar. Se le dará la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial con Uso Global Residencial de Baja Densidad.

Se propone una zona urbanizable al sureste del municipio, cercana al río, en donde se prevé una zona de suelo urbanizable de primera y segunda residencia. Se le dará la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial con Uso Global Residencial de Baja Densidad. Se establece un índice de edificabilidad del 0´25 m²t/m²s.

Uno de los puntos de partida para delimitar este sector, es dar cumplimiento a las NORMAS DE INTERVENCIÓN PAISAJÍSTICA DEFINIDAS EN LA LEY 4/2004 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EN EL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

El paisaje actuará como criterio condicionante del proyecto, analizando las incidencias que la actuación pueda tener en el paisaje y proponer las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el proyecto.

El artículo 14.2 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, dice : *" Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan."* Esto debe ser uno de los puntos de partida del proyecto, la búsqueda de la integración de la vegetación y el arbolado existente en la ordenación, en todas las manzanas proyectadas e igualmente en las parcelas resultantes.

En el artículo 20 "Protección del medio natural" , la Ley 4/2004, de Ordenación del territorio y Protección del Paisaje dice que la planificación territorial y urbanística integrará la protección, conservación y regeneración del medio natural garantizando el mantenimiento del equilibrio ecológico y en su apartado 20.2.c, dice que el planeamiento territorial y urbanístico deberá incorporar las vías pecuarias de interés natural el régimen de protección previsto para cada uno de estos espacios en la Ley de la Generalitat 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana. Por todo esto, la ordenación deberá integrar como elemento de la Red Primaria de Zonas Verdes , la vía pecuaria que cruza transversalmente la zona proyectada, sin modificarla en nada, respetando al máximo su trazado. Ésta vía pecuaria actuará como espina dorsal del proyecto,

convirtiéndose en un corredor verde, como se propone en el artículo 20.7 de la L.O.T.P.P: *“Los planes urbanísticos y territoriales preverán corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial, cuyos ejes estarán constituidos por los barrancos, vías pecuarias, ríos u otros hitos geográficos identificables en el territorio, ayudando a la vertebración de los espacios naturales de la Comunidad Valenciana”.*

La actuación deberá cumplir las normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y paisajística definidas en el artículo 33 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y las Normas de Integración Paisajística (artículos 20,21 y 22) del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

“Artículo 33. Normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y urbanística. Los instrumentos de ordenación territorial que apruebe el Consell de la Generalitat, de acuerdo con los estudios de paisaje que contengan, establecerán medidas conducentes a una adecuada integración paisajística de los planes y actuaciones comprendidas en sus respectivos ámbitos, procurando incorporar, salvo en casos en que existan acreditadas razones de interés público, los siguientes criterios:

a) Adecuación a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a la topografía del terreno, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales

b) Impedir la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, bordes de acantilados y cúspide del terreno, salvo las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

c) Incorporación de los elementos topográficos significativos como condicionante de proyecto, tales como laderas y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, banales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística

.d) Integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la escala de compartimentación original de los terrenos.

e) Preservación de los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.

f) Mantenimiento del paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas.

g) Mantenimiento del paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

Para que se de cumplimiento a todo esto, desde el Concierto Previo se establecen unas directrices de actuación y unos criterios para que la actuación cumpla con todo lo establecido.

-En cuanto al apartado a): Uno de los objetivos principales del proyecto deberá ser la adecuación de éste a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a la topografía del terreno. Las manzanas deberán ser el

resultado de la topografía del terreno, resultado del ejercicio de comprender el lugar en el que se desarrolla el proyecto. La propuesta deberá derivar de la percepción y de la sensibilidad en el análisis de los pequeños pinos y la topografía existente.

- En cuanto al apartado b): En éste caso, en el sector no existe ninguna cresta de montaña, ni bordes de acantilados ni cúspides del terreno. De cualquier modo, y tal y como se propone en la L.O.T.P.P, se dispondrán los equipamientos de utilidad pública sobre los elementos dominantes del terreno, sobre la zona de mayor cota, evitando en lo posible la construcción de viviendas en estos puntos.

- En cuanto al apartado c): la adecuación de la ordenación a los elementos topográficos, así como su incorporación como condicionantes de proyecto, deberá ser uno de los objetivos a la hora de proyectar. Es el caso , por ejemplo, de la vía pecuaria que atraviesa la zona objeto de estudio, que deberá actuar como espina dorsal de la ordenación, integrándose como zona verde en el proyecto. Otro caso es el trazado de los viales que deberá adaptarse a las curvas de nivel, imposibilitando así desmontes indeseables.

- En cuanto al apartado d): la integración de la vegetación y del arbolado preexistente deberá ser otro de los puntos de partida de proyecto. Aunque no existe vegetación de importancia, tan sólo monte bajo, se repoblará en zonas verdes y espacios libres con especies autóctonas que ayuden a conseguir la integración paisajística.

-En cuanto al apartado e): La ordenación deberá buscar en los puntos más elevados del terreno los espacios de disfrute escenográfico, donde se sitúen los equipamientos públicos marcándolos como referencia visual de la zona.

-En cuanto al apartado f): Se tratará ,en la medida de lo posible, de mantener el paisaje tradicional y característico de los espacios rurales. Las nuevas edificaciones armonizarán con las construcciones tradicionales, empleando formas y materiales que favorezcan la integración paisajística.

-En cuanto al apartado g): Se mantendrá el paisaje abierto rural, no llevando a cabo la construcción de ninguna edificación cuya altura limite la visión del paisaje.

Con todas estas directrices, desde el Concierto Previo nos aseguramos que la futura ordenación de cumplimiento a la normativa que sobre Integración Paisajística se define en la Ley 4/20004, de Ordenación del Territorio y Protección del paisaje y al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana sobre **INTEGRACIÓN PAISAJISTICA EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**

La expresión de la Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional prevista para este sector de suelo se estudia en el punto 6 de ésta memoria justificativa.

En todo caso, para el desarrollo de éste sector, se deberá presentar una solución de conexión con la CV-425. Desde dicha carretera sale un camino asfaltado que lleva hacia el sector de suelo urbanizable ,y que llegando al río Magro, deja de estar asfaltado. Será desde este punto desde donde se debe proponer una solución de mejora del camino, para convertirlo en carretera ,ampliando los carriles a 3'5 metros cada uno, con arcén a ambos lados de 1'5 metros, quedando en total una sección de 10 metros. Esta solución de mejora se presentará como vial de la **Red Viaria Primaria Adscrita** al sector.

Se propone ,en lo que respecta a la **vía pecuaria** existente en el ámbito, como única alternativa posible la calificación de dicho suelo como **Jardines de la Red Primaria**. Estos elementos de la Red Primaria se considerarán computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

-Se propone la creación de un suelo urbanizable Industrial, como veíamos en las Directrices de éste Concierto Previo, con la creación de este foco industrial se pretende paliar la alarmante falta de suelo destinado al asentamiento industrial y aprovechar la notable demanda de este tipo de suelo. Por otro lado, eliminar la industria del casco urbano, concentrándola en una zona específica y preparada para ello. Estos terrenos se sitúan al otro lado de la variante de la carretera CV-425, aprovechando la buena accesibilidad externa que posee esta zona. Se trata de una superficie de 595.896´12 m², con índice de edificabilidad de 0´65 m²t/m²s.

Todos estos sectores de suelo urbanizable se han delimitado según los criterios del artículo 111 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Así, la sectorización atiende al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El trazado de los límites de dichos sectores respeta tanto los caminos rústicos, como las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección de dominio público natural o de otros elementos naturales.

Los bordes de los sectores previstos, al ser colindantes todos ellos con suelo no urbanizable, estarán conformados por un vial, que pertenecerán a la red primaria o secundaria. Estos viales podrán ser peatonales será como mínimo de 6 metros y no tendrán obstáculos que impidan el paso de vehículos de emergencia. Los laterales de estos viales tendrán franjas lineales arboladas para reducir el impacto paisajístico de la actuación y facilitar así su integración visual.

SUELO NO URBANIZABLE

La clasificación de suelo no urbanizable, viene establecida por los siguientes regímenes de protección, en base al artículo 50 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana y al Título II de la Ley de Suelo No Urbanizable.

A)SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA

Se define gráficamente en los planos.

B)SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA-ECOLÓGICA:

Se define gráficamente en los planos.

C)SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN CULTURAL.

Se define gráficamente en los planos.

D)SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA PAISAJÍSTICA.

Se define gráficamente en los planos.

E)SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO: CORRESPONDE AL ÁMBITO PROTEGIDO POR EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL, P.A.T.R.I.C.O.V.A.

Se define gráficamente en los planos.

El Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana establece en su capítulo de Protección del Territorio como espacios protegidos:

F)SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO :La Red Natura 2000: La Red Natura 2.000 es una red ecológica coherente de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). Las ZEC se componen por aquellos lugares que albergan tipos de hábitats naturales y de hábitats de especies listados en la Directiva 92/43/CEE de 21 de mayo. Por su parte las ZEPA están constituidas por aquellos territorios considerados adecuados para la conservación de las aves objeto de protección en la Directiva 79/409/CEE.

Las ZEC se identifican a partir de la información científica correspondiente, tratada conforme se especifica en el Anexo III de la Directiva 92/43/CEE.

El proceso de designación tiene varias fases:

A partir de la información obtenida, cada estado miembro propone una lista de lugares indicando los hábitats naturales y las especies autóctonas existentes en dichos lugares.(Propuesta de LIC). En el caso de España, esta información y la propuesta de la lista de lugares la recopilan y elaboran previamente las Comunidades Autónomas. Una vez integrada la información por el Ministerio de Medio Ambiente y elaborada la propuesta conjunta de LIC, ésta es remitida a la Comisión. La Comisión elaborará una propuesta basada en las listas de los estado miembros, suprimiendo aquellos que no cumplan los criterios establecidos e incluyendo, en su caso, otros que sí los cumplan. La lista de los lugares seleccionados será asimismo aprobada por la Comisión. Una vez elegido un lugar de importancia comunitaria por la Comisión, el estado miembro dará a dicho lugar la designación de zona especial de conservación (ZEC o ZECON).

El municipio de Macastre se ve afectado en su parte sur por el Lugar de Interés Comunitario de Sierra de Martés y el Ave, que tiene dentro del municipio una superficie de 3.805.011´87 m²

Además , el término de Macastre se ve afectado también por la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de Sierra de Martés y el Ave, por una superficie de 15.526.876´15 m².

G)SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Las Vías Pecuarias:

En el municipio de Macastre aparecen tres vías pecuarias. Esta clasificación de vías Pecuarias ha sido aprobada por Orden Ministerial de 15 julio 1977, siendo publicada en el Boletín Oficial del Estado de 15 de septiembre 1977. Se protege la superficie de suelo que se ve afectada por estas vías pecuarias y por su superficie de afección.

H)SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VIARIA:

Esta clasificación tiene la finalidad de mantener sin actuaciones una franja de suelo a ambos lados de una red viaria, de manera que se protejan y garanticen futuras intervenciones en el ámbito de las infraestructuras viarias.

I)SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES:

Se delimitan áreas de protección en ríos y riberas, que se regula por la legislación específica en la materia, existiendo en todos los casos una servidumbre de paso de cinco metros en cada orilla.

J)SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. Esta clasificación corresponde al suelo no urbanizable que no presenta ninguna protección. En éste tipo de suelo, los usos se regirán por lo que dicta la Ley 10/2004, del Suelo no Urbanizable.

Actualmente en el municipio, y en base al Capítulo II de la Ley 10/2004, del Suelo no Urbanizable, se está tramitando la Declaración de Interés Comunitario para la construcción del Camping del Prado.

3-DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Las Normas Subsidiarias, en su Título III " suelo urbano", Capítulo 4, "Regulación de Zonas", artículo 68, "Zonas", establece:

1. En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de los edificios y usos predominantes, se distinguirán las zonas siguientes:

- Casco Antiguo.
- Ampliación de Casco.
- Ensanche Uno.
- Ensanche Dos.
- Ensanche Tres.
- Sectores Residenciales.

- Ensanche Tolerancia Industrial.

2. Las presentes Normas Subsidiarias, establecen para cada zona las condiciones sobre tipología de la edificación y las condiciones de uso.

4-ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Conforme al artículo 50, Sección 2º, Capítulo III, Título II de la LEY 16/2006, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, los Planes Generales ordenarán todo el suelo no urbanizable y delimitarán el que deba ser objeto de protección, de acuerdo con su legislación específica.

Se definen las siguientes clases de Suelo No Urbanizable:

SUNU-P1:SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA

SUNU-P2:SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA-ECOLÓGICA:

SUNU-P3: SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN CULTURAL.

SUNU-P4:SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA PAISAJÍSTICA.

SUNU-P5:SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO: CORRESPONDE AL ÁMBITO PROTEGIDO POR EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL, P.A.T.R.I.C.O.V.A.

SUNU-P6:SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO :La Red Natura 2000:

SUNU-P6.1: Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de Sierra de Martés y el Ave"

SUNU-P6.2: Lugar de Interés Comunitario (LIC) de Sierra de Martés y el Ave.

SUNU-P7:SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Las Vías Pecuarias:

SUNU-P8: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VIARIA:

SUNU-P9:SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES:

SUNU-2:SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. Esta clasificación corresponde al suelo no urbanizable que no presenta ninguna protección.

5 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Carreteras

Se señalan las bandas de protección de todas las vías públicas.

La normativa legal está constituida por la Ley de Carreteras del Estado de 29 de Julio de 1988 y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1812/94 de 2 de Septiembre, así como por la Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana de 27 de Marzo.

Vías pecuarias

Se señalan en los planos el ancho legal de dominio público correspondiente a cada una de las vías pecuarias como SUNU-P7, dado el carácter de bienes demaniales de la Generalitat Valenciana.

En cuanto a la protección de las mismas y en cuanto a usos compatibles y complementarios se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias y a la Orden Ministerial 15-10-76, publicada en el BOE el 17-11-76.

Ríos y aguas

Se señalan las protecciones de los cauces, y se clasifican como Suelo No Urbanizable Protección de Cauces. SUNU-P9

También se señalan, como de uso dotacional, los pozos de agua de uso público.

Protección forestal

Se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido los parajes con vocación de cumplir alguna de las funciones de tipo ecológico, paisajístico o forestal de acuerdo con lo establecido por la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana.

6 RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

La Red Primaria estará formada por aquellos suelos que son o van a ser de dominio público al servicio de toda la población y que tienen un carácter estructurante para el diseño territorial.

Se propone ,en lo que respecta a las **vías pecuarias** existentes en el término municipal, como única alternativa posible la calificación de dicho suelo como **Jardines de la Red Primaria**. Estos elementos de la Red Primaria se considerarán computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

En base al artículo 14.5 de la ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas. Se considerarán todos los **cauces públicos** como elementos de la Red Primaria.

En cuanto a la **Red Primaria Viaria**, para los futuros desarrollos del suelo que se han definido desde el Concierto Previo como urbanizables, se marcan las directrices para cumplir con las necesidades de ampliación de la red primaria que esto exija.

Así, para la ampliación prevista del casco urbano, se prevé un vial perimetral a la tres unidades de ejecución, que asegure una buena conexión con el resto del casco y con la CV-429 y CV-425.

En cuanto a la zona urbanizable al sureste del municipio, cercana al río, en donde se prevé una zona de suelo urbanizable de primera y segunda residencia, se deberá asegurar una buena conexión del sector con la CV-425. Para ello, se deberá realizar el tramo de vial que va desde el puente que cruza el río Magro hasta el sector, de manera que quede unido con el vial, ya existente y debidamente asfaltado que conecta con la CV-425. Deberá presentarse una solución de mejora de éste camino, ampliando los carriles a 3'5 metros cada uno, con arcén a ambos lados de 1'5 metros, quedando en total una sección de 10 metros. Esta solución se presentará como vial de la **Red Viaria Primaria Adscrita** al sector.

En cuanto a los **Parques de la Red Primaria**, para los futuros desarrollos del suelo que se han definido desde el Concierto Previo como urbanizables, se calculan las necesidades previstas:

Según el artículo 207.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, "Parque público de red primaria (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana):

"1. El Plan General deberá prever una dotación de parque público de red primaria de naturaleza urbana, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante. En este estándar no computarán los parques públicos naturales resultantes de las nuevas clasificaciones de suelo en virtud de lo previsto por el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje."

Así, para la **ampliación prevista del casco urbano, como para la ampliación de la Urbanización de Llanorell**, se calculará, en base al artículo que hemos citado con anterioridad, las necesidades de Parque, que deberán cumplir las condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes, marcadas en el artículo 128 Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Estas superficies de Parque no se grafían en los Plano de Ordenación, ya que no se ha previsto la ordenación pormenorizada de estas zonas.

En cuanto a la **zona urbanizable al sureste del municipio**, cercana al río, en donde se prevé un techo poblacional 3.087 personas, se calcula unas necesidades de Parque de la Red Primaria de 15.435m². Este Parque deberá situarse necesariamente en la zona de la vía pecuaria y su afección. Su calificación será de Jardines de la Red Primaria y ésta superficie se considerará computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

7.JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL MODELO A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTES.

Los Planes de Acción Territorial vigentes en la Comunidad Valenciana, que afectan al municipio de Les Coves de Vinromà son:

-Plan de Acción Territorial de Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado en fecha de 28 de enero de 2003, (DOGV N° 4.429 de 30 de enero de 2.003). En el término municipal de Les Macastre existen una zona inundable, según el PATRICOVA y la Cartografía Temática de la COPUT (plano de información nº 4.1), a ambos lados del río

Magro, de riesgo nivel 2. Esta cuestión se estudia también en el punto 7.1 de la Memoria Informativa.

-Plan General de Ordenación Forestal presenta como espacios protegidos dentro del término municipal:

-La Red Natura 2000: El municipio de Macastre se ve afectado en su parte sur por el **Lugar de Interés Comunitario de Sierra de Martés y el Ave**. Este LIC tiene una superficie de 35.242 Ha y afecta a los siguientes municipios: Requena, Cofrentes, Cortes de Pallás, Yátova, Macastre, Turís, Montroi, Real de Montroi, Llombai, Catadau, Tous y Millares. En concreto, Macastre se ve afectado por una superficie de 3.805.011´88 m² de este LIC, que se sitúan en la mitad sur del término.

Además, el término de Macastre se ve afectado también por la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de Sierra de Martés y el Ave**. Esta ZEPA tiene una superficie de 71.162 Ha y afecta a los términos de Alborache, Bicorp, Cofrentes, Cortes de Pallás, Dos Aguas, Jalance, Jarafuel, Llombai, Macastre, Millares, Montroy, Real de Montroy, Requena, Teresa de Cofrentes, Tous, Turís, Yátova. En concreto, Macastre se ve afectado por una superficie de 15.526.876´15 m² de esta ZEPA, que se sitúan en la mitad sur del término.

-Las Vías Pecuarias: El municipio de Macastre dispone de tres vías pecuarias según la Orden de 15 de julio de 1977 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Macastre, provincia de Valencia.

Vías Pecuarias Necesarias:

1-Colada de Socaña y Alto de Don Pedro : anchura legal 15 metros. Longitud 8000 metros. Superficie 120.000 m².

2-Colada de la Umbría de Rovira y la Moratilla: Anchura legal 15 metros. Longitud 8.100 metros. Superficie 121.500 m².

3-Tramo de la Vereda del paso de la Cuerna a Dos Aguas. Anchura legal 20,89 metros. Longitud 400 metros. Superficie 8.356 m².

El recorrido, dirección y superficie y demás características figuran en el proyecto de clasificación de fecha 15 de julio de 1972, cuyo contenido se tendrá presente en todo cuanto le afecte.

En aquellos tramos de las mismas afectados por situaciones topográficas, paso por zonas urbanas, alteraciones por transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 2º del Reglamento de Vías Pecuarias su anchura quedará definitivamente fijada al practicar el deslinde.

Si en el referido término municipal hubiese, además de las incluidas en la clasificación, otras vías pecuarias, no perderán éstas su carácter de tales y podrán ser clasificadas posteriormente.

8.JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL MODELO AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

El municipio de Macastre linda con Alborache al norte y al este, con Yátova al norte y al oeste y con Dos Aguas al sur .

Toda planificación de un territorio debe tener en consideración la clasificación del suelo con el que va a limitar, por lo tanto procederemos a ver con que municipios y con que clases de suelo limita nuestro municipio, para comprobar la concordancia y correcta planificación de la clasificación que del suelo se hace por parte del presente Concierto previo.

- Alborache: En su límite con Macastre, por la parte sur, Alborache presenta la " Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de Sierra de Martés y el Ave" y el Lugar de Interés Comunitario de Sierra de Martés y el Ave. El planeamiento previsto en Macastre, se adecua perfectamente, presentando continuidad en éstas dos zonas de la Red Natura 2000. En su límite con toda la zona sureste del término municipal de Macastre, Alborache presenta suelo no urbanizable protegido.

- Dos Aguas: En todo su límite con nuestro municipio, Dos Aguas presenta el Lugar de Interés Comunitario de Sierra de Martés y el Ave, que tiene continuidad en Macastre con la misma clasificación.

- Yátova: En su límite con Macastre, por la parte sur, Yátova presenta la " Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de Sierra de Martés y el Ave" y el Lugar de Interés Comunitario de Sierra de Martés y el Ave. El planeamiento previsto en Macastre, se adecua perfectamente, presentando continuidad en éstas dos zonas de la Red Natura 2000.

9. CUADRO RESUMEN

SUELO URBANIZABLE		
	RESIDENCIAL CUATRO CAMINOS	67.861´53
	AMPLIACION DEL CASCO URBANO	225.949´83
	AMPLIACIÓN LLANORELL	231.006´66
	ZONA RURAL	588.243´56
	ZONA INDUSTRIAL	595.896´12
	TOTAL	1.708.957´70
SUELO URBANO		
	CASCO URBANO	461.661´07
	URBANIZACIÓN LLANORELL	376.525´88
	TOTAL	838.186´95

SUELO NO URBANIZABLE	Superficie Total(*)	Superficie contabilizada
SUNU-P1:NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA	1.004.162´71	1.004.162´71
SUNU-P2:NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA-ECOLÓGICA	5.824.418´30	5.824.418´30
SUNU-P3:NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN CULTURAL	118.587´34	118.587´34
SUNU-P4: NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA PAISAJÍSTICA.	16.848.860´89	16.848.860´89
SUNU-P5:NO URBANIZABLE PROTEGIDO :P.A.T.R.I.C.O.V.A. (Macastre tiene 1.675.602´55 m2 en total, pero 604.864´32 coinciden con otras zonas)	1.675.602´55	1,123,588.68
SUNU-P6:SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO :La Red Natura 2000:		
SUNU-P6.1:ZEPAS (15.526.876 m2 en total, pero 14.523.876 coinciden con otras zonas)	15.526.876	748.606´45
SUNU-P6.2:ZEPAS (3.805.011´87 m2 en total, pero coinciden con otras zonas)	3.805.011´87	0
SUNU-P7:SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Las Vías Pecuarias:		
COLADA DE SOCAÑA Y ALTO DE DON PEDRO (tiene 125.323´78 m2 , pero 58.035´37m2 coinciden con otras zonas)	125.323´78	69.246´71
COLADA DE LA UMBRIA (tiene 127.276´86m2,pero coinciden con otras zonas)	127.276´86	0
TRAMO DE LA VEREDA DEL PASO DE LA CUERNA DOS AGUAS (tiene 16.670´95 m2, pero coinciden con otras zonas)	16.670´95	0
TOTAL PROTEGIDO		25.737.471´08

(*)Estas dos columnas no son coincidentes, ya que hay superficies de suelo protegido de distintas categorías que se superponen , como se puede ver en los planos de ordenación.