

**PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO PARA RED VIARIA DE
ACCESO A CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y ZONA VERDE**

La Loberuela (Camporrobles)
Septiembre 2015



PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO PARA RED VIARIA DE ACCESO A CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y ZONA VERDE

1.INTRODUCCIÓN

2.MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Introducción
- 2.2. Planeamiento y legislación vigente
- 2.3. Situación
- 2.4. Características naturales del territorio
- 2.5. Usos presentes en el suelo
- 2.6. Aprovechamientos potenciales del territorio
- 2.7. Condiciones derivadas de la ordenación del Plan General

3.MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Objeto
- 3.2. Análisis de las alternativas
- 3.3. Adecuación a la ordenación estructural
- 3.4. Marco legal y normativa de aplicación
- 3.5. Ordenación pormenorizada propuesta
- 3.6. Condiciones funcionales y dimensionales de la zona verde.

4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

- 4.1. Declaración de Interés Comunitario en relación al artículo 202 de la Ley 5/2014
- 4.2. Estudio de Inundabilidad
- 4.3. Estudio ambiental y territorial estratégico, Estudio de Integración Paisajística o Estudio de Paisaje.
- 4.4. Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad económica.
- 4.5. Estudio Acústico
- 4.6. Estudio de Impacto Ambiental
- 4.7. Estudio de Tráfico

4.NORMAS URBANÍSTICAS

- 4.1. Zonas Verdes
- 4.2. Red viaria



5. PLANOS

5.1. INFORMACIÓN

- Plano 01. Emplazamiento E: 1/3000
- Plano 02. Plano Catastral y usos actuales E: 1/500

5.2. ORDENACIÓN

- Plano 03. Ordenación estructural y pormenorizada. E: 1/300
- Plano 04. Usos actuales. E: 1/300



1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Camporrobles, ha considerado conveniente la elaboración de este Plan Especial debido a que el objetivo es la reserva de una superficie de suelo, hoy calificado como No Urbanizable en su mayor parte, para destinarlo a suelo dotacional destinado a la Red Viaria y Zonas Verdes.

El Plan ha sido redactado por los servicios municipales.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Información

El presente documento tiene por objeto reservar para uso dotacional los terrenos necesarios para acceder al Centro de Transformación existente en la parcela objeto de este Plan Especial, y regular las condiciones de la urbanización para su uso. La reserva de suelo abarca una superficie de 1725 m², que pasan a reserva municipal de suelo para uso dotacional, con la categoría de Red Primaria, sin cambiar la clasificación de Suelo No Urbanizable.

Los terrenos sobre los que se ejecutará el vial pertenecen al propio Ayuntamiento.

2.2. Planeamiento y legislación vigente.

El municipio de Camporrobles dispone como instrumento de planeamiento urbanístico las NNSS de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 1 de junio de 1987. En la actualidad son vigentes las consideraciones de dichas NNSS y sus modificaciones.

Para la redacción de este Plan Especial, se ha tenido en cuenta el artículo 2.1.1. apartado a) de las Normas Subsidiarias de Camporrobles, donde se indica que los planes especiales podrán redactarse y aprobarse con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo y protección del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.

El contenido de este Plan Especial se ajusta a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje e incluye los siguientes documentos:



a) Documentos sin eficacia normativa:

- Documentación informativa gráfica y escrita.
- Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.
- Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje.
- Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

b) Documentos con eficacia normativa:

- Ordenanzas.
- Catálogo.
- Planos de ordenación

Otra Legislación urbanística aplicable:

1.- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

2.- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

3.- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental.

4.- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.

5.- Decreto 32/2006, de 10 de marzo del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el Decreto 162/1990, de 15 de Octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprobó el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat, de Impacto Ambiental.

6.- Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del patrimonio cultural valenciano

7.- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.

8.- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.



2.3. Situación

El área objeto de este Plan es colindante al Suelo Urbano de la aldea de La Loberuela, en el borde este del núcleo. Su ámbito linda:

- Por el Norte con el nº 68 de la BO La Loberuela.
Referencia catastral: 2927102XJ4922F0001DZ
- Por el Sur con la parcela 466 y 464 del mismo Polígono 3.
Referencias catastrales: 46082A003004660000MP y 46082A003004640000MG respectivamente.
- Por el Este con la parcela 467 del mismo Polígono con referencia catastral 46082A003004670000ML
- Por el Oeste con los números 69,70 y 71 de la BO La Loberuela así como con la misma carretera.

2.4. Características naturales del territorio

El municipio de Camporrobles con una extensión superficial de 89,5 Km² y una altitud de 908 metros se sitúa en la comarca de Utiel- Requena, en la provincia de Valencia. Camporrobles se encuentra en el extremo noroeste de la altiplanicie de Utiel en el límite con la provincia de Cuenca, a la que perteneció hasta 1851.

Limita al Norte con la provincia de Cuenca (municipios de Mira y de Aliaguilla), al Este con Aliaguilla y Utiel, al Sur con Fuenterrobles y al Oeste con Mira y Villargordo del Gabriel.

Por el Este está accidentado por la sierra de la Bicuerca, cuyas alturas principales son el cerro de las Majuelas (1.106 m.), Cardete (1.128 m.); otro sistema montañoso penetra por el sur, en el que se alzan la Piñarona (1.028 m.), el pico del Águila (841 m.), Cagarruta (886 m.) y Presilla (1.032 m.); por el NO se alza el Molón (1.124 m.). Recorre el término un riachuelo, formado al sur de la villa, que recibe la aportación de varios barrancos y al que se le da el nombre de río Madre. La villa se encuentra en un amplio llano.

Al municipio de Camporrobles se puede acceder:

Por ferrocarril:

- . Regional línea 3 (R3) línea Madrid-Cuenca-Valencia con estación en Camporrobles.

Por carretera:



. Desde Madrid: 270 km. Por la A-3 desvío en Villargordo del Gabriel hacia Camporrobles por la CV-474

. Desde Valencia: 100 km. Por la autovía del Mediterráneo (A-3) desvío en Utiel hacia Camporrobles por la CV-470.

. Desde Cuenca por la localidad de Mira (CM-2109).

2.5. Usos presentes en el suelo

El uso del suelo previsto por el planeamiento donde se ubicará el vial y la zona verde corresponde a Suelo No Urbanizable Común (Zona VIII Agrícola) y a Suelo Urbano (Zona I Casco).

2.6. Aprovechamientos potenciales del territorio.

Actualmente, la parcela afectada por el Plan no se utiliza.

2.7. Condiciones derivadas de la ordenación del Plan General

En la actualidad no existen ningún tipo de planeamiento programado para estos terrenos. El Plan General del municipio se está redactando en este momento.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objeto

El objeto básico del presente documento es la reserva para uso dotacional de los terrenos necesarios para ejecutar un vial de acceso al Centro de Transformación existente en la parcela 468 del polígono 3, paraje El Matizal de La Loberuela, con referencia catastral 46082A003004680000MT, y regular las condiciones de urbanización para su uso. La reserva de suelo abarca una superficie de 1.725 m².

3.2.- Análisis de las alternativas. Motivación del emplazamiento.

La motivación de este emplazamiento ha sido la existencia del Centro de Transformación al que se le quiere dar servicio. La parcela en la que se ubica no se dedica a ningún tipo de cultivo y está en estado de abandono.



3.3.- Adecuación a la ordenación estructural.

Puesto que el uso a implantar es una dotación pública, la aprobación del Plan Especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.

El Plan Especial es modificativo de la ordenación estructural en la medida en que la amplía. La reserva de suelo abarca una superficie de un tamaño de 1.725 m², clasificado como Suelo Urbano (12,86 m²) y Suelo No Urbanizable Común (1703,14 m²).

3.4.-Marco legal y normativa de aplicación

Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general, cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos como crear y ampliar reservas de suelo dotacional y definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

3.5. Ordenación pormenorizada propuesta y unidad de ejecución.

La definida en la documentación gráfica.

3.6. Condiciones funcionales y dimensionales de la zona verde.

Tal y como se puede observar en el plano número 04 de este documento, la zona verde reservada en este Plan se califica como jardín (VJ) de la red primaria.

Según el apartado 3.2. b) de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se considera zona verde con tipología de jardín (VJ) un espacio de una superficie mínima de 1.000 m², en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima. La superficie así calificada por este Plan tiene una superficie de 1.504,92 m² y el círculo inscribible cumple dimensiones según puede verse grafiado en el plano anteriormente citado. El hecho además de lindar con otra zona verde, hace que la condiciones se cumplan holgadamente.

Además se cumplen los siguientes requisitos:



a) La zona posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en más de un 50% de su superficie. Su posición presta un buen servicio a los residentes y usuarios de la aldea siendo muy accesible para ellos.

b) No se trata de una porción residual de parcelación sino que más bien se trata de un entorno privilegiado que conecta con otra zona verde ya existente.

c) Se destinará a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino.

d) Su emplazamiento no requiere de desmontes de gran impacto paisajístico ni de un exceso de urbanización sino que se pretende ser lo menos invasivo posible con el medio natural mimetizándonos con el entorno natural existente.

La zona verde se ve afectada por la línea eléctrica que transcurre a lo largo de la misma. Cabe decir que la línea estará enterrada, señalizada y accesible para los trabajos de mantenimiento que se necesiten realizar por la compañía instaladora o suministradora. Se cumplirán toda la normativa de aplicación a este tipo de intervenciones de forma que sea totalmente segura en la utilización por los usuarios.

También se cumplirán los requisitos estipulados por la compañía suministradora para la legalización de la instalación que consisten en:

- Se preparará la servidumbre de la línea subterránea mediante acta del pleno del Ayuntamiento puesto que será de propiedad municipal.
- Sobre dicha servidumbre se construirá una acera de hormigón con mojón de iberdrola.

La superficie computable a efectos de estándares globales será de 1.502,43 m² en SNU y 2,49 m² en Suelo Urbano.

4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

4.1. Declaración de Interés Comunitario en relación al artículo 202 de la Ley 5/2014

Según el apartado 2 a) de dicho artículo, no requerirán Declaración de Interés Comunitario “los usos y aprovechamientos en Suelo No Urbanizable que sean objeto de asignación mediante Planes Especiales, sin que ello exima del pago del canon correspondiente”. No obstante y puesto que el Plan Especial es promovido por la propia administración, este canon no procede.

4.2. Estudio de Inundabilidad



Según los planos facilitados por el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana) en su página web, las parcelas objeto de este proyecto no se encuentran en zona de peligrosidad respecto al riesgo de inundación. Por lo tanto, no/es necesario el Estudio de Inundabilidad.

4.3. Estudio ambiental y territorial estratégico, Estudio de Integración Paisajística o Estudio de Paisaje

Se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de esta Ley. Se adjunta a este borrador de Plan Especial el Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de reserva de suelo para red viaria de acceso al Centro de Transformación.

El Plan no interviene en el paisaje puesto que es escasa la magnitud de la actuación limitándose a la pavimentación de unos metros de superficie que permita el acceso del vehículo de mantenimiento para el Centro de Transformación. Por lo cual, no se prevé ningún efecto significativo sobre el medio ambiente u otros elementos del territorio.

4.4. Estudio de Viabilidad económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

Las obras se subvencionan al amparo del Plan de Núcleos (PN) 2014-2015 de la Diputación de Valencia.

4.5. Estudio Acústico

Según la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica:

Artículo 3. Ámbito de aplicación

La presente ley será de aplicación en la Comunidad Valenciana a las actividades, comportamientos, instalaciones, medios de transporte máquinas que en su funcionamiento, uso o ejercicio produzcan ruidos o vibraciones que puedan causar molestias a las personas, generar riesgos para su salud o bienestar o deteriorar la calidad del medio ambiente.

El vial se utilizará de forma muy puntual. No se prevé ningún tipo de ruido con su uso por lo tanto que necesite de realizar el estudio acústico.

4.6. Estudio de Impacto Ambiental

“Los diferentes proyectos que precisan un Estudio de Impacto Ambiental aparecen recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley



de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. Según este R.D. deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los contemplados en el Artículo 3

Artículo 3. Ámbito.

Siempre se someterán a evaluación de impacto ambiental los incluidos en el Anexo I.

Los proyectos, públicos y privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en esta Ley.”

La actividad no está incluida en el Anexo I del Real Decreto. Por todo ello, no procede el Estudio de Impacto Ambiental en la redacción de este Plan Especial.

4.7. Estudio de Tráfico

La actividad no es susceptible de generar tráfico que merezca un estudio específico debido al carácter de uso puntual del vial.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1. ZONAS VERDES

4.1.1. Definición:

Se define como zona verde de uso público, es decir, espacio destinado a plantaciones de arbolado, jardinería, paseo, esparcimiento descanso al aire libre de la población. Son de propiedad municipal y serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento.

4.1.2. Retranqueos: Cualquier edificación estará retranqueada de los límites del parque una distancia mínima de 5 metros.

4.1.3. Edificabilidad permitida: 0,05 m² de superficie construida por m² de superficie de parcela.

4.1.4. Superficie máxima de ocupación: La ocupación máxima por edificación será del 5% de la superficie total del parque o jardín.

4.1.5. Número de plantas y Alturas máximas de Edificación: El número máximo de plantas será de una planta y la altura máxima de edificación será de 3,5 metros.

4.1.6. Cerramientos: El cerramiento solo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 metros autorizándose rebasar ésta, con setos vegetales o con protecciones diáfanos, de estética acorde con la zona.



4.1.7. Condiciones de uso:

Usos dominantes: parques, jardines, áreas ajardinadas y arboladas.

Usos obligatorios: Áreas de juego y recreo para niños y recorridos peatonales en los parques y jardines.

Usos permitidos: Se tolera la ubicación de los siguientes usos, siempre y cuando se mantenga la propiedad del suelo como de dominio público:

- Industria: Sólo en categoría 5, con volumen edificable máximo de 200 m³ para aseos e instalaciones de servicios, jardinería y limpieza de parques.
- Comercio: Servicios y Oficinas: categoría 4. En parques y jardines urbanos. Volumen edificable máximo de 100 m³ solo para bares y quioscos.
- Religioso: categoría 3, con volumen edificable máximo de 300 m³ en parques y jardines.
- Deportivo: categorías 2 y 3 con una ocupación máxima del terreno por instalaciones al aire libre sin edificar del 10% del parque o jardín.

Usos prohibidos: Los no especificados anteriormente.

Condiciones Estéticas: La composición arquitectónica y materiales de los edificios aislados en esta zona, deberán ser de calidad con el debido respeto al ambiente de la zona y a su emplazamiento.

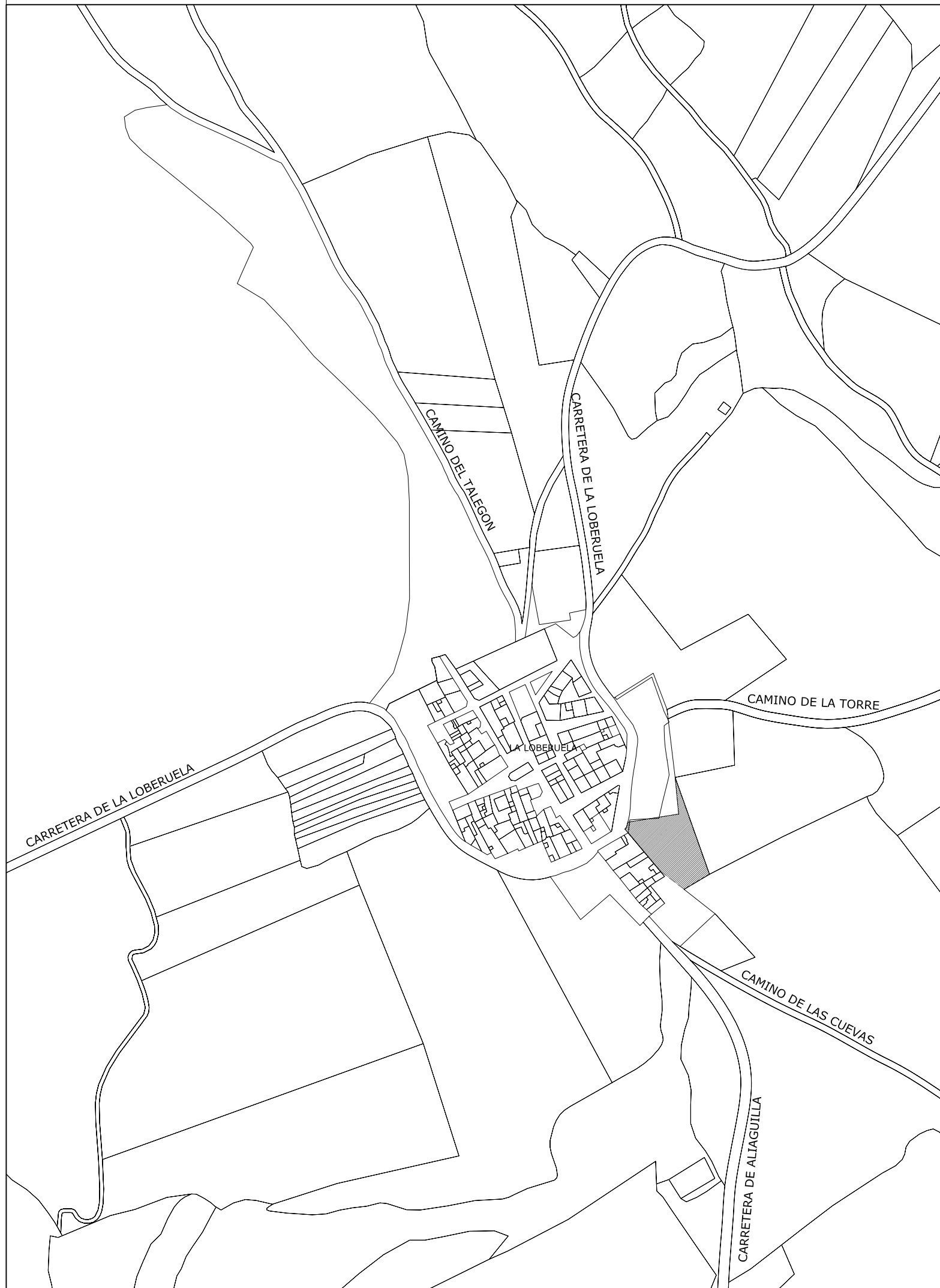
4.2. RED VIARIA


4.2.1. Definición: Terrenos destinados a red viaria de carácter secundario y viarios peatonales. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos, permitiéndose sólo el acceso a vecinos y camión de mantenimiento del Centro de Transformación.

4.2.2. Condiciones de uso:

Uso dominante: red viaria para circulación de tráfico rodado y de peatones.

Usos prohibidos: los no especificados anteriormente.



 ÁMBITO REGULADO POR EL PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE = 1.725,00 m²

PLAN ESPECIAL RESERVA DE SUELO DESTINADO A RED VIARIA Y ZONAS VERDES

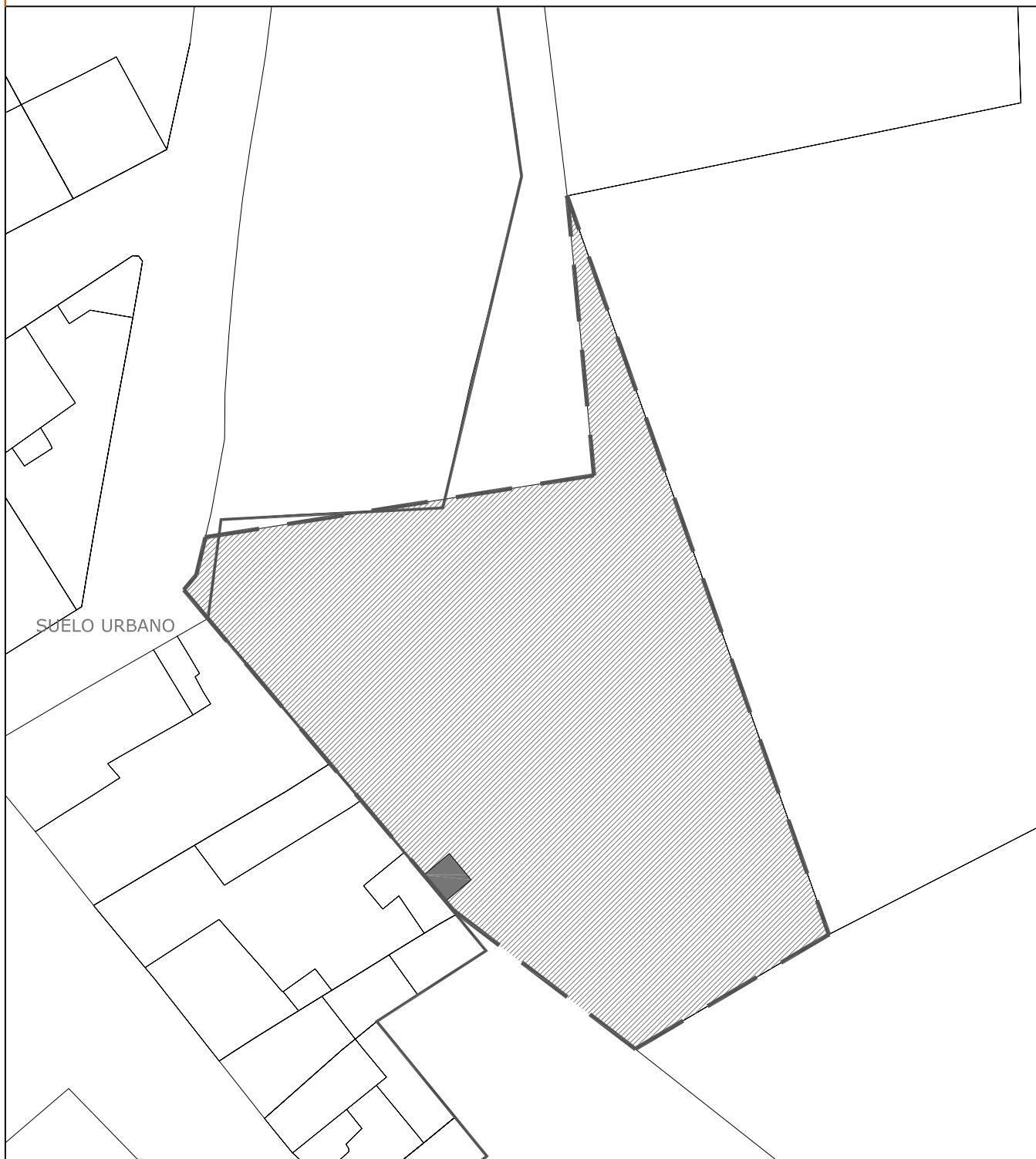
PLANO DE INFORMACIÓN:
EMPLAZAMIENTO

E: 1/3000



POLÍGONO 3 PARCELA 468
EL MATIZAL. CAMPORROBLES (VALENCIA)
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CAMPORROBLES

01
SEP 2015



SUELO URBANO

— — ÁMBITO REGULADO POR PLAN ESPECIAL

— LÍMITE DE SUELO URBANO

 USO ACTUAL: AGRÍCOLA. REF. CATASTRAL: 46082A003004680000MT

 USO ACTUAL: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

PLAN ESPECIAL RESERVA DE SUELO DESTINADO A RED VIARIA Y ZONAS VERDES

PLANO DE INFORMACIÓN:
CATASTRAL Y USOS ACTUALES
TERRITORIO

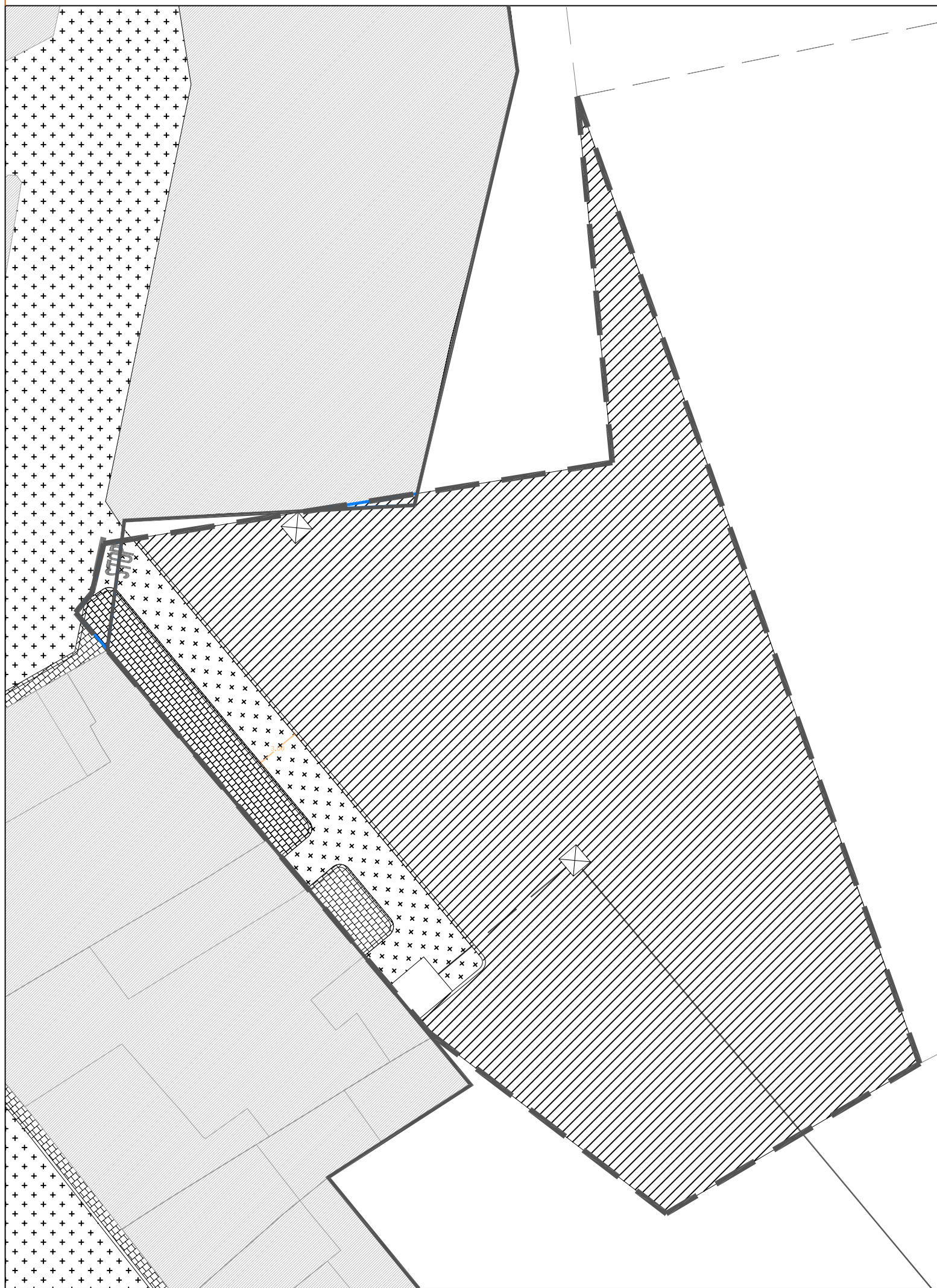
POLÍGONO 3 PARCELA 468
EL MATIZAL, CAMPORROBLES (VALENCIA)
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CAMPORROBLES



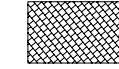

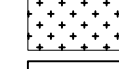


E: 1/500



02

SEP 2015



-  ÁMBITO REGULADO POR PLAN ESPECIAL
-  LÍMITE SUELO URBANO
-  ÁREA PAVIMENTADA: ACERA PEATONAL
-  ZONA VERDE
-  ZONA ASFALTADA
-  SUELO NO URBANIZABLE: USO AGRÍCOLA
-  SUELO URBANO

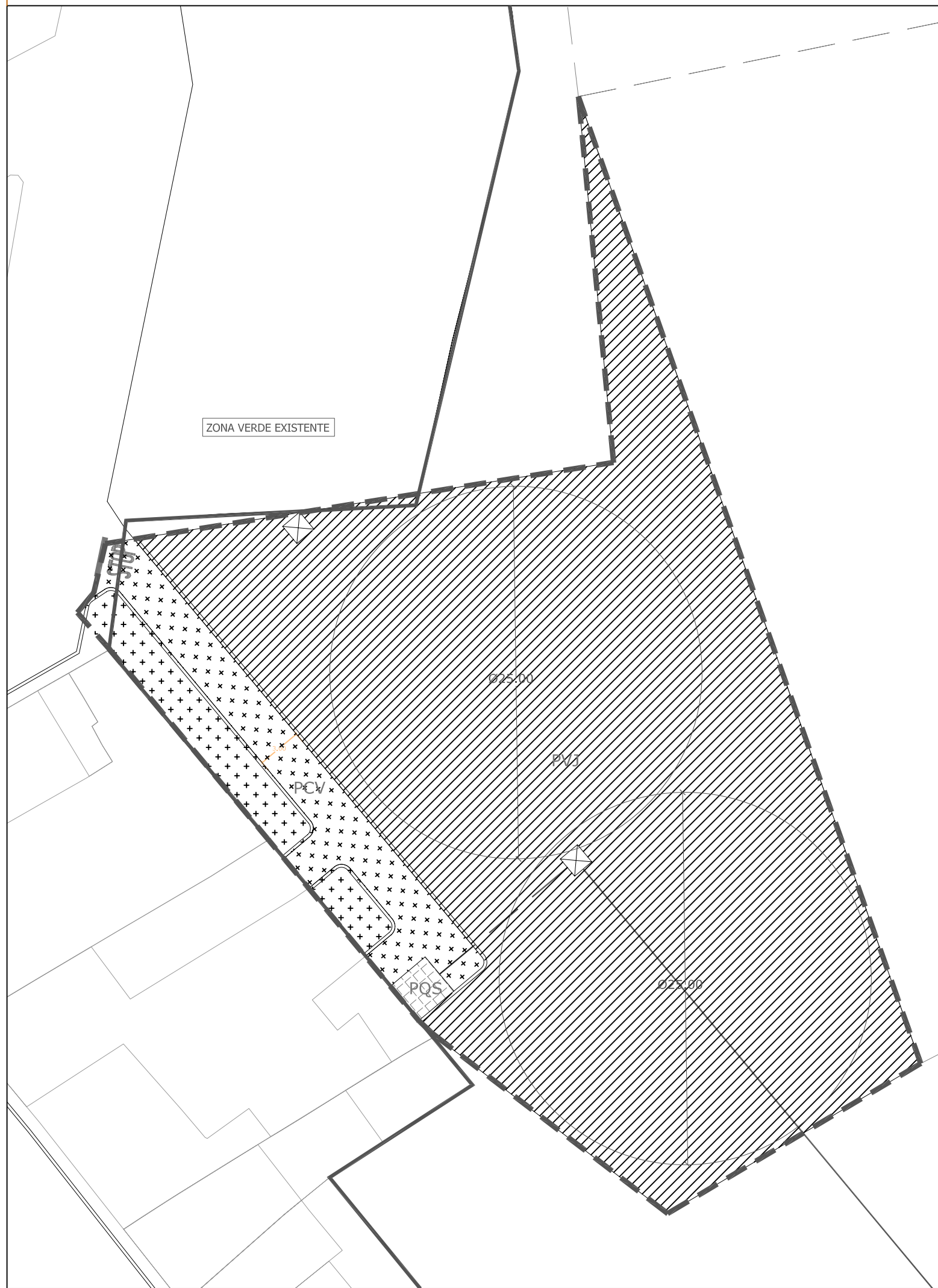
PLAN ESPECIAL RESERVA DE SUELO DESTINADO A RED VIARIA Y ZONAS VERDES






PLANO DE ORDENACIÓN:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

E: 1/300



POLÍGONO 3 PARCELA 468
EL MATIZAL. CAMPORROBLES (VALENCIA)
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CAMPORROBLES



- 
 ÁMBITO REGULADO POR PLAN ESPECIAL. Superf = 1.725,00 m²
- 
 LÍMITE SUELO URBANO
- 
 PVJ
 Superf en SU = 2,49 m²
 Superf en SNU= 1.502,43 m² Total 1.504,92 m² > 1000 m²
- 
 PCV
 Superf en SU = 10,37 m²
 Superf en SNU= 200,71 m²
- 
 PQS. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
 Superf en SNU = 9,00 m²

PLAN ESPECIAL RESERVA DE SUELO DESTINADO A RED VIARIA Y ZONAS VERDES

PLANO DE ORDENACIÓN:
USOS ACTUALES

E: 1/300



POLÍGONO 3 PARCELA 468
EL MATIZAL. CAMPORROBLES (VALENCIA)
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CAMPORROBLES