

## **1.- SISTEMA URBANO**

### **1.1.- ELEMENTOS DEFINITORIOS Y EVOLUCIÓN**

Cerdá se encuentra situada, dentro de la provincia de Valencia, en la Comarca de La Costera y a cuatro km. de la capital de la misma, Xátiva.

Es un municipio con territorio discontinuo, con numerosas pertenencias enclavadas en los términos colindantes. La superficie del término es sensiblemente llana, a excepción de una pequeña zona montañosa en la pertenencia de Fontanares, la situada más al oeste.

La caracterización agraria del municipio se traduce en una estructura urbana compuesta por edificaciones de dos o tres plantas, con una red viaria de trazado irregular, un tanto tortuoso a veces, que delimita unas manzanas irregulares.

La expansión urbana se ha producido a partir del núcleo más antiguo que se apoya en las plazas de la Iglesia y Bandera de España y siguiendo el trazado de las carreteras y caminos.

En algún caso, aparece una cierta discontinuidad en el tejido urbano, quedando poco definidos algunos bordes, aunque la percepción global del conjunto es clara.

La trama urbana se conserva bien, sin que se hayan producido sustituciones por edificios más altos, por lo que el perfil urbano se conserva bastante homogéneo y el conjunto mantiene su carácter.

El municipio de Cerdá está estrechamente ligado, en el aspecto territorial, con los municipios colindantes situados a lo largo de la antigua carretera nacional CN-430, como son Torrella, Llanera de Ranes y la pedanía Torre Cerdá perteneciente al término de Canals, además de la existencia de dos manzanas que, perteneciendo a este último, forman realmente parte de la trama urbana de Cerdá, al definir una de las fachadas de la calle Xátiva y Plaza del Labrador, por discurrir el límite de términos municipales por el centro de dichos espacios urbanos.

Todos forman un núcleo de población casi contínuo, siendo determinante para el desarrollo urbano de Cerdá el casco urbano de Torrella y las dos manzanas de Canals descritas en el párrafo anterior, debido a su proximidad al casco urbano de Cerdá, siendo menos importante la influencia de Llanera de Ranes y Torre Cerdá por quedar al otro lado del término de Torrella y de la carretera autonómica CV-40, respectivamente.

## **1.2.- ZONAS DE INFLUENCIA Y SISTEMAS DE RELACIÓN**

Saliendo de los límites de la comarca de La Costera existen tres direcciones fundamentales hacia las cuales se proyecta la actividad humana y económica de estos municipios y que son coincidentes con las salidas naturales del valle. Estas son:

- Hacia el norte, en dirección a Valencia, como capital de Provincia y Comunidad Autónoma y centro de comunicaciones importante.
- Hacia el sudoeste, en dirección a Allanas, como nudo de comunicaciones de la ruta Madrid-Alicante y salida natural hacia el sur de la península.
- Hacia el sur, en dirección a Alcoy y Alicante, ruta cada vez más importante al estar siendo convertida en autovía y erigirse, en un futuro próximo, en la comunicación más idónea entre Valencia y Alicante.

Dentro de la comarca, Xátiva es el gran centro polarizante de la zona, situándose en ella servicios sanitarios como la Residencia de la Seguridad Social, centros educativos de enseñanza media, etc., además de tratarse de una ciudad con una gran tradición tanto cultural como comercial.

Por otra parte, Xátiva dispone de servicio de transporte ferroviario, ejerciendo por ello una influencia importante sobre Cerdá como lugar de partida y llegada de mercancías y personas. En este sentido, también cabe destacar la estación de Alcudia de Crespins.

## **2.- PLANEAMIENTO**

### **2.1.- PLANEAMIENTO SUPERIOR**

No existe ningún tipo de planeamiento superior (Plan de Acción Territorial, etc.) que pueda ser vinculante para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Cerdá.

### **2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **2.2.1.- ANTECEDENTES**

Actualmente están en vigor unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo es de fecha 29 de noviembre de 1.988. Anteriormente a éste, existía un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de noviembre de 1.982.

#### **2.2.2.- ESTRUCTURA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento se desarrollaron teniendo en cuenta lo preceptuado en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1.975 y su Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, en el Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 y en el Pliego de Prescripciones Técnicas establecido por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Basandose en esta Ley, los documentos básicos que componen Las Normas son la Memoria, los Planos de Ordenación y la Normativa Urbanística, para cuya redacción se tubo en cuenta los trabajos de Información previos. Todos estos documentos fueron objeto de información pública. En ellos se justifican los objetivos de Las Normas y razonan las propuestas para la adopción de determinaciones concretas de planeamiento y gestión, así como las previsiones temporales de actuación, sus costes y los recursos asignables a la ordenación urbanística.

### **2.2.3.- ESQUEMA TERRITORIAL Y MODELO URBANO**

Como se ha comentado en el apartado 1.1., el término municipal de Cerdá presenta un territorio discontinuo, con numerosas pertenencias enclavadas en los términos colindantes. El medio urbano está situada en el segundo enclave situado más al este, el cual es atravesado en dirección nordeste-suroeste por la antigua carretera nacional CN-430.

El suelo urbano está compuesto por dos zonas separadas entre sí por unos cien metros:

- la primera, y más importante, comprende la práctica totalidad del mismo.
- la segunda, enclavada al este de la primera y bastante más pequeña, contiene un equipamiento escolar, otro deportivo y una mínima zona residencial

Las zonas industriales se sitúan, la más pequeña al noroeste del núcleo urbano principal y la más extensa al sudeste del mismo, sin separación física con las zonas residenciales.

El resto del término está clasificado como suelo no urbanizable.

### **2.2.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Tal y como preveía la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, el Término Municipal se clasifica en las vigentes Normas según las categorías siguientes:

A) Suelo urbano

Se delimita como tal los terrenos que cuentan con los correspondientes servicios urbanísticos, o que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

A los efectos de su desarrollo se delimitaron tres unidades de actuación. En ellas los propietarios debían cumplir los objetivos que rigen para suelo urbano, en cuanto a la cesión gratuita y libre de cargas al Municipio de los terrenos destinados a viales, zonas verdes y equipamientos.

B) Suelo no urbanizable.

Además de las zonas de protección de carreteras, cauces públicos, líneas eléctricas y vías pecuarias, se establecen tres categorías:

- Protección paisajística: zona situada en la pertenencia de Fontaneres, al oeste de la carretera CV-567 (antigua C-322) de Xàtiva a Ayora.
- Protección agrícola: zona situada en el resto de la pertenencia de Fontaneres y demás pertenencias, excepto en la de Escaleta, La Caseta, La Font y el suelo urbano.
- No protegido: el no incluido en los apartados anteriores.

### **2.2.5.- CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Dentro de la calificación y regulación del suelo urbano, se definieron los usos pormenorizados para cada una de las zonas, así como la reglamentación detallada de cada una de las categorías en que se subdivide cada uso.

La regulación establecida en Las Normas es la siguiente:

- a) Viales
- b) Espacios libres de uso público (zonas verdes y deportivas)
- c) Equipamiento cultural y docente
- d) Resto de equipamiento (social, asistencial, religioso, administrativo, etc.)
- e) Superficie de edificación privada

En cuanto a esta última regulación, se establecen tres categorías:

- Protección ambiental: comprende el núcleo histórico y su entorno inmediato.
- Residencial intensivo: comprende el resto de uso residencial.
- Industrial.

### **2.3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

No estaba previsto en Las Normas ningún tipo de planeamiento diferido, sólomente las unidades de actuación que se describen a continuación.

Para llegar a una mayor concreción que permitiera definir mejor los derechos y deberes de los propietarios de suelo y para facilitar la ejecución de las Normas Subsidiarias, se definieron tres unidades de actuación.

A continuación se enumera cada una de ellas y el grado de desarrollo en que se encuentran:

- Unidad de Actuación nº 1
  - situación: en el centro y norte del casco urbano, entre la carretera N-430, el límite del término con Torrella , el camino de Torrella y la edificación existente
  - uso: residencial
  - superficie: 12.721 m<sup>2</sup>
  - estado: se ha desarrollado parcialmente
- Unidad de Actuación nº 2
  - situación: al este del casco urbano, entre la carretera CV-567 (antigua C-322 o camino de Xátiva), el camino que va hacia Torrella por la derecha del parque infantil, el límite del término de Torrella y el límite del suelo urbano
  - uso: industrial
  - superficie: 7.169 m<sup>2</sup>
  - estado: no iniciada
- Unidad de Actuación nº 3
  - situación: al oeste del casco urbano, desde la edificación existente hasta el límite del suelo urbano
  - uso: residencial, industrial
  - superficie: 1.631 m<sup>2</sup>
  - estado: no iniciada

### **3.- ACTUACIONES SECTORIALES**

#### **3.1.- REDES ARTERIALES**

En este sector existe una actuación a tener en cuenta a la hora de redactar el Plan General, que es la transformación de la carretera CV-40 en autovía, por parte de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Si bien esta obra pública no se ubica físicamente en ninguna de las pertenencias del término municipal de Cerdá, la proximidad de la misma a éste y la importancia de

dicha obra pública como vía de comunicación autonómica e incluso estatal, puede condicionar directamente la redacción del Plan al incrementarse la demanda de suelo urbanizado, con la consiguiente necesidad de destinar suelo actualmente no urbanizable para usos tanto industrial y comercial como residencial.

Por otra parte, es reciente la construcción de un gasoducto que discurre por el sur del casco urbano de la población y cercano a éste, a unos doscientos metros y en dirección este-oeste.

### **3.2.- OBRAS PROGRAMADAS**

Acogidas a los distintos planes y programas de ayuda de la Diputación Provincial, se programan las siguientes actuaciones:

#### PROGRAMA OPERATIVO LOCAL (P.O.L.) DE OBRAS PARA 1.997

Remodelación de la travesía de la antigua carretera nacional 430 (CN-430) a su paso por el casco urbano de la población.

Número de Obra: 118

Financiación: FEDER, Administración Central (M.A.P.).... 1.889.922 pts.  
 FEDER, Administración Local..... 8.609.996 pts.  
 Administración Central (M.A.P.)..... 810.000 pts.  
 Diputación Provincial ..... 2.940.000 pts.  
 Ayuntamiento..... 750.000 pts.

#### PLAN PROVINCIAL DE INVERSIONES LOCALES (P.P.I.L.) EN EL PERIODO 1.997/2.000

año	% subv.	denominación	presup.	imp. subv.	imp. aytm
1.997	.....95	..... Centro Cívico Social, 2ª fase	.... 6.525.084	.....6.198.830	.....326.254
1.998	.....95	..... Centro Cívico Social, 3ª fase	.... 6.525.084	.....6.198.830	.....326.254
1.999	.....95	..... Centro Cívico Social, 4ª fase	.... 6.525.084	.....6.198.830	.....326.254
2.000	.....95	..... Ampliación Cementerio	..... 6.525.084	.....6.198.830	.....326.254

Anteriormente a estas obras programadas, se han llevado a cabo las siguientes:

año	% subv.	denominación	presup.	imp. subv.	imp. aytm
1.996	.....95	..... Centro Cívico Social, 1ª fase	.... 6.525.084	.....6.198.830	.....326.254

Acogidas a los programas de ayuda de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (C.O.P.U.T.), se encuentran las siguientes:

- Acondicionamiento del Camino del Cementerio, consistente en el ensanchamiento del mismo, canalización de las aguas pluviales, alumbrado público y asfaltado, a realizar durante el año 1.997 y para el cual se solicita una subvención del 100%.
- Solicitud de modificación del trazado de la antigua carretera comarcal C-322, actualmente con la denominación CV-567.

### **3.3.- OBRAS EN EJECUCION**

La empresa pública de la Diputación I.M.E.L.S.A. (Impulso Económico Local) está ejecutando la cubrición de la Acequia de Ranés a su paso por el término municipal, con un presupuesto de adjudicación de 4.020.000 pts. y una subvención del 95%.

Esta misma empresa ya ha finalizado el pavimentado del Camino de Torre Cerdá, con un presupuesto de 1.218.821 pts. y una financiación también del 95%.

Además, la Diputación ha subvencionado un 50% de 1.350.000 pts. que ha costado la instalación de una depuradora en la piscina del polideportivo.

Por su parte, la Consellería de Agricultura ha financiado con un 40% la pavimentación del Camino de Tejar, obra también finalizada.

## **4.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES**

### **4.1.- LICENCIAS MUNICIPALES**

El número de licencias de obra concedidas en los últimos nueve años son las que se relacionan a continuación:

<u>año</u>	<u>obras menores</u>	<u>obras mayores</u>
1.988	13	0
1.989	12	0
1.990	6	0
1.991	15	0
1.992	17	1
1.993	21	1
1.994	18	2
1.995	20	2
1.996	7	0

Los datos disponibles correspondientes a 1.996 son hasta el 30 de septiembre.

A la vista del cuadro anterior, se observa que desde 1.988 hasta 1.991 no se ha solicitado ninguna licencia de obra de nueva planta. Durante esos años sólo se han

pedido licencias de obras menores para efectuar reparaciones en viviendas y edificios existentes.

A partir de 1.992 se empiezan a solicitar licencias para la construcción de viviendas de nueva planta a razón de uno o dos por año.

Estos datos reflejan una escasa actividad edificatoria, puesto que tan solo se han construído seis viviendas nuevas en nueve años. Por otro lado, el total de 129 licencias de obras menores, que arroja una media de 14 anuales, sigue sin ser excesivo.

En síntesis, continua la tendencia de los años anteriores a 1.988, es decir, se realizan trabajos de conservación o rehabilitación parcial de las viviendas existentes, pero no se producen derribos para sustituir edificios viejos por otros nuevos, ni tampoco se construyen demasiados de nueva planta sobre los solares disponibles.

## **4.2.- CONSERVACION HISTORICO-ARTISTICA Y DE ESPACIOS NATURALES**

### **4.2.1.- VALORES ESTETICOS. EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERES**

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en su artículo 17.3., establece que todo Plan General deberá delimitar al menos un núcleo histórico tradicional como zona diferenciada del resto de la población, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Al mismo tiempo, catalogará los bienes inmuebles y espacios de interés y adoptará las medidas protectoras que resulten de interés teniendo en cuenta el valor artístico, histórico, arquitectónico, botánico, etc. de aquellos y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretenda conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas,

### **4.2.2.- VALORES PAISAJISTICOS ARQUEOLOGICOS Y AGRICOLAS**

El término de Cerdá está en el límite de la zona de huerta de la comarca de La Costera. En general, sus terrenos son fértiles y hay cultivos tanto de regadío (naranjos, frutales, hortalizas) como de secano (olivo, vid, algarrobos, almendros).

No hay en todo el término municipal ningún espacio, parque ni área natural definido como tal. No obstante, se puede señalar como de especial interés paisajístico el manantial de Els Fontanals, que puede convertirse, regulando su uso para evitar una utilización desordenada, en un espacio natural en el que poder desarrollar actividades recreativas y de esparcimiento.



Es muy importante conseguir una utilización racional de todos los recursos naturales, en particular, en las áreas de alto potencial agrícola, no sólo como tal recurso, sino por las implicaciones humanas que su aprovechamiento conlleva.

## **5.- ORGANIZACION ADMINISTRATIVA Y CAPACIDAD DE GESTION**

### **5.1.- ORGANIZACION**

En el marco estatal, las Comunidades Autónomas representan entidades político-territoriales con capacidad de autogestión y que, dentro de los límites marcados por la Constitución, gobiernan el área determinada por sus límites geográficos. Esta extensión del proceso autonómico a diversas regiones ha sido consecuencia, además, de una nueva concepción del espacio territorial como escenario de planificación y de gestión de los servicios públicos.

Por otra parte, la pertenencia de España a la Unión Europea, puede obligar a la adopción de determinadas normas y preceptos, de ámbito supranacional, a la hora de elaborar los documentos que regulen la actividad urbanística.

Las relaciones existentes entre las “cuatro administraciones”, Europea, Nacional, Autonómica y Municipal, no siempre son todo lo fluidas que sería de desear, con la implicación negativa que ello supone en el momento de proceder a la redacción de Planes Urbanísticos y , fundamentalmente, durante el proceso de su desarrollo posterior.

En este marco, las leyes cuyo concurso es preciso tener en cuenta para la Redacción de Planes Generales son, entre otras:

De ámbito estatal:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio), en lo que no contradiga a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de ámbito autonómico
- Ley de Aguas (Real Decreto 927/1988 de 29 de julio)
- Ley de Carreteras (Ley 25/1988 de 29 julio), cuyo objetivo es la regulación de la planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras estatales, en donde se establecen tres zonas en cuanto al uso, defensa y limitación de la propiedad, dependiendo de su distancia al eje de la carretera.
  - zona de dominio público
  - zona de servidumbre
  - zona de afección

De ámbito autonómico:

- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre)
- Ley del Suelo No Urbanizable (Ley 4/92 de 5 de junio)
- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (Ley 6/89 de 7 de julio)
- Ley de Parajes Naturales (Ley 2/1988 de 24 de junio)
- Ley de Impacto Ambiental (Ley 2/1989 de 3 de marzo)
- Ley de Saneamiento de las Aguas Residuales (Ley 2/1992 de 26 de marzo)
- Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991 de 27 de marzo), cuyo objetivo es regular el conjunto del sistema viario de la Comunidad Valenciana que no sean de titularidad estatal. En ella se establecen, al igual que en la ley estatal, tres zonas en cuanto a limitaciones de los usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a las carreteras, dependiendo, así mismo, de su distancia al eje de éstas.
  - zona de dominio público
  - zona de protección
  - zona de reserva

En cuanto a los servicios existentes en el Municipio que dependen de las distintas administraciones, se relacionan los siguientes:

De ámbito estatal:

- Correos
- Juzgado de paz

De ámbito autonómico:

- Centro de EGB y Guardería

De ámbito municipal:

- Ayuntamiento
- Biblioteca y salón de actos
- Hogar del jubilado
- Parque polideportivo

De ámbito religioso:

- Iglesia parroquial
- Cementerio

## **5.2.- PERSONAL**

La plantilla del Ayuntamiento de Cerdá es la siguiente:

- una Secretaria-Interventora, con dedicación parcial (40%)

- un Auxiliar de Administración general (50%)
- un Técnico de Grado Medio, con dedicación parcial, acogido al Convenio con la Diputación Provincial
- un Técnico Agrícola, con dedicación parcial, acogido, igualmente, al Convenio con la Diputación Provincial
- un Asistente Social, en colaboración con los otros Ayuntamientos de la Mancomunidad
- un Ordenanza, con contrato parcial
- un Objeto de Conciencia, en ejecución de la prestación sustitutoria del servicio militar

La Corporación Municipal está formada por cinco personas (alcalde y cuatro concejales).

### **5.3.- RELACION DE BIENES. PATRIMONIO MUNICIPAL**

Según los datos existentes en el Libro inventario de bienes municipales, resulta que las propiedades del Ayuntamiento de Cerdá son las siguientes:

- Antiguo Ayuntamiento y Biblioteca, C/ Santa Teresa, nº 8  
superficie: 300 m<sup>2</sup>  
valoración: 1.278.894 pts.
- Parque infantil, Avda/ Carmen Moya, s/n  
valoración: 420.000 pts.
- Salón Ayuntamiento, C/ San Antonio, nº 5  
valoración: 2.500.000 pts.
- Edificio Ayuntamiento, Pz/ Bandera de España, nº 8  
valoración: 2.214.754 pts.
- Calle San Roque, nº 5 y 7
- Cementerio Municipal, Partida Milans, Polígono 4, parcela 7a, Camino de los Yésares  
superficie: 1.200 m<sup>2</sup> (12 áreas)  
valoración: 2.050.000 pts.
- Calvario, Polígono, 1, parcela 4 (zona verde al oeste del casco urbano)  
valoración: 150.000 pts.
- Anexo Polideportivo, Polígono 1, parcela 18  
valoración: 965.000 pts.
- Anexo Polideportivo, Polígono 1, parte de la parcela 4 (escuelas)  
valoración: 1.800.000 pts.
- Edificio Escuelas, Polígono 1, partida Brazal de Baix  
valoración: 3.500.000 pts.

- Lavadero Público  
valoración: 328.315 pts.
- Estación Depuradora, Polígono 1, parte de parcela 43 y 46  
valoración: 260.000 pts.

Además de éstas parcelas, figuran en el Libro inventario de bienes municipales una parcela de rústica en el paraje de La Cañada y 14 en el paraje de Fontanares.

También figuran en dicho Libro inventario las conducciones de aguas potables, saneamiento, el transformador de luz y los viarios del suelo urbano.

#### **5.4.- RECURSOS ECONOMICOS**

Tomando como año de partida 1.988 por haberse aprobado en el transcurso del mismo el planeamiento vigente en la actualidad y según los datos facilitados por el Ayuntamiento, la evolución de los presupuestos municipales en los últimos años ha sido la siguiente:

año	presupuesto	valor relativo (base 100 año 1988)
1.988	5.400.000	100
1.989	16.117.510	298
1.990	11.325.531	209
1.991	18.825.359	348
1.992	14.958.125	277
1.993	13.770.698	255
1.994	16.920.923	313
1.995	14.258.198	264
1.996	15.176.851	281

Como puede observarse, la evolución de los presupuestos es bastante irregular. Se produce un fuerte incremento del presupuesto municipal en el año 1.989 con respecto al año anterior, de casi un 300%, y a partir de este año las diferencias entre los diferentes presupuestos anuales suben y bajan aleatoriamente, formando un auténtico diente de sierra.