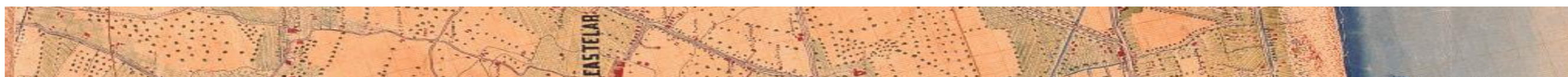


**DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA**  
**PLAN ESPECIAL DE CASTELLAR-L'OLIVERAL**



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA





El presente documento responde a la estrategia impulsada por el Ayuntamiento de Valencia para implementar procesos de consulta y participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de planeamiento desde el inicio de su elaboración.

En particular, la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana, establece en su artículo 49bis la necesidad de realizar, con carácter previo a la elaboración del primer borrador, una consulta pública a través del portal web municipal que, durante un plazo de veinte días, permita recabar la opinión de las personas y organizaciones potencialmente afectadas por el futuro Plan.

El documento de consulta previa elaborado al efecto se expone en la dirección web habilitada para ello por el Área de Desarrollo Urbano y Vivienda del ayuntamiento de Valencia, junto con un cuestionario normalizado que pretende facilitar la participación de las personas interesadas y que podrá ser presentado en cualquier registro municipal o enviado por correo electrónico a la dirección [cpreviapl@valencia.es](mailto:cpreviapl@valencia.es)

Imprimir únicamente la hoja del formulario generando un fichero "pdf" y enviarla por correo electrónico a:

[cpreviapl@valencia.es](mailto:cpreviapl@valencia.es)

## 1. INICIATIVA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD

La Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana, a través de la moción de fecha 29 de mayo de 2020, acuerda la necesidad de revisar la ordenación de Castellar - L'Oliveral encargando al Servicio de Planeamiento las gestiones necesarias para la revisión del planeamiento en ese ámbito.

El tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU de 1988, que ordena mayoritariamente el ámbito de Castellar-L'Oliveral y del PRI PS1 de Castellar de 1999, evidencia la necesidad de revisar su ordenación para poder dar solución a los problemas detectados.

La declaración como Bien de Relevancia Local (BRL) del Núcleo Histórico Tradicional de Castellar, en el "Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos" aprobado el 20 de febrero de 2015, pone de manifiesto su importancia patrimonial. Por ello, esta revisión del planeamiento debe tener también por objeto la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, promoviendo la conservación y recuperación patrimonial.

## 2. PROBLEMAS DETECTADOS

Como resultado de un primer análisis preliminar se han detectado los siguientes problemas:

Problemas con los valores patrimoniales

- Falta de valoración del trazado histórico de la trama urbana y de sus tipologías edificatorias. La superposición del planeamiento vigente con la realidad construida evidencia que existen inmuebles con interés patrimonial fuera de ordenación, encontrándose en mal estado de conservación y abandono.
- Existen edificios con valores patrimoniales no incluidos en el Catálogo de protección.
- La profundidad edificable marcada por el planeamiento para algunas manzanas del (BRL-NHT), provoca que algunas viviendas con tipología de "Casas de Poble" propias de este asentamiento de origen agrícola, también se encuentren fuera de ordenación.
- Además las nuevas alineaciones no respetan algunas de las antiguas vías de conexión con la huerta, dificultando su adecuada relación con su valioso entorno paisajístico.
- El crecimiento a partir de los años 70 con vivienda plurifamiliar en altura y tipologías de Edificación abierta y Ensanche, desvirtúa la integración paisajística del núcleo urbano y su entorno.

Problemas con la previsión de dotaciones y su gestión

- La previsión de suelos dotacionales en el planeamiento vigente, no obtenidos ni ejecutados, obliga a un nuevo análisis de las necesidades reales bajo directrices de calidad y viabilidad.
- Tomando como referencia la sistemática del "Plan Especial de Directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios de la ciudad", se observa que existe exceso de previsión de espacios libres y equipamientos educativos, y déficit de otros equipamientos.

Problemas de movilidad y accesibilidad

- Existe una deficiente comunicación de la Pedanía con el resto de la ciudad y son mejorables las conexiones hacia Pinedo y el frente marítimo, donde la principal conexión *Camí del Tremolar*, no dispone de carril peatonal ni de carril-bici.
- Falta de jerarquización entre viales rodados y peatonales
- Falta de criterio en la urbanización de las calles, por ejemplo, la calle principal "Vicente Puchol", el más importante eje comercial del núcleo, cuenta con cierta densidad de tráfico y aceras estrechas, lo que dificulta la relación entre peatones y tráfico rodado. La urbanización de otras calles es deficiente o inexistente, con ausencia de aceras o

sólo en algunos tramos, lo que dificulta la movilidad y supone un riesgo para el viandante.

- Existen caminos de acceso a los huertos cuyo tratamiento es mejorable, y se echa en falta un recorrido perimetral y señalizado, que permita disfrutar del paisaje que rodea la pedanía y que mejore el borde urbano.

En la misma línea, los vecinos de Castellar-L'Oliveral, en diversas ocasiones, han solicitado al Ayuntamiento que proceda a la revisión de la ordenación pormenorizada para dotar al barrio de unos mejores servicios y equipamientos públicos, una mayor conectividad con el resto de la ciudad y una revalorización de su paisaje, garantizando la recuperación de su trama histórica y de los elementos urbanísticos y rurales que caracterizan el barrio.

Resulta necesaria que la nueva ordenación considere los problemas reales, y los analice en su conjunto, para alcanzar soluciones adecuadas y viables.

### 3. OBJETIVOS DEL PLAN

El objetivo es analizar la realidad de Castellar - L'Oliveral desde diferentes ópticas para conformar un primer diagnóstico que, una vez sometido a consulta y participación ciudadana, sirva de base para la redacción del Plan Especial. No se trata, por tanto, de un documento de planeamiento, sino de un documento de trabajo que debe servir para analizar la realidad y estimular la participación ciudadana.

El documento de síntesis del procedimiento de participación pública posterior, deberá concretar los objetivos del futuro planeamiento especial de Castellar-L'Oliveral y las alternativas de ordenación que debe contemplar desde una perspectiva amplia, es decir, teniendo en cuenta todos los aspectos implicados, tanto urbanísticos como funcionales, sociales, ambientales, paisajísticos, económicos o de género.

La detección preliminar de los problemas que se pretenden resolver descritos en el apartado anterior, será complementada con la ayuda de la opinión de la ciudadanía mediante esta consulta pública previa, concretando y definiendo los objetivos para los Estudios Previos que pretendan entre otros:

- Poner en valor los elementos determinantes de la identidad y del patrimonio cultural, recuperando la trama histórica y las tipologías edificatorias propias de origen agrícola.
- Revisar el Catálogo de protección de Bienes y Espacios protegidos y fomentar la rehabilitación del parque de viviendas para mejorar su habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada con una oferta tipológica diversa e integrada en el entorno.

- Conseguir una estructura urbana a la escala del peatón, mediante la jerarquización del tráfico rodado, ordenando a partir de la accesibilidad del peatón a los equipamientos y espacios libres y la conexión con las redes de carril bici y transporte público.
- Establecer criterios de urbanización que permitan recuperar el espacio público.
- Integrar la pedanía de Castellar-L'Oliveral con el medio natural y rural que la rodea, proponiendo recorridos peatonales que permitan disfrutar del paisaje del entorno.

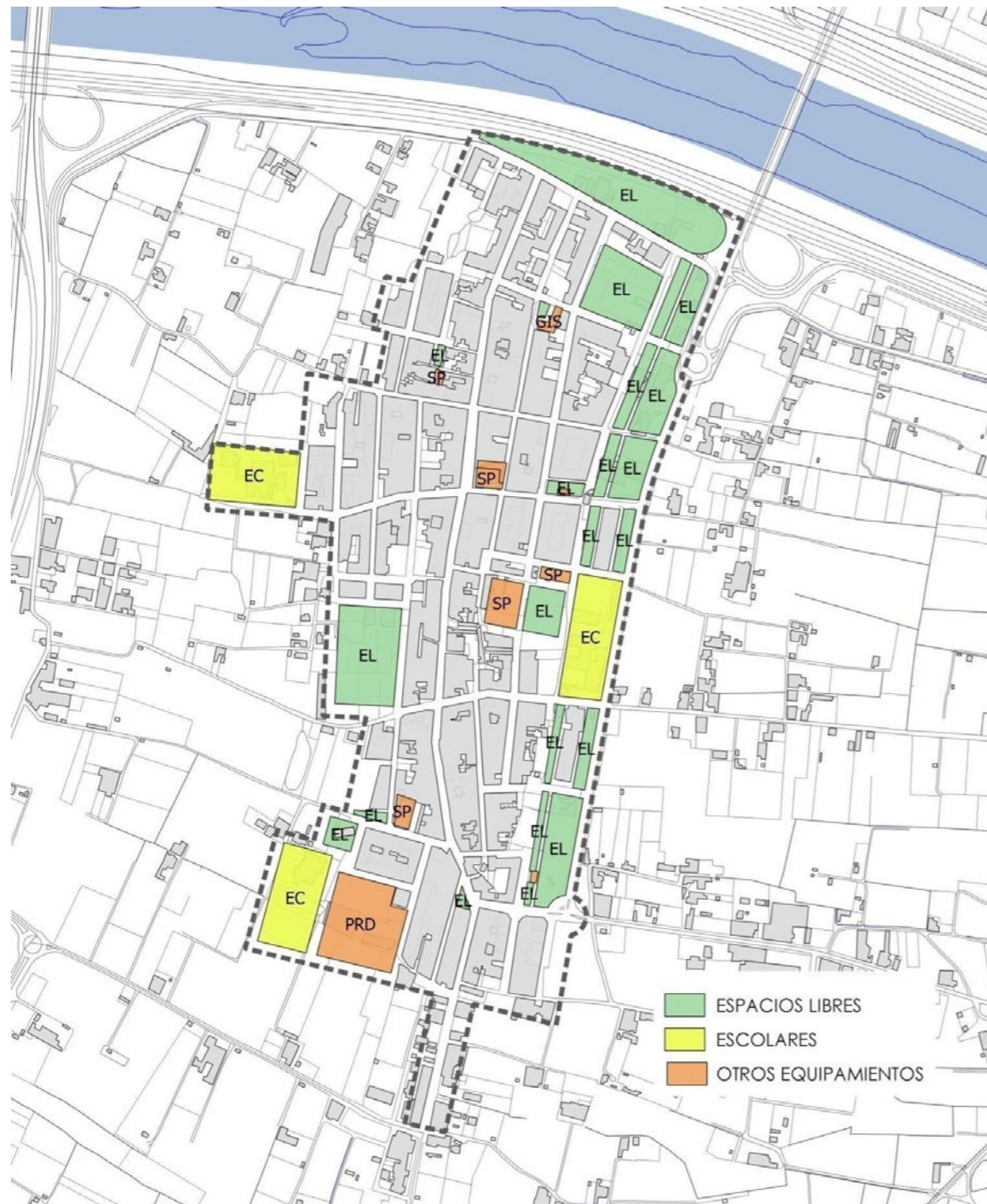
### INDICADORES Y DIAGNÓSTICO DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

En lo referente a los suelos dotacionales, y como el *Plan Especial de Directrices para la mejora de la calidad urbana* de los barrios de la ciudad de 2018, no analiza esta zona de la ciudad, utilizando su sistemática e indicadores, se ha establecido los ratios mínimos y deseables de los Equipamientos (incluyendo los Escolares) y Espacios libres, y se han comparado con los previstos por el planeamiento vigente, lo ejecutado, lo que falta por ejecutar y los excesos. Para este estudio se ha utilizado la población total del barrio de 6.800 habitantes, mayoritariamente localizada en el suelo urbano, y minoritariamente en viviendas dispersas en el suelo no urbanizable del entorno, ya que son los usuarios reales del Área funcional, lo que queda reflejado en la siguiente tabla:

AREA FUNCIONAL	CASTELLAR-L'OLIVERAL
SUPERFICIE	506.462 m2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE DOTACIONAL	123.803,11 m2
ESPACIOS LIBRES	74.459.79 m2
DOT. ESCOLAR	32.482,68 m2
EQUIPAMIENTOS	16.860,64 m2

RATIOS EN CASTELLAR-L'OLIVERAL						
	MINIMO	DESEABLE	PREVISTO PGOU	EJECUTADO	SIN EJECUTAR	EXCESO
EQ-01- RATIO EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	1,79	2,38	4,78	3,94	0,84	2,40
Superficie (m2)			32.482,68	26.799,56	5.683,12	16.298,68
EQ-13-RATIO EQUIPAMIENTO PUBLICO PROXIMIDAD	1,74	3,21	2,48	0,87	1,61	-0,73
Superficie (m2)			16.860,64	5.929,65	10.930,99	-4.967,36
FP-01-RATIO ESPACIOS LIBRES DE PROXIMIDAD	2,50	4,00	10,95	0,16	10,79	6,95
Superficie (m2)			74.454,79	1.112,23	73.342,56	47.254,79





Equipamientos incluidos Escolares y Espacios Libres previstos en el planeamiento vigente

Del análisis de los datos obtenidos en la anterior tabla, se extrae el siguiente diagnóstico:

En cuanto a los equipamientos educativos, se ve que la ratio prevista por el planeamiento es superior a la deseable, e incluso lo ya ejecutado supera lo establecido como deseable.

Respecto al resto de equipamientos públicos hay un claro déficit, no sería suficiente con ejecutar todo lo previsto por el planeamiento, para conseguir una ratio deseable. Esta situación empeora con la superficie realmente ejecutada que se aleja todavía más de lo deseable.

En los espacios libres se advierte que la ratio prevista es excesiva, pero en cambio la superficie realmente ejecutada también es deficitaria.

En relación con esto, otros objetivos que se pretenden son:

- Analizar las necesidades reales actuales en cuanto a equipamientos y espacios libres, atendiendo a la población y considerando los déficits y excesos para conseguir un equilibrio entre la población y los servicios dotacionales dispuestos (ocupación eficiente del suelo), así como entre la oferta y la demanda de usos (uso eficiente del suelo).
- Conseguir mejorar la habitabilidad del sistema de espacios públicos y equipamientos mediante la accesibilidad de todos los ciudadanos.
- Integración de los espacios libres en la infraestructura verde, de forma que dispongan de la calidad ambiental, confort y seguridad que permita la convivencia y relación de las personas.
- La especial localización de la pedanía, rodeada de huerta y caminos rurales de gran valor paisajístico debe de ser considerada al prever y ubicar los Espacios libres.
- Lograr la viabilidad de las dotaciones públicas con propuestas de gestión.

#### 4. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

De acuerdo con lo dispuesto en el anexo XII de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana, la implantación transversal efectiva de la perspectiva de género en la práctica urbanística debe abordarse de manera multiescalar, interdisciplinaria y participativa.

De acuerdo con los principios del urbanismo para las personas, el plan deberá responder a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Para ello, se atenderá a la creación de una red de espacios comunes y a la proximidad de las actividades necesarias para desarrollo de la vida cotidiana, combinando usos y actividades, fomentando la seguridad y la habitabilidad del espacio público, atendiendo a las necesidades de equipamiento y vivienda y fomentando los modos de movilidad sostenible

## 5. CUESTIONARIO DE PARTICIPACIÓN

En cumplimiento a la consulta previa establecida en la LOTUP le pedimos su participación rellenando el cuestionario siguiente y manifestando su opinión sobre cuáles son los problemas del barrio.

Para mejor evaluación de los resultados, le rogamos facilite los datos personales que figuran en la tabla que se inserta a continuación. Estos datos serán tratados y protegidos conforme a la Ley orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

**Nombre y apellidos:**

**D.N.I**

**Teléfono**

**Correo electrónico**

**Dirección Postal:**

**Población:**

**Provincia:**

**Código Postal:**

**Edad (marque la casilla):**

Menos de 20 años

De 20 a 40 años

De 41 a 60 años

Más de 60 años

**Profesión/Estudios:**

**Sexo**

**Relación con la zona (marque la casilla):**

Primera residencia

Segunda residencia

Trabajo

Visitante

Otros:

**¿Pertenece a alguna sociedad u organización cívica?**

Sí

No

En caso afirmativo, cuál:

**Opinión:**

Antes de enviar el formulario a la dirección de correo [cpreviapl@valencia.es](mailto:cpreviapl@valencia.es), imprima solo el formulario generando un fichero en formato pdf con el siguiente nombre "DNI\_CPCASTELLAR.pdf"

Ejemplo: 00000000-A\_CPCASTELLAR.pdf