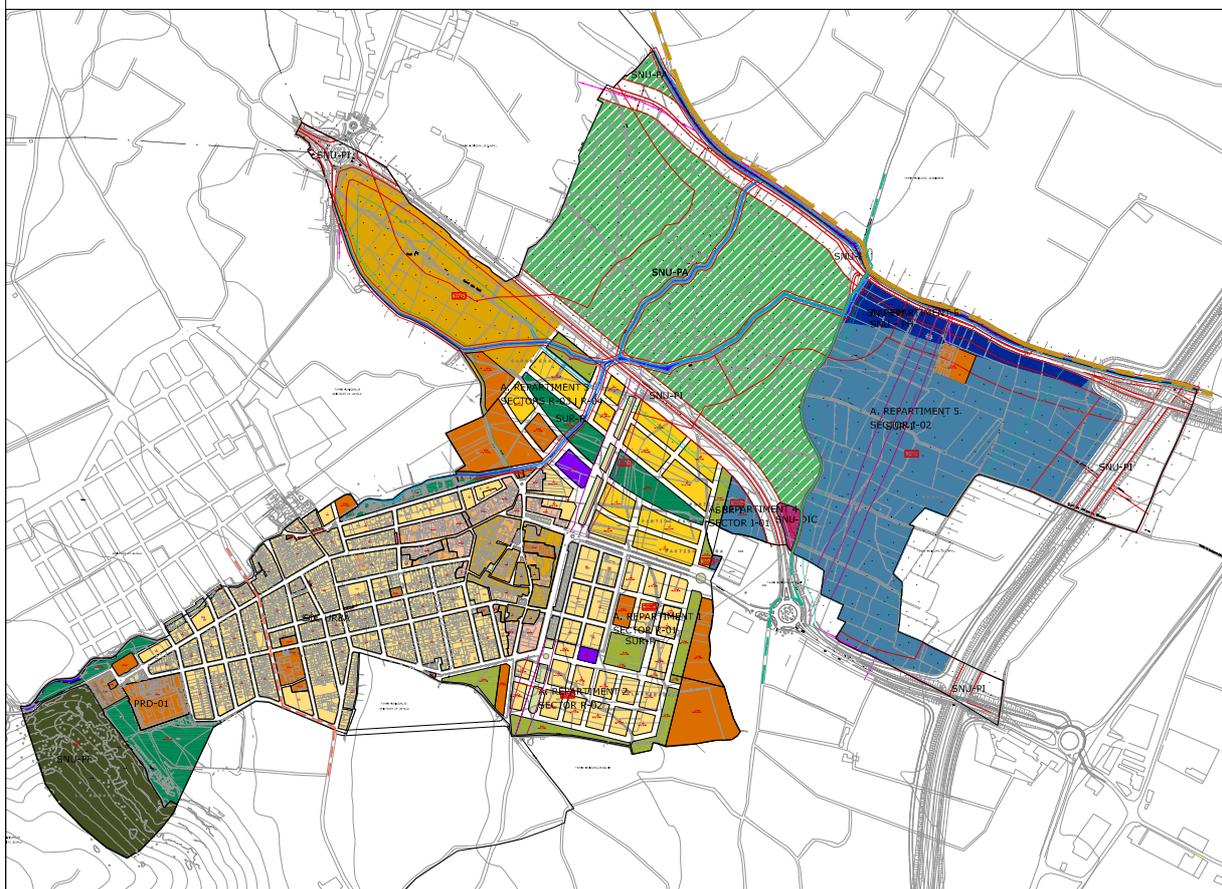


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NOVIEMBRE DE 2009

DOCUMENTO: DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA
DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO



AJUNTAMENT DE FAURA



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

1.- FINALIDAD Y OBJETO

El artículo 17.1.A de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (en adelante, LRAU), establece que los planes generales de ordenación urbana contengan las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (en adelante, Directrices).

El artículo 6 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV) regula el objeto de las Directrices:

- a) Establecer criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones de los Planes a la política territorial de la Generalitat Valenciana y, en particular, su adecuación a los Planes de Acción Territorial , así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.
- b) Identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

2.- CONTENIDO Y FORMA

2.1.- Según establece el artículo 7 del RPCV, el contenido y la forma de las Directrices deberá:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

- a) Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial. En particular, dejarán constancia de la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como no urbanizable y urbanizable, en sus distintas categorías y áreas territoriales.

- b) Establecer los criterios a tener en cuenta ante eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar el suelo, que puedan sobrevenir.

2.2.- Las previsiones contenidas en las Directrices son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en un mejor cumplimiento de las mismas.

2.3.- Las Directrices se formularán de forma concreta y precisa, evitando sustanciarse en meras declaraciones de principio o postulados teóricos. Su redacción será escueta y obviará argumentos descritos y justificativos.

3.- CRITERIOS QUE JUSTIFICAN LA ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.

Los planes de acción territorial, tramitados hasta el momento y que afectan al término municipal de Faura son:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

De entre los niveles de riesgo diferenciados por el PATRICOVA (6 en total), en función de la frecuencia de riesgo de inundación y del nivel de calado que puede alcanzar, en Faura se distinguen áreas de tres niveles:

Frecuencia Alta (25 años)	Calado Alto (>0,80 m)
Frecuencia Media (100 años)	Calado Alto (>0,80 m)
Frecuencia Baja (500 años)	Calado Alto (>0,80 m)

Estas áreas inundables se sitúan en dos barrancos: el Barranco de Quartell, que posee un área al Noroeste del término de Frecuencia Media y Calado Alto y un área inundable que a su vez se divide en una zona de Frecuencia Alta y Calado Alto y una de Frecuencia Baja y Calado Alto. También el Barranco de Faura, posee un área inundable, de Frecuencia Media y Calado Alto. Todas las zonas inundables afectan a edificaciones o a sectores de suelo urbanizable.

Dadas las escasas dimensiones del término municipal y la ubicación de las zonas de crecimiento, y dado que ya se halla clasificado como urbanizable en el anterior planeamiento el sector denominado en el presente Plan como R-03 mantiene su clasificación como suelo urbanizable, con ordenación pormenorizada, pese a verse afectado por riesgo de inundación.

A tal efecto, el Plan dispone que en los sectores afectados sea necesaria la ejecución de medidas de protección contra el riesgo de inundación, con el objeto de desclasificar el área situada en el sector R-



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

3 como tal, consistentes en el encauzamiento de los barrancos hasta la salida del área urbana, así como la obligatoriedad del cumplimiento de la Normativa Urbanística del documento N° 4 del PATRICOVA.

4.- CRITERIOS QUE JUSTIFICAN LA ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN A LAS POLÍTICAS SECTORIALES.

4.1.- En materia de carreteras:

Se incorpora al Plan la Autovía N-340, que no se halla ejecutada en la actualidad.

Se establecen las zonas de protección de la totalidad de las carreteras competencia de diferentes administraciones, en consonancia con lo dispuesto en las diferentes normativas específicas.

4.2.- En materia de obras hidráulicas:

Se identifican las redes de saneamiento existentes, las previstas en función del crecimiento del municipio, la depuradora existente, de que se prevé la duplicación de su superficie.

4.3.- En materia de patrimonio:

Se incorpora al Plan un Catálogo de bienes y espacios protegidos, en el que se identifican los elementos a proteger dentro del término, así como las medidas a tomar para cada uno de ellos con miras a su recuperación.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

Se identifican los bienes de relevancia local, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, dotándolos del grado de protección que indica el Art. 49.2 de dicha Ley.

4.4.- Vías Pecuarias:

Se identifican las vías pecuarias que discurren por el término, señalándolas en planos y tipificándolas conforme a lo establecido en la legislación sectorial.

5.- OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En la actualidad, el principal problema que afecta a la regulación urbanística del territorio es la propia insuficiencia normativa, dado que se trata de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Estas carencias se reflejan fundamentalmente en los siguientes vacíos normativos:

- a) Catalogación y ordenación del patrimonio municipal de tipo arquitectónico, paisajístico, etnológico, etc. El Plan lo subsana mediante la inclusión de un Catálogo de bienes y espacios protegidos, que contiene además normas urbanísticas propias para conseguir la preservación y la recuperación de dicho patrimonio.
- b) Tratamiento insuficiente del suelo no urbanizable.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

- c) Inadaptación de las Normas existentes a los nuevos textos legales, tanto en materia urbanística como de edificación, y en lo que se refiere a ordenanzas para regular la aplicación de nuevas tecnologías que han surgido en los últimos años aplicables a la edificación.

Por tanto, de los objetivos fundamentales a resolver uno ha de ser sin duda dar respuesta a todas las cuestiones planteadas con anterioridad, además de establecer nuevos criterios que modernicen el destino de los suelos urbanizables actuales, y adaptarlos a nuevos criterios en los que las zonas de desarrollo industrial no traben el desarrollo del suelo, se desarrolle el municipio mediante la creación de varios sectores de suelo urbanizable, inmediatos al casco existente que contengan la ordenación pormenorizada y que además financien las infraestructuras que han de servir para posibilitar el desarrollo del municipio, como es el encauzamiento del barranco de Faura o el soterramiento de la línea de alta tensión que discurre por la Ronda de la Diputación.

Criterios de clasificación del suelo.

La clasificación propuesta del suelo persigue los siguientes objetivos fundamentales:

5.1.- Posibilitar el crecimiento de la población, atendiendo a la demanda existente, y manteniendo la densidad en unos límites medio-altos, densidades que se consideran como las más idóneas, debido fundamentalmente a tres cuestiones:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

- a) La validez en este municipio del modelo urbanístico de crecimiento propuesto, ya que es el que se ha venido empleando tradicionalmente, tanto a las densidades previstas como en lo que se refiere a la topología edificatoria. En cualquier caso, se reducen densidades con respecto a las existentes en el casco actual.

- b) Las reducidas dimensiones del término municipal, que impiden reservar grandes áreas urbanizables que posibilitarían la creación de unidades residenciales con innovaciones tipológicas características que no desvirtuaran el modelo de desarrollo del municipio al convertirse en “islas” con una implantación en el entorno incorrecta.

- c) El alto valor productivo de los terrenos del termino no hace recomendable la urbanización extensiva.

5.2.-Aumentar la superficie de suelo con destino industrial, pero evitando interferencias entre este tipo y el destinado a residencial.

5.3.- Mantener la compatibilidad del planeamiento de Faura con la de los municipios colindantes, en particular Benifairó de les Valls, que posee el casco urbano yuxtapuesto al de Faura.

Para ello se proponen ejes viarios en los términos municipales de Benifairó de les Valls y Sagunto, que mejoran el trazado viario estructural de Faura.

Suelo Urbano.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

Se clasifica como suelo urbano el área de “La Rodana”, calificándolo como Parque Urbano de la Red Primaria debido a que se trata de un área que tradicionalmente se ha utilizado como una zona de esparcimiento para la población del municipio y a que existe un área dentro del parque que posee servicios característicos de zonas verdes.

Los objetivos previstos por el Plan para este suelo son:

a) La protección de las características esenciales de la trama urbana, especialmente el Núcleo Histórico, mediante la protección de las construcciones más representativas y el mantenimiento de las alineaciones y características compositivas existentes para las edificaciones de nueva planta emplazadas en dicho casco. Se perfila además su perímetro ya que se aumenta el ámbito definido como tal, creando un área homogénea.

b) Eliminación gradual de los usos industriales en el casco, incluyéndolos en una zona denominada de Tolerancia Industrial.

c) Reducción de alturas máximas en toda la población, con el objeto de mantener las características actuales de la trama urbana en lo que se refiere a densidad, homogeneidad visual, etc.

d) Definir, mediante la delimitación de la Unidad de Ejecución R-01 el límite del suelo urbano en el punto de mayor dificultad.

e) Aumentar sustancialmente las dotaciones existentes, mediante la reserva de suelo dotacional en parte oeste del término inexistente en el actual planeamiento, y también mediante la ubicación de parte del



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

suelo dotacional de nueva creación en los sectores de suelo urbanizable en las cercanías del suelo urbano.

Suelo urbanizable.

Los objetivos específicos y prioritarios para este tipo de suelo son los siguientes:

a) Aumento de oferta de suelo, posibilitando el crecimiento del municipio.

b) Conexión adecuada de los nuevos desarrollos con el casco urbano existente. Se asegura esto porque se ordenan pormenorizadamente, conforme a lo establecido en la LRAU los suelos urbanizables inmediatos al suelo urbano, de modo que se favorezca la continuidad de la trama urbana, y se ubican entre estas nuevas zonas de desarrollo y las existentes, como elementos de conexión de las principales dotaciones a crear.

c) Asegurar la idoneidad de las infraestructuras existentes y previstas al crecimiento poblacional que se verá motivado por las determinaciones que contiene el Plan.

d) En cuanto al suelo urbanizable industrial se pretende crear zonas en las que se modernicen las infraestructuras necesarias para su correcto desarrollo y ubicación, mediante su concentración y la ubicación junto a infraestructuras viarias como la Autovía N-340 o las principales carreteras que discurren por el término.

Suelo No Urbanizable:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

a) Delimitación precisa de los suelos no urbanizables mediante el establecimiento de protecciones sobre éstos. Distinguiendo entre suelos destinados a usos agrícolas, suelos con protección por infraestructuras y suelos con protección hídrica. Evitando las posibles especulaciones sobre terrenos que al poseer protección se quedan apartadas del proceso urbanizador.

6.- CRITERIOS PARA CAMBIOS DE PLANEAMIENTO TENDENTES A RECALIFICAR SUELO

6.1.- Se establece un periodo de 10 años para proceder a la revisión del presente Plan.

6.2.- No se permitirá la reclasificación de suelo no urbanizable bajo ningún concepto.

6.3.- No se permitirá el aumento del número de plantas de la edificación en suelo urbano. En suelo urbanizable se podrán proponer aumentos de alturas, hasta el límite máximo existente en el planeamiento actual. En cualquier caso, deberá justificarse que ello no supone aumento del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

6.4.- No se podrán crear núcleos urbanos independientes del principal, salvo mediante la ejecución del sector I-02, entendiéndose por tanto que el desarrollo de los sectores ha de llevar un orden en función de su ubicación respecto al casco actual.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

7.- SUELOS AFECTADOS O PENDIENTES DE MODERNIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS AGRARIAS.

No se podrán realizar actuaciones en suelo afectado o pendiente de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el art. 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

Valencia para Faura, noviembre de 2009

El Arquitecto-Director

El Arquitecto

Juan José Garrido Ibáñez

Juan José Garrido Balaguer