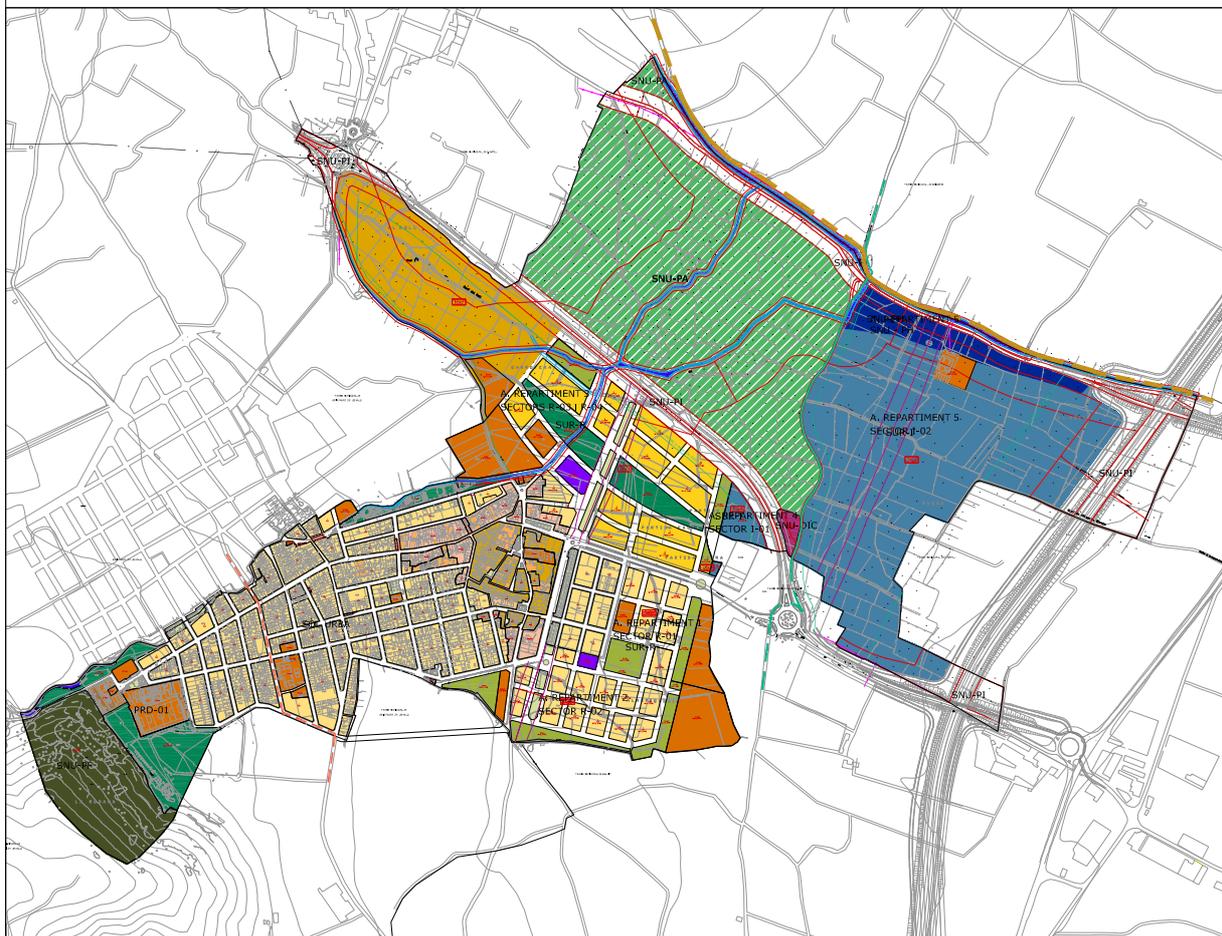


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NOVIEMBRE DE 2009

DOCUMENTO:

MEMORIA JUSTIFICATIVA



AJUNTAMENT DE FAURA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE UN NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El siguiente Plan General de Ordenación Urbana del Termino Municipal de Faura tiene como objeto fundamental adecuar el planeamiento municipal y las previsiones de crecimiento de éste a la situación actual, a los nuevos trazados que discurren por el término municipal, a los Planes de Acción Territorial y al Planeamiento de los municipios colindantes, sobre todo al municipio de Benifairó de les Valls, por encontrarse su casco urbano yuxtapuesto al de Faura.

1.1.- Legislación vigente.

La última década ha visto una modificación de la situación de la legislación urbanística en el estado español, tendente a transmitir las competencias en materia urbanística a las Autonomías. Se ha procedido a derogar y formular nuevas leyes urbanísticas con este fin.

En el ámbito de la Comunidad Valenciana la aparición en 1994 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante, LRAU) marca el punto, a nuestro juicio, fundamental en este proceso de modificación.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La LRAU se convierte en la base de la legislación urbanística en nuestra comunidad. Por medio de ella las administraciones municipales pasan a asumir mayor parte de competencias en planeamiento urbanístico.

Además de ello, establece criterios mucho más avanzados en cuanto a ordenación de límites de casco urbano, criterios de sectorización independientes de la estructura de la propiedad rústica, anteponiendo el correcto desarrollo urbanístico a la estructura de la propiedad anterior a la clasificación del suelo, así como de estudios y programación de redes estructurales necesarias para la correcta articulación de la urbanización, evitando la aparición de fragmentación urbana, e introduciendo secuencias lógicas de desarrollo. En cualquier caso, como se detalla más adelante al analizar la situación urbanística concreta de Faura se ha mantenido, una secuencia lógica de crecimiento hasta la actualidad, pese a contar como figura de planeamiento con normas subsidiarias.

Esta ley a su vez, en sus disposiciones transitorias permite que el planeamiento con vigencia en el momento de su aprobación y puesta en vigor no deba ser necesariamente desechado y abre la posibilidad de un proceso de adaptación de este planeamiento en vigor a lo previsto en la nueva Ley. Esta postura, como veremos, no se adapta en la situación actual, a las necesidades que plantea el Municipio de Faura en cuanto a ordenación urbanística.

En esta Ley, a su vez, se sientan las bases en sus artículos 13 y 14, de los Reglamentos Técnico de Planeamiento e Instrucciones



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

de Planeamiento y Orientativo de las Distintas Zonas de Ordenación Urbanística, que se verán materializados en los Decretos 201/98, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, publicado en el DOGV nº 3423 de 29-01-1999 y la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, publicado en el DOGV nº 3488 de 5 de mayo de 1999.

Estos dos Reglamentos, junto con las Instrucciones de Planeamiento también publicadas vienen a completar el desarrollo reglamentario de la LRAU en cuanto a planeamiento se refiere.

Junto a esto, han aparecido una serie de leyes, tanto estatales como autonómicas tendentes a modernizar y racionalizar la práctica del urbanismo y la ordenación territorial en nuestra comunidad, tales como la evolución de la Ley estatal de Suelo, hasta llegar al texto legal de 1997, que contiene cambios de gran alcance, o la legislación autonómica de carreteras de 1991, así como otras referidas al suelo no urbanizable de 1992, de ámbito autonómico, junto con sus modificaciones de 1997, sobre la parcelación y construcción de viviendas en suelo no urbanizable y el Decreto de 1999 sobre la Determinación de la Extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, así como otras tendentes a regular las condiciones sanitarias y de diseño de las edificaciones también de carácter autonómico.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tras todo este conjunto de cambios sustanciales en el panorama del urbanismo valenciano aparecidos en tan breve espacio de tiempo parece que requiere para el correcto desarrollo de esta nueva manera de abordar el planeamiento la actualización de las figuras municipales de ordenación territorial, cuyo exponente máximo es el plan general de ordenación urbana, como pieza fundamental capaz de transmitir y concretar en un territorio determinado toda esta serie de criterios expresados en la legislación.

1.2.- Situación Urbanística en el Ámbito Supramunicipal.

La situación actual en el Camp de Morvedre, comarca donde se encuadra el Término Municipal de Faura, viene marcada por los cambios que se están produciendo en el Municipio de Sagunto, centro de la comarca, donde se está potenciando de el desarrollo industrial, cuyo centro es el gran polígono situado al sur del término y promovido por la SEPES, así como las ampliaciones del Puerto de Sagunto y Parc Sagunt.

Es de suponer que este gran foco de actividad industrial y empresarial arrastrará una gran cantidad de opciones de crecimiento para las poblaciones limítrofes con Sagunto, que se convertirán en receptoras de población cuyo centro de trabajo sea dicho polígono, así como se ocasionará la aparición de empresas de menor tamaño, dedicadas a proveer a las situadas en estos grandes polígonos industriales, las cuales, para situarse requieren de parcelas de tipo industrial, con buena accesibilidad y ubicadas en un radio razonablemente cerca de las empresas receptoras de sus productos.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

En definitiva, si cabe la comparación, Sagunto lleva camino de convertirse, en mucha mayor medida de lo que lo es actualmente, en un centro metropolitano para las pequeñas poblaciones limítrofes, como es el caso de Faura.

Pero no es este el único aspecto que puede afectar al desarrollo urbanístico de Faura; también lo es la apertura de la variante de la Autovía A-7, así como la apertura de la circunvalación de Sagunto, que facilita enormemente la comunicación entre la zona sur del término de Sagunto y la zona norte de éste, donde se encuentra enclavado el término de Faura. En el entorno de esta autovía se ha generado un área industrial de nivel supramunicipal.

1.3.- Situación Urbanística en el ámbito municipal.

El territorio que conforma el Término Municipal de Faura se ha visto afectado a lo largo de este periodo de tiempo por la construcción de una serie de infraestructuras, principalmente de tipo viario que han variado de manera considerable las relaciones internas dentro del término.

Los dos elementos de este tipo de mayor importancia son las dos carreteras VV-6003 y CV-320. La primera de ellas es coincidente aproximadamente con el límite superior del término municipal y parte de la carretera nacional N-340 y llega hasta la población de Quartell. La segunda de ellas es la prolongación de la carretera que era el acceso principal de Faura hasta el municipio de Quart, dando acceso a través de ella a los municipios



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

de Quart, Quartell y Benifairó, descongestionando de esta manera el acceso a Faura. Además, esta carretera marca un límite entre la zona noreste del término municipal y la suroeste, quedando en esta parte el grueso de la edificación existente en el término.

Este nuevo elemento de la Red Viaria no estaban previsto en el anterior planeamiento y su importancia es tal que modifica las previsiones de aquél.

Otra infraestructura que adquiere gran importancia en el futuro desarrollo del municipio es la Estación Depuradora Mancomunada, construida en el noreste del término, junto a la carretera VV-6003, que esta siendo gestionada por Egevasa. Esta depuradora abre una serie de posibilidades de desarrollo de nuevas zonas urbanizables junto con la carretera VV-6003.

En cuanto al desarrollo de lo programado en las actuales Normas Subsidiarias hasta la actualidad se ha desarrollado una parte importante de las previsiones de crecimiento del casco urbano, tal y como fueron proyectadas desde las NN.SS y sus posteriores revisiones.

Este crecimiento se inició operando sobre unidades de actuación orientadas a completar zonas no urbanizadas situadas en el entorno del casco consolidado de Faura, como son la Unidad de Actuación núm. 1 (U-1) Polideportivo y la Unidad de Actuación núm. 2 (U-2) La Canaleta, ejecutadas a principio de los años 90, para posteriormente proceder al ensanchamiento del casco con la ejecución de la Unidad de Actuación núm. 3 (U-3), desarrollada en el periodo 2000-2002



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Por tanto, en cuanto a sectores de suelo residencial únicamente quedaría por desarrollar el U-5 y el U-7 y con posterioridad el SAU (suelo apto para urbanizar), que por otra parte requiere una revisión debido a la construcción de la carretera CV-220.

Si bien el desarrollo efectuado hasta la actualidad del suelo urbanizable programado del planeamiento en vigor actualmente (Incluido en Unidades de Actuación) es aproximadamente del 40% sobre el total, el porcentaje desarrollado de suelo urbanizable con uso residencial es del 77%.

En cuanto a la red dotacional y de infraestructuras se han ejecutado gran parte de las previsiones de las NN.SS., con la construcción de un conjunto polideportivo ubicado al final de las calles de Santa Bárbara y de Cervantes, del centro sanitario al final de la plaza del Doctor Fleming, de un gimnasio público emplazado en la calle de Cervantes, de la ampliación del centro escolar situado entre las calles de Colón, de Cervantes y de Mariano Benlliure, ampliación del edificio consistorial con la incorporación de la biblioteca, sala de reuniones y local para la tercera edad, el pabellón municipal multiusos, situado junto al polideportivo, así como el nuevo depósito de aguas potables, en término de Benifairó de les Valls y una nueva red de saneamiento, que permite la ampliación del casco urbano y su vertido a la estación depuradora mancomunada gestionada por Egevasa.

Por otra parte se observa que el casco urbano está limitado en su crecimiento por el límite del término municipal, tanto a norte,



MEMORIA JUSTIFICATIVA

como a sur, y a oeste por la reserva de suelo forestal en buen estado de conservación. Es por ello que resulta un elemento muy importante a tener en cuenta en la elaboración de este Plan el problema del límite del casco urbano.

1.4.- Justificación de la Conveniencia de la Formulación de un Nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

La síntesis de lo expuesto en los anteriores artículos nos da como resultado que el planeamiento actualmente en vigor no se adapta a los nuevos requisitos dictados por la legislación actual, resultando incompleto. Además, una serie de elementos de carácter supramunicipal modifican las previsiones de crecimiento que marcaron la pauta de diseño de las actuales normas subsidiarias. Que, por otra parte, y ya a nivel municipal la aparición de nuevas infraestructuras no previstas en dichas normas también trastoca de manera muy importante la relación que hay entre el planeamiento en vigor y la realidad física. Además en cuanto a desarrollo de este planeamiento se observa que ya se han llevado a cabo una gran parte de las previsiones iniciales.

Es por todo ello que se observa que la opción de revisión y homologación de las Normas Subsidiarias vigentes en la actualidad acarrearía un trabajo similar al de creación de un nuevo Plan General, en el que se tengan en cuenta todas las premisas analizadas anteriormente, desde la clasificación del suelo teniendo en cuenta las disposiciones legales actuales y las condiciones actuales que se dan en el Municipio y en los colindantes, hasta la preparación de una nueva Normativa Urbanística de carácter municipal, en el que aunando los criterios que han venido



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

aplicándose con éxito en las Normas Subsidiarias, con las correcciones que se estimen oportunas surgidas tras el periodo de aplicación de estas ordenanzas, y lo expresado en la legislación actual, principalmente en lo expuesto en la LRAU, en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana y en las diferentes normativas de carácter higienista y de diseño en vigor.

Carencias principales observadas en el planeamiento actual.

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, y necesidad de reubicar el área industrial para permitir el crecimiento del área residencial.

c) Inadaptación de las Normas existentes a los nuevos textos legales existentes, 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.



**2.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO.
ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES
Y JUSTIFICACIÓN DE LA ADOPCIÓN DEL PRESENTE MODELO
TERRITORIAL.**

2.1.- Modelo Territorial Propuesto y Estrategia de Desarrollo.

En virtud de lo expuesto en el Apartado 1 de esta Memoria Justificativa se determina que el modelo territorial que se propone ha de estar encaminado fundamentalmente a la consecución de los siguientes puntos:

1.- Reubicación de las zonas de expansión urbana del Municipio en función de los nuevos trazados viarios existentes.

2.- Creación de nuevos elementos dotacionales tendentes a completar los equipamientos demandados por el municipio.

3.- Solución de contorno definitiva del casco urbano, principalmente en sus límites con los términos municipales de Benifairó de les Valls, Sagunto y Quartell

4.- Definición de una secuencia de crecimiento urbano lógica.



2.2.- Zonas de expansión urbana.

La situación actual del Municipio de Faura, en la que se refiere al desarrollo previsto en las Normas Subsidiarias es de encontrarse ya prácticamente agotado el suelo que, del total que se hallaba previsto sigue estando de acuerdo con la nueva ordenación territorial que viene condicionada por los nuevos trazados viarios. Así:

Los nuevos desarrollos ya ejecutados descritos en la memoria informativa y en los planos informativos, permiten observar que resulta necesaria una ampliación del suelo urbanizable en cumplimiento del Art. 17.5 de la LRAU:

“El Plan General preverá la expansión urbana del municipio para 10 años aproximadamente, y también la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo”.

El crecimiento del casco urbano en cualquiera otra dirección es imposible por hallarse éste desarrollado hasta los límites del Término Municipal, tanto por su parte norte, lindando con el término municipal de Benifairó de les Valls, e incluso con su casco urbano y por el sur con el término municipal de Sagunto, cuya franja colindante con el término municipal de Faura está clasificada como Suelo No Urbanizable, según su planeamiento vigente.



Suelo Residencial

La existencia de las reservas de suelo industrial U-4 y U-6 colindantes con las antiguas Unidades de Actuación U-3 y U-5, no son en la actualidad la mejor opción de crecimiento del municipio, ya que frena toda posibilidad de expansión del casco urbano residencial, además de confrontar actividades de tipo industrial con residencial. Este hecho es debido en gran medida a la existencia de la carretera CV-320, que si bien es beneficiosa para el municipio en términos de desarrollo, limita el posible crecimiento del casco urbano actual del municipio a la parte sur del término dividido por ésta utilizando un elemento de finalización de éste tan poco adecuado como una serie de parcelas industriales.

Afortunadamente la situación está en el momento de plantearse un cierre más adecuado que sería el definitivo del municipio a ese lado (Sur) de la carretera de acceso principal a este, con lo que las normas urbanísticas han de adoptar un planteamiento adecuado con el hecho de que se trata de la fachada urbana futura del municipio.

Es por ello que se ha propuesto desde el presente Plan General la recalificación de este suelo de uso industrial a urbanizable residencial, y se ha modificado su forma con el objeto de adecuarla más a su función de fachada urbana.

También debido a este fin, y como consecuencia de los criterios expuestos en la LRAU se ha procedido a pormenorizar las alineaciones de esta zona de ordenación, ya que además de ser



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

fachada urbana es una zona contigua al casco urbano consolidado.

Para completar la reubicación de la oferta de suelo urbanizable residencial se ajusta la forma del sector situado al norte de la carretera de acceso a Faura hasta completar la urbanización de modo que configure este tramo de fachada urbana limitado por la carretera CV-220 hacia Quart y Quartell. Este sector de suelo se trata de una manera intermedia ya que, el tramo contiguo al casco se ordena pormenorizadamente (sector R-03) y el resto, consistente en el sector R-04 no se ordena de manera pormenorizada, aunque la ordenación del sector R-03 y la ubicación de elementos protegidos dentro del ámbito del sector R-04 determina los ejes fundamentales que siguiendo el modelo de desarrollo del Plan General deberán tener las futuras ordenaciones que se desarrollen por medio de planes parciales para este sector sin por ello cerrar la puerta a propuestas en cuanto a la ordenación pormenorizada del sector se refiere. Entendemos que este modo de obrar es el correcto en este caso debido a la proximidad al entorno ya consolidado, y al mismo tiempo proponiendo esta reserva de suelo como una urbanización a desarrollar posteriormente. Además se propone para este sector la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar en hilera, y se le otorga un aprovechamiento conforme a las características de urbanización de vivienda de media densidad, quedando además su desarrollo vinculado a la demanda real, al supeditarse éste al desarrollo y construcción del sector R-03.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Suelo Industrial

En cambio, la ubicación de suelo industrial ha de guiarse por otros criterios, como son el de facilidad de acceso viario, facilidad de acceso de servicios urbanísticos adecuados a los usos que se pretenden establecer, criterios de compatibilidad con el crecimiento del casco urbano.

Se delimita un sector de suelo urbanizable industrial situado en la parte este del término, apoyado en la nueva Autovía A-7, y lindando a norte y sur con las carreteras VV-6003 y CV-320 respectivamente con lo que se garantiza la idoneidad de su ubicación en cuanto a acceso y además mediante su conexión a la Estación Depuradora Mancomunada ya existente que permita de manera eficaz la evacuación de aguas de esta zona y aquellas otras en las que resultara compleja la conexión a las redes de saneamiento existentes y previstas. Su dimensión queda justificada por tres factores: La necesidad de crecimiento del sector industrial como motor económico del municipio, la necesidad de eliminar las actividades incompatibles que se encuentran situadas en el interior del casco de población, y la adecuación a los límites de infraestructuras.

Se dispone un segundo sector de suelo industrial, con el objeto de facilitar la expansión de la actividad, implantada en el término de Sagunto pero de gran importancia para Faura de procesamiento de productos agrícolas, consistente en el sector I-01.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Desarrollo municipal.

Por tanto el desarrollo del término se polariza de una manera que responde a criterios lógicos de ocupación de territorio; por un lado se continua con el desarrollo del casco urbano en el lado sur del término, previniendo unos grandes ejes viarios que hagan de canalizadores de todo el aumento de edificación y por otro se sitúa en la zona norte del término, y junto a las dos carreteras principales de acceso al término las bolsas de suelo industrial.

2.- Reservas Dotacionales

Se ha previsto desde el Plan General la existencia de nuevos elementos integrantes de la red dotacional con dos objetivos: El primero es proporcionar a las zonas futuras de expansión de un nivel de dotaciones adecuado a su tamaño. En este tipo de dotaciones se podrían encuadrar los dos ejes viarios norte-sur y las dos plazas centrales en las dos zonas de expansión como dotaciones de tipo viario. En cuanto a zonas verdes se han creado elementos con función de nexo entre las zonas de nueva creación y las existentes y por otra parte zonas con finalidad de conformar fachada urbana, además del gran jardín longitudinal previsto en la ordenación del sector R-03, que articula dicho sector con las alineaciones provenientes del sur con las forzosa de la carretera CV-320 y con la expansión del futuro sector R-04.

La zona verde principal del municipio se sitúa en la falda de la Rodana, donde se ubica el Parque Público PQL-01, que tiene



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

una superficie de 25.002,66 m²s, cumpliendo lo establecido en el RPCV, y aunque no cumple con el criterio de diámetro mínimo inscribible de 150 m, se considera totalmente adecuada su colocación en este punto, debido a las dimensiones del municipio, y a su ubicación junto al suelo no urbanizable de protección forestal La Rodana, que está completamente poblado por arbolado, creando un contínuo verde.

En cuanto a equipamientos lo más destacable son los dos edificios de uso dotacional situados en las dos plazas anteriores, junto con la dotación situada en el borde este del casco, con uso de aparcamiento de vehículos pesados, con el objeto de evitar el tránsito de éstos por el municipio y la reserva de suelo que se establece en la parte posterior del Polideportivo para futuras ampliaciones de éste.

El segundo objetivo consiste en la disposición de nuevos elementos de la red dotacional con el objetivo de completar esta red en lo que se refiere a las zonas consolidadas del municipio: Para ello se opta por situar una reserva de suelo dotacional para la construcción de un centro de día para la tercera edad, y además, se incorpora a las dotaciones de tipo educativo una reserva de suelo que entre el sector R-03 y el R-04 suponen 23.297,81 m² de suelo.

Por otra parte, y buscando garantizar la estabilidad de una zona de gran interés municipal, principalmente por su ubicación se ha clasificado la zona de la colina situada al extremo oeste del Municipio como Parque forestal.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se prevé el soterramiento de la Línea de Alta Tensión que actualmente atraviesa el municipio de norte a sur por la Ronda de la Diputación, mediante la asignación de costes de estas obras de infraestructura a los diferentes sectores previstos según establecen las fichas de planeamiento.

3.- Solución de Contorno

Se dan en el caso de Faura tres tipos de problema a este respecto:

Por una parte tenemos una situación muy habitual que es la de la presencia de un elemento que forma una barrera física irrebalsable que marca un límite que además es relativamente agresivo con el propio casco urbano. Es el caso de las carreteras que circundan las poblaciones. En este caso la solución adoptada, que resulta bastante lógica es la de trazar un límite urbano paralelo a ésta.

En cuanto a la edificación se marcan las normas urbanísticas teniendo en especial consideración las construcciones que van a componer esta última línea del casco urbano. Ello conduce a unas restricciones más definitivas en cuanto a tratamiento de medianeras, alturas máximas y mínimas edificables, tipología de cubierta, etcétera.

Por otro lado está la situación, que en este caso ya ha sido tratada históricamente por el Planeamiento que es la conurbación del casco urbano con el de otra población, que es la de Benifairó de les Valls. En este caso tenemos la particular situación de estar



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

esta línea de división dibujada por un cauce de barranco (el de Faura) que divide las dos poblaciones durante un buen trecho. Esta situación lleva a la necesidad de analizar las condiciones de conexión entre las dos poblaciones, que, por el hecho ya mencionado de ser una situación históricamente estudiada está aceptablemente bien resuelta.

Por último, como tercer tipo de situación nos hallamos con el problema del límite administrativo como traba al desarrollo urbanístico del municipio, y es que el casco urbano de Faura se halla limitado en su mayor parte por la línea de división de término, en un caso con el de Benifairó y en otro por el de Sagunto.

Esta situación es particularmente problemática en la parte sur del término, en la que la forma caprichosa del límite municipal ha obligado a la existencia de viales que describen la misma forma.

Este desarrollo "al límite" se ha tratado de evitar en las zonas de nueva clasificación, en las que la ordenación de edificación sigue unos criterios independientes del límite administrativo, y sí conformes al correcto desarrollo urbanístico (aunque no por ello obviando el espacio vital para la ampliación del casco, que resulta muy reducido). El límite se trata siempre con la inclusión de un vial perimetral que garantice las correctas condiciones de urbanización de todas las parcelas, y unas zonas verdes en algunos casos, susceptibles de actuar como elementos que configuren el cierre del casco, para evitar la imagen de finalización inadecuada o no finalización "eterna" del municipio que ofrece la ubicación de una línea de edificación y un vial junto al terreno de cultivo rústico, que además provoca una utilización



MEMORIA JUSTIFICATIVA

inadecuada de viales para el servicio continuo de acceso a las parcelas rústicas y paso y estancia de vehículos de uso agrícola con todo el deterioro que ello provoca.

Como solución a esta cuestión se propone la creación de viales en término municipal de Benifairó y de Sagunto, que poseerían carácter estructural y que deben ser aprobados por las respectivas corporaciones municipales.

4.- Secuencia de Desarrollo

Se plantea una secuencia de desarrollo que permite un crecimiento gradual del municipio, sin ocasionar la aparición de zonas inconexas y desvinculadas del casco consolidado durante largos periodos de tiempo, Para ello se propone como sector prioritario a ejecutar el que continua con la urbanización de la UA-3 de las Normas Subsidiarias; estos son los actuales sectores R-01 y R-02. Con posterioridad se procederá al desarrollo del sector R-03, y por último se reserva el desarrollo del R-04, que como se ha dicho queda supeditado al del R-03.

Su propia disposición evita la creación de tramos de urbanización no conectadas de manera correcta con el casco.

Al mismo tiempo, la disposición de los dos ejes viarios norte-sur garantiza la correcta articulación de estas zonas.

En cuanto al desarrollo de zonas industriales resulta obvio que su posición hace que resulte indiferente el desarrollo de una u otra siguiendo un orden estricto, ya que más bien este desarrollo a



MEMORIA JUSTIFICATIVA

de atender a criterios particulares de las actividades que hayan de establecerse allí, ya que se trata de dos sectores que responden a necesidades diferentes de establecimiento de industria. La construcción de infraestructuras de carácter estructural que son necesarias para llevar a cabo la correcta programación de estos dos sectores ya se ha llevado a cabo con la apertura de la carretera VV-6003 y de la Estación Depuradora Mancomunada

2.2.- Adecuación al Planeamiento de los Municipios Colindantes

El Término Municipal de Faura, como ya se ha mencionado linda con los términos de Benifairó de les Valls, Sagunto, Quartell, Benavites, de nuevo Quartell y ligeramente con el de Quart.

Sin embargo, de todos estos límites de término resultan importantes en mayor medida los casos de Benifairó de les Valls y Sagunto, por hallarse en contacto en el primer caso los cascos urbanos de ambas poblaciones y en el segundo caso por hallarse el casco urbano de Faura lindando directamente con suelo no urbanizable de Sagunto. El resto de casos los lindes vienen marcados claramente por medio de elementos físicos, principalmente la carretera VV-6003, en caso del término de Benavites y la CV-320, en el término de Quartell y el de Quart. El suelo con el que se produce el contacto es normalmente no urbanizable común. En el caso del contacto con el término de Quartell por el lado este del término hay que reseñar que la clasificación del suelo es de No Urbanizable Común, si bien parece estar inmerso en un proceso de expansión industrial coincidente con el propuesto en Faura. Al este de la carretera CV-320 si que se



MEMORIA JUSTIFICATIVA

produce linde con suelo urbanizable. En el caso de Quartell y Sagunto con el I-02, como se observa en el plano de ordenación de alcance supramunicipal, prevén la ubicación del suelo industrial en los lindes con éste, quedando de este modo integrado en un área mucho mayor.

2.3.- Justificación del Modelo Territorial Propuesto

El modelo de desarrollo seguido históricamente por Faura, debido a la angostura del término tanto desde un punto vista fisiográfico como administrativo en la parte del casco urbano ha producido una compactación del casco, tras un proceso de ocupación de los terrenos adyacentes a las edificaciones existentes.

El modelo territorial propuesto sigue optando por una ampliación del casco existente, pero se aumenta el espacio destinado a reserva dotacional, y el modelo de crecimiento de éste deja de ser el de ocupación de espacios residuales, como es el caso del Parque de la Canaleta, para constituirse en elementos vertebradores de las nuevas zonas de ordenación proyectadas. Integrando elementos de la red primaria de espacios libres en zonas de gran preponderancia dentro de las ordenaciones de los distintos sectores.

Este modelo es consecuencia también de la oportunidad de la división en dos zonas de expansión de dos tipos de uso que resultan normalmente incompatibles como son el residencial y el industrial, adoptando para ello zonificaciones que se basan en las



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

nuevas infraestructuras ya existentes y en la creación de otras, complementarias y de mejora.

Obvio resulta decir que las especiales condiciones del término municipal, debido a su reducido tamaño, así como la existencia de otros cascos urbanos no permite basar el modelo de crecimiento en la creación de otros núcleos urbanos no conectados con el principal existente.

CONCIERTO PREVIO.

En relación con la documentación presentada de Concierto Previo por el Ayuntamiento como paso previo para la tramitación el presente Plan, se remitió informe favorable del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha de 28 de enero de 2003 y registro de salida de 10 de febrero de 2003 en la que se hace referencia a aspectos de la ordenación:

a) En relación con los Informes Sectoriales:

Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento:

“Está redactándose el proyecto de construcción de “autovía N-340 de Cádiz a Barcelona p.k. 937 a 940,50 Tramo Sagunto-Almenara” de clave: 12-V-5340, estando aprobado su Estudio Informativo, de clave El-1-V-21, no reflejándose este proyecto en el Plan que se informa”



MEMORIA JUSTIFICATIVA

“Se clasificará como Suelo No Urbanizable de Protección e Infraestructuras 50 metros a ambos lados del futuro tramo de autovía que pasa por su término municipal, medidos desde la arista exterior de la calzada de la citada autovía”

Se incorpora al planeamiento el trazado de dicha autovía, reservando como suelo no Urbanizable de Protección Infraestructuras la correspondiente franja de 50 metros hacia cada lado.

Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia.

“En el sector Industrial I-2 habría que estudiar la accesibilidad a la red primaria y ésta deberá preverse a cargo del sector.

El sector industrial I-1 incluye un pequeño tramo de la carretera CV-320, lo cual parece ser un error, debería grafarse los 18 m. de protección viaria y estudiarse la accesibilidad de este sector a la red primaria a su cargo.”

En la propuesta actual de ordenación ambos sectores se hallan unidos, habiendo aumentado considerablemente la superficie total. Se prevé en las fichas de planeamiento la accesibilidad a la red primaria, a través de carreteras CV-320 y VV-6003, desde las rotondas existentes en la primera de ellas y mediante la creación de una segunda rotonda en la VV-6003, con cargo al sector.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

“En las zonas urbanizables residenciales R-1 y R-2 debe respetarse la zona de protección a ambos márgenes de la carretera titularidad de esta Diputación, igualmente debe de estimarse conjuntamente con esta área los diferentes accesos y secciones tipo en lo que afecta a la carretera.”

En la actualidad estas zonas ha pasado a denominarse R-1 y R-3, que abarcan la antigua zona de protección de dicha carretera, dado que se considera que al haberse ejecutado la variante ha quedado sin efecto la protección en los que se considera en el Plan como elemento de red viaria urbana. Se establece como modelo de desarrollo el ejecutado para la antigua Unidad de Actuación UA-3, con las variaciones que se establecen en la ordenación pormenorizada, dado que ambos sectores se encuentran así ordenados.

b) Otras consideraciones referidas en el Informe del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

1.- *“En lo que respecta al Suelo No Urbanizable, cabe comentar que en sucesivas etapas se debe establecer la pormenorización establecida en cuanto a Protecciones en este tipo de suelo en la Ley 4/92 del SNU de la Comunidad Valenciana, así como justificar su clasificación en base al art. 12 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, estableciendo en el Suelo No Urbanizable Común algún tipo de protección aunque sea Genérica.*

En el caso de que exista este tipo de Suelo No Urbanizable Común o de Protección Genérica se hace necesario desarrollar



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

unas directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para las posibles actuaciones que se puedan desarrollar en este tipo de suelo, teniendo presente que las nuevas actuaciones en este tipo de suelo solo serán admisibles cuando el grado de desarrollo de los sectores planteados en el Plan sea muy elevado y cuando haya pasado un tiempo prudencial desde la aprobación definitiva de dicho Plan General objeto de este informe, puesto que si eso no es así se desvirtuaría el modelo territorial planteado."

Se dota de protección a todas las áreas de suelo no urbanizable existentes en el municipio, en particular de Protección Agrícola, de Infraestructuras y Hidráulica, estableciéndose en las normas urbanísticas el régimen de usos para cada una de ellas.

2.- *"La ubicación del sector urbanizable industrial no parece la más indicada teniendo en cuenta que viene a dividir el suelo no urbanizable del término municipal en dos, con lo que podría iniciar un proceso de degradación de este suelo que en la actualidad se encuentra convenientemente delimitado y fuera de cualquier desarrollo urbanístico."*

Aunque se atiende a la consideración, por causa de las siguientes circunstancias se mantiene la clasificación de dicha zona, aumentando sus dimensiones considerablemente:

a) La ubicación del sector actualmente propuesto en absoluto divide el Suelo No Urbanizable, ya que halla bien delimitada por tres elementos de la Red Viaria, la Autovía N-340, la carretera CV-320 y la carretera VV-6003, elementos que, además de delimitarlo convenientemente en relación a los criterios de



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Sectorización establecidos por la LRAU facilitan el acceso desde la Red Primaria.

b) Se halla situada junto al polígono en término de Quartell y Sagunto.

c) La carencia de suelo en el término municipal, poseyendo todo el restante unas características similares en cuanto a productividad hacen decantarse por el presente ámbito para el desarrollo, teniendo en cuenta lo expuesto en los párrafos anteriores y la lejanía respecto al casco urbano, de carácter residencial.

3.- *“Por lo que respecta a la gestión, no se comenta nada en el documento y conviene indicar que se debe definir como se obtendrán los suelos destinados a la Red Primaria de Dotaciones Públicas, siendo aconsejable recordar que la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística permite la adscripción de los suelos correspondientes a la Red Primaria de dotaciones públicas, a los distintos sectores, urbanizables, de manera que se evite para la Administración tener que recurrir al sistema de expropiación para su obtención.*

Asimismo se obtendrán los aprovechamientos tipo para las distintas áreas de reparto que se delimiten, recordando que según el art. 62.1 de la LRAU, los aprovechamientos tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbanizable deben ser similares o disponer de valor urbanístico semejante.”



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se adscribe la mayoría de suelos dotacionales de la Red Primaria a sectores, salvo el PQL-01, "Parque de la Rodana", que ya es de titularidad municipal. Se determinan los aprovechamientos tipo de los diferentes sectores.

4.- *"El Plan deberá completarse con un régimen transitorio preciso que contemple todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo hasta ahora aprobados, así como la ordenación, que a partir de la aprobación del PG les sea aplicable, refundiéndolos en un solo documento, lo que permitirá una mayor agilidad en el control y la consulta del planeamiento vigente."*

No existe ningún planeamiento de desarrollo aprobado en la actualidad.

3.- DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE

De acuerdo a lo expresado en los anteriores apartados de la presente Memoria Justificativa a continuación se detalla por medio de tablas la distribución de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable según la clasificación propuesta por el Plan General:

SUELO URBANO		393.189,57 m ² s
SUELO URBANIZABLE	CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA	327.218,15 m ² s
	SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	362.178,16 m ² s
SUELO NO URBANIZABLE		560.171,95 m ² s
TOTAL SUP. TERMINO MUNICIPAL		1.642.757,83 m ² s



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Suelo Urbano:

Comprendido por el núcleo histórico y por la ampliación de éste, junto con la zona de transición intermedia. Estos tres ámbitos conforman la totalidad actual de casco urbano y dan nombre al municipio de Faura. No se halla en el Término Municipal ningún otro ámbito o zona con la consideración de suelo urbano.

Núcleo Histórico Tradicional	71.829 m ² s
Ampliación de Casco	269.291 m ² s
<u>Elementos de la Red Primaria (zv+eq)</u>	<u>52.069 m²s</u>
TOTAL	393.189 m²s

Suelo Urbanizable:

Comprendido por los ámbitos correspondientes a los sectores con ordenación pormenorizada y los sectores sin pormenorizar. Se pueden dividir los sectores a su vez en los calificados con Uso Residencial y los calificados con Uso Industrial. Además de ellos se afectan a cada uno de los sectores determinados elementos pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.

CON ORDENACION PORMENORIZADA	Uso Residencial	R-01: 49.647,71 m ² s	309.781,27 m ² s
		R-02: 89.523,88 m ² s	
		R-03: 170.609,68 m ² s	
	Uso Industrial	I-01: 17.436,88 m ² s	17.436,88 m ² s
	Red Primaria de dotaciones		Incorporadas a los sectores
TOTAL PORMENORIZADA			327.218,15 m ² s



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Uso Residencial	R-04: 103.592,92 m ² s	103.592,92 m ² s
	Uso Industrial	I-02: 258.585,24 m ² s	258.585,24m ² s
	Red Primaria de Dotaciones		Incorporadas a los sectores
	TOTAL SIN PORMENORIZAR		362.178,16 m ² s
TOTAL SUELO URBANIZABLE			689.396,31 m ² s

Áreas de Reparto

Se establecen las siguientes áreas de reparto, graficadas en planos y con las siguientes características:

	Superficie A.R.	Aprovechamiento Tipo A.R.
AREA DE REPARTO Nº 1	52.650,62 m ² s	0,800181 m ² t/m ² s
ÁREA DE REPARTO Nº 2	94.938,68 m ² s	0,869802 m ² t/m ² s
ÁREA DE REPARTO Nº 3	180.928,89 m ² s	0,620045 m ² t/m ² s
ÁREA DE REPARTO Nº 4	17.436,88 m ² s	0,451805 m ² t/m ² s
ÁREA DE REPARTO Nº 5	284,158,25 m ² s	0,59150282 m ² s

Las adscripciones de suelo exterior a cada sector se determinan en las respectivas fichas de planeamiento y gestión.

Zonas de Ordenación Urbanística

Tal y como establece la LRAU en sus artículos 16 y 17 se divide el territorio en Zonas de Ordenación Urbanística semejantes:

Atendiendo a la división por usos globales del territorio, es decir por grandes zonas que comparten el uso que las caracteriza,



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

sin atender a aspectos relativos a sistemas de ordenación tales como Alineación de viales, etc.

USO GLOBAL RESIDENCIAL INTENSIVO	532.361 m ² s
USO GLOBAL RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD	274.202 m ² s
USO GLOBAL TERCIARIO	0 m ² s
USO GLOBAL INDUSTRIAL	276.022 m ² s
RED PRIMARIA DOTAC. (ZV+ EQ) (incluida en otros usos)	160.408 m ² s
USO GLOBAL NO URBANIZABLE	560.172 m ² s
TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	1.642.757 m²s

Se observa que se mantiene uso global no urbanizable una alta superficie, manteniéndose con ello una de las bases de la economía municipal que es la explotación agrícola, principalmente destinada al cultivo de cítricos, y ofreciendo nuevas alternativas para el desarrollo económico de éste por medio de la creación de los sectores de suelo industrial.

Reserva de suelo para vivienda en régimen de protección.

En la actualidad, tal y como se refiere en el resumen que se acompaña a continuación se han creado en el municipio, debido en gran parte a la iniciativa privada un número de viviendas en régimen de protección que satisface las necesidades de este tipo de viviendas que posee el municipio. La solicitud de licencias de iniciativa privada para construir viviendas bajo algún régimen de protección está rondando el 30% del total de viviendas solicitadas en los últimos años. Así, se considera que esta cantidad es más que suficiente para mantener un equilibrio entre la oferta inmobiliaria de renta libre y protegida.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Para garantizar que esta situación se mantenga en unas condiciones similares en el nuevo plan se adopta, para todos los sectores de suelo urbanizable la reserva mínima del 20 por cien de aprovechamiento residencial para la construcción de viviendas en régimen de protección.

Zonas de Ordenación Urbanística.

Las Normas Urbanísticas del Plan General tendrán su aplicación sobre las diferentes zonas de Ordenanza, clasificadas según lo especificado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, que en su artículo 82 cifra en nueve (9) zonas de ordenación habituales en las previsiones de los Planes Generales y que denomina Zonas Tipo.

En el caso del término municipal de Faura, y debido a sus características, principalmente la de su reducido tamaño y la compacidad y homogeneidad de su casco urbano se reduce el número de Zonas de Ordenación a cuatro (5), del total previsto por el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, a saber: Núcleo Histórico, Zona de Transición, Ampliación de Casco, Viviendas en Hilera e Industrial en Manzana, todas ellas situadas en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada:

ZONA	SUPERFICIE
NUCLEO HISTÓRICO	35.554 m ² s
NUCLEO HIST. ZONA DE TRANSICIÓN	36.275 m ² s
AMPLIACIÓN DE CASCO	408.461 m ² s



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

VIVIENDAS EN HILERA	274.202 m ² s
INDUSTRIAL EN MANZANA	276.022 m ² s
TOTAL	891.344 m²s

De este total de superficie 341.120 m²s. se refieren a casco urbano y el resto, incluidas totalmente las zonas de ordenación de Viviendas en Hilera e Industrial en Manzana y parte de las Zonas de Ampliación de casco y Núcleo histórico han sido clasificadas como suelo urbanizable.

Una vez establecidas estas zonas queda por establecer el suelo no urbanizable y los elementos dotacionales integrantes de la red primaria.

El suelo no urbanizable queda subdividido en zonas según la siguiente clasificación:

ZONA	SUPERFICIE
COMÚN	0 m ² s
PROTECCION PRODUCTIVIDAD AGRICOLA	308.228 m ² s
PROTECCION INFRAESTRUCTURAS	144.919 m ² s
PROTECCIÓN HÍDRICA	42.596 m ² s
PROTECCIÓN FORESTAL	64.428 m ² s
TOTAL	560.171 m²s

4.- ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED ESTRUCTURAL

4.1.- RED ESTRUCTURAL VIARIA



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Red estructural viaria está formada por los viales principales que atraviesan el casco urbano y por las carreteras que atraviesan el término, formando estas últimas la Red de carácter supramunicipal.

Se grafían en el plano de ordenación, estableciéndose la distinción entre elementos pertenecientes a la red estructural y los integrantes de la red secundaria. Las alineaciones determinadas por los elementos de la red estructural son integrantes a su vez de ésta.

Elementos integrantes de la Red de carácter supramunicipal

Está integrado por la carretera VV-6003 a Quartell, que discurre por el borde norte del Término, de este a oeste, y que permite en la actualidad el acceso a esta zona del Término y por la carretera CV-320, de la que en fechas recientes se ha ejecutado la variante que permite el acceso directo a Quartell, bordeando a una cierta distancia el casco urbano consolidado de la población de Faura. Esta carretera divide claramente el Término en dos zonas al norte y sur de aquélla.

Ambas carreteras forman parte de la red de carreteras de la Comunidad Valenciana, y les corresponde una zona de protección de 18 m.

Además se integra en la documentación del Plan el trazado de la futura autovía N-340 que discurre por el término de Faura, incluyendo sus zonas de protección de 50 m. a cada lado.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

No está prevista en el Plan General la creación de nuevas infraestructuras que formen parte de esta Red, ya que se estima que son suficientes para las necesidades de este tipo de infraestructura que se prevé tenga el municipio en función de sus previsiones de crecimiento.

Elementos integrantes de la Red de carácter local.

Integran este grupo aquellos ejes viarios condicionantes de la estructura general del municipio y de la articulación de éste con el territorio colindante, tanto el resto del término como con otros municipios, principalmente Benifairó de les Valls.

Los elementos que constituyen esta red son el eje formado por el acceso a Faura por la Carretera de la Estación, la Avenida de la Glorieta, la Calle San José, la Calle Mayor y la Calle de Santa Bárbara, también la Calle Cervantes y su futura prolongación, el recorrido formado por la Calle Valencia, la Ronda Quémalo, la Ronda de la Diputación y su prolongación, y la Calle Rey Don Jaime I, de acceso a Benifairó.

4.2.- RED ESTRUCTURAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La forma todo aquel conjunto de infraestructuras que están destinadas a asegurar el acceso al agua potable de las parcelas urbanas con excepción de aquellos elementos que formen parte de la red secundaria, como ramales de distribución.

Esta Red Primaria comprende, por una parte todas aquellas instalaciones, tales como depósitos, grupos de impulsión, etc. así



MEMORIA JUSTIFICATIVA

como todas aquellas canalizaciones integrantes de la red de transporte de aguas, y aquellas de distribución que estructuran la red en el interior del casco de la población.

El agua potable procederá de la planta potabilizadora de Sagunto, desde donde viene a una red denominada anillo que conecta dicha red con los diferentes municipios del entorno y que se halla gestionada por Egevasa hasta el uno de enero de 2005, que pasará a ser propiedad del Consorcio del Metro Cúbico. En el caso de Faura, dicha red conectará con un depósito situado en término de Benifairó de les Valls, desde donde conectará con la red actual, de gestión municipal, que se abastece de pozo de extracción y depósito, de propiedad del Ayuntamiento de Faura, y situados en el término de Benifairó.

La red interna de distribución está formada por dos ramales principales, que descienden desde la parte más alta del municipio, uno por las calles Santa Bárbara – Mayor - San José hasta la calle Doctor Palanca, de donde se subdivide en un ramal secundario que llega hasta la Plaza de Lope de Vega y otro que continúa por la Avenida de la Glorieta hasta la Ronda de la Diputación. El otro ramal principal desciende por la calle Cervantes hasta la Ronda de la Diputación. Esta red aparece grafiada en planos informativos.

4.3.- RED ESTRUCTURAL DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Formada por las instalaciones de procesamiento y depuración de aguas residuales, así como por las conducciones generales de evacuación de aguas, de carácter territorial.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Instalaciones tales como la Estación Depuradora Mancomunada, que da servicio a los diferentes municipios de la Mancomunidad de los Valles, entre los que se halla Faura.

Los colectores que forman la red estructural son los siguientes:

a) Por una parte los generales de recogida de aguas residuales del Municipio:

El primero de ellos discurre por la Calle Santa Bárbara, Calle Mayor, calle Abeurador , Plaza Doctor Fleming y Calle Benavites, desembocando en el Colector que sigue el trazado del Barranco de Faura.

El colector que discurre por la Calle Cervantes, hasta la Ronda de la Diputación, que continúa por esta y por su prolongación hasta alcanzar igualmente el Barranco de Faura.

b) Además están los colectores de transporte de aguas hasta la Estación Mancomunada, que son prolongación en algunos casos de los que salen del casco, como es el caso del que discurre por el barranco de Faura, o por el Camino de Uixó. En otros casos se trata de colectores que atraviesan el municipio sin formar parte de la Red de Evacuación de aguas de Faura. Este es el caso del colector que discurre por el margen derecho de la carretera VV-6003, hasta alcanzar la estación depuradora.

De esta estación depuradora se le da salida a un emisario de aguas ya depuradas, que vierte al barranco.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

c) Barrancos de Vertido

Por el término municipal de Faura discurre una serie de barrancos de vertido, cuya finalidad es de recogida de aguas pluviales, y que, en algunos casos sirven de trazado para la ubicación de colectores y viales, como se ha mencionado previamente. Estos barrancos son: El Barranco de Faura, encauzado a su paso por el casco urbano, que divide el casco de Faura del de Benifairó. El Barranco de la Canaleta, que es un brazo del barranco de Faura, y el Barranco de Quartell, paralelo a la carretera VV-6003, por el norte del término, al que vierten los otros dos antes mencionados, así como el emisario de aguas depuradas.

La red de saneamiento prevista es suficiente para el nivel de población a abastecer, y las condiciones del municipio, en la falda de la montaña, en suave pendiente facilitan sobremanera la evacuación de aguas. En cualquier caso está prevista en las fichas planeamiento de los sectores las correspondientes redes de saneamiento conectadas a las existentes.

4.4.- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Consta esta Red de los siguientes elementos, grafiados en los planos de ordenación.

Denominación	Descripción	Superficie
PQL-01	Parque junto a la Rodana	25.002,66 m ² s
PJL-01	Jardín de la red primaria	5.919,03 m ² s
PJL-02	Parque de la Canaleta	8.433,67 m ² s



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PJL-03	Jardín en R-03	10.234,98 m2s
PJL-04	Jardín en R-03	10.519,75 m2s
PJL-05	Jardín en R-04	14.506,95 m2s
TOTAL		74.617,04 m2s

Esta solución propone un aumento del suelo dotacional de zonas verdes de red primaria de cerca de 10 m² por habitante, que duplica la establecida según la normativa en vigor y se encuentra en consonancia con la realidad que se da en el casco urbano del municipio de Faura que se usen los espacios libres de red primaria de menor escala. Así, en la actualidad, la única zona verde de la red primaria que se viene usando como tal es el Parque de la Canaleta (PJL-02). En cuanto a gran espacio libre se utiliza el Parque forestal de la Rodana, que se encuentra clasificado como suelo no urbanizable de protección forestal. Es por ello que se ha estimado más adecuado el cumplimiento del estándar de zonas verdes de red primaria mediante jardines en su mayoría, ya que resulta desaconsejable la creación de un gran parque urbano, que desarticularía el municipio, y sería de difícil mantenimiento y uso.

El PQL-01 se ubica junto al Parque forestal de la Rodana, con el objeto de mantener la zona de esparcimiento tradicional de los habitantes del municipio en la misma zona en la que se viene realizando.

La red primaria de espacios libres cumple los estándares descritos en el Reglamento de Planeamiento ya que dado que la población estimada máxima es de 8.019 habitantes, resulta una



MEMORIA JUSTIFICATIVA

dotación de jardines de la red primaria de 9,31 m² de zona verde de red primaria por habitante.

4.5.- RED ESTRUCTURAL DE EQUIPAMIENTOS

El resto de elementos integrantes de la red primaria de dotaciones públicas lo forman los equipamientos.

Estos son el Polideportivo, que se amplía, la reserva de espacio para dotaciones escolares en R-03 (PED-01), el cementerio, el suelo dotacional equipamiento de infraestructuras en R-01 y R-02 (PID-03), y la depuradora mancomunada, que se amplía.

No existen equipamientos de la red estructural de titularidad privada.

<u>Denominación</u>	<u>Descripción</u>	<u>Superficie</u>
PRD-01	Polideportivo	11.692,56 m ² s
PED-01	Parcela en R-03 y R-04	23.297,81 m ² s
PID-01	Cementerio	3.122,31 m ² s
PID-02	Depuradora	4.988,34 m ² s
PID-03	parcela en R-01 y R-02	24.285,62 m ² s

Se observa como carencia en la red dotacional de equipamientos la inexistencia de un centro cívico-social, ya que el Municipio adolece de éste. Se propone la utilización de alguna reserva de equipamiento para la creación de tal centro.

5.- ESTIMACIONES DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.-



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Población Actual: 3.000 habitantes

Población estimada en ampliaciones (2,15 hab/viv.)

Sector	nº viviendas	Habitantes previstos
Sector R-01	293	630
Sector R-02	537	1.154
Sector R-03	935	2.011
Sector R-04	570	1.224
TOTAL	2.335	5.019

El PGOU contiene sectores de suelo residencial hasta un desarrollo poblacional máximo de 8.019 habitantes aproximadamente, incluso los existentes.

Por tanto, se estima una superficie mínima de Zonas Verdes de la Red Primaria de 5000 m²s por cada 1000 habitantes (art. 36 RPCV) (mínimo 40.000 m²s). Como se ha podido observar en el capítulo 4 la reserva prevista supera los 10.000 m² por cada 1.000 habitantes.

Actuaciones para la reducción del Riesgo de Inundación en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

Como consecuencia del Estudio de Inundabilidad realizado, se proponen medidas correctoras del riesgo de inundación, entre las que destacan la creación de una gran balsa de laminación, clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Hidráulica, incorporada al área de reparto número 5. Todas las medidas



MEMORIA JUSTIFICATIVA

previstas que afecten a este extremo se incorporan a las condiciones necesarias para programar los sectores respectivas.

6.- ORDENACION PORMENORIZADA. CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

6.1.- Situación Actual. Criterios de ordenación pormenorizada.

El casco urbano de Faura y el ámbito urbanizable de ordenación pormenorizada distingue cuatro zonas de ordenación claramente delimitadas de tipo residencial, tanto por los trazados de viales como por las tipologías de las viviendas, y una de tipo industrial:

1) Una de ellas es el **Núcleo Histórico Tradicional**, en el que se ha actuado manteniendo las alineaciones y aumentando la superficie de la zona de actuación: En él se han adoptado medidas tendentes al mantenimiento y recuperación de las tipologías originales del entorno, tales como la catalogación de las edificaciones más características de esta zona, así como la inclusión de unas ordenanzas específicas en lo relativo a diseño de fachadas y cubiertas en obras de nueva planta en este entorno, así como a la limitación de alturas máximas permitidas. En cuanto a las alineaciones, se mantienen las existentes. A su vez se subdivide en dos áreas, que corresponden con la zona urbanística de núcleo histórico y la zona que ha de ser de vigilancia arqueológica.

3) La zona de **ampliación de casco** está dividida en dos áreas a este y oeste del núcleo histórico.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El área oeste está caracterizada por la homogeneidad de su trama principal, articulada principalmente por las calles de Santa Bárbara, Cervantes y sus perpendiculares. Se trata de una trama adaptada a la orografía existente y a la forma del término municipal. Dicha trama, como se menciona en la memoria informativa se completó mediante la ejecución de varias unidades de actuación previstas en el anterior planeamiento. Se considera que dicho ámbito está correctamente delimitado y por tanto la ordenación pormenorizada sólo concreta en materia de alineaciones aspectos muy puntuales:

a) La apertura de la calle Sagrada Familia hasta la calle Canaleta, mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución R-01, que además completa la ordenación en ese punto dotándose en esta operación el municipio de una parcela con destino dotacional, de tipo sanitario-asistencial.

b) Ensanchamiento de la calle Massiac, en prolongación del ensanchamiento ya practicado en la calle Maestro Joan Garcés.

c) Ensanchamiento del espacio libre situado sobre el primer tramo del barranco soterrado, entre las calles Quart y Lepanto.

Además, la modificación más importante de las adoptadas para esta zona de ordenación es la reducción de alturas, hasta limitarlas a un máximo de 3 sin ático hasta la calle Nou de octubre y de 4 sin ático para el resto de zona de ordenación, hasta llegar al núcleo histórico.



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Por la parte este del núcleo, se modifica la ordenación existente en la actualidad eliminando las parcelas de tipo industrial.

La mayor parte de los terrenos que se hallan incluidos en la zona de ordenación están clasificados como suelo urbanizable, y siguen la trama establecida en el suelo urbano procedente de la ejecución de la antigua UA-3, salvo en lo que respecta a las alturas máximas permitidas, que se reducen a 3 + ático, mientras que en el suelo procedente de la UA-3 se mantienen en 4 alturas. La ordenación propuesta configura una serie de manzanas alrededor de jardín de la red secundaria ubicado en el centro geográfico del área y que servirá de zona de expansión del ámbito. Junto a él se ubica una parcela dotacional de tipo administrativo-institucional. En la parte sur del ámbito se ubican dos jardines más integrantes de la red secundaria y una dotación deportiva-recreativa que tiene por objeto convertirse en canchas de pelota valenciana, deporte de gran tradición en el municipio.

La tercera zona de ordenación con uso global residencial es la de **ordenación en hilera**, que aparece en el sector R-03. Dicha zona se encuentra caracterizada por la existencia de grandes manzanas con destino a vivienda unifamiliar en hilera, alineadas a viales paralelos a la variante de la CV-320, y articulada por dos grandes zonas verdes de carácter longitudinal, que tienen además la función de adaptar las alineaciones provenientes de la Avenida de la Glorieta y del acceso a Faura desde la antigua CV-320 a la nueva CV-320. En dirección transversal se ubica la prolongación de la ronda de la Diputación y otra nueva avenida que tiene por objeto contener en su mediana la canalización del barranco de Faura. Se ubica en la confluencia de la prolongación de la ronda



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

de la Diputación y del jardín de la red primaria P JL-4 una manzana dividida para uso dotacional Recreativo-Deportivo y Terciario.

Se ordena pormenorizadamente un área destinada a uso **industrial en manzana**, con el objeto de permitir la continuidad de la actividad de Almacén de productos agrícolas, que se ubica junto a la CV-320, que, aunque se halla situado en el término de Sagunto es de importancia para el municipio, dado que se halla en relación directa con una de las principales actividades económicas del municipio, como es la explotación agraria. Para ello se delimita y se pormenoriza el sector I-01, separándose la actividad industrial mediante una franja de zona verde de 25 metros de anchura de la zona residencial.

Red secundaria de Zonas Verdes y Espacios Libres:

Se halla formada por los siguientes elementos:

<u>Denominación</u>	<u>Descripción</u>	<u>Superficie</u>
SJL-01	Jardín en R-01	5737,41 m2
SJL-02	Jardín en R-01	5079,26 m2
SJL-03	Jardín en R-02	4420,61 m2
SJL-04	Jardín en R-02	4860,44 m2
SJL-05	Jardín en R-02	4385,74 m2
SJL-06	Jardín en I-01	3077,50 m2
SJL-07	Jardín en I-01	1252,96 m2
SJL-08	Jardín en R-03	1149,16 m2

Red secundaria de equipamientos:



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Formada por los siguientes elementos en cuanto a dotaciones integrantes de la red secundaria de titularidad pública:

Denominación	Descripción	Superficie
SRD-01	Pabellón Multiusos	1.549,24 m ²
SRD-02	Canchas de pelota valenciana en R-02	2.128,06 m ²
SRD-03	Equipamiento en R-03	2.874,50 m ²
SED-01	Colegio San Vicente Ferrer	3.674,94 m ²
SED-02	Antiguo gimnasio	251,19 m ²
SID-03	Lavadero	347,90 m ²
SID-04	Fuente en Ronda Quémalo	136,97 m ²
SID-05	Toriles	96,32 m ²
SAD-01	Casa Consistorial	450,37 m ²
SAD-02	Parcela en calle Mariano Benlliure, 18	619,51 m ²
SAD-03	Parcela en calle Mariano Benlliure, 26	715,58 m ²
SAD-04	Parcela en R-01	2.364,27 m ²
STD-01	Centro de salud	173,58 m ²
STD-02	Centro de día	1.529,02 m ²
SID-01	Escuela para mayores (en PB)	393,94 m ²

De titularidad privada:

Denominación	Descripción	Superficie
SID-02	Telefónica	102,30 m ²
SRL-01	Iglesia Parroquial de los Santos Juanes	1.691,80 m ²
SRL-02	Ermida de Santa Bárbara	268,26 m ²

Valencia para Faura, noviembre de 2009

El Arquitecto-Director,

El Arquitecto

Juan José Garrido Ibáñez

Juan José Garrido Balaguer