



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRECHIVA



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

- INDICE -**DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

1.	INTRODUCCION	2
2.	OBJETO DE LAS DIRECTICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO.....	3
3.	CONTENIDO Y FORMA DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	3
4.	DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL DE TORRECHIVA.	5
4.1.	DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD (ART. 45 LUV)	5
4.2.	RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.....	15
4.3.	RELATIVAS A LA ORDENACION.....	17

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

1. INTRODUCCION

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, (en adelante DEUT) están explícitamente recogidas en el Título II, Capítulo III, Sección 1ª y 2ª; concretamente en los artículos 43 a 56 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

La finalidad de las DEUT, se describe en el art. 43 de la LUV:

1. Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en los principios contenidos en la legislación en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje y, en especial, a los instrumentos que la desarrollen, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.

2. Identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

En el artículo 101 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU) se establece que las Directrices se formularán de forma concreta y precisa, y sus criterios tendrán carácter vinculante, adecuando su contenido a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley Urbanística Valenciana. Su redacción será concisa y obviarán argumentos justificativos, debiendo éstos formar parte de la Memoria Justificativa del Plan General o del Estudio de Impacto Medio Ambiental, según proceda.

2. OBJETO DE LAS DIRECTICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO

El Plan General previene la posible alteración de sus determinaciones que puede producirse por aprobación de Planes Parciales y de Reforma Interior que lo mejoren en alguna determinación. Las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio, tienen por finalidad adecuar las prescripciones del Plan General a la política de Ordenación del Territorio de la Generalitat, a las políticas sectoriales, así como, identificar los objetivos principales del mismo que no son objeto de modificación, de los que si lo son por su carácter instrumental susceptibles de ser modificadas por otras alternativas que persigan la misma finalidad, así como limitar el alcance de dichas modificaciones identificando los objetivos fundamentales del Plan General, no modificables, y diferenciándolos de sus previsiones instrumentales, susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

El objeto, por tanto de las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio, es establecer los criterios y objetivos que permiten la adecuación del Plan General a la política territorial e identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, de acuerdo al artículo 43 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

3. CONTENIDO Y FORMA DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

El art. 44 de la misma LUV, nos define tanto el contenido, como la forma que deben tener:

1. El contenido de las Directrices se adecuará a las características del municipio y, en todo caso, deberán:

a) Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.

b) Determinar la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento detallado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivada.

c) Establecer los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización. La modificación sustancial o global de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio comportará la revisión del plan.

2. Las Directrices son determinaciones esenciales con vocación de permanencia. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices.

3. Las Directrices se formularán de forma concreta y precisa, y sus criterios tendrán carácter vinculante.

En este documento, que tiene carácter normativo, se recogen los aspectos más relevantes de la estructura territorial y se establecen los criterios de desarrollo del planeamiento con base en la legislación, en particular de acuerdo a lo recogido en el artículo 44 de la LUV. Las previsiones contenidas en este documento son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan, formuladas de manera concreta y precisa.

De igual forma a través de dicho documento se diagnostican los principales problemas y formulan los objetivos territoriales prioritarios de la ordenación urbanística, señalando las oportunidades, diagnosticando los principales problemas y formulando los objetivos prioritarios de la ordenación. Es impropio de las DEUT la regulación directa del uso de terrenos y construcciones y las determinaciones de detalle.

Las DEUT se ciñen a los aspectos más relevantes de la estructura territorial, determinando la secuencia lógica del desarrollo territorial. Se formulan atendiendo a las características del término municipal de Torrechiva, evitando sustanciarse en meras declaraciones de principio o postulados teóricos.

En particular, dejan constancia de la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como "no urbanizable" o "urbanizable", en sus distintas categorías y áreas territoriales y valoran, limitan y encauzan los eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo que puedan sobrevenir, estableciendo los criterios para la incorporación de nuevos suelos al proceso de urbanización.

4. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL DE TORRECHIVA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrechiva establece las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio municipal (DEUT) siguientes:

4.1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD (ART. 45 LUV)

La asunción de directrices que nos encaminen a un mundo sostenible tienen que realizarse por necesidad de la proximidad. El ámbito local es el referente más directo para los ciudadanos y por tanto el ámbito adecuado para acceder a la comprensión y valoración de los conflictos ambientales

Utilización Racional del Suelo

Primera.- Descripción de los suelos.-

En el suelo urbano, se determinan dos zonas, la que corresponde al propio del casco urbano, denominado núcleo histórico, con las limitaciones de la tipología edificatoria propia del mismo, y una segunda zona de suelo urbano consolidado tipo ampliación de casco, con una tipología de edificación menos rígida.

El suelo urbanizable previsto por el Plan General será de uso residencial con un criterio de ocupación de suelo intensivo. Por ello la única ampliación prevista para el municipio a corto plazo, es el desarrollo del Sector S-1 de uso residencial, cuya superficie es de 12.438 metros cuadrados, lo que supone una superficie de 38,94 por ciento de la suma del suelo urbano y urbanizable existente en el municipio, rebasándose los umbrales de sostenibilidad fijados en el Anexo I del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

El suelo no urbanizable es susceptible de albergar actividades terciarias e industriales, sujetas a Declaración de Interés Comunitario, en las condiciones previstas en la Ley 10/2004, de suelo no urbanizable.

Segunda. Modelo Territorial

El modelo territorial que informa su desarrollo y el de las nuevas actuaciones no previstas por éste que se propongan al amparo de las DEUT responderá al modelo de Ciudad Compacta, que se concreta en lo siguiente:

- Se dará preferencia a las actuaciones en el entorno del casco urbano tradicional, para, de un lado, liberar la máxima proporción continua de suelo rústico de la presión urbana y, de otro, favorecer la generación de dotaciones públicas eficientes en el núcleo histórico y su área más próxima de modo que los nuevos crecimientos contribuyan a la recuperación y revitalización del núcleo histórico.
- La preservación del carácter rural del municipio, prohibiendo alturas que por su situación pudieran alterar la interpretación morfológica del mismo, ordenando la ocupación de forma decreciente o degradada (de mayor a menor intensidad) a medida que se aleja del núcleo histórico, y a medida que se aleja de las vías de Red Primaria, facilitando la transición entre el Suelo Urbanizable y el No Urbanizable, especialmente el protegido. Este criterio se articula disponiendo las tipologías que consumen mayor ocupación en las áreas de borde de casco urbano, en coherencia con la tipología de densidades existentes, y evolucionando hacia tipologías de menor ocupación a medida que las nuevas actuaciones se alejan de aquél, conforme a la siguiente serie: de manzana compacta a bloque adosado.

Tercera.- Máxima ocupación

El presente Plan prevé una ocupación máxima por la edificación integrada por la actual superficie del Suelo Urbano consolidado y la del sectores de Suelo urbanizable que se ordenan, equivalente al 0,00493% del total del territorio de Torrechiva.

Para el caso de que se propongan nuevos desarrollos distintos a los previstos en el Plan, y de conformidad con estas Directrices, la ocupación resultante de la suma de todas las actuaciones por desarrollar no podrá superar el ÍNDICE MÁXIMO OCUPACIÓN que se establece en el 16 % del total del territorio de Torrechiva.

Cuarta.- Incorporación de nuevos suelos

Que aún no vislumbrándose grandes demandas de vivienda a corto plazo, más allá del Sector S-1, no se descarta, atendiendo a la tendencia de ocupación en periodos estivales de municipios tranquilos como es el de Torrechiva, por lo que se realiza una previsión de suelo de desarrollo a largo plazo para atender las necesidades del municipio, tanto a nivel residencial, como terciario e incluso industrial. Los futuros desarrollos del Plan General se fijarán respondiendo a necesidades acreditadas del municipio, que deberán respetar los criterios siguientes:

1. Sólo pueden incorporarse suelos incluidos en la categoría de suelo no urbanizable común o genérico, y en casos excepcionales y de forma justificada, suelo no urbanizable agrícola o ganadero. Atendiendo a las características físicas del entorno del casco urbano del municipio, el desarrollo normal de la población, para la instauración de suelo residencial o terciario debe ser al otro lado de la carretera CS-20 que delimita el casco urbano del municipio, esto es al Noreste del casco urbano, y en dirección hacia el municipio limítrofe de Toga.
2. En los futuros desarrollos de uso residencial, no podrá superarse la edificabilidad de 0,20 m²/m²., y deberá, cuanto menos, haberse programado el 50% del desarrollo del sector S-1, o futuros sectores desarrollados al albur de estas Directrices.
3. Cuando las nuevas reclasificaciones de suelo tengan por objeto albergar complejos turísticos, socio-sanitarios, asistenciales o deportivo-recreativos relevantes -sean de titularidad pública o privada- y los usos residenciales de baja densidad vinculados a ellos, podrán llevarse a cabo, cuando se haya desarrollado o exista compromiso inversor firme y garantizado para el desarrollo del mismo, al menos el 50 % del Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General. Cumplida la anterior condición, la realización de nuevas reclasificaciones exigirá el cumplimiento de las condiciones generales que establece la legislación vigente para este tipo de actuaciones, las que resultan de las restantes DEUTS.
4. Las soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de red primaria, que será complementada proporcionalmente a la entidad de la reclasificación y nunca inferior a la establecida para los suelos urbanizables, acreditándose la disponibilidad de recursos hídricos.
5. Para poder proceder al inicio de los trámites y determinar el volumen necesario de

infraestructuras básicas que deberán tenerse en cuenta en el diseño de la futura ordenación será necesario el informe previo de las siguientes Entidades y Organismos: Carreteras de la Generalitat en donde se concreten las obras de mejora y ampliación de las carreteras existentes y las necesidades de conexión; Confederación Hidrográfica del Júcar sobre la disponibilidad de agua para la actuación propuesta; empresa suministradora de energía eléctrica, sobre las conexiones y necesidades de la implantación; Entidad de Saneamiento sobre las conexiones y necesidades de la implantación; Dirección General de Calidad Ambiental sobre previsiones y recomendaciones en la ocupación del territorio.

Quinta.- Preservación de terrenos al proceso urbanizador

En suelo no urbanizable protegido se prohíbe cualquier actuación urbanística (obras, construcciones, instalaciones, etc, ya se en el suelo o subsuelo) a excepción de instalaciones de carácter forestal, cinegético, infraestructuras, instalaciones relacionadas con la conservación y disfrute del medio natural, así como cualquier otro uso o actividad previsto por la legislación sectorial o por planes de acción territorial.

Las grandes masas forestales que se encuentran en el municipio, tengan o no la calificación de suelo protegido, deberán ser preservadas del proceso de urbanización, o integrarse en el desarrollo urbano, al igual que las fuentes, cuevas y yacimientos existentes en el municipio, tengan o no la condición de espacios, áreas o suelos protegidos. No obstante lo anterior, se permitirán, en su caso, la implantación de construcciones, siempre y cuando lo autorice la legislación sobre suelo no urbanizable, o la legislación sectorial que regule los mismos.

El término municipal de Torrechiva cuenta con superficie susceptible de ser calificada como Parque Público Natural (NL), según la calificación prevista en el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, para hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Uso eficiente de recursos hídricos y la protección de su calidad

Sexta.- Límite potencial de suministro de agua

El suministro de agua potable está garantizado, dada la existencia de dos depósitos con capacidades de 75 m³ y 150 m³. El desarrollo del sector supone un incremento de 120 viviendas, quedando recogido el incremento de población de 360 habitantes y como consecuencia se precisa un límite potencial de suministro de agua para el

municipio de 360 m³ al día, como resultado de aplicar la dotación prevista de 600 litros por vivienda y día a la totalidad de las viviendas (unidades). Los caudales estimados para cada uso con los que debe ser calculada la demanda en las actuaciones en desarrollo del Plan serán de 600 litros por vivienda y día; de 1 litro/ha*seg. para las zonas industriales y de 6 litros/m² edificado en las zonas de usos terciario.

El desarrollo de nuevos sectores, estén o no contemplados en el Plan General, exigirá la existencia de recursos hídricos suficientes e infraestructuras para su implantación, o en su defecto la posibilidad de suplementar la capacidad de las infraestructuras tanto de potabilización como de depuración, incorporando en los instrumentos de ordenación y gestión un adecuado compromiso de ejecución de infraestructuras generadoras de recursos hídricos, mediante la aplicación de nuevas tecnologías, como depuradoras, potabilizadoras y similares.

La justificación de dichos compromisos para el desarrollo de los nuevos sectores se documentará en el proyecto, garantizándose en todo caso el uso, la gestión integral, sostenible y eficiente del agua, que habrá de ser conforme con las instrucciones técnicas que, para el establecimiento de los métodos para contrastar la idoneidad de los distintos sistemas de generación de este recurso, se dicten por la Consellería correspondiente.

Séptima.- Utilización de aguas residuales

Se prevé la reutilización de las aguas residuales y el uso de aguas no potables para aprovechamientos distintos del consumo humano.

En las nuevas actuaciones urbanísticas proyectadas, las aguas residuales depuradas, previo su tratamiento terciario, serán destinadas para el riego de parques y jardines, y otros usos urbanos que no requieran recursos de mayor calidad: baldeo de calles, etc.

Octava.- Medidas de ahorro de uso agua

En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro en grifos, mecanismos de ducha y mecanismos de adición de descarga de cisterna. Las medidas anteriormente citadas serán aplicables para la industria y los lugares públicos.

Novena.- Captación de aguas.-

Con el fin de garantizar la preservación de los recursos hídricos presentes en el territorio, el Plan General o sectores que se desarrollen podrán delimitar las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones y establece el régimen de compatibilidad de usos en las mismas, por remisión al régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial.

Décima.- Recogida de aguas grises

Las nuevas urbanizaciones, previstas o no en el Plan General, deberán prever la implantación de un sistema independiente de recogida de aguas grises (las procedentes de lavabos, duchas y bañeras y de lluvia), así como el tratamiento, ya sea individual o colectivo, que permita la reutilización de dichas aguas para riego, en cisternas de inodoros, etc, salvo que se acredite su impracticabilidad o su excesivo coste.

Protección del medio natural

Undécima.- Protección del medio natural

La mayor parte del término municipal (más de un 99 %) se encuentra clasificado como suelo no urbanizable, del cual parte, es de protección forestal (4.578.061 m²), parte agrícola-ganadero (5.366.017 m²), y parte común (1.906.309 m²). Es necesario, en la medida de lo posible, preservar los espacios de mayor calidad del desarrollo urbanístico, prohibiendo en suelo de protección cualquier actuación a excepción de instalaciones de carácter forestal, cinegético, infraestructuras, instalaciones relacionadas con la conservación y disfrute del medio natural, así como cualquier otro uso o actividad previsto por la legislación sectorial o por Planes de Acción Territorial.

Las grandes masas forestales, así como las masas arbustivas que se encuentran en el municipio, tengan o no la calificación de suelo protegido, deberán ser preservadas del proceso de urbanización, o integrarse en los procesos de desarrollo urbanístico, al igual que la fuentes, cuevas y yacimientos existentes en el municipio, tengan o no la condición de espacios, áreas o suelos protegidos. No obstante lo anterior, se permitirán, en su caso, la implantación de construcciones, siempre y cuando lo autorice la legislación sobre suelo no urbanizable, o la legislación sectorial que regule los mismos.

El suelo no urbanizable afectado por infraestructuras públicas y el de Dominio Público no es modificable, salvo que exista resolución contraria de los órganos administrativos con competencias en las materias.

Cuando la infraestructura sea de futura implantación, podrán adecuarse los límites al ámbito definitivo utilizado o a las necesidades reales en el momento de la implantación. En el caso de quedar obsoleta la reserva para infraestructura prevista, siempre con informe favorable de la Administración competente, podrá variarse la protección para adecuar su calificación a la de los terrenos colindantes.

Duodécima.- Reclasificaciones

El término municipal de Torrechiva cuenta con superficie susceptible de ser calificada como **Parque Público Natural (NL)**, según la calificación prevista en el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, para hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en caso de reclasificaciones de suelo no urbanizable. Que en relación al sector **S-1** que se desarrolla en el presente Plan General, se obtendrá, de ser posible, el que quede más cercano al casco urbano.

Decimotercera.- Paisaje

Es recomendable ordenar áreas de elevado valor natural para intentar desarrollar el turismo rural y potenciar el desarrollo económico del municipio. En las áreas de parque público natural por aplicación de los criterios de sostenibilidad para compensar las reclasificaciones de suelo, se prevé que se dispongan en la medida de lo posible en el terreno más cercano al casco urbano.

Los enclaves cercanos a los cauces de agua superficiales, río Mijares y acequias, serán objeto de especial atención en cuanto que son áreas de interés natural y paisajístico, cuya adquisición, preservación y puesta en valor al servicio del ocio de la población constituyen objetivo a perseguir.

De igual forma se entiende preciso preservar el entorno de las fuentes más concurridas del municipio, tal como la Fuente de la Masadeta, la Cueva de los Judíos, Fuente de las Calzadas, Fuente del Pinar y Pozo de la Mortera, etc.

Valoración del Patrimonio Cultural

Decimocuarta. Valoración del Patrimonio Cultural

Sin perjuicio de los criterios para la elaboración del Catálogo que resultan de éste y que constituyen asimismo normas mínimas a que habrá de sujetarse la redacción de los catálogos que deban incluir los Instrumentos de desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio cultural, así como los de intervención sobre el mismo y sobre los núcleos históricos que se delimiten, se fijan los siguientes espacios:

- El propio Ayuntamiento de Torrechiva, de origen árabe, el cual se desarrollo un pequeño núcleo urbano
- La Iglesia de San Roque, nave con capillas laterales y crucero y con campanario.
- Otras que se consideren de interés

Revitalización del Patrimonio Rural

Decimoquinta.-

Constituye objetivo del Plan General definir y regular los criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.

Dicho objetivo se articulará a través de las estrategias siguientes:

- a) La regulación de las condiciones especiales que deba informar la parcelación de los terrenos con arreglo a la normativa del Plan General para estos enclaves, y en particular, las limitaciones que deban afectar a las mismas por razón de la necesaria preservación de hitos naturales o artificiales relevantes: caminos, cauces, senderos, abancalamientos y muretes de separación de heredades de especial valor tradicional, etc...

- b) El estableciendo de tipologías edificatorias que reproduzcan los modelos tradicionales propios del lugar.
- c) La regulación de la altura, volumen, color y composición de los edificios y los usos predominantes, compatibles y prohibidos.

Las actividades que se desarrollen en las áreas serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y sostenibilidad del medio rural.

Prevención de riesgos naturales e inducidos

Decimosexta.- Régimen urbanístico de los suelos que hayan sufrido los efectos de un incendio

- Se establece la obligatoriedad de proceder a la reforestación del área devastada por un incendio con especies adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas del sector afectado.
- El compromiso de proceder a la modificación del planeamiento, si se producen nuevos incendios de entidad, con objeto de introducir lo siguiente:
 - a) La identificación en los planos de la superficie afectada por el incendio.
 - b) La fecha en que se produjo el incendio.
 - c) La descripción de las características medioambientales y de otros elementos territoriales existente con anterioridad al incendio.
 - d) El régimen del suelo aplicable.

Decimoséptima.- Integración de las masas arbustivas

Las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales que, viéndose afectadas por una actuación urbanística, sean de interés, se integrarán en la misma como espacios libres o zonas verdes, públicas o privadas, establecidas en el documento de ordenación. En cualquier caso, la integración supondrá el mantenimiento de los elementos vegetales que componen las masas o la formación.

Decimoctava.- Cauces públicos

El presente Plan General asigna a los cauces públicos que integran el tejido hídrico en su condición de elemento de la ordenación estructural del territorio, la clasificación de suelo no urbanizable protegido garantizando su función territorial, a partir de las siguientes determinaciones:

- Los cauces públicos y privados, en su función de espacio por el que discurre el agua, que constituye un elemento esencial en las actividades y usos que se desarrollan en diferentes partes del territorio y como vías de desagüe de las lluvias caídas sobre su cuenca, deberán mantenerse expeditos.
- No se autorizará su aterramiento o reducción del lecho mayor de los cauces sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en materia de aguas.
- Los cauces públicos y privados, en su función de corredores ecológicos entre las zonas por las que discurren, deberán protegerse, conservarse y regenerarse en sus condiciones ambientales. Asimismo, las actuaciones que se realicen sobre ellos, tanto de mantenimiento como de alteraciones o cambios estructurales, deberán considerar las funciones ecológicas que desempeñan estos espacios.

Decimonovena .- Riesgos de inundación

Los futuros desarrollos urbanísticos se orientarán hacia zonas no inundables evitando las áreas próximas a los cauces y barrancos existentes y definiendo una zona de protección con prohibición de usos suficiente para preservar los cauces de cualquier construcción o instalación que impida su función de drenaje y encauzamiento de avenidas.

4.2. RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

Mejora de entornos urbanos

Vigésima.-

En los nuevos desarrollos se implantarán medidas y técnicas destinadas a lograr una mayor calidad del ambiente urbano mediante la disminución de la contaminación acústica y vibraciones, la reducción de la contaminación lumínica y de cualquier emisión o elemento que perturbe la calidad atmosférica, o cualquier otra de análoga naturaleza.

Búsqueda de una imagen arquitectónica autóctona y de calidad, sin menoscabo de la utilización de nuevos recursos formales.

Se consolidarán y se fomentarán medidas para la mejora del entorno urbano de Torrechiva.

Accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano.

Vigésimo primera.-

Se garantizará en, al menos, los espacios públicos y los edificios de pública concurrencia, la accesibilidad y el uso libre y seguro a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Asimismo se fomentará la supresión de barreras arquitectónicas en las construcciones de carácter privado.

Cuando los espacios públicos o los edificios reúnan especiales valores culturales, se armonizarán las soluciones necesarias para garantizar la accesibilidad sin merma de tales valores.

Movilidad urbana.

Vigésimo segunda.-

Se procurarán el adecentamiento de los caminos existentes en el municipio, para los paseos peatonales de los vecinos, intentando, en la medida de lo posible, que se comunican con aquellos lugares de mayor interés del municipio.

Se desarrollará una circunvalación viaria en torno al casco que linda con el suelo no urbanizable, como medida de transición entre ambos tipos de suelo, el cual permitirá agilizar la circulación interior.

Equipamientos y dotaciones públicas.

Vigésimo tercera.-

Se reservarán espacios para la suficiente dotación de zonas verdes y espacios ajardinados, que se diseñarán con vegetación autóctona y tendrán un diseño y un sistema de mantenimiento basado en el ahorro y economía de recursos y energía.

Los equipamientos se deben disponer de manera que se facilite el acceso y el servicio a los ciudadanos.

La creación de futuros equipamientos tendrá como objetivos cubrir la deficiencia (cualitativa y/o cuantitativa) de éstos en la actualidad, dar cobertura a las necesidades de la nueva población y complementarse con la infraestructura dotacional de municipios colindantes, a fin de dar una prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.

Acceso a la vivienda.

Vigésimo cuarta.-

Será objetivo preferente el acceso a la vivienda de todos los habitantes, en base a la moderación de los precios del mercado del suelo empleando los mecanismos de que dispone el Ayuntamiento para controlar los incrementos.

En los casos de enajenación de patrimonio municipal potenciar el concurso, dando preferencia en las bases a la puesta en el mercado de viviendas de protección oficial.

Participación ciudadana.

Vigésimo quinta.-

Se deberá ofrecer a través de los mecanismos legales de publicidad,

información sobre los planes urbanísticos y de desarrollo del municipio.

4.3. RELATIVAS A LA ORDENACION

Vigésimo sexta.-

El objeto perseguido en la clasificación del suelo es permitir un crecimiento tanto alrededor del casco urbano con un modelo de crecimiento compacto en el que se den cita diferentes usos compatibles, además de posibilitar otros crecimientos, incluso alejados del casco, destinados a usos no compatibles con los que se desarrollan en el casco.

El desarrollo de la ampliación del casco urbano se realizará hacia el sudeste, quedando limitada su expansión por el propio límite que establece la Red Viaria CS-20. Los desarrollos residenciales derivados se entenderán desde este punto de vista, de crear ciudad desde el núcleo urbano tradicional, a través de elementos vertebradores.

Cada sector garantizará la gestión integral e integrada de los sistemas de saneamiento de los caudales generados en su ámbito de desarrollo. Dicha gestión incluye, con carácter obligatorio, los preceptivos tratamientos terciarios de filtración con el fin de emplear las aguas residuales depuradas en usos recreativos.

El suelo no urbanizable es susceptible de albergar actividades terciarias de tipo turístico sujetas a declaración de interés comunitario en las condiciones que se establecen en la ley 10/2004.

Las actuaciones en los nuevos sectores deberán justificar su integración en el medio ambiente y deberán incorporar medidas encaminadas a conseguir una mayor eficiencia energética y ahorro en las edificaciones.

Los nuevos desarrollos asegurarán el suministro de recursos hídricos y energéticos necesarios para su desarrollo, así como la correcta depuración o tratamiento de las aguas residuales, obteniendo y ejecutando las conexiones viarias o de infraestructuras necesarias. Las soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de red primaria, salvo que la misma se acredite que resulta desproporcionada.

Los desarrollos previstos por el Plan General deberán producirse de manera ordenada, de manera que no puedan solaparse en el tiempo más de dos desarrollos de sectores urbanizables a la vez, excepto si se presentara algún desarrollo con características sociales o de potenciación de la economía municipal que aconseje su desarrollo en ese momento. Pudiendo iniciarse la siguiente programación una vez se haya programado más del 50% de la superficie lucrativa del suelo urbanizado.

Sólo pueden incorporarse suelos incluidos en la categoría de suelo no urbanizable común o genérico, y en casos excepcionales y de forma justificada, suelo no urbanizable agrícola o ganadero. Atendiendo a las características físicas del entorno del casco urbano del municipio, el desarrollo normal de la población, para la instauración de suelo residencial o terciario debe ser al otro lado de la carretera CS-20 que delimita el casco urbano del municipio, esto es al Noreste del casco urbano, y en dirección hacia el municipio limítrofe de Toga.

Vicente Benet Belenguer

El arquitecto director