



AYUNTAMIENTO DE FIGUEROLES

**CONCIENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE
FIGUEROLES**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR: SESAN ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

JULIO - 2009



MEMORIA JUSTIFICATIVA
CONCIERTO PREVIO DEL PLAN GENERAL

I.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

- I.1.- Adecuación a los planes de acción territorial.
- I.2.- Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.
- I.3.- Adecuación a los principios rectores de la ley de ordenación del territorio.

II.- TABLAS DE LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLES Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.

III.- CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES DE LA DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA Y ESTRUCTURAL

IV.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- IV.1.- Objeto de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- IV.2.- Contenido de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- IV.3.- Directrices relativas a la sostenibilidad.
- IV.4.- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.
- IV.5.- Directrices relativas a la ordenación.



I.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

I.1.- Adecuación a los planes de acción territorial.

I.1.1.- Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la comunidad valenciana (PATRICOVA)

En el Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundación (PATRICOVA) no se incluyen superficies con riesgo de inundación en el término municipal de Figueroles.

No obstante procede indicar que las tres zonas del término municipal de Figueroles que figuran en la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana como con riesgo de inundación, correspondiente a tres zonas junto al río Lluçena, deberá quedar libres de actuaciones urbanísticas y preservadas en sus valores medioambientales mediante su inclusión como suelos no urbanizable especialmente protegido.

Esas zonas inundables, según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana, tienen un Riesgo 6, con frecuencia de entre 100 y 500 años, y calado de menos de 0,80 metros. Existen tres zonas dentro del término municipal con riesgo de inundación. Una de ellas situada al oeste del casco urbano junto al cauce del Río Lluçena, la otra situada al sureste del término municipal y una que afecta muy poca superficie de Figueroles en el Río Lluçena en el extremo oeste del término municipal.

I.1.2.- Plan de acción territorial de corredores de infraestructuras

El término municipal de Figueroles no se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial de Corredores de Infraestructuras, aprobado definitivamente por el Consell de la Generalitat mediante el Decreto 78/2005, de 15 de abril (DOGV número 4988 de fecha 19-04-2005).



I.2.- Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.

El planeamiento propuesto no produce interferencias con el planeamiento de los municipios colindantes, dado que no se proyecta ningún suelo urbano ni urbanizable próximo a los límites del término municipal de Figuerolas con los municipios colindantes.

I.3.- Adecuación de los principios rectores de la ley de ordenación del territorio.

A este respecto, el artículo 49 de la L.U.V. dispone en cuanto a la zonificación y usos globales:

“1. Los Planes Generales dividirán el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecerán las zonas de ordenación compatibles.

2. Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada, uno o varios núcleos históricos tradicionales, en aquellos municipios en que existan, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resulten de interés.

3. Los usos asignados se corresponderán con los establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística y en la Ley del Suelo No Urbanizable. “

Por tanto, el Plan General deberá dividir el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. A este respecto este documento de Concierto Previo propone las zonas de suelo urbano con uso dominante residencial y las de uso dominante industrial y para los distintos sectores de suelo urbanizable se diferencia uno de uso dominante residencial y dos de uso dominante terciario.

En cuanto a los núcleos históricos tradicionales, en Figuerolas existen, en el casco urbano del municipio, zonas de edificaciones de considerable antigüedad que configuran un núcleo histórico a considerar. El Plan General podrá establecer una zona



diferenciada que por sus características tipológicas y de uniformidad del conjunto sea objeto de una especial consideración en cuanto a su protección para la conservación de su tipología y características actuales, con el fin de que la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, deberá procederse a la catalogación de los bienes inmuebles y a la adopción de las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resulten de interés.

Ordenación del Suelo No Urbanizable.

A este respecto, el artículo 50 de la L.U.V. dispone respecto a la ordenación del Suelo No Urbanizable que:

“Los Planes Generales ordenarán todo el suelo no urbanizable y delimitarán el que deba ser objeto de protección, de acuerdo con su legislación específica.”

En cumplimiento de lo exigido para la ordenación del suelo no urbanizable, se han delimitado los suelos no urbanizables que son objeto de especial protección.

Así se ha recogido un suelo no urbanizable protegido forestal.

También se propone suelo no urbanizable especialmente protegido de protección de cauce público con el fin de proteger el cauce del Río Lluçena y de varios barrancos, así como las zonas de servidumbre anejas a los mismos y algunas zonas de suelo contiguo a ellas que resulta conveniente proteger.

Se establecen zonas de suelo no urbanizable de reserva viaria con el fin de crear áreas de protección del viario existente y proteger un corredor para la futura implantación de la variante de la carretera CV-190.

Los suelos que no requieren una especial protección y de los cuales no se contempla su urbanización, se propone clasificarlos como suelo no urbanizable común.

Se contempla la creación de un parque público natural en suelo no urbanizable, así como jardines de la red primaria.



II.- TABLAS DE LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLES Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL CONCIERTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE FIGUEROLÉS										
Clase de suelo		Calificación del suelo	Denominación de la zona		Superficie m ²	Sumas	Total	Porcentaje respecto del total del término municipal	Sumas	
Suelo Urbano (*)	No incluido en Unidades de Ejecución	Residencial	Residencial		135.150,00	135.150,00	330.580,00	1,09%	1,09%	
		Industrial	Industrial		163.820,00	163.820,00		1,32%	1,32%	
		Jardines de la Red primaria	Jardines de la Red primaria		16.620,00	16.620,00		0,13%	0,13%	
		Dotacional de la red primaria	Recreativo-Deportivo (PRD)		6.920,00	14.990,00		0,06%	0,12%	
			Educativo-cultural (PED)		7.158,00					
			Asistencial (PTD)		331,00					
			Infraestructura-servicio urbano (PID)		581,00					
Suelo urbanizable		Residencial	Sector 1		41.981,00	41.981,00	91.049,00	0,34%	0,34%	
		Terciario	Sector Suroeste		21.241,00	49.068,00		0,17%	0,40%	
			Sector Noreste		27.827,00			0,22%		
Suelo No Urbanizable		Común	Común de régimen general		5.513.314,00	5.513.314,00	11.978.943,00	44,46%	44,46%	
		Especialmente protegido	Protección forestal (S.N.U.P.F.)		5.897.779,00	6.457.470,00		47,56%	52,07%	
			Protección de cauce público (S.N.U.P.C.P.)		468.642,00			3,78%		
			Parque público natural	(PNL-1)				22.846,00		0,18%
		(PNL-2)			68.203,00	0,55%				
		Red primaria o estructural	Suelo dotacional de la red primaria (PID)	Depósito de agua		487,00		8.159,00	0,00%	0,07%
				Estación depuradora de aguas residuales		3.365,00			0,03%	
Previsión E.D.A.R. zonas industriales				4.307,00	0,03%					
TOTAL M²					12.400.572,00	12.400.572,00	12.400.572,00	100,00%	100,00%	

(*) En el suelo urbano no se ha considerado necesario delimitar unidades de ejecución.



CUADRO RESULTANTE DE SUPERFICIES, VIVIENDAS Y Nº DE HABITANTES EN LA PROPUESTA DE CONCIERTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE FIGUEROLES

Clase de suelo	Calificación del suelo		Superficie m²	Índice de edificabilidad bruta m²techo/m²suelo	Índice de edificabilidad residencial	Índice de edificabilidad terciaria	Índice de edificabilidad industrial	M² de techo totales	M² de techo residencial	M2 de techo terciario	M2 de techo industrial	Número de viviendas	Ratio 2,1 habitantes/vivienda	Nº de habitantes	Reserva de viviendas de protección pública exigible según Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo		Reserva de viviendas de protección pública exigible según Disposición Trasitoria Octava del R.O.G.T.U.			Número de viviendas de protección pública exigible para cada Sector (el mayor de Y ó Z)		Número de viviendas de protección pública adoptado para cada Sector		Denominación de la Zona o Sector			
															trp = m2 techo	Y =nºviviendas= trp/100	trp= m2 techo	Z =nºviviendas= trp/100	m2techo	viviendas	m2techo	viviendas					
			A	B = r + t + i	r	t	i	A x B	R = A x r	T = A x t	I = A x i	N=R/100	K	H = N x K													
Suelo Urbano	Residencial		135.150	0,85	0,55	0,30	0,00	114.878	74.333	40.545	0	744	2,10	1.562	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	No incluido en Unidades de Ejecución
	Industrial		163.820	0,60	0,00	0,00	0,60	98.292	0	0	98.292																
Suelo Urbanizable	Residencial		41.981	0,25	0,20	0,05	0,00	10.495,25	8.396,20	2.099,05	0,00	84	2,1	176	0,3 x 8.396,20 =	2.518,86	25	0,1 x 8.396,20 =	839,62	8	2.518,86	25	2.518,86	25	Sector Residencial		
	Terciario	Sector Suroeste	21.241	0,50	0,00	0,50	0,00	10.620,50	0,00	10.620,50	0,00	0															Sector Suroeste
		Sector Noreste	27.827	0,50	0,00	0,50	0,00	13.913,50	0,00	13.913,50	0,00	0															Sector Noreste
TOTALES			390.019					248.198,75				828		1.739		2.518,86	25		839,62	8	2.518,86	25	2.518,86	25			

Nota: En el suelo urbano no se ha considerado necesario delimitar unidades de ejecución.



III.- CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES DE LA DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL.

Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

A este respecto, el artículo 52 de la L.U.V. dispone para la red primaria de reservas de suelo dotacional público que:

“1. Los Planes Generales delimitarán una red estructural compuesta por la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores.

2. Necesariamente el Plan General deberá prever los siguientes elementos de la red primaria:

a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

b) Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que deba materializarse la cesión gratuita a la administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido, a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, salvo que las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio excluyan nuevas clasificaciones de suelo urbanizable. Estos parques públicos naturales deberán estar clasificados como suelo no urbanizable.

c) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

d) Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. Reglamentariamente se establecerá el régimen de titularidad del suelo y de la construcción, así como las condiciones de acceso a estas viviendas.

e) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal. Se justificará la suficiencia y



calidad de los mismos para abastecer al crecimiento poblacional correspondiente al suelo urbano y urbanizable previsto.

f) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

g) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.”

En cuanto a la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público se incluyen en la misma, en suelo urbano se contempla equipamiento comunitario de tipo educativo cultural PED correspondiente al solar donde se ubica actualmente el Colegio Público del municipio así como otra superficie de suelo urbano junto a la Calle Calvario prevista para el emplazamiento de un nuevo Colegio Público. También se incluye como equipamiento de tipo educativo cultural el suelo del edificio municipal situado en la Calle l'Alcora. Como suelo dotacional público recreativo-deportivo PRD se incluyen en suelo urbano el suelo donde se ubica la Piscina Municipal y el del Polideportivo Municipal. Como suelo urbano dotacional público de la red primaria infraestructura servicio urbano PID se incluye el Cementerio Municipal así como una ampliación prevista del mismo.

Como suelo urbano dotacional privado de la red primaria asistencial PTD se incluye la Iglesia Parroquial de Figueroles.

Como suelo dotacional público y equipamientos en suelo no urbanizable se han incluido el del depósito de agua, el de la estación depuradora de aguas residuales y un suelo en previsión de que pudiera construirse una estación depuradora de aguas residuales para las zonas industriales.

Se ha procurado que los elementos de la red primaria cumplan con los requisitos exigibles de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. Por tanto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores.



También como elemento de la red primaria se han previsto:

- a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

A este respecto se propone la materialización de dicha reserva de suelo para parques públicos en las siguientes zonas:

- Jardines de la red primaria en el Calvario y en otras zonas del suelo urbano.

En la propuesta de ordenación del Concierto Previo del Plan General se incluyen 16.620 m² de zonas verdes de la red primaria en suelo urbano. Según dicha propuesta la población potencial de Figuerolas será de 1.739 habitantes, según se justifica en el correspondiente cuadro de esta memoria justificativa. Por tanto el estándar resultante de **zonas verdes de la red primaria acuerdo con la propuesta de ordenación formulada será de:**

$$\frac{\text{superficie de zonas verdes de la red primaria}}{\text{Habitantes potenciales del municipio}} = \frac{16.620}{1.739} = 9,56 \text{ m}^2$$

- b) En cuanto a las áreas destinadas a parques públicos naturales en las que deba materializarse la cesión gratuita a la administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido, a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, procede indicar que por las características del término municipal de Figuerolas, se considera como más adecuada para ser clasificada como suelo no urbanizable protegido para ser destinadas a tal fin de parque público natural una zona junto al Río Lluçena próxima al casco urbano y también una zona donde existen unas formaciones rocosas singulares de interés paisajístico denominado Roca Naram.
- c) No se estima necesario establecer terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
- d) En cuanto al suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, se establecerá una reserva de suelo para tal efecto en el Sector de suelo urbanizable residencial, consistente en que en el mismo, se destine a la construcción de viviendas protegidas al menos un 30% de las viviendas, y al



menos un 30% de la edificabilidad residencial, destinándose parte de las mismas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

- e) En lo referente a los equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.

No existen en el municipio equipamientos de carácter supramunicipal. En cuanto a las redes de transporte, infraestructuras, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal se recogen todas las infraestructuras existentes que por su importancia deben estar incluidas en la red estructural y se contempla también, como red estructural algunos viales que se prevén.

Se justificará la suficiencia y calidad de los mismos para abastecer al crecimiento poblacional correspondiente al suelo urbano y urbanizable previsto.

- f) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector. Con indicación de las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

A este respecto procede indicar que el vial a realizar como ampliación del Camí de la Paridera constituirá un buen acceso desde el Norte al casco urbano, debiendo procurarse que en la construcción de la variante de la carretera CV-190 se realice un buen enlace con dicho vial. Asimismo se proyecta un vial de circunvalación urbana que, desde la Calle del Calvari, haga de circunvalación noreste del casco urbano hasta llegar a atravesar las áreas industriales.

Adscrito a los sectores de suelo urbanizable, se contempla la creación de dos parques naturales de la red primaria en suelo no urbanizable, uno entre el casco urbano y el Río Lluca y otro en el paraje natural de la Roca Naram.

Las zonas verdes de la red primaria previstas en el casco urbano son varias y se distribuyen en distintas partes del mismo.



- g) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

En cuanto a las vías públicas e infraestructuras que prestarán servicio y comunicación a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores no hay ninguna que justifique su especial mención.

Estándar global de zonas verdes:

A este respecto, el art. 206 del R.O.G.T.U. dispone:

“1.- El estándar global de zonas verdes y parques públicos en cada municipio no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio. Pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

2.- A los efectos del cómputo del estándar exigido en el apartado anterior, se considerarán tanto los parques de red primaria como las zonas verdes de la red primaria y secundaria. Se consideran incluidas en este estándar las dotaciones de parque público natural reguladas en este Reglamento, sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.”

En la propuesta de ordenación del Concierto Previo del Plan General se incluyen 16.620 m² de zonas verdes en suelo urbano y 22.846 + 68.203 = 91.049 m² de parque público natural. Según dicha propuesta la población potencial de Figueroles será de 1.739 habitantes, según se justifica en el correspondiente cuadro de esta memoria justificativa. Por tanto el estándar resultante de zonas verdes y parques públicos de acuerdo con la propuesta de ordenación formulada será de:

$$\frac{\text{superficie de zonas verdes} + \text{superficie de parque público natural}}{\text{Habitantes potenciales del municipio}} = \frac{107.669}{1.739} = 61,91 \text{ m}^2$$

Hay que tener en cuenta que este estándar aun resultaría mejor si se consideraran las zonas verdes de la red secundaria las cuales no se han considerado por no ser propias su especificación del presente documento de Concierto Previo del Plan General.



IV.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

IV.1.- Objeto de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Artículo 43. Objeto

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:

- 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.*

El Plan General tendrá como objetivo el crecimiento armónico del casco actual de Figueroles, mediante la extensión del mismo siguiendo el modelo de crecimiento como ciudad compacta propugnado por la vigente legislación urbanística valenciana.

IV.2.- Contenido de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

El artículo 44 de la L.U.V. establece el contenido de las directrices y determina:

“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) Determinación de 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) *Establecimiento de 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.”

Señalamiento de las oportunidades, diagnóstico de los principales problemas y formulación de los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.

El municipio de Figueroles tiene la problemática derivada de la insuficiencia de suelo con clasificación urbanística adecuada para atender la posible demanda del suelo de uso residencia y de suelo de uso terciario. Además no cuenta la población con parques de dimensiones adecuadas para permitir el esparcimiento al aire libre de los ciudadanos en áreas arboladas de dimensión suficiente.

Determinación de la secuencia lógica de 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 y definición de un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulación de las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivada.

Será el Plan General el que determine 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.

Establecimiento de los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización.

En cuanto al establecimiento de los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con independencia de la mayor concreción que establezca el Plan General se considera que deberán hallarse esos terrenos contiguos a las áreas de suelo urbano o urbanizable establecidas por el presente documento.

IV.3.- Directrices relativas a la sostenibilidad.

Contenido de las directrices relativas a la sostenibilidad de acuerdo con la L.U.V.

El artículo 45 de la L.U.V. establece las determinaciones que deben contener las directrices relativas a la sostenibilidad en los siguientes términos:

“Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la consecución de la sostenibilidad del municipio y, en concreto y como mínimo, respecto de:

1. La utilización racional del suelo:

a) Fijarán el criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo que se propone para el desarrollo urbanístico respecto a cada parte del término municipal, justificando expresamente la asignación de intensidades de edificación o tipos edificatorios que conlleven alta densidad urbana o modelos de ocupación dispersa del territorio.



b) Indicarán de forma expresa el índice máximo de ocupación de suelo a los efectos previstos en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje.

c) Establecerán los criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y las necesidades de ampliación de la red primaria que eso exija cuando se trate de aumentar la superficie de suelo urbanizable en principio prevista por el plan.

d) Determinarán la secuencia lógica del desarrollo y las condiciones objetivas que regulen la incorporación al proceso urbanizador de las previsiones ya fijadas en el planeamiento en los términos señalados en el punto 1, apartado b) del artículo anterior, así como también establecerán los criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y las necesidades de ampliación de la Red Primaria que ello exija cuando se trate de aumentar la superficie de suelo urbanizable en principio prevista por el Plan.

e) Determinarán los criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador aun cuando éstos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, tales como evitar conurbaciones no deseables, limitar expansiones hipertrofiadas del desarrollo urbano, asegurar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales, configurar entornos paisajísticos abiertos para dotar de calidad de vida a los núcleos urbanos, separar usos incompatibles, preservar el carácter intermunicipal del viario, evitar tanto la excesiva dispersión como la concentración de asentamientos u otros fines análogos tendentes a vertebrar el desarrollo urbano y territorial. Justificadamente las Directrices pueden prohibir las reclasificaciones en todo el término municipal.

2. El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad:

a) Establecerán el límite potencial de suministro de agua en el municipio, en función de los estudios específicos de capacidad de la masa de agua de la que se suministre, de su posible incremento mediante desalación y de los informes del organismo responsable de la cuenca hidrográfica. Asimismo fijarán los caudales estimados para cada uso con los que debe ser calculada la demanda en las actuaciones urbanísticas que se acometan en desarrollo del plan.

b) Fijarán los criterios exigibles a las actuaciones urbanísticas en aras a conseguir la máxima reutilización de las aguas residuales.

c) Determinarán el régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones que el propio plan delimite, conforme a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, o que vengan establecidas como consecuencia de la legislación en materia de aguas.

3. La protección del medio natural:



a) *Establecerán estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje, que deba incorporar por hallarse en el ámbito del plan.*

b) *Establecerán los criterios de protección que han servido de base para la clasificación del suelo no urbanizable, tanto común como protegido, a los que deberán ajustarse sus modificaciones. De igual modo, los criterios cuantitativos y cualitativos para perfeccionar su delimitación y limitar la clasificación de suelos urbanizables a los lugares adecuados.*

4. La conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural:

a) *Establecerán los criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local, 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.*

b) *Fijarán los objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos.*

5. La revitalización del Patrimonio Rural:

a) *Establecerán los criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.*

b) *Fijarán los objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.*

6. La prevención de riesgos naturales o inducidos:

Establecerán criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal.

7. La ordenación del Litoral:

a) *En los municipios costeros, las directrices establecerán criterios rigurosos y concretos para la racional utilización del litoral, acordes con los establecidos tanto en la legislación estatal vigente en la materia como en la legislación autonómica de ordenación del territorio y protección del paisaje, y, en todo caso, de acuerdo con lo que establezca el Plan de Acción Territorial que lo ordene.*



b) Para aquellas áreas que el Plan clasifique como urbanizables, establecerá criterios concretos respecto de los tipos edificatorios, su volumen, altura y las condiciones de accesibilidad a la costa y de integración paisajística.

c) En las que clasifique como no urbanizables, fijará los objetivos y estrategias para su protección o recuperación natural y paisajística y las condiciones para su utilización sostenible, sea pública o privada.”

Determinaciones establecidas en cuanto a la sostenibilidad.

En cuanto a las directrices relativas a la sostenibilidad procede indicar que:

Se propone un criterio extensivo de ocupación del suelo en el caso del sector de suelo urbanizable residencial y un crecimiento de tipo intensivo del núcleo urbano existente.

Para el casco urbano consolidado se propone el mantenimiento de las tipologías existentes, con lo cual existen zonas de ocupación intensiva con edificaciones en manzana cerrada y otras que obedecen a un criterio extensivo con predominio de las tipologías de edificación aislada.

En todos los casos se propone una altura máxima de 3 plantas más ático en coherencia con el modelo actual del municipio y en armonía con las alturas máximas que se han venido realizando en el mismo.

No se establecen tipos edificatorios que conlleven una densidad urbana especialmente alta. Tampoco se contempla la ocupación dispersa del territorio dado que se restringen las posibilidades de ocupación dispersa del mismo.

Indicación de la forma expresa del índice máximo de ocupación de suelo a los efectos previstos en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje:

Se establece una ocupación máxima del suelo del 65% del suelo bruto.



Establecimiento de los criterios para dirimir la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y la necesidad de ampliación de la red primaria que eso exija al tratar de aumentar la superficie de suelo urbanizable prevista por el plan:

Para que puedan incorporarse nuevos terrenos al proceso de urbanización deberán hallarse contiguos a las áreas de suelo urbano o urbanizable establecidas por el planeamiento. Deberá evitarse el dejar sin incorporar al planeamiento las zonas colindantes a los posibles nuevos desarrollos que presenten un estado de consolidación superior al 50%. Los nuevos desarrollos residenciales deberán contemplar la ampliación de los parques de la red primaria en una proporción no inferior a 5 m² de superficie por cada habitante que se prevea aumentar la población. Los nuevos desarrollos deberán contemplar el incremento de las infraestructuras necesarias para su servicio que deberán estar conectadas a las preexistentes.

Determinación de la secuencia lógica del desarrollo y las condiciones objetivas que regulan la incorporación al proceso urbanizador de las previsiones ya fijadas en el planeamiento en los términos señalados en el punto 1, apartado b) del artículo 44 de la L.U.V.:

Dada la sencillez del municipio y puesto que no se contemplan unidades de ejecución en suelo urbano y un único sector de suelo urbanizable residencial y dos sectores de suelo urbanizable terciario, el Noreste y Suroeste no se precisa en este caso establecer una secuencia lógica de desarrollo.

Para que pueda desarrollarse el sector residencial y los sectores terciarios deberá estar urbanizado o urbanizarse simultáneamente con los mismos los viales de la red primaria perimetrales a dichos sectores.

El sector de suelo urbanizable residencial proyectado no depende para su desarrollo de otras zonas, por lo que podrá acometerse su desarrollo urbanístico una vez se apruebe el Plan General que lo recoja sin necesidad de esperar al desarrollo de otras áreas.



El Sector de Suelo Terciario Noroeste y el Sector de Suelo Terciario Suroeste proyectados no dependen para su desarrollo de otras zonas, por lo que podrá acometerse su desarrollo urbanístico una vez se apruebe el Plan General que lo recoja sin necesidad de esperar al desarrollo de otras áreas.

Determinación de los criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador aun cuando éstos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, tales como evitar conurbaciones no deseables, limitar expansiones hipertrofiadas del desarrollo urbano, asegurar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales, configurar entornos paisajísticos abiertos para dotar de calidad de vida a los núcleos urbanos, separar usos incompatibles, preservar el carácter intermunicipal del viario, evitar tanto la excesiva dispersión como la concentración de asentamientos u otros fines análogos tendentes a vertebrar el desarrollo urbano y territorial. Justificadamente las Directrices pueden prohibir las reclasificaciones en todo el término municipal.

En cuanto a los criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador aun cuando éstos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, se ha previsto la creación de corredores de suelo no urbanizable de reserva viaria que evitarán la creación de conurbaciones que no serían deseables desde el punto de vista de la implantación de infraestructuras de carácter supramunicipal.

No se han detectado problemas de expansión hipertrofiada del desarrollo urbano. Los corredores previstos para comunicaciones, como se contemplan con considerable anchura tendrán a su vez la función de corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales.

En cuanto a la configuración de entornos paisajísticos abiertos para dotar de calidad de vida a los núcleos urbanos, se ha previsto la creación de parques de la red primaria anejos al casco urbano, con el fin de configurar un entorno paisajístico adecuado.



Se han dispuesto dos Parques Públicos Naturales de la red primaria que se obtendrán mediante su adscripción a los sectores de suelo urbanizable de manera que presten adecuadamente su función y sirvan al fomento de los valores paisajísticos de las dos zonas en las que se proyectan que son las huertas de la ribera del Río Lluca entre éste y el casco urbano y el paraje de la Roca Naram.

En general se ha procurado la vertebración del desarrollo urbano y territorial.

Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad.

Establecimiento del límite potencial de suministro de agua en el municipio, en función de los estudios específicos de capacidad de la masa de agua de la que se suministre, de su posible incremento mediante desalación y de los informes del organismo responsable de la cuenca hidrográfica. Asimismo se fijarán los caudales estimados para cada uso con los que se calcula la demanda en las actuaciones urbanísticas que se acometan en desarrollo del plan:

Fijación de los criterios exigibles a las actuaciones urbanísticas en aras a conseguir la máxima reutilización de las aguas residuales:

A este respecto todas las actuaciones urbanísticas deberán contemplar la realización de una red de alcantarillado de tipo separativo.

Determinación del régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones que el propio plan delimite, conforme a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, o que vengan establecidas como consecuencia de la legislación en materia de aguas.

En cuanto al régimen de compatibilidad de uso en las zonas de protección de las masas de agua no se establecen determinaciones más



allá de las contenidas en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, o que vengan establecidas como consecuencia de la legislación en materia de aguas.

La protección del medio natural.

Establecimiento de estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje que se deba incorporar por hallarse en el ámbito del plan:

En cuanto al establecimiento de estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje procede indicar que se ha previsto la clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido de cauce público no sólo los suelos de dominio público y los incluidos dentro de las zonas de servidumbre de los cauces existentes en el término municipal, sino también algunas áreas anejas a dichas zonas con el fin de conseguir una mejor protección de dichos parajes y preservar el paisaje en torno a los mismos.

Establecimiento de los criterios de protección que han servido de base para la clasificación del suelo no urbanizable, tanto común como protegido, a los que deberán ajustarse sus modificaciones. De igual modo, los criterios cuantitativos y cualitativos para perfeccionar su delimitación y limitación de la clasificación de suelos urbanizables a los lugares adecuados:

En cuanto a los criterios de protección que han servido de base para la clasificación del suelo no urbanizable, tanto común como protegido, a los que deberán ajustarse sus modificaciones procede indicar que el suelo urbanizable no se proyecta sobre espacios que tengan valores que aconsejen su preservación del proceso urbanizador. No obstante el planeamiento podrá establecer precisiones con el fin de



perfeccionar su delimitación. No podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables que supusieran reclasificación de suelos previstos como no urbanizables de especial protección.

La conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural:

Establecimiento de los criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio cultural, así como los de intervención sobre el mismo y sobre los núcleos históricos delimitados.

En cuanto al establecimiento de los criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio cultural, así como los de intervención sobre el mismo y sobre los núcleos históricos delimitados, deberá tenerse en cuenta que dado que el municipio de Figueroles no cuenta con importantes edificios de carácter monumental deberá tenerse en cuenta en la elaboración del catálogo y para la declaración de bienes de relevancia local también el que éstos sean escasos a nivel local y su singularidad desde el punto de vista municipal, aunque no tengan gran relevancia desde el punto de vista supramunicipal.

Fijación de los objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos.

En cuanto a la fijación de los objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos, deberá procurarse la puesta en valor de los edificios catalogados mediante la regulación de las intervenciones que puedan o no realizarse en su entorno, procurando su conservación y restauración respetuosa con su origen y construcción. Así mismo se procurará la mejora del paisaje en su entorno y la preservación de las vistas de interés sobre el edificio.



En lo concerniente al núcleo histórico se contemplarán Normas Urbanísticas acordes con la preservación de las tipologías tradicionales y su imagen urbana.

La revitalización del Patrimonio Rural:

Establecimiento de los criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.

El Plan General deberá establecer unos criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural de manera que se favorezca el cultivo de las mismas. En cuanto a las edificaciones aisladas sobre suelo no urbanizable el Plan General contendrá la regulación adecuada para evitar la formación de núcleos de población y la implantación de viviendas y otras edificaciones susceptibles de autorización en suelo no urbanizable, en el caso de que éstas pudieran afectar negativamente al paisaje o situarse excesivamente próximas a los suelos urbanizables especialmente protegidos si esto pudiera suponer una afección negativa a los mismos.

Fijación de los objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.

En cuanto a la fijación de los objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural se procurará la identificación de éste con el fin de procurar su preservación, debiéndose ésta hacer también extensiva a aquellos elementos etnológicos siempre y cuando éstos presenten interés público de forma objetiva. También se procurará el mantenimiento de las especies vegetales que por su porte, edad o singularidad merezcan una especial consideración de cara a su preservación y conservación.



La prevención de riesgos naturales o inducidos:

En cuanto al establecimiento de los criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal, procede indicar que no hay riesgos constatables.

IV.4.- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.

El artículo 46 de la L.U.V. establece las determinaciones que deben contener las directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos en los siguientes términos:

“Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y, en concreto y como mínimo, respecto de:

1. La mejora de los entornos urbanos

a) Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas que el plan delimite, con los fines establecidos en el artículo 5.1.a) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y criterios para la posterior delimitación de otras.

b) Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje, que el plan determine y criterios para la posterior delimitación de otros.

c) Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones, en desarrollo del plan, de las áreas infradotadas que se identifiquen.

d) Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, la adecuada implantación de las distintas actividades, fomentando su integración, y la calidad de la ordenación urbanística y de la arquitectura o jardinería que la materialice.

2. Transporte público

Objetivos para la implantación de transporte público y criterios para los planes de desarrollo que permitan la más adecuada y eficaz integración de aquél en las ordenaciones que propongan.

3. Equipamientos y dotaciones públicas



a) *Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas, fijando los índices a alcanzar para el conjunto de la población, bajo los principios de máximo nivel de servicio y mayor eficacia del gasto público para alcanzarlo.*

b) *Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.*

c) *Criterios concretos de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos.*

4. Acceso a la vivienda

Objetivos de política de vivienda y, en especial, de atención a la demanda de la sometida a protección pública, que materialicen cuantitativa y temporalmente, de forma vinculante, las conclusiones derivadas del estudio de demanda a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, fijando el porcentaje de suelo destinado a tal fin que debe reservarse en los planes parciales y de reforma interior que desarrollen el plan.”

La mejora de los entornos urbanos.

Criterios, estrategias y objetivos de la intervención en núcleos históricos y áreas degradadas que el plan delimite, con los fines establecidos en el artículo 5.1.a) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y criterios para la posterior delimitación de otras.

El municipio de Figueroles cuenta con un único núcleo histórico, que es el que debe ser considerado. A este respecto el Plan General deberá establecer objetivos de intervención en el mismo, tendentes a su conservación y potenciación.

No existen en el municipio áreas degradadas que el plan deba delimitar, por tanto no se establecen de forma específica criterios, estrategias ni objetivos referentes a áreas degradadas.

Todo lo anterior se hace constar de acuerdo con los fines establecidos en el artículo 5.1.a) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y criterios para la posterior delimitación de otras



Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje, que el plan determine y criterios para la posterior delimitación de otros.

En cuanto a los criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje, deberán procurar el mantenimiento de aquellos elementos que constituyen un hito en el paisaje urbano y en el rural. Para la posterior delimitación de otros sectores deberá tenerse en cuenta el no afectar negativamente a edificaciones, arbolado u otros elementos dignos de interés que tengan relevancia desde el punto de vista paisajístico.

Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones, en desarrollo del plan, de las áreas infradotadas que se identifiquen.

En cuanto a las estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones, a este respecto se proyecta el mantenimiento de todas las dotaciones existentes y se contempla la creación de un suelo dotacional de la red primaria de uso deportivo-recreativo en la zona donde ya existen las piscinas municipales y otras instalaciones deportivas de uso público.

Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, la adecuada implantación de las distintas actividades, fomentando su integración, y la calidad de la ordenación urbanística y de la arquitectura o jardinería que la materialice.

En cuanto a los criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, la adecuada implantación de las distintas actividades, fomentando su integración, y la calidad de la ordenación urbanística y de la arquitectura o jardinería que la materialice, procede indicar que el plan deberá limitar el máximo número de plantas autorizables de acuerdo con la altura máxima actualmente establecida para las áreas residenciales en el municipio, es decir, tres plantas. Aunque ello no suponga impedimento



para poder autorizar en alguna zona por razones, de interés público o paisajístico algún edificio de carácter verdaderamente singular que pudiera superar ese número de plantas. Los viales de los nuevos desarrollos urbanos deberán ser de anchura suficiente para permitir que las aceras cuenten con arbolado en la mayoría de los casos.

Transporte público

En cuanto a los objetivos para la implantación de transporte público y criterios para los planes de desarrollo que permitan la más adecuada y eficaz integración de aquél en las ordenaciones que propongan, dadas las reducidas dimensiones del municipio resulta muy improbable que pueda implantarse transporte público.

Equipamientos y dotaciones públicas

Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas, fijación de los índices a alcanzar para el conjunto de la población, bajo los principios de máximo nivel de servicio y mayor eficacia del gasto público para alcanzarlo.

En cuanto a los objetivos de equipamiento y dotaciones públicas, el plan general fijará de los índices a alcanzar para el conjunto de la población, bajo los principios de máximo nivel de servicio y mayor eficacia del gasto público para alcanzarlo.

Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.

En cuanto a las estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran, se procurará la gestión conjunta con otros municipios de la depuración de las aguas residuales, el abastecimiento de aguas y la gestión de los residuos sólidos urbanos.



Criterios concretos de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos.

En cuanto a los criterios concretos de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos, se procurará que las zonas destinadas a equipamientos públicos y a zonas verdes se encuentren en emplazamiento que favorezca su utilización por el mayor número posible de ciudadanos, con adecuadas condiciones de accesibilidad y con posibilidad de acceso mediante transporte público, en la medida de lo posible.

Acceso a la vivienda.

Como objetivos de política de vivienda y, en especial, de atención a la demanda de la sometida a protección pública, que materialicen cuantitativa y temporalmente, de forma vinculante, las conclusiones derivadas del estudio de demanda a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, fijando el porcentaje de suelo destinado a tal fin que debe reservarse en los planes parciales y de reforma interior que desarrollen el plan, a este respecto procede indicar que se contemplan dos zonas en las que se establecerá de forma mayoritaria la vivienda sometida a protección pública, concretamente en el Sector que se proyecta de suelo urbanizable residencial, las viviendas sometidas a protección pública deberán suponer más de 30% de las que allí se ubiquen.

IV.5.- Directrices relativas a la ordenación.

Contenido de las directrices relativas a la ordenación de acuerdo con la L.U.V.

El artículo 47 de la L.U.V. establece las determinaciones que deben contener las directrices relativas a la ordenación en los siguientes términos:



“Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecerán los criterios y fines perseguidos con el establecimiento de las determinaciones sustantivas de la ordenación del plan.

1. En particular, establecerán los criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

2. Fijarán, especialmente, las condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables, pudiendo excluir tal posibilidad de forma genérica o en determinadas áreas del municipio, por ser conveniente al modelo territorial adoptado y debiendo excluirlas siempre respecto al suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

3. En los municipios que, con carácter excepcional y de forma justificada, no sea posible hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje por no existir suelo no urbanizable sujeto a especial protección, o ser insuficiente el que exista, y deba sustituirse la cesión por aportación monetaria del valor equivalente, los Planes Generales fijarán los Programas y Proyectos para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida a los que deban destinarse.”

Determinaciones establecidas en cuanto a la ordenación.

Establecimiento de los criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

En cuanto al establecimiento de los criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo, se ha procurado preservar del desarrollo urbanístico aquellos suelos que conviene proteger. Por ello se propone clasificar como suelo no urbanizable especialmente protegido de reserva viaria aquellas zonas que conviene reservar para el paso de infraestructuras.

Se propone clasificar como suelo no urbanizable protegido de protección de cauce público, el cauce público del Río Lluca y el de los barrancos existentes, así como las zonas de servidumbre anejas a los mismos y también algunas áreas colindantes que se estima conveniente incluir en dicha protección.

El criterio de clasificación del suelo urbano ha sido el de incluir en el mismo aquellas zonas que o bien se encuentran consolidadas en gran



medida por la edificación o bien tienen un importante grado de urbanización.

Se propone clasificar como suelo urbanizable residencial un sector que servirá de expansión del casco urbano, concretamente, uno situado al noroeste del actual casco urbano, cuyo desarrollo permitirá además de la obtención de dotaciones muy próximas al conjunto del casco urbano de Figueroles.

Se propone clasificar como suelo urbanizable terciario dos sectores. Uno de ellos, el Noreste, servirá de transición entre las áreas residenciales y las industriales y el sector Suroeste permitirá ordenar un área semiconsolidada, desde hace muchos años, por pequeños almacenes y corrales. Ambos sectores terciarios, darán satisfacción a la demanda de ese tipo de suelo del que ahora carece Figueroles.

Fijación de las condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables, pudiendo excluir tal posibilidad de forma genérica o en determinadas áreas del municipio, por ser conveniente al modelo territorial adoptado y debiendo excluirlas siempre respecto al suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

En cuanto a la fijación de las condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables, se considera debería permitirse la clasificación de nuevos sectores urbanizables además de los ya contemplados en este documento de Concierto Previo, únicamente en el caso de que los sectores que aquí se proponen no fuera objeto de clasificación o bien se optara por su eliminación como tales. También podrían clasificarse nuevos sectores de una determinada calificación urbanística en el caso de que los suelos aptos para albergar esa calificación se encontrasen consolidados en más de un 75% de su superficie. En todo caso los sectores nuevos que se clasificaran deberían tener continuidad con suelos que se propone clasificar como urbanos o urbanizables. Se excluye expresamente la posibilidad de clasificación en



un futuro, como suelos urbanos o urbanizables, de aquellos suelos no urbanizables que se propone sujetar a especial protección.

Imposibilidad de hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje por no existir suelo no urbanizable sujeto a especial protección, o ser insuficiente el que exista, y deba sustituirse la cesión por aportación monetaria del valor equivalente.

Establece el artículo 47.3 de la L.U.V. que en los municipios que, con carácter excepcional y de forma justificada, no sea posible hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje por no existir suelo no urbanizable sujeto a especial protección, o ser insuficiente el que exista, y deba sustituirse la cesión por aportación monetaria del valor equivalente, los Planes Generales fijarán los Programas y Proyectos para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida a los que deban destinarse. En el caso de Figueroles si existe suelo no urbanizable sujeto a especial protección que posibilita materializar las cesiones establecidas en el artículo 13.6 citado, por ello no será preciso proceder a sustituir la cesión por aportación monetaria del valor equivalente.

Figueroles, Julio de 2.009

Por el Equipo Redactor:

Fdo.: Emilio Segarra Sancho, Arquitecto.