

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VIVER

JUNIO 2018

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

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE VIVER

REDACTOR:



CEDRIC SELUSI VANDERDOODT
arquitecto COACV nº 7644

1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

1. Mantener en un entorno natural la mayor parte del suelo del término mediante una precisa clasificación del suelo No Urbanizable, y evitar la presión urbanística mediante el establecimiento de distintos niveles de Protección. Los Suelos No Urbanizables de Protección no son modificables, salvo que exista resolución contraria de los órganos administrativos con competencia en la materia.
2. El crecimiento propuesto sigue un modelo de ocupación del suelo en torno al suelo urbano actual, como ciudad compacta, lejos de un modelo de ocupación dispersa del territorio. Esto permite un uso más eficiente de las infraestructuras y un menor impacto en el territorio.
3. El criterio adoptado para establecer las nuevas áreas de crecimiento es, en primer lugar, la regularización e integración en sectores de aquellos usos residenciales o industriales, existentes en los márgenes del casco urbano incorporándolos al proceso urbanizador, regulando así su posterior desarrollo. En el caso de usos incompatibles, aislándolos o estableciendo medidas o elementos urbanos que permitan su continuidad. En segundo lugar, la colmatación de vacíos urbanos y la regularización de los bordes de suelo urbano mediante unidades de ejecución o sectores.
4. Se propone una lógica de crecimiento adecuada con la realidad y posibilidades de gestión municipal. Para ello se plantea un primer nivel de desarrollo que permitirá el cierre de las mallas urbanas actuales de suelo urbano mediante la delimitación de una “corona” de pequeñas unidades de ejecución en suelo urbano, las cuales pretenden dar solución a la situación de semi-consolidación del entorno de los bordes exteriores y a la creación de una nueva “fachada” del casco actual. Al mismo tiempo, permiten una sustancial mejora en los accesos y funcionamiento de la red viaria.

Seguidamente, se prevén unas áreas urbanizables residenciales o industriales, de forma concéntrica al casco urbano y evitando la dispersión territorial. En todo caso, claramente limitadas físicamente por un vial de borde con continuidad y conexión a los sistemas generales de comunicación de entrada y salida.

5. No se permitirán reclasificaciones de suelo sin una nueva revisión del Plan General.
6. Las actuaciones urbanísticas garantizarán un adecuado uso de los recursos hídricos y establecerán sistemas que permitan un máximo control de los vertidos y una máxima reutilización de las aguas residuales.
7. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano tendrán entre sus objetivos la revitalización del patrimonio arquitectónico y ambiental del casco, prestando especial cuidado en el tratamiento de los entornos urbanos próximos a edificios catalogados.
8. Se entiende que la sostenibilidad ambiental del territorio ha de ir necesariamente ligada a una sostenibilidad económica. Este hecho será interpretado de forma individualizada en función de la clasificación del suelo que se trate.
9. Se potenciará el entorno rural mediante la implantación de usos alternativos a los tradicionales como los usos terciarios vinculados al turismo, permitiendo al mismo tiempo la conservación y recuperación de patrimonio arquitectónico autóctono que pueda albergar usos como viviendas rurales, hoteles, balnearios u otros similares.

10. Se potenciarán y facilitarán aquellos usos del suelo no urbanizable, que sean respetuosos en su implantación, en observancia de la legislación urbanística vigente y demás leyes sectoriales.
11. Sobre el suelo no urbanizable común se permitirán las viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas por la ordenanza de zona.
12. Se establecerán y vigilarán las condiciones adecuadas a la conservación y protección del Suelo No Urbanizable Protegido
13. En general, y con independencia de la clase de suelo que se trate, se establecerán y vigilarán las condiciones adecuadas para la interpretación, divulgación, promoción y protección de los lugares de interés, uso y disfrute público.
14. Cualquier afección a vías pecuarias y a Montes gestionados por la Generalitat Valenciana que pueda producirse en el ámbito de las concesiones mineras existentes en el término municipal estará sujeta a lo dispuesto en la normativa vigente en la materia.

2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

1. Se delimitan unidades de ejecución dentro del suelo urbano con el objetivo de mejorar los entornos urbanos, mediante actuaciones que permiten la obtención de elementos de red primaria, de mejora de accesos así como reservas de suelos dotacionales de interés general.
2. El Plan tiene como objeto la preservación y potenciación del paisaje de los enclaves de interés ambiental actuales o potenciales, como elementos que dotan de calidad de vida a los ciudadanos. Para ello se delimita la Infraestructura Verde que incluye: El Suelo no Urbanizable de Protección que integra los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 (Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Alt Palància" (ES5223005) y Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Curs Mitjà del Riu Palància (ES5232003)), los Montes gestionados por la CITMA (CS-1018 "Morredondo") y los Montes Consorciados (Cs-3.039 "Las Cambras" y Cs-3.020 "Altos del Ragudo"), el dominio público hidráulico y de las vías pecuarias así como las cuevas y yacimientos arqueológicos y bienes etnológicos, la delimitación de parque público natural en el espacio protegido correspondiente al paraje de San Roque, próximo al casco urbano, el Parque urbano de La Floresta y El Chorrillo, así como los nuevos espacios libres planteados en la SUR-UE-1 y el Paraje del Sargal, junto al Palancia.
3. Se pretende con el PGOU garantizar la interconexión entre dichos espacios situados en el casco o en su entorno, mediante la jerarquización y la protección de diversas redes de infraestructuras que también formarán parte de la infraestructura verdes, como calles existentes o futuras, caminos, vías pecuarias, vías verdes ciclistas, rutas de interés local, etc...
4. Los desarrollos urbanísticos propuestos llevarán aparejados la creación de nuevos suelos dotacionales de calidad que aseguren un buen servicio a la población y que formarán parte de la red secundaria de dotaciones.
5. El presente PGOU, en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, establece una reserva mínima de suelo destinado a vivienda protegida.

3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

1. Completar la ordenación urbanística del casco urbano integrando el paisaje periférico de la ciudad al mismo tiempo que prever el crecimiento del suelo residencial necesario para atender las necesidades de desarrollo urbanístico del municipio, teniendo en cuenta además su condición como destino residencial de segunda residencia.
2. Establecer un límite reconocible y claro tanto del casco actual como del futuro desarrollo, mediante la planificación de viales de borde y de circunvalación del mismo que mejoren el funcionamiento interno del casco urbano y su conexión con las vías de comunicación
3. Planificar unas fases razonables para la gestión del desarrollo del planeamiento mediante la combinación de una serie de unidades de ejecución en bordes de suelo urbano y nuevos sectores de desarrollo de un tamaño razonable para las posibilidades de gestión de la corporación municipal.
4. Las bases particulares reguladoras de las actuaciones integradas de los nuevos sectores de suelo urbanizable identificarán el suelo no urbanizable protegido de cesión o determinarán que se identifique en las propuestas de programa. Su obtención deberá preverse en las propuestas de programa con los mecanismos previstos en la legislación vigente.
5. El suelo no urbanizable es susceptible de albergar actividades sujetas a declaración de interés comunitario u otros instrumentos, en las condiciones que se establecen en la legislación vigente en la materia, y teniendo en cuenta las limitaciones que se establecen en las normas urbanísticas del Plan General.
6. Adaptar las determinaciones del planeamiento al nuevo cuerpo normativo estatal y autonómico en materia urbanística.

Viver, Junio de 2018



Fdo: Cédric Selusi Vanderdoodt
Arquitecto COACV nº 07644.