



**AJUNTAMENT DE  
LA TORRE D'EN DOMÉNEC**

**PLAN GENERAL  
DE LA TORRE D'EN DOMÉNEC  
(CASTELLÓN)**

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

**JUNIO – 2014**

**SESAN**

Arquitectura y Urbanismo S.L.P.



**EQUIPO REDACTOR:**

**SESAN**

Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

- **Emilio Segarra Sancho**, arquitecto urbanista, director del equipo.
- **Israel Gómez Rovira**, arquitecto.
- **Ana Belén Sabater Boix**, ingeniera técnica en diseño industrial.
- **Silvia Peris Collado**, administrativa.
- **Berta García Andrés**, administrativa.

**COLABORADORES:**

- **Rubén Monfort Nadal**, ingeniero industrial.
- **Luis Miguel Aguilar Godes**, abogado urbanista.

**SESAN ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.**

Avda. del Mar nº 27, bajo-izqda. 12003-Castellón de la Plana

Telf.: 964 23 81 51. Fax: 964 22 06 20

email: [sesan@ctac.es](mailto:sesan@ctac.es)



## **INDICE DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

1.- OBJETO DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. ....	2
2.- CONTENIDO DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. ....	2
2.1.- Contenido de las directrices de acuerdo con la L.U.V. ....	2
2.2.- Señalamiento de las oportunidades, diagnóstico de los principales problemas y formulación de los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial. ....	3
2.3.- 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. ....	3
2.4.- Establecimiento de los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización. ....	4
3.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD. ....	4
3.1.- Contenido de las directrices relativas a la sostenibilidad de acuerdo con la L.U.V. ....	4
3.2.- Determinaciones establecidas en cuanto a la sostenibilidad. ....	7
4.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS. ....	11
4.1.- Contenido de las directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos de acuerdo con la L.U.V. ....	11
4.2.- Determinaciones establecidas en cuanto a la calidad de vida de los ciudadanos. 12	
Transporte público .....	14
Equipamientos y dotaciones públicas .....	14
5.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN. ....	15
5.1.- Contenido de las directrices relativas a la ordenación de acuerdo con la L.U.V. ....	15
5.2.- Determinaciones establecidas en cuanto a la ordenación. ....	15



## **DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÈGIA DE EVOLUCIÓ URBANA Y OCUPACIÓ DEL TERRITORI**

### **1.- OBJETO DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓ URBANA Y OCUPACIÓ DEL TERRITORI.**

#### ***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 tiene como objetivo el crecimiento armónico del casco actual de la Torre d'en Domènec, mediante la extensión del mismo siguiendo el modelo de crecimiento como ciudad compacta propugnado por la vigente legislación urbanística valenciana.

### **2.- CONTENIDO DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓ URBANA Y OCUPACIÓ DEL TERRITORI.**

#### **2.1.- Contenido de las directrices de acuerdo con la L.U.V.**

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.”*

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

El municipio de la Torre d'en Doménech, tiene la problemática derivada de la insuficiencia de suelo con clasificación urbanística adecuada para atender la posible demanda del suelo de uso residencial 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.

El suelo no urbanizable no cuenta con el establecimiento de distintas categorías en el mismo. Por lo que se precisa establecer los suelos que deben ser objeto de especial protección y establecer categorías dentro del suelo no urbanizable común.

Actualmente no existe ningún documento que recoja y proteja el patrimonio cultural de la Torre d'en Doménech por lo que resulta necesario el contar con un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el fin de preservarlo. En el presente Plan General se incluye un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en las Normas Urbanísticas se establecen las normas precisas para la protección del mismo.

## **2.3.- 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.**

El Plan General debe 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.

Dadas las pequeñas dimensiones del casco urbano de la Torre d'en Doménec, y teniendo en cuenta que únicamente se establecen dos Unidades de Ejecución residenciales en suelo urbano, no resulta preciso en este caso, establecer una secuencia lógica de desarrollo territorial, pudiéndose por tanto desarrollar cualquier ámbito del Plan General con independencia de los otros.

#### **2.4.- 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, se considera que deberán hallarse esos terrenos contiguos a las áreas de suelo urbano establecidas por el presente documento.

Así mismo no podrán incorporarse nuevos terrenos al proceso de urbanización con uso dominante residencial hasta que no se haya consolidado por la edificación al menos un 90% de la superficie de suelo urbano con calificación residencial susceptible de ser ocupada por la edificación.

Tampoco podrán incorporarse nuevos terrenos al proceso de urbanización con uso dominante industrial hasta que no se haya consolidado por la edificación al menos un 60% de la superficie de suelo urbano con calificación industrial susceptible de ser ocupada por la edificación.

### **3.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.**

#### **3.1.- 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 definitivas 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.”*



### **3.2.- Determinaciones establecidas en cuanto a la sostenibilidad.**

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

Con el fin de procurar un crecimiento de ciudad compacta con tipologías edificatorias similares a las tradicionales en el municipio de la Torre d'en Domènec, se ha propuesto un criterio intensivo de ocupación del suelo, en las zonas de crecimiento 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 una zona de menor extensión que obedece a un criterio extensivo con predominio de las tipologías de edificación aislada.

En todos los casos se propone una altura máxima de 3 plantas 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 establecidas por el planeamiento. En el caso de nuevos desarrollos se evitará el dejar sin incorporar al planeamiento las zonas colindantes a los posibles nuevos desarrollos que presenten un estado de consolidación superior al 50%. En los nuevos desarrollos residenciales, deberá contemplarse la clasificación de suelo destinado a parques de la red primaria de manera que se cumpla el que la proporción de los mismos no sea inferior a 5 m<sup>2</sup> 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 pre-existentes.

Así mismo no podrán incorporarse nuevos terrenos al proceso de urbanización con uso dominante residencial hasta que no se haya consolidado por la edificación al menos un 90% de la superficie de suelo urbano con calificación residencial susceptible de ser ocupada por la edificación.

Tampoco podrán incorporarse nuevos terrenos al proceso de urbanización con uso dominante terciario hasta que no se haya consolidado por la edificación al menos un 60% de



la superficie de suelo urbano con calificación terciaria susceptible de ser ocupada por la edificación.

**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 únicamente se contemplan dos Unidades de Ejecución de suelo de uso dominante residencial, no se precisa en este caso establecer una secuencia lógica de desarrollo.

Para que puedan desarrollarse las Unidades de Ejecución previstas no se precisa que se desarrolle previamente ninguna zona aunque puede resultar necesario realizar conexiones.

**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:**

No se han detectado problemas de expansión hipertrofiada del desarrollo urbano.

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 jardines de la red primaria anejos al casco urbano, con el fin de configurar un entorno paisajístico adecuado.

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 contemplan 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 establece 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, se ha elaborado para el municipio de la Torre d'en Doménech, un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que incluye como Bienes de Relevancia Local: Iglesia Parroquial Santa Quiteria, Ermita Virgen de la Fuente, Retaule ceràmic Sant Josep y Reule ceràmic d'un crim.

**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 contemplan 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 establece la correspondiente normativa para las distintas categorías de suelo no urbanizable. En cuanto a las edificaciones aisladas sobre suelo no urbanizable el Plan General contiene 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 no 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 ha procedido a la identificación de éste con el fin de procurar su preservación, y esta se ha hecho también extensiva a aquellos elementos etnológicos siempre y cuando éstos presenten interés público de forma objetiva.

También se procura 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 los únicos riesgos constatables son los provenientes de inundaciones derivadas del barranco del Estornés, si bien esta no pueden llegar a afectar al suelo urbano. También hay riesgo de erosión en una zona situada junto al límite norte del término municipal.

## **4.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.**

### **4.1.- Contenido de las directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos de acuerdo con la L.U.V.**

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.”*

### **4.2.- Determinaciones establecidas en cuanto a la calidad de vida de los ciudadanos.**

#### **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 la Torre d'en Doménech, cuenta con un único núcleo histórico, que es el que debe ser considerado. A este respecto el Plan General establece 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, se procura el mantenimiento de aquellos elementos que constituyen un hito en el paisaje urbano y en el rural. Para la posterior delimitación en un futuro de sectores de suelo urbanizable se tendrá 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 ha proyectado el mantenimiento de todas las dotaciones existentes y se ha contemplado la creación de dos jardines de la red primaria entre el actual casco urbano de la Torre d'en Doménech, y la zona deportiva situada al noreste del mismo.

**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 limita 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 fija 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 ha procurado la gestión conjunta con otros municipios de 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 han procurado 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 ha establecido de forma mayoritaria la vivienda sometida a protección pública, concretamente en las Unidades de Ejecución que se califican en suelo urbano residencial, las viviendas sometidas a protección pública deberán suponer más del 13% de la edificabilidad de las mismas.

## 5.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

### 5.1.- 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.”*

### 5.2.- 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 ha clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido de reserva viaria, aquellas zonas que conviene reservar para el paso de



infraestructuras. Se han clasificado como suelo no urbanizable protegido de protección forestal, las zonas que tienen carácter forestal.

Se ha clasificado como suelo no urbanizable protegido de protección de cauce público, el cauce público del barranco del Estornés, 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, así como pequeñas áreas colindantes con las mismas que en los casos de mayor entidad se han incluido en Unidades de Ejecución.

**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 sectores urbanizables, únicamente en el caso de que se den las condiciones de consolidación indicadas en apartados anteriores de estas Directrices Definitorias. 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 la Torre d'en Doménech no se prevé la clasificación de suelo urbanizable por lo que no resulta preciso efectuar las cesiones establecidas en el artículo 13.6 citado.

La Torre d'en Doménech, junio de 2014

Por el equipo redactor:

Fdo.: Emilio Segarra Sancho, arquitecto.