



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

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

**MEMORIA AMBIENTAL
ENERO – 2015**

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

MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE LA TORRE D'EN DOMENEC

Nº Expediente	119/2009 EAE
Trámite	Evaluación Ambiental Estratégica de Plan General
Promotor	Ayuntamiento de La Torre d'en Doménec
Autoridad Sustantiva	Comisión Territorial de Urbanismo y Ayto de La Torre d'en Doménec
Localización	La Torre d'en Doménec (Castellón)

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2014, adoptó el siguiente

ACUERDO:

Vista la propuesta de la Memoria Ambiental del Plan General de La Torre d'en Doménec, en los siguientes términos:

El objeto de la Memoria Ambiental es valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa sujeto a evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LEAE), así como de concretar las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta de plan sujeto a aprobación definitiva. Para ello debe contener, conforme se señala en el artículo 12 de dicha Ley:

- A) Análisis del proceso de evaluación.
- B) Análisis del informe de sostenibilidad ambiental y su calidad.
- C) Evaluación del resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración.
- D) Análisis de la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa.
- E) Acciones de seguimiento de la aplicación del planeamiento.
- F) Las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan.

El 27 de junio de 2014 el Ayuntamiento promotor remite el Plan General, al que se acompaña la propuesta de Memoria Ambiental elaborada por el Ayuntamiento, con el fin de que se proceda a su evaluación. La documentación ahora remitida consiste en una copia de:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

- Certificado de información pública correspondiente a la exposición conjunta del Informe de sostenibilidad ambiental y de la versión preliminar del plan.
- Copia de las consultas realizadas a las administraciones afectadas.
- Certificado de aprobación provisional del Plan General.

- Copia de los informes recibidos a las consultas efectuadas, sobre el informe de sostenibilidad ambiental y la versión preliminar del Plan, a las administraciones afectadas y al público interesado, indicados en el Documento de Referencia.
- Copia de las alegaciones presentadas durante el plazo de información pública establecido.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- Propuesta de Memoria Ambiental.
- Informe de sostenibilidad ambiental correspondiente al Plan General elaborado, teniendo en cuenta el Documento de Referencia emitido por el órgano ambiental.
- Plan de Seguimiento.
- Propuesta de Plan General, compuesto de:
 - * Memoria Informativa.
 - * Memoria Justificativa.
 - * DEUT, Normas Urbanísticas y Fichas de Gestión.
 - * Planos de información.
 - * Planos de Ordenación.
 - * Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Estudios complementarios:
 - * Estudio de Paisaje.
 - * Estudio Acústico.
 - * Estudio de Recursos Hídricos.
 - * Estudio de demanda de vivienda.
 - * Estudio de previsión de demanda de suelo industrial.
 - * Estudio de Sostenibilidad Económica.

La Memoria Ambiental presentada contiene los apartados indicados, a excepción del apartado F) con las determinaciones finales. A continuación se procede a complementarla, o corregirla según los casos, con las indicaciones realizadas por este órgano ambiental:

A. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.

Las fechas más relevantes del proceso de evaluación ambiental seguido han sido:

Presentación del Documento Consultivo.	15/07/2008
Emisión del Documento de Referencia	08/03/2012
Fase de consultas: Puesta a disposición del público durante 45 días, mediante publicación en el DOCV, del Informe de Sostenibilidad Ambiental, de la Versión Preliminar del Plan (en adelante VPP) y de sus estudios complementarios.	15/01/2014
Pleno Municipal de aprobación de la propuesta de Memoria Ambiental y de la VPP	24/06/2014

Mediante oficios individualizados se realizó consulta a las administraciones públicas y público interesado por un plazo de 45 días señaladas en el Documento de Referencia. Algunas de las administraciones consultadas no emitieron su informe definitivo por lo que, desde este órgano ambiental, se ha procedido a reiterar la consulta a:

Consulta	Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
17/11/14	09/12/14 16/12/14	CITMA: Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE.
24/07/14		Conselleria de Educación, Cultura y Deporte. DG Patrimonio Cultural
24/07/14		Conselleria de Educación, Cultura y Deporte. Servicio de Infraestructuras (Educación)

B) ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

B.1) CONTENIDOS ACORDES CON EL DOCUMENTO DE REFERENCIA

La propuesta de Memoria Ambiental presentada analiza el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales señalados en el apartado F) del DR. (también se realiza en la Memoria Justificativa).

Respecto al resto de apartados del DR, sobre todo el D (Factores ambientales y afecciones legales) y el G(amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del ISA), a la hora de describir las alternativas estudiadas se analiza su cumplimiento. En general se cumple lo señalado en el mismo, destacando las cuestiones siguientes:

- Se ha presentado estudio sobre las necesidades de vivienda. En él se hace una previsión sobre la evolución de la población, considerando que en 20 años experimentaría un ligero crecimiento alcanzando una población de 268 personas. (226 en el 2013).

No obstante si se observan los datos del IVE de la evolución de los últimos 10 años se obtiene un resultado contrario, que la población disminuye, sobre todo agravado por el descenso experimentado del 2011 al 2013 en los que la población ha disminuido en 40 personas. También se observa que el número de fallecimientos triplica al de nacimientos y que prácticamente el 40 % de la población tiene más de 65 años, sector que mayoritariamente no necesita una vivienda nueva.

El estudio argumenta que las nuevas viviendas a implantar serían para satisfacer la demanda de segunda residencia y no a cuestiones demográficas de la población residente.

La propuesta del Plan indica que en el suelo urbano existen actualmente 129 viviendas que quedarían por edificar, que podrían albergar una población de unos 272 habitantes. A estos habría que sumar la capacidad de los nuevos suelos urbanos, 183 habitantes en 88 viviendas, por lo que resultaría que el plan tiene capacidad para albergar a 455 nuevos habitantes.

- En este mismo sentido, y a fin de no perjudicar el desarrollo turístico y no causar molestias a los habitantes y visitantes del municipio se propone ampliar la distancia de ubicación de las granjas. Para este municipio el derogado art. 53 de la Ley 6/2003 de Ganadería establecía una distancia de al menos 250 metros de separación de los núcleos de población y la propuesta de Plan ahora presentado la fija en 700 metros.

B.2) CONTENIDOS ACORDES CON EL ANEXO I DE LA LEAE

El ISA presentado contiene todos los epígrafes señalados en el anexo I, con excepción del informe sobre la viabilidad económica de las alternativas o la aportación de un resumen no técnico de la información. Su fecha de elaboración es diciembre 2013.

Si bien, respecto al primero de ellos, entre los estudios presentados junto al Plan General se encuentra la Memoria de Sostenibilidad económica (fecha en junio de 2014)

B.3) DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA: PROPUESTA DE PLAN.

B.3.1) Objetivos (resumen)

- Ordenar los límites del suelo urbano, estudiando las zonas de borde, ampliando su extensión debido a la consolidación existente.
- Establecer protecciones adecuadas a los distintos tipo de suelo.
- Facilitar el desarrollo de actividades económicas especialmente las que favorezcan el turismo rural.
- Adecuar el planeamiento al Estudio de Paisaje.

B.3.2 Infraestructura Verde.

El art 19 bis de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, (añadido por la Ley 12/2009 de 23 de diciembre) introdujo en la normativa urbanística el concepto de la Infraestructura Verde y en el decreto 1/2011 de la ETCV fueron concretados sus elementos.

Se aporta plano de ordenación relativo a la Infraestructura Verde y sus elementos. La mayor parte del término se ha considerado por su interés para la conservación del paisaje y además garantiza la conectividad territorial del municipio. La clasificación de este ámbito es la de SNU común tipo A.

B.3.3) Principales modificaciones introducidas respecto al planeamiento vigente

El planeamiento municipal vigente es un Proyecto de Delimitación del suelo urbano aprobado mediante acuerdo de la CTU de 27 de septiembre de 1985. En la nueva propuesta se plantea:

- Crecimiento del casco urbano en dirección noroeste mediante la creación de 2 Unidades de Ejecución. Se creará un vial de borde que actúe como circunvalación.

- Junto a la cooperativa, se reservará suelo, 1.620 m2, para el emplazamiento de actividades económicas compatibles con los usos residenciales próximos.
- Junto a las zonas de equipamiento se crearán dos jardines
- Definición de diferentes categorías del SNU protegido según sus características, distinguiéndose el forestal, el de cauces, el de dominio pecuario, el paisajístico, arqueológico, o el que tiene riesgo de erosión.
- Zonificar el SNU común.

Finalmente como desarrollo residencial plantean 2 zonas nuevas, a las que habría que añadir el suelo urbano ya delimitado pendiente de desarrollar. La capacidad del Plan, en cuanto a uso residencial se refiere se resume en el cuadro siguiente:

Ámbito	Superficie (m2)	Viviendas	Población
UE-1	12.365	51	106
UE-2	10.250	37	77
Urbano vacante		129	272
TOTAL	22.615	217	455

En el cuadro siguiente se señala el resumen del suelo clasificado:

SUPERFICIES (en Ha)		Planeamiento Vigente	Planeamiento Propuesto	Variación
Suelo Urbano	. Residencial	8,38	12,44	+ 4,06
	. Industrial	-----	0,4	+ 0,4
	. Terciario	-----	-----	
	. Dotacional		1,92	+1,92
Total Suelo Urbano		8,38	14,76	+ 6,38
Suelo Urbanizable	. Residencial	-----	-----	-----
	. Industrial	-----	-----	-----
	. Dotacional	-----	-----	-----
Total Suelo Urbanizable		-----	-----	-----
Suelo No Urbanizable	. Común	-----	243,32	243,32
	. Protegido	313,55	63,85	-249,7
Total Suelo No Urbanizable		313,55	307,17	-6,38
Total Término Municipal		321,93	321,93	

C) EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN.

C.1) FASE DE PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO

Se presentaron 12 alegaciones, de las cuales sólo una tiene contenido ambiental. Principalmente son desavenencias con los usos/aprovechamientos dados por el Plan a las parcelas de los alegantes.

Una de ellas se refería a la ampliación del colegio, habiendo el Ayuntamiento finalmente estimado la alegación decidiendo no destinar la parcela colindante a uso escolar.

La que tiene contenido ambiental se refiere a la distancia de separación de las granjas y a la ocupación de parcela de este mismo uso. Esta alegación no se ha contestado por haberse presentado fuera de plazo.

C.2) FASE DE CONSULTA A ADMINISTRACIONES AFECTADAS REALIZADAS POR EL ÓRGANO PROMOTOR

- El 11 de marzo de 2013 la CHJ emite informe favorable a los efectos del art.25.4 del TR de la Ley de Aguas. Señalan que el incremento de la demanda prevista es de 59.231 m³/año que pueden ser suministrados por el Consorcio Concesionario de Aguas Pla de L'Arc, al que pertenece este municipio, y que tiene una disponibilidad de 108.435 m³/año.
- El 13 de marzo de 2014 se emite informe favorable sobre la compatibilidad con la ETCV, considerándose adecuadas las magnitudes de suelo sellado propuesto.
- El 12 de mayo de 2014 se obtiene informe sobre el riesgo de inundación y la incidencia del PATRICOVA señalándose que la depuradora (PID-1A) no puede situarse en zona inundable por lo que debe trasladarse.
- La Dirección General del Medio Natural remite informes en los que se señala que el Plan no perjudica el estado de conservación de las poblaciones de especies protegidas, se ha clasificado correctamente la Vía Pecuaria y el suelo forestal.
- En materia de carreteras, la Conselleria señala que debería preverse el espacio para la construcción de dos rotondas, a la entrada y salida del casco urbano. En la última propuesta de Plan se solventa esta cuestión.
- La Diputación también ha emitido informe en materia de carreteras, considerando aceptable el incremento de la longitud de la travesía generada por los nuevos crecimientos. No obstante también señala ciertos condicionantes sobre la zona de protección de la CV-154.
- El Estudio Acústico ha sido informado favorablemente.

- La EPSAR indica que la EDAR existente tiene capacidad para absorber el agua residual generada por los nuevos crecimientos.

- Iberdrola informa que la subestación de Vall D'Alba tiene capacidad suficiente para suministrar energía eléctrica a los nuevos crecimientos propuestos. Red Eléctrica también informa que la propuesta no afecta a la línea aérea de 400 kV existente.

(Nota: respecto al tratamiento de residuos urbanos, ya fue informado favorablemente por el Consorcio en la fase de emisión del DR)

C.3) FASE DE CONSULTA A ADMINISTRACIONES AFECTADAS REALIZADAS POR EL ÓRGANO AMBIENTAL

Tal como se ha señalado en el apartado A, desde este órgano ambiental se realizaron algunas consultas una vez presentada la solicitud de emisión de Memoria Ambiental. De estos informes se pueden destacar los siguientes aspectos:

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 16 de diciembre de 2014 relativo a la aplicación del PATRICOVA en el que se señala que el Plan no se encuentra afectado por riesgo de inundación debido a que en la última versión se ha corregido la ubicación de la parcela destinada a la ampliación de la depuradora.

- Informe del Servicio de Infraestructura verde y Paisaje de 9 de diciembre de 2014 indicando que no se ha reflejado en las normas urbanísticas, para el SNUC-A un régimen de usos diferenciado del resto de zonas motivado por su inclusión en la Infraestructura Verde. También señalan dos aspectos a incluir en las Fichas de Planeamiento que se han incluido como condicionantes de este pronunciamiento.

No se recibió contestación de la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano y del Servicio de Infraestructuras, ambos pertenecientes a la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte.

D) ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS POR LA APLICACIÓN DEL PLAN

- Se valora positivamente la elaboración de un documento urbanístico que sustituya al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, estudiando el territorio, analizando las posibles afecciones y ordenando el Suelo No Urbanizable.

También se valora positivamente que se busque un modelo de ciudad compacta acorde con los criterios ambientales establecidos en la ETCV y que los crecimientos edificatorios se planteen junto a los ya existentes.

- Del estudio de viviendas realizado se desprende que mayoritariamente la demanda procede del sector de segunda residencia pero no se ha cuantificado la misma.

El estudio podría haber analizado el número de licencias de obras de nueva planta otorgadas para señalar como ha evolucionado este mercado y las necesidades que pueden existir. En este sentido, el

IVE aporta los datos obtenidos por el Ministerio de Fomento y señalan que en los últimos 20 años se han tramitado 8 licencias de obras para inmuebles de nueva planta. La propuesta de Plan realizada contiene una reserva de 217 viviendas para ser edificada que parece supera ampliamente la tendencia histórica mencionada.

Para albergar esta demanda se debe estudiar cuanto suelo es necesario ocupar o sellar. El sellado del suelo provoca una pérdida irreversible de las funciones biológicas del suelo, tanto a nivel de control de la infiltración/evaporación del agua de lluvia, como el control de las escorrentías, la fragmentación de paisajes y hábitats, así como la pérdida definitiva de la producción de alimentos.

El problema ambiental del excesivo sellado del suelo se está teniendo en consideración tanto a nivel europeo como autonómico. Y así en este último ámbito, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana determina los crecimientos máximos admisibles para cada municipio. El informe realizado por Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE el 13 de marzo de 2014 considera que el Plan es compatible, en cuanto este sellado de suelo, con dicha ETCV.

Dada la poca extensión que ocupan las dos Unidades de Ejecución (un poco más de 2 Ha), que cumple los parámetros de la ETCV, que no requiere de recursos hídricos adicionales a los ya suministrados y que la capacidad de la depuradora y la gestión de residuos urbanos es suficiente, así como las características propias del municipio (de poca población y poca capacidad de gestión) y que probablemente tarde más de veinte años en revisar su Plan General (este instrumento se ha elaborado pasados 30 años desde la aprobación del PSDU y ha necesitado la financiación de la GVA) se podría considerar admisible ambientalmente la cuantía de suelo sellado propuesto.

- En el documento consultivo se incluían dos granjas en el suelo urbanizable con el fin de ser eliminadas. No obstante, en la propuesta realizada junto al ISA estas dos granjas se mantienen en el SNU a escasos 80 m y 160 m de la ampliación de suelo urbano realizada.

No parece lo más idóneo proponer que los crecimientos del suelo urbano se realicen reduciendo la separación con estas granjas sino que deberían proponerse en dirección opuesta, es decir hacia el sudeste del casco. (a pesar de que se aproxima a la futura autovía). Más aún si se pretende fomentar el turismo interior y destinar estas viviendas a segunda residencia (la población cuya economía no depende del sector primario suele ser la primera en manifestar sus quejas).

En la propuesta de Plan presentada junto al borrador de Memoria Ambiental sobre la granja más cercana se propone una rotonda por lo que a la larga desaparecerá. Sin embargo existe una granja a unos 200 metros que se mantiene más alejada que se mantiene

- No se ha realizado la zonificación del suelo no urbanizable común conforme establece el art 18 ley 10/2004 de SNU, pero si que se diferencia en tres zonas (A, B y C).

Si que se ha diferenciado una zona para los usos extractivos/mineros en la Zona C, pero el resto de usos se mezclan en las otras dos zonas delimitadas cuando puede existir incompatibilidades entre ellos. Así por ejemplo los usos residenciales pueden ser incompatibles con los ganaderos o

industriales, e incluso con los usos extractivos de la zona C (por norma no se pueden situar a 500 metros de los mismos).

Respecto a la Zona A, la Infraestructura Verde la destaca por su interés para la conservación del paisaje y garantizar la conectividad territorial del municipio. Igualmente en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos también se incluye. A pesar de estas dos consideraciones, a nivel de normas urbanísticas no hay un tratamiento especial para esta zona que la haga distinta de la zona B y debería tenerlo.

La distinción principal entre la zona A y la zona B es según el tráfico que genere la actividad, "usos que supongan la generación de tráfico intenso, tráfico frecuente de vehículos pesados...". Se considera imprecisa esta distinción ya que sería necesario concretar que se entiende por tráfico intenso o tráfico frecuente.

E) ACCIONES DE SEGUIMIENTO DE LA APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

En un Plan específico se proponen una serie de medidas encaminadas a prevenir y/o reducir los efectos negativos derivados de la aplicación del Plan.

Se han establecido indicadores con el fin de que alerten de posibles desviaciones, abarcando varias materias: Ocupación y usos del suelo, Biodiversidad y patrimonio natural, Riesgos naturales y tecnológicos, Calidad del paisaje, Ciclo del Agua, Gestión de residuos, Energía, Transporte y Movilidad, Agricultura y Ganadería, Turismo y por último Educación ambiental y participación ciudadana.

Se propone la realización de informes periódicos. Pero no establece el plazo para la elaboración de los mismos con lo cual no hay garantías de que se lleven a cabo.

F) ACUERDO DE CONFORMIDAD. DETERMINACIONES FINALES.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 de la LEAE, de acuerdo con los fundamentos que han expuesto, se **PROPONE** dar la conformidad a la **Memoria Ambiental del Plan General de Torre D'En Doménec** presentada por el Ayuntamiento, la cual se deberá acompañar del presente documento así como incorporar al plan, antes de su aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:

- 1.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse informe definitivo de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte referente a la afección sobre el patrimonio cultural y a las reservas de suelo escolar.
- 2.- Previa o simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización de la UE1, o de la UE2, se deberá demoler la parte de la granja afectada por la nueva rotonda de la CV-154 situada a la entrada de la población, cesando en su actividad. La siguiente granja continuando la carretera situada a unos 200 metros deberá igualmente cesar en su actividad en el mismo periodo de tiempo.
- 3.- Para la Zona A, debido a su interés para la conservación del paisaje y garantizar la conectividad

territorial del municipio, así como por su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en las Normas Urbanísticas se deberán establecer limitaciones que las hagan diferentes al resto de zonas (además del tema de la intensidad de tráfico), en especial limitando la intensidad de los usos de vivienda aislada y de actividades industriales.

En las Normas Urbanísticas deberá indicarse que parámetros de tránsito de vehículos definen el tráfico intenso y el tráfico frecuente, o bien indicar en que normativa se definen, para poder determinar con claridad las actividades permitidas en las tres zonas propuestas.

4.- Con el fin de completar la zonificación del suelo no urbanizable común, tal como especifica el art. 18 de la Ley 10/2004 de SNU, al oeste del trazado de la futura A-7 sólo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en los 700 metros más próximos al casco. Al este de dicha carretera no se permite dicho uso por su incompatibilidad con los usos ganaderos, extractivos o industriales. Alternativamente, si el Ayuntamiento lo desea puede solicitar una nueva Memoria Ambiental adjuntando un estudio detallado de la compatibilidad del uso residencial con el resto de usos permitidos en el SNU.

5.- En las Fichas de Planeamiento de los suelos a desarrollar mediante Unidad de Ejecución se incluirán criterios de integración paisajística que garanticen un borde urbano (hacia el suelo no urbanizable) adecuado.

6.- Se debe valorar la adscripción de los Programas de Paisaje a las Unidades de Ejecución, incluyendo una referencia a la Ficha del Programa de Paisaje correspondiente en los condicionantes de las Fichas de Planeamiento o bien incluir las Fichas de los Programas en las Normas urbanísticas como un anexo.

7.- En el Plan de seguimiento se debe concretar la periodicidad con la que se deben realizar los informes de seguimiento. También se debe especificar el coste de los planes de seguimiento. Se deberán añadir los dos indicadores señalados en el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje

8.- Respecto de las granjas, el Plan debe considerar las expresamente fuera de ordenación, estableciendo su régimen urbanístico conforme a la LUV y el ROGTU.

9.- Una vez aprobado definitivamente el Plan el Ayuntamiento deberá remitir a este órgano ambiental la documentación contemplada en el artículo 14 LEAE, entre los que se incluirá el resumen no técnico.

Como recomendación, respecto a la ordenación pormenorizada, se deberá estudiar la conveniencia de que una de las manzanas de la Unidad de Ejecución 1 tenga la tipología de manzana tipo ensanche.

Se comunicará esta Resolución al Ayuntamiento y a la Comisión Territorial de Urbanismo, como órgano competente en la aprobación definitiva del Plan. Este documento es un acto de trámite que se integra en el procedimiento sustantivo de aprobación del instrumento y, por tanto, no es susceptible

de impugnación independiente. La impugnación de su contenido se puede efectuar a través de los recursos que sean procedentes contra el acto que pone fin al procedimiento administrativo.

Esta Memoria Ambiental será publicada en la página web de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir las memorias ambientales a que se refiere el artículo 12 de la citada Ley 9/2006, de 28 de abril, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: EMITIR LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE LA TORRE D'EN DOMÉNEC**, debiendo incorporarse al Plan las determinadas finales señaladas.

Notificar a los interesados que contra la presente Resolución, por no ser un acto de definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 18 de diciembre de 2014
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.- José del Valle Arocas



INDICE DE LA MEMORIA AMBIENTAL

1.- OBJETO DE LA MEMORIA AMBIENTAL	3
2.- DOCUMENTACIÓN REMITIDA JUNTO CON LA MEMORIA AMBIENTAL.	3
3.- ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.....	4
4.- ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.	5
4.1. CONTENIDOS ACORDES CON EL DOCUMENTO DE REFERENCIA.	5
1.- Alternativas estudiadas.....	5
2.- Utilización racional del suelo.....	5
3.- Protección del medio natural.	7
4.- Prevención de riesgos naturales e inducidos.....	8
5.- Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.....	9
6.- Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.....	11
7.- Adecuada gestión de residuos.	11
8.- Implantación de infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.....	12
9.- Mejora del entorno urbano.	13
10.- Protección del paisaje.....	14
4.2.- CONTENIDOS ACORDES CON EL ANEXO I DE LA L.E.A.E.....	15
4.2.1. Consideración general en relación con el contenido del I.S.A. en relación con el Anexo I de la LEAE.....	15
4.2.2. Descripción de las alternativas consideradas.	16
4.2.2.1. ALTERNATIVA 0. Modelo vigente (PDSU 1985).....	16
4.2.2.2 ALTERNATIVA 1: Modelo propuesto en Documento Consultivo (Concierto Previo).	16
4.2.2.3 ALTERNATIVA 2: Modelo propuesto en Versión Preliminar del Plan General.....	19
4.2.2.4 ALTERNATIVA 3: Modelo propuesto en el Plan General.	24
4.2.2.5 Cuadro de superficies comparativo de las distintas alternativas.	30
4.2.3. Valoración de las alternativas consideradas.....	32
4.2.3.1. Valoración de la ALTERNATIVA 0. (Modelo territorial vigente).	32
4.2.3.2. Valoración de la ALTERNATIVA 1. (Modelo propuesto en Documento Consultivo (Convierto Previo)).	32
4.2.3.3. Valoración de la ALTERNATIVA 2. (Modelo propuesto en la Versión Preliminar del Plan General).....	33



4.2.3.4. Valoración de la ALTERNATIVA 3. (Modelo propuesto en el Plan General)	35
4.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA: PROPUESTA DE PLAN....	38
4.3.1. Objetivos y directrices generales del instrumento de planeamiento. ...	38
4.3.2. Infraestructura verde:	43
4.3.3.- Crecimiento racional y sostenible del suelo:	44
4.3.4. Principales modificaciones introducidas respecto al planeamiento vigente.....	44
5.- EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN.	46
5.1.- FASE DE PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO Y CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y AL PÚBLICO INTERESADO....	46
5.2.- INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	47
5.3.- ALEGACIONES PRESENTADAS POR EL PÚBLICO.	49
6.- ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS POR LA APLICACIÓN DEL PLAN.	50
7.- ACCIONES DE SEGUIMIENTO DE LA APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.	51



1.- OBJETO DE LA MEMORIA AMBIENTAL

El objeto de la Memoria Ambiental es valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa sujeto a evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LEAE), así como de concretar las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta de plan sujeto a aprobación definitiva. Para ello debe contener, conforme se señala en el artículo 12 de dicha Ley:

- Análisis del proceso de evaluación.
- Análisis del informe de sostenibilidad ambiental y su calidad.
- Evaluación del resultado de las consultas realizadas y cómo se ha tomado en consideración.
- Análisis de la prevención de impactos significativos de la aplicación del plan o programa.
- Acciones de seguimiento de la aplicación del planeamiento.
- Las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan.

2.- DOCUMENTACIÓN REMITIDA JUNTO CON LA MEMORIA AMBIENTAL.

La documentación remitida consiste en:

- Memoria Ambiental, redactada en fecha abril de 2014 (en formato digital y en formato papel).
- Memoria Informativa y Justificativa, redactada en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Normas urbanísticas y Fichas de planeamiento y gestión, redactadas en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Catálogo de bienes y espacios protegidos, redactado en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Directrices definitorias, redactadas en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Planos de información: I.1, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.8, I.9.1, I.9.2, I.10.1 e I.10.2, de fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Planos de ordenación: O.1, O.2 y O.3, de fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).



- Estudio de paisaje, redactado en fecha abril de 2014, en (en formato digital y en formato papel). (incluye el Plan de Participación Pública).
- Estudio de recursos hídricos, redactado en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Estudio de demanda de vivienda, redactado en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Estudio de previsión de demanda de suelo industrial, redactado en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Memoria de sostenibilidad económica, redactada en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Estudio acústico, redactado en fecha abril de 2014, (en formato digital y en formato papel).
- Informe de Sostenibilidad Ambiental, redactado en fecha diciembre de 2013, (en formato digital y en formato papel).

3.- ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.

Las fechas más relevantes del proceso de evaluación ambiental, han sido:

- | | |
|------------|---|
| 14/01/2008 | El Pleno del Ayuntamiento acuerda someter a información al público la documentación del Concierto Previo del Plan General, conforme al artículo 83.1 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana y al artículo 216 del ROGTU. |
| 23/09/2009 | Inicio de consultas a las administraciones afectadas. |
| 08/03/2012 | Emisión del Documento de Referencia. |
| 19/12/2013 | El Pleno del Ayuntamiento acuerda someter a consulta e información pública la Versión Preliminar del Plan General, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Estudio de Paisaje. |
| 15/01/2014 | Fase de consultas tras la publicación en el DOCV nº 7192 del 15 de enero de 2014, de la aprobación inicial y exposición al público de la Versión Preliminar del Plan General, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Estudio de Paisaje. |



4.- ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

4.1. CONTENIDOS ACORDES CON EL DOCUMENTO DE REFERENCIA.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental, recoge los aspectos establecidos en el Documento de Referencia. Se observa que :

1.- Alternativas estudiadas.

El I.S.A. presentado ha procedido a considerar tres alternativas:

- Alternativa 0. La correspondiente al planeamiento vigente. (PDSU 1985)
- Alternativa 1. La correspondiente al Documento Consultivo (es la de la documentación elaborada para el Concierto Previo).
- Alternativa 2. La correspondiente a la Versión Preliminar del Plan General.

Así En esta Memoria Ambiental se procede a analizar cuatro Alternativas:

- Alternativa 0. Es la del planeamiento vigente.
- Alternativa 1. Es la del Documento Consultivo.
- Alternativa 2. Es la de la Versión Preliminar del Plan General.
- Alternativa 3. Es la del Plan General.

2.- Utilización racional del suelo.

Objetivo: Los crecimientos urbanísticos deberán producirse según los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

Este objetivo se cumple en la Versión Preliminar del Plan General dado que se proyecta la ampliación del casco urbano existente de la Torre d'en Domèneç únicamente en terrenos anejos al mismo y ocupando terrenos fuertemente antropizados.

Criterios ambientales:

- Se debe evitar la ocupación innecesaria del suelo por usos urbanos y por las infraestructuras necesarias vinculadas a estos usos. En este sentido, se garantizará la protección de los elementos singulares, mediante la regulación coherente de los usos y de las edificaciones.
- Se debe evitar las expansiones innecesarias de las áreas urbanas y los modelos urbanos dispersos y/o difusos, fomentando las estructuras urbanas compactas y plurifuncionales, y respetando la morfología del tejido urbano originaria. De este modo, se debe priorizar la utilización de las viviendas y solares vacantes en suelo urbano para satisfacer las necesidades de vivienda previstas. Asimismo, se deberán ajustar los crecimientos propuestos a la demanda de suelo estudiada,



priorizando la colmatación del suelo urbano.

- En suelo no urbanizable protegido sólo se podrán realizar aquellas actuaciones que siendo compatibles con las normas de protección correspondientes, tenga prevista el planeamiento por ser necesarias para el mejor aprovechamiento, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.
- El suelo no urbanizable común debe estar debidamente zonificado, recogiendo, al menos, las zonas que se definen en el artículo 18 de la LSNU, con el fin de establecer los usos permitidos para este tipo de suelo atendiendo a la capacidad intrínseca de los mismos.
- En las DEUT se establecerá una secuencia ordenada y coherente de crecimiento, para el desarrollo del suelo urbano-urbanizable, fijando, además, la obligación de presentar un cierto grado de consolidación del suelo urbano previo al desarrollo de nuevos suelos. La secuencia puede incorporar todas las acciones y transformaciones urbanísticas propuestas en el planeamiento (obras públicas y de dotación, unidades de ejecución, proyectos de urbanización, planes de desarrollo, etc.) y no sólo los nuevos crecimientos.
- En relación con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana:
 - * Se justifica su cumplimiento, en especial de los objetivos y los principios directores (fundamentalmente la planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos, la Infraestructura Verde y la ocupación racional y sostenible del suelo para los usos residenciales y actividades económicas).
 - * Se analiza el índice máximo de ocupación del suelo para usos residenciales y su ajuste para satisfacer las demandas municipales y territoriales indicadas en la ETCV.
 - * Se ha tenido en cuenta los criterios de ordenación del territorio (contenidos en parte de sus directrices). En caso de no ajustarse los mismos, deberá realizarse justificadamente, basándose en los objetivos y principios directores.
- Se ha evitado la expansión innecesaria de las áreas urbanas y los modelos de crecimientos dispersos y/o difusos, tanto desde un punto de vista físico como funcional, fomentando las estructuras urbanas compactas y plurifuncionales y respetando la morfología originaria del tejido urbano.
- Se ha dado prioridad a la ejecución de actuaciones sobre suelo urbano vacante y a las reclasificaciones en las áreas colindantes a las zonas residenciales ya existentes, antes de permitir nuevos desarrollos en zonas no urbanizadas. Asimismo, se ha elaborado un estudio de la demanda existente para cada uso propuesto y se han ajustado los crecimientos propuestos a las necesidades reales.
- Sobre el Suelo No Urbanizable Protegido sólo podrán realizarse aquellas actuaciones que, siendo compatibles con las normas de protección



correspondientes, tenga previstas el planeamiento por ser necesarias para el mejor aprovechamiento, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

- En el Suelo No Urbanizable Común se ha zonificado, recogiendo, al menos, las zonas definidas en el artículo 18 de la LSNU, con el fin de establecer los usos permitidos para este tipo de suelo atendiendo a la capacidad intrínseca de los mismos.
- En las Directrices del Plan General se ha establecido una secuencia de crecimiento ordenada y coherente para el desarrollo del suelo urbano.

3.- Protección del medio natural.

Objetivo: El planeamiento integra la protección, conservación y regeneración del medio natural para garantizar el mantenimiento del equilibrio ecológico, preservando del desarrollo urbanístico aquellos suelos que deban ser destinados a usos propios de su naturaleza rústica, ya sea por los valores y riqueza que en él residen, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos, así como en la legislación sectorial correspondiente.

Criterios ambientales:

- Se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección:
 - * Los suelos recogidos en el artículo 4.1. de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable (LSNU), así como aquellos terrenos que, aún no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la LSNU o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, agrológicos, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.
 - * El patrimonio arbóreo monumental, ampliando la protección al entorno necesario para su adecuada conservación.
 - * Los cauces y sus zonas de protección, integrando las zonas de ribera que presenten valor ambiental. De este modo se garantizará su función como corredor verde.
- Se dotará de una adecuada protección al patrimonio arbórea natural, que además de proteger al espécimen o especímenes identificados se ampliará a la protección del entorno necesario para su adecuada conservación.
- El futuro desarrollo consistente en el suelo urbano residencial, se ha orientado hacia zonas no colindantes con Suelos No Urbanizables de Protección.



- Los usos previstos en el entorno de los suelos de protección deberán ser compatibles con los valores o recursos objeto de protección, de manera que no produzcan efectos significativos sobre los mismos.

Este ISA contiene, al respecto, y entre otros:

- Un análisis detallado de las unidades ambientales que suelos, a parte de los que ya presentan una figura de protección, deben ser o no protegidos, justificando, en su caso, la no inclusión de los mismos en un régimen de protección.
- Un estudio de la vegetación existente en el término municipal, identificando tanto los ejemplares aislados, como las arboledas o conjuntos que contengan varios especímenes arbóreos cuyas características botánicas de monumentalidad o circunstancias extraordinarias de edad, porte u otros tipos de acontecimientos históricos, culturales, científicos, de recreo o ambientales ligados a ellos y a su legado, los haga merecedores de protección y conservación, con el objeto de dotarles de la adecuada protección. El análisis de las masas arbóreas y arbustivas, así como de las formaciones vegetales de interés.
- Un estudio de la fauna del término municipal.
- La identificación de las figuras ambientales de protección existentes en el término municipal, recogiendo su normativa propia o sectorial, así como una descripción de cada una de las mismas.

4.- Prevención de riesgos naturales e inducidos.

Objetivo: Aquellas zonas que presenten algún riesgo natural de relevancia por los efectos de un incendio, riesgos sísmicos, erosión, riesgo de inundación o de accidente grave en que intervengan sustancias peligrosas, deben respetarse y/o protegerse.

Criterios ambientales:

- Se ha orientado el desarrollo urbano hacia zonas que no presentan riesgos graves.
- No se incluyen en ningún proceso urbanizador zonas con vulnerabilidad y riesgo de erosión muy altos.
- El planeamiento urbanístico orienta a los futuros crecimientos hacia zonas no inundables.
- La existencia de algún riesgo natural e inducido se ha tenido en cuenta en la zonificación del Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el artículo 13 de la LSNU.
- Se han identificado los suelos forestales clasificados como suelo no urbanizable común o protegido que han sufrido los efectos de un incendio, con el fin de no



minorar su protección y de establecer las medidas necesarias, en su caso, para favorecer la regeneración de la cubierta vegetal en el menor plazo posible.

A las superficies forestales incendiadas clasificadas como suelo no urbanizable de protección con anterioridad al incendio se les aplicará el artículo 50.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, que prohíbe el cambio de uso forestal de los terrenos forestales incendiados durante 30 años y el artículo 25 del ROGTU. Asimismo se les aplicará el Decreto 6/2004, de 23 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados y determina, en su artículo 3.1, *que los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán clasificarse o reclasificarse como urbano o urbanizable, ni se podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal.*

- Para la prevención de incendios forestales, se identifican aquellas zonas que puedan verse afectadas por riesgo de incendio forestal, para las que el planeamiento deberá establecer las condiciones mínimas recogidas en el artículo 25 bis del ROGTU.
- Se ha tenido en cuenta que cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres o zonas verdes previstos por el plan.
- Dada la poca sismicidad del ámbito territorial objeto de este planeamiento no se ha considerado necesario establecer una normativa específica que regule las edificaciones, infraestructuras, servicios urbanos y otras construcciones e instalaciones análogas.

Con el objeto de prevenir riesgos ambientales e inducidos, se han identificado todas las zonas del ámbito de ordenación del plan que presenten algún tipo riesgo, detallando las causas. Se ha establecido una clasificación de suelo y regulación de usos permitidos acorde con los riesgos existentes y se ha implantado un régimen urbanístico que facilite la realización de actuaciones que minimicen dicho proceso o permitan la inversión del mismo.

5.- Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.

Objetivo: El planeamiento establece medidas para la consecución de una adecuada protección del agua, con el fin de prevenir el deterioro, mejorando los ecosistemas, así como conseguir un uso sostenible del agua que garantice su ahorro y un suministro suficiente y en buen estado a la población.



Criterios ambientales:

- Se está a lo dispuesto en los artículos 14.5, 17, 18 y 19 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Calidad del Paisaje y en el artículo 38 y siguientes del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).
- Se coordina las actuaciones previstas en lo que a la EDAR se refiere con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar éstos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que se generen.
- Los desarrollos previstos son acordes con la planificación hidrológica prevista para 2015 y 2027.
- El planeamiento establece una distribución de las actividades y los usos compatible con la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas existente.

En este ISA:

- Se recogen todas las masas de agua, tanto superficial como subterránea, identificadas por la Confederación Hidrográfica, con el fin de establecer perímetros de protección frente a su posible contaminación.
- Incluye un estudio de los recursos hídricos, conforme al artículo 38.3 del ROGTU, en el que se recoja la disponibilidad real de agua potable existente en el término municipal, determinando si es suficiente o no para asegurar en cantidad y calidad los caudales para el consumo humano de los crecimientos propuestos, así como para el desarrollo de otras actividades económicas y el buen funcionamiento de los sistemas ecológicos de cauces.
- Se establece el incremento del volumen de aguas residuales que implicará el desarrollo de los nuevos desarrollos previstos.
- Se determina, para cada uno de los distintos asentamientos existentes en el término municipal, el sistema de depuración de las aguas residuales existente o previsto, especificando su sistema de evacuación, tratamiento y punto de vertido.
- Se establecen medidas que posibiliten la reutilización de las aguas residuales depuradas.
- Se justifica que al no existir captaciones de agua potable en el término municipal no resulta necesario establecer los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano con las condiciones dispuestas en el artículo 18.1.d) de la LOTPP.



6.- Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.

Objetivo: Con el fin de conservar el patrimonio cultural se han establecido medidas que favorecen la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación del territorio.

Criterios ambientales:

- Los componentes del patrimonio cultural valenciano que puedan verse afectados por las determinaciones del plan deberán ser identificados, valorados y considerados con la protección que establece la Ley 4/1992, de Patrimonio Cultural Valenciano y sus modificaciones. Los elementos a considerar son todos los integrados en el concepto del artículo 1, teniendo un tratamiento especial los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local (patrimonio arqueológico, arquitectónico, etnológico y paleontológico).
- Un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que estará a lo que disponga la administración competente.
- Se definen las medidas necesarias para proteger las construcciones y edificaciones tradicionales existentes en el término municipal, así como la actividad agrícola ligada a las mismas. Se han estudiado los suelos agrícolas de mayor valor, favoreciendo la continuidad de la actividad agrícola en el municipio.

Este ISA, por tanto:

- Recoge la totalidad de los elementos de interés patrimonial inventariados en el término municipal, analizando cuáles pueden verse afectados por los desarrollos proyectados. Se analizará el nivel de conocimiento actual de cada uno de ellos (tipo, extensión, caracterización, nivel de protección), con el fin de determinar el grado de incertidumbre de la valoración y la afección al patrimonio.
- Contiene un estudio del patrimonio rural existente en el término municipal, de los suelos agrícolas asociados y de los de mayor valor agrológico, a partir del cual se valorará la forma de crecimiento y la protección de ciertos espacios o la reserva de otros para la localización de nuevas actividades respetuosas con el medio rural.

7.- Adecuada gestión de residuos.

Objetivo: La gestión de los residuos se debe basar en su reducción, reutilización, valoración, aprovechamiento energético y, en última instancia, su eliminación.

Criterios:

- Se garantiza la adecuada gestión de los residuos generados por los desarrollos, tanto existentes como previstos, estableciendo, medidas para prevenir su



generación y para evitar o reducir los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente asociados a la generación y gestión de los mismos.

- Se garantiza la correcta gestión de los residuos que se generen por los crecimientos previstos en el planeamiento propuesto.
- Se deben prever y regular los espacios necesarios para la gestión de los residuos, así como la reserva de terrenos para ecoparque.

Este ISA, por tanto:

- Estima tanto el volumen de residuos urbanos que genera la población actual como del incremento generado por cada alternativa.
- Se describe el sistema de gestión y destino final previstos, que deberá adecuarse al Plan Zonal de Residuos al que pertenece.

Se identifica, en su caso, los vertederos legalmente autorizados y las zonas de vertidos incontrolados detallando su ámbito, tipo de residuo, situación legal y acción prevista (sellado, restauración, legalización).

8.- Implantación de infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.

La planificación urbanística tiene en cuenta que la implantación de infraestructuras demandadas por el crecimiento urbanístico (de transporte, accesibilidad y movilidad) debe lograr la consecución de los siguientes objetivos:

- Atender a las necesidades de desarrollo de la Comunidad Valenciana.
- Dotar al territorio de vías de comunicación, niveles de dotaciones y equipamientos que incrementen su competitividad.
- Minimizar sus posibles efectos ambientales, culturales y territoriales negativos.
- Establecer condiciones que permitan la equidad territorial y la igualdad de los ciudadanos en el acceso a los bienes y servicios públicos esenciales.
- Aplicar criterios de rentabilidad social y proporcionalidad en la asignación de los recursos.
- Contribuir a la seguridad y calidad del suministro energético de la Comunidad Valenciana.
- Impulsar el desarrollo de las zonas rurales de la Comunidad Valenciana.

Criterios:

El planeamiento debe establecer las reservas de terrenos necesarias para facilitar la creación o ampliación de las infraestructuras de transporte, energía, depuración, agua y comunicaciones previstas en instrumentos urbanísticos de orden superior o por aquellas administraciones competentes en la materia. Pero en este caso no existe ninguna previsión



por parte de instrumentos urbanísticos de orden superior, ni de administraciones competentes en la materia, ni de infraestructura de transporte, ni de energía, ni de depuración, ni de agua o comunicaciones. No obstante, el presente Plan General contempla unos terrenos de infraestructura servicio-urbano para ampliación futura de la estación depuradora de aguas residuales. Y se establece, en las fichas de gestión de las dos unidades de ejecución que establece la Alternativa 2 suelo dotacional de infraestructura servicio-urbano de titularidad privada, en superficie suficiente y adecuada para permitir la ubicación de centros de transformación de energía eléctrica.

9.- Mejora del entorno urbano.

Objetivo: Los procesos de regeneración urbana no deben convertirse en un proceso generalizado de sustitución de usos económicos del suelo por usos residenciales, sino que deben establecerse los mecanismos necesarios para que las actividades económicas ocupen zonas más aptas.

Criterios ambientales: El planeamiento debe establecer criterios y determinaciones que garanticen la mejora de la calidad del espacio urbano. Para lo cual, el planeamiento prevé:

- La intervención en el núcleo histórico y en las zonas degradadas potenciando, como mínimo, la edificación en solares vacantes, la rehabilitación y la creación de espacios libres de calidad.
- La integración del paisaje periférico en el suelo urbano, articulando la transición entre ésta y el entorno rural mediante un adecuado tratamiento del borde urbano.
- Disminuir la contaminación acústica y lumínica.
- Dividir el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante evitando la disposición en zonas colindantes de usos incompatibles entre sí, en caso de no ser posible y siempre que quede adecuadamente justificado se establecerán las medidas necesarias para garantizar una adecuada transición y queden eliminadas las molestias que pudiesen producirse.

Con el objeto de conseguir esto, este ISA recoge:

- Se realizará un estudio del núcleo urbano identificando los solares vacantes.
- Identificación de los focos de ruido existentes en el término municipal.
- Identificación de los usos existentes y propuestos, estableciendo las distancias mínimas necesarias a áreas residenciales de acuerdo a la actividad o a su legislación sectorial aplicable.



10.- Protección del paisaje.

Objetivo: Establecer directrices que favorezcan el mantenimiento del paisaje rural. En todas las etapas de elaboración del plan han de considerarse los siguientes objetivos:

- Delimitación de la infraestructura verde a escala municipal y urbana, identificando los paisajes de mayor valor y de las conexiones entre ellos.
- Orientar los crecimientos de forma compatible con la protección de los paisajes de mayor valor.
- Protección y puesta en valor de los paisajes de mayor valor ecológico, cultural y visual.
- Favorecer el uso, acceso y disfrute público del paisaje a partir de una ordenación integral con los nuevos crecimientos.
- Mejorar y restaurar los paisajes deteriorados.
- Preservar el carácter visual del municipio estableciendo criterios y directrices para la mejora visual de los accesos a los núcleos urbanos y para la protección de las vistas hacia los paisajes de mayor valor.

Criterios ambientales:

Las alternativas de planeamiento que estudiadas en el ISA tiene como finalidad, en materia de paisaje, alcanzar los objetivos de paisaje mencionados, concretados en los siguientes criterios estratégicos:

- Se han compatibilizado los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio. La localización e implantación de nuevos usos y actividades en el territorio estará limitada por la conservación de la infraestructura verde, definida con carácter previo a cualquier propuesta.
- Adecuación de los nuevos crecimientos de suelo a las demandas reales de la población y el empleo, debiéndose ajustar al umbral de sostenibilidad para el consumo de suelo previsto en la ETCV, desarrollando estrategias que acoten el crecimiento urbano, preservando la identidad del lugar y conciliando, en todo caso, los nuevos desarrollos con la Infraestructura Verde del territorio.
- Crecimiento racional y sostenible. La planificación territorial y urbanística deberá definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y el paisaje y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia.
- Se ha preservado la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. El modelo territorial y urbanístico deberá preservar y potenciar la calidad de los



distintos paisajes y de su percepción visual, manteniendo el carácter de los mismos.

- Se ha favorecido la movilidad sostenible y el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de esta movilidad, planificándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO₂, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe ir aparejada de la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor.
- La superficie total de la infraestructura verde propuesta en el término municipal de La Torre d'en Doménech asciende a 1.752.189 m².
- El presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje, con carácter anual, asciende a 1.500 euros
- Se ha integrado el paisaje periférico en las áreas urbanas. Garantizando el adecuado tratamiento de las zonas de borde urbano, articulando la transición entre éste y su entorno rural.
- Se han establecido zonas de afección visual para protección del paisaje, a ambos lados de las principales vías de comunicación, especialmente en los recorridos escénicos establecidos (CV-154 y CV-10). Dicha zona de afección visual se ha establecido de anchura variable en función de las características del paisaje adyacente y otros condicionantes a considerar.

4.2.- CONTENIDOS ACORDES CON EL ANEXO I DE LA L.E.A.E.

4.2.1. Consideración general en relación con el contenido del I.S.A. en relación con el Anexo I de la LEAE.

El I.S.A. presentado tiene el contenido requerido en el Anexo I de la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente:

En esta Memoria Ambiental se procede a analizar las tres Alternativas que debería de haber analizado el I.S.A., y además la Alternativa 3 que es la propuesta, es decir, la del Plan General.



4.2.2. Descripción de las alternativas consideradas.

4.2.2.1. ALTERNATIVA 0. Modelo vigente (PDSU 1985).

El planeamiento municipal vigente es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano aprobado mediante acuerdo de la CTU de 27 de septiembre de 1985, clasificando el suelo urbano. El resto del término municipal quedaría clasificado como no urbanizable. Este se complementa con las Normas Subsidiarias de la provincia de Castellón.

En principio, en base a la Disposición Transitoria Segunda, punto 2, de la Ley 10/2004 de SNU, la totalidad del suelo no urbanizable se debería considerar como protegido.

SEGÚN EL VIGENTE PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO		
CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	PLAN VIGENTE (Ha)	%
SUELO URBANO (Residencial, no hay industrial)	8,38	2,60
SUELO URBANIZABLE	0	0,00
SUELO NO URBANIZABLE	313,55	97,40
TOTAL	321,93	100,00

Se ha tramitado una Modificación Puntual (1997) con el fin de crear suelo dotacional deportivo.

4.2.2.2 ALTERNATIVA 1: Modelo propuesto en Documento Consultivo (Concierto Previo).

La Alternativa 1, que es la del Documento Consultivo, busca un modelo de ciudad compacto y un crecimiento ordenado y secuencial. Dada la posición limítrofe con Vilanova de Alcolea, los nuevos crecimientos ordenarían las zonas verdes con el fin de evitar la conurbación.

La propuesta que planteó el Documento Consultivo daría cabida a unos 2.500 habitantes mediante la ampliación del casco urbano hacia el este mediante una Unidad de Ejecución, y la creación de un sector de suelo urbanizable hacia el oeste, ambos localizados al sur de la CV-154.

(Nota: la documentación estimó que el suelo urbano consolidado tiene una capacidad para 946 viviendas. Este valor se calculó estimativamente dividiendo la superficie de suelo residencial entre 100. El Documento de Referencia ha indicado que sería conveniente que se adecuase este dato a la realidad ya que origina la obtención de una capacidad de plan desproporcionada, multiplicándose por 10. Como referencia se indicó que se podría señalar que el IVE distingue 455 inmuebles incluidos en el catastro, alguno de los cuales no tiene porque ser vivienda).



Nombre	Uso	Superficie (m ²)	Edificación bruta	Viviendas
UE-1	Residencial	16.552,31	1,33	149
Sector-1	Residencial	37.056,75	0,35	111

Como suelo no urbanizable protegido se señaló en esa Alternativa 1 el cauce público del barranco existente, Barranco de Estornés, las infraestructuras viarias entre las que se incluye el nuevo trazado de la CV-10 y el Parque Público Natural.

Se propuso la ampliación del actual cementerio, la creación de Parque Público y de suelo terciario a la entrada del municipio.

El resumen de superficies de la Alternativa 1 es el siguiente:



ALTERNATIVA 1									
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES EN EL CONCIERTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE LA TORRE D'EN DOMÈNEC									
Clase de suelo		Calificación del suelo	Denominación del Sector	Superficie m ²	Sumas	Total	Porcentaje respecto del total del término municipal	Sumas	
Suelo urbano	Incluido en Unidad de Ejecución	Residencial	Residencial	16.552,31	16.552,31	138.665,08	0,51%	0,51%	4,31%
	No incluido en Unidades de Ejecución	Residencial	Residencial	94.641,77	122.112,77		2,94%	3,79%	
		Terciario	Terciario	2.378,65			0,07%		
		Jardines de la Red primaria	Jardines de la Red primaria	9.884,15			0,31%		
		Dotacional de la red primaria	Dotacional de la red primaria	15.208,20			0,47%		
Suelo urbanizable		Residencial	Sector 1	37.056,75	37.056,75	37.056,75	1,15%	1,15%	1,15%
Suelo No Urbanizable		Común	Común de régimen general	2.954.188,47	2.954.188,47	3.043.572,17	91,77%	91,77%	94,54%
		Especialmente protegido	Protección de cauce público (S.N.U.P.C.P.)	41.306,00	79.283,80		1,28%	2,46%	
			Parque público natural (PNL)	37.977,80			1,18%		
		Red primaria o estructural	Jardines de la red primaria (P JL)	9.041,10	10.099,90		0,28%	0,31%	
			Suelo dotacional de la red primaria (PID)	1.058,80			0,03%		
TOTAL M²				3.219.294,00	3.219.294,00	3.219.294,00	100,00%	100,00%	100,00%

En esta Alternativa 1, es decir, la del Documento Consultivo se consideró la posible reclasificación de nuevo suelo urbanizable bajo las siguientes condiciones objetivas:

- Para uso residencial: únicamente en caso de que el Sector 1 propuesto no fuera objeto de clasificación, o bien se optase por su eliminación como tal.
- Para otros usos: en caso de que los suelos aptos para albergar el uso que se pretenda se encuentren consolidados en más de un 75%.
- No permitir las reclasificaciones de suelo no urbanizable protegido.



4.2.2.3 ALTERNATIVA 2: Modelo propuesto en Versión Preliminar del Plan General.

Tras haberse emitido el Documento de Referencia por la Dirección General de Gestión del Medio Natural, se procede a elaborar una nueva Alternativa, que denominaremos Alternativa 2, y que es la correspondiente a la Versión Preliminar del Plan General.

Dentro del objetivo general de adaptación del planeamiento a la normativa vigente de aplicación la alternativa 2 establece unos objetivos concretos que son:

- Ordenar los límites del suelo urbano existente, estudiando especialmente las zonas de borde o de contacto entre lo que podemos considerar espacio urbano propiamente dicho y el entorno natural o rural.
- Ampliar suelo urbano debido a la consolidación del existente.
- Establecer las protecciones adecuadas en los distintos tipos de suelos, salvaguardando el patrimonio cultural y natural.
- Ordenar el Suelo No Urbanizable, delimitando las zonas que quedarán sujetas al régimen Común de las que quedarán Protegidas, especificando el tipo de protección de cada una. Regular los usos y futuras actividades permitidas en ambos tipos de suelos, así como los grados de protección en las distintas zonas protegidas.
- Facilitar mediante la ordenación urbanística el desarrollo de actividades económicas, especialmente las que favorezcan el turismo rural.
- Regular las condiciones de edificación y las tipologías edificatorias del casco urbano consolidado y de su ampliación.
- Adecuar el planeamiento al Estudio de Paisaje realizado, incluyendo las regulaciones, medidas y acciones necesarias para cumplir los objetivos de calidad paisajística establecidas en el mismo.

Ordenación urbanística propuesta en la Alternativa 2:

Habida cuenta de los condicionantes geográficos y ambientales (topografía, masas arbóreas, etc.) e institucionales (carretera CV-154, no disponibilidad de suelo urbano terciario ni industrial en el planeamiento vigente, etc.), así como de las consideraciones del Documento de Referencia (DR), especialmente las de la dirección general de territorio y paisaje, la ordenación propuesta para el municipio emana de la lógica urbanística ya que simplemente amplía el casco urbano mediante bolsas de suelo urbano pormenorizado cerrando áreas ya limitadas por estos condicionantes, y dejando el resto del municipio cómo Suelo No Urbanizable, Protegido con el grado adecuado cuando es meritorio de ello y Común en el resto.

El nuevo planeamiento abarca la totalidad del municipio de la Torre d'en Domèneç, planteando:

- Conflictos a resolver en el borde urbano; inventario de espacios degradados del Estudio de Paisaje (EP), accesos al municipio y ubicación de una zona apta para actividades económicas (zona terciaria).
- Criterios de crecimiento urbano: limitando el crecimiento hasta el borde urbano definido, abarcando un horizonte temporal lo más amplio posible, y cumpliendo con los



índices de crecimiento sostenible de la Estrategia Territorial de la CV (en adelante ETCV).

- Criterios de Ordenación del Suelo No Urbanizable, ajustándose, especialmente, a las determinaciones sectoriales en materia ambiental, recogidas en el DR.

En general se busca crear nuevos suelos residenciales contiguos a los ya existentes y que actualmente están a punto de agotarse, manteniendo la compacidad del núcleo urbano y su incidencia actual en el paisaje. Asimismo se busca, en la medida posible, la creación de una malla viaria cerrada que facilite la movilidad tanto peatonal como motorizada y que defina con claridad el borde urbano, separándolo del ámbito rústico y natural.

Por otra parte, pretende destinar suelo para la ubicación y el desarrollo de actividades económicas. Así pues, la Alternativa 2 plantea una bolsa de suelo con destino al uso terciario donde actualmente ya existen algunas actividades como es la Cooperativa San Onofre. No obstante, dadas las características del municipio, así como el desarrollo económico y social previsible del mismo, se trataría de usos industriales tipo almacenes, aparcamientos y también los relacionados con la elaboración y envasado de productos agrícolas como es el aceite y el vino, etc.

Se permite en la Alternativa 2 la ubicación en esa zona de edificaciones como naves, almacenes y otras en las que se puedan instalar actividades que dinamicen la economía productiva del municipio y creen puestos de trabajo.

Suelo Urbano:

La Alternativa 2 pretende solventar los conflictos existentes propios de los bordes urbanos y ordenar la transición entre suelo urbano y el entorno rural y natural, de tal manera que se pueda establecer el crecimiento del núcleo urbano a largo plazo.

Consideraciones en relación con los bordes del suelo urbano y el crecimiento del mismo:

- Por el lado Sur el casco urbano de la Torre d'en Domèneç linda con el término municipal de Vilanova d'Alcolea por lo que se encuentra totalmente impedido el crecimiento hacia el sur del casco urbano.
- Por el Noreste, la propuesta de nuevo trazado de la autovía CV-10, con sus zonas de protección y sus afecciones limita el crecimiento hacia esa zona.
- La zona situada al noreste del casco urbano se encuentra a un nivel muy inferior a éste y en una posición de umbría muy poco adecuada para que se produzca hacia allí el crecimiento urbano.
- De acuerdo con los condicionantes anteriormente expuestos las únicas posibilidades de crecimiento del casco urbano son hacia el noroeste y hacia el sureste. Hacia este segundo supuesto ya se produjo un crecimiento en fechas bastante recientes por lo que existe una oferta suficiente de solares vacantes en esta parte del núcleo urbano. Por ello se considera en la Alternativa 2 como más adecuado el crecimiento hacia el noroeste que presenta varias ventajas:
 - o Posición más alejada respecto del emplazamiento más probable de la futura autovía CV-10
 - o Mayor proximidad al centro urbano y a los equipamientos que en el mismo se ubican.



- Contribución a la creación de zonas ajardinadas en la parte noroeste de la población que actualmente carece de las mismas.
- Creación de un borde urbano adecuado del casco por el noroeste que actualmente no está correctamente definido y se encuentra configurado por medianeras que resulta conveniente tapar. A tal efecto se propone cerrar la malla urbana mediante un vial perimetral que sirva de separación entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable y haga los efectos de circunvalación noroeste al casco urbano. De esta manera se crearán pequeñas bolsas de suelo urbano destinadas a uso residencial con tipologías edificatorias similares a las existentes en el pueblo (manzana cerrada o compacta con 3 alturas).
- En las zonas comprendidas entre las zonas de equipamiento municipal de las piscinas municipales y el casco urbano se propone la creación de dos jardines de la red primaria en un emplazamiento que se estima muy adecuado por la proximidad al casco urbano, servir de enlace entre zonas de equipamiento deportivo y recreativo, ser terrenos adecuados para el desarrollo de la vegetación y fácilmente regables, así como adecuados a para permitir la conservación de las especies arbóreas que en ellos ya existen.
- Las zonas que se propone clasificar como suelo urbano situadas al noroeste del casco urbano, se propone incluirlas en dos Unidades de Ejecución con el fin de que se proceda a su urbanización mediante actuaciones integradas.

Consideraciones en relación con el Núcleo histórico tradicional:

Se propone la calificación de una zona de núcleo histórico tradicional en el cual se favorezca especialmente el mantenimiento y recuperación de las edificaciones existentes, manteniendo la actual morfología y tipología. Así se pretende regular esta zona mediante una protección especial que garantice el carácter tradicional de la misma.

Suelo No Urbanizable:

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen aquellos terrenos que deben ser destinados a los usos propios de su naturaleza natural ó rústica, ya sea por los valores y riqueza que en el residen o por la presencia de riesgos naturales ó inducidos. Además deben ser incluidos en el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que conforme al modelo territorial pretendido son inadecuados para el desarrollo urbanístico.

Dentro del suelo no urbanizable se distingue entre el suelo no urbanizable común (SNUC) y el suelo no urbanizable protegido (SNUP), estableciéndose diversas categorías en este último caso en función del origen de su protección. También se establece una zonificación del suelo no urbanizable común.

La delimitación de las distintas zonas y la regulación de los usos en las mismas, recoge las determinaciones de las distintas áreas sectoriales, así como las consideraciones obrantes el DR.

Se han establecido en el Suelo No Urbanizable protecciones de las vías pecuarias, carreteras, y de los suelos con protección arqueológica.

El resumen de superficies de la Alternativa 2 es el siguiente:



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL MUNICIPIO EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE LA TORRE D'EN DOMÈNEC									
Clase de suelo		Calificación del suelo	Denominación	Superficie m ²	Sumas	Total	Porcentaje respecto del total del término municipal	Sumas	
Suelo Urbano	Incluido en Unidad de Ejecución	Residencial (*)	U.E.-1	10.616,00	20.866,00	146.536,00	0,33%	4,55%	4,55%
			U.E.-2	10.250,00			0,32%		
	No incluido en Unidades de Ejecución	Residencial (*)		102.158,00	125.670,00		3,17%		
		Terciario		4.439,00			0,14%		
		Equipamiento de la red primaria	Deportivo-recreativo (PRD)	7.158,00			0,22%		
		Jardines de la red primaria		11.915,00			0,37%		
Suelo No Urbanizable	Común de régimen general (S.N.U.C)	S.N.U.C. Zona A		1.327.559,00	2.446.157,00	41,24%	75,98%	95,45%	
		S.N.U.C. Zona B		949.644,00		29,50%			
		S.N.U.C. Zona C		168.954,00		5,25%			
	Especialmente protegido	Protección de cauce público (S.N.U.P.P.C.P.)		30.442,00	621.343,00	0,95%	19,30%		
		Forestal (SNUPF)		392.136,00		12,18%			
		Riesgo importante de erosión		198.765,00		6,17%			
	Equipamiento de la Red primaria o estructural	PID-1 EDAR		1.969,00	5.258,00	0,06%	0,16%		
		PID-1A Reserva terreno para futura ampliación		1.665,00		0,05%			
		PID-2 Cementerio		1.059,00		0,03%			
		PID-3 Depósito		65,00		0,00%			
		PID-4 Ecomarque		500,00		0,02%			
TOTAL M²				3.219.294,00	3.219.294,00	3.219.294,00	100,00%	100,00%	100,00%

(*) Includo el viario y los equipamientos de la red secundaria.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANO PROPUESTO EN LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE LA TORRE D'EN DOMÈNEC											
Clase de suelo		Calificación del suelo	Denominación	Uso	Superficie m ²	Parcial	Sumas	Total	Porcentaje respecto del total del término municipal	Sumas	
Suelo Urbano	Incluido en Unidad de Ejecución	Residencial	ZUR-2		12.366,00	20.866,00	20.866,00	20.866,00	8,44%	14,24%	14,24%
		Jardín Red Secundaria	SAL	Zona verde	895,00				0,61%		
		Equipamiento	SID-4	Centro de Transformación	27,00				0,02%		
		viario			7.578,00				5,17%		
	No incluido en Unidades de Ejecución	Residencial	ZUR-1	Casco antiguo manzana cerrada	9.475,00	54.973,00	54.973,00	125.670,00	6,47%	37,52%	
			ZUR-2	Manzana cerrada	43.265,00				29,53%		
			ZUR-3	Unif., aisladas o adosadas con jardín	2.233,00				1,52%		
		Terciario	TER	Terciario	4.439,00	4.439,00	4.439,00	3,03%	3,03%		
		Jardines de la Red primaria	PJL		11.915,00	11.915,00	11.915,00	8,13%	8,13%		
		Equipamiento de la Red Primaria	Deportivo – Recreativo PRD	Pista deportiva y piscina	7.158,00	7.158,00	7.158,00	4,88%	4,88%		
		Equipamiento de la Red Secundaria	Educativo SED	Colegio	1.930,00	1.930,00	14.865,00	14.865,00	1,32%	10,14%	
				Lavaderos	94,00	124,00			0,06%		
			Infraestructura SID	Centro de Transformación	21,00		0,01%				
				Centro de Transformación	9,00		0,01%				
			Administrativo-Institucional SAD	Ayuntamiento	363,00	363,00	0,25%				
			Deportivo – Recreativo SRD	Zona de esparcimiento	9.346,00	11.642,00	14.865,00	6,38%			
				Pabellón cubierto	1.293,00			0,88%			
				Frontón	1.003,00			0,68%			
			Asistencial STD	Iglesia	335,00	806,00	806,00	0,23%			
				Ermita	42,00			0,03%			
Consultorio	192,00	0,13%									
Hogar del jubilado	237,00	0,16%									
viario			32.150,00	32.150,00	32.150,00	21,94%	21,94%				
Espacio Libre Privado	EL*		170,00	170,00	170,00	0,12%	0,12%				
TOTAL M²					146.536,00	146.536,00	146.536,00	146.536,00	100,00%	100,00%	100,00%



En esta Alternativa 2, es decir, la de la Versión Preliminar del Plan General, se considera la posible reclasificación de nuevo suelo urbanizable bajo las siguientes condiciones objetivas:

- En el caso de que los suelos aptos para albergar el uso que se pretenda se encuentren consolidados por la edificación en más de un 75% de la superficie de suelo.
- No permitir las reclasificaciones de suelo no urbanizable protegido.

4.2.2.4 ALTERNATIVA 3: Modelo propuesto en el Plan General.

La Alternativa 3, que es la del Plan General, es muy parecida a la Alternativa 2 pero incorporando lo requerido de los diversos informes sectoriales así como lo alegado por los particulares que resulta compatible con el interés público y es por ello incorporado a esta propuesta de planeamiento.

Dentro del objetivo general de adaptación del planeamiento a la normativa vigente de aplicación la alternativa 3 establece unos objetivos concretos que son:

- Ordenar los límites del suelo urbano existente, estudiando especialmente las zonas de borde o de contacto entre lo que podemos considerar espacio urbano propiamente dicho y el entorno natural o rural.
- Ampliar suelo urbano debido a la consolidación del existente.
- Establecer las protecciones adecuadas en los distintos tipos de suelos, salvaguardando el patrimonio cultural y natural.
- Ordenar el Suelo No Urbanizable, delimitando las zonas que quedarán sujetas al régimen Común de las que quedarán Protegidas, especificando el tipo de protección de cada una. Regular los usos y futuras actividades permitidas en ambos tipos de suelos, así como los grados de protección en las distintas zonas protegidas.
- Facilitar mediante la ordenación urbanística el desarrollo de actividades económicas, especialmente las que favorezcan el turismo rural.
- Regular las condiciones de edificación y las tipologías edificatorias del casco urbano consolidado y de su ampliación.
- Adecuar el planeamiento al Estudio de Paisaje realizado, incluyendo las regulaciones, medidas y acciones necesarias para cumplir los objetivos de calidad paisajística establecidas en el mismo.

Ordenación urbanística propuesta en la Alternativa 3:

Habida cuenta de los condicionantes geográficos y ambientales (topografía, masas arbóreas, etc.) e institucionales (carretera CV-154, no disponibilidad de suelo urbano terciario ni industrial en el planeamiento vigente, etc.), así como de las consideraciones del Documento de Referencia (DR), especialmente las de la dirección general de territorio y paisaje, la ordenación propuesta para el municipio emana de la lógica urbanística ya que simplemente amplía el casco urbano mediante bolsas de suelo urbano pormenorizado cerrando áreas ya



limitadas por estos condicionantes, y dejando el resto del municipio cómo Suelo No Urbanizable, Protegido con el grado adecuado cuando es meritorio de ello y Común en el resto.

El nuevo planeamiento abarca la totalidad del municipio de la Torre d'en Domèneç, planteando:

- Conflictos a resolver en el borde urbano; inventario de espacios degradados del Estudio de Paisaje (EP), accesos al municipio y ubicación de una zona apta para actividades económicas (zona terciaria).
- Criterios de crecimiento urbano: limitando el crecimiento hasta el borde urbano definido, abarcando un horizonte temporal lo más amplio posible, y cumpliendo con los índices de crecimiento sostenible de la Estrategia Territorial de la CV (en adelante ETCV).
- Criterios de Ordenación del Suelo No Urbanizable, ajustándose, especialmente, a las determinaciones sectoriales en materia ambiental, recogidas en el DR.

En general se busca crear nuevos suelos residenciales contiguos a los ya existentes y que actualmente están a punto de agotarse, manteniendo la compacidad del núcleo urbano y su incidencia actual en el paisaje. Asimismo se busca, en la medida posible, la creación de una malla viaria cerrada que facilite la movilidad tanto peatonal como motorizada y que defina con claridad el borde urbano, separándolo del ámbito rústico y natural.

Por otra parte, pretende destinar suelo para la ubicación y el desarrollo de actividades económicas. Así pues, la Alternativa 3 plantea una bolsa de suelo con destino al uso industrial donde actualmente ya existen algunas actividades como es la Cooperativa San Onofre. No obstante, dadas las características del municipio, así como el desarrollo económico y social previsible del mismo, se trataría de usos industriales compatibles con ese emplazamiento.

Se permite en la Alternativa 3 la ubicación en esa zona de edificaciones como naves, almacenes y otras en las que se puedan instalar actividades que dinamicen la economía productiva del municipio y creen puestos de trabajo.

Suelo Urbano:

La Alternativa 3 pretende solventar los conflictos existentes propios de los bordes urbanos y ordenar la transición entre suelo urbano y el entorno rural y natural, de tal manera que se pueda establecer el crecimiento del núcleo urbano a largo plazo.

Consideraciones en relación con los bordes del suelo urbano y el crecimiento del mismo:

- Por el lado Sur el casco urbano de la Torre d'en Domèneç linda con el término municipal de Vilanova d'Alcolea por lo que se encuentra totalmente impedido el crecimiento hacia el sur del casco urbano.
- Por el Noreste, la propuesta de nuevo trazado de la autovía CV-10, con sus zonas de protección y sus afecciones limita el crecimiento hacia esa zona.
- La zona situada al noreste del casco urbano se encuentra a un nivel muy inferior a éste y en una posición de umbría muy poco adecuada para que se produzca hacia allí el crecimiento urbano.
- De acuerdo con los condicionantes anteriormente expuestos las únicas posibilidades de crecimiento del casco urbano son hacia el noroeste y hacia el sureste. Hacia este



segundo supuesto ya se produjo un crecimiento en fechas bastante recientes por lo que existe una oferta suficiente de solares vacantes en esta parte del núcleo urbano. Por ello se considera en la Alternativa 3 como más adecuado el crecimiento hacia el noroeste que presenta varias ventajas:

- Posición más alejada respecto del emplazamiento más probable de la futura autovía CV-10
 - Mayor proximidad al centro urbano y a los equipamientos que en el mismo se ubican.
 - Contribución a la creación de zonas ajardinadas en la parte noroeste de la población que actualmente carece de las mismas.
- Creación de un borde urbano adecuado del casco por el noroeste que actualmente no está correctamente definido y se encuentra configurado por medianeras que resulta conveniente tapar. A tal efecto se propone cerrar la malla urbana mediante un vial perimetral que sirva de separación entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable y haga los efectos de circunvalación noroeste al casco urbano. De esta manera se crearán pequeñas bolsas de suelo urbano destinadas a uso residencial con tipologías edificatorias similares a las existentes en el pueblo (manzana cerrada o compacta con 3 alturas).
 - En las zonas comprendidas entre las zonas de equipamiento municipal de las piscinas municipales y el casco urbano se propone la creación de dos jardines de la red primaria en un emplazamiento que se estima muy adecuado por la proximidad al casco urbano, servir de enlace entre zonas de equipamiento deportivo y recreativo, ser terrenos adecuados para el desarrollo de la vegetación y fácilmente regables, así como adecuados a para permitir la conservación de las especies arbóreas que en ellos ya existen.
 - Las zonas que se propone clasificar como suelo urbano situadas al noroeste del casco urbano, se propone incluirlas en dos Unidades de Ejecución con el fin de que se proceda a su urbanización mediante actuaciones integradas.

Consideraciones en relación con el Núcleo histórico tradicional:

Se propone la calificación de una zona de núcleo histórico tradicional en el cual se favorezca especialmente el mantenimiento y recuperación de las edificaciones existentes, manteniendo la actual morfología y tipología. Así se pretende regular esta zona mediante una protección especial que garantice el carácter tradicional de la misma.

Suelo No Urbanizable:

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen aquellos terrenos que deben ser destinados a los usos propios de su naturaleza natural ó rústica, ya sea por los valores y riqueza que en el residen o por la presencia de riesgos naturales ó inducidos. Además deben ser incluidos en el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que conforme al modelo territorial pretendido son inadecuados para el desarrollo urbanístico.

Dentro del suelo no urbanizable se distingue entre el suelo no urbanizable común (SNUC) y el suelo no urbanizable protegido (SNUP), estableciéndose diversas categorías en este último caso en función del origen de su protección. A este respecto se clasifica suelo no urbanizable protegido de protección forestal, suelo no urbanizable protegido de protección de



cauces públicos, suelo no urbanizable protegido por riesgo importante de erosión y suelo no urbanizable protegido de dominio pecuario.

También se establece una zonificación del suelo no urbanizable común.

La delimitación de las distintas zonas y la regulación de los usos en las mismas, recoge las determinaciones de las distintas áreas sectoriales, así como las consideraciones obrantes el DR.

Se han establecido en el Suelo No Urbanizable protecciones de los suelos con protección arqueológica y se han establecido zonas de afección visual para protección del paisaje.

El resumen de superficies de la Alternativa 3 es el siguiente:



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL MUNICIPIO EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA DEL PLAN GENERAL DE LA TORRE D'EN DOMÈNEC									
Clase de suelo		Calificación del suelo	Denominación	Superficie m ²	Sumas	Total	Porcentaje respecto del total del término municipal	Sumas	
Suelo Urbano	Incluido en Unidad de Ejecución	Residencial (*)	U.E.-1	12.365,00	22.615,00	147.569,00	0,38%	4,58%	4,58%
			U.E.-2	10.250,00			0,32%		
	No incluido en Unidades de Ejecución	Residencial (*)		104.948,00	124.954,00		3,26%		
		Industrial		4.013,00			0,12%		
		Equipamiento de la red primaria	Deportivo-recreativo (PRD)	7.158,00			0,22%		
Jardines de la red primaria		8.835,00	0,27%						
Suelo No Urbanizable	Común de régimen general (S.N.U.C)		S.N.U.C. Zona A	1.324.973,00	2.433.201,00	3.071.725,00	41,16%	75,58%	95,42%
			S.N.U.C. Zona B	747.001,00			23,20%		
			S.N.U.C. Zona C	167.980,00			5,22%		
			S.N.U.C. Zona D	193.247,00			6,00%		
	Especialmente protegido		Protección de cauces públicos (S.N.U.P.P.C.P.)	30.311,00	633.266,00		0,94%		
			Forestal (SNUFP)	388.709,00			12,07%		
			Dominio Pecuario (S.N.U.P.D.P)	15.481,00			0,48%		
			Riesgo importante de erosión	198.765,00			6,17%		
	Equipamiento de la Red primaria o estructural			PID-1 EDAR	1.969,00		5.258,00	0,06%	
				PID-1A Reserva terreno para futura ampliación	1.665,00			0,05%	
				PID-2 Cementerio	1.059,00			0,03%	
				PID-3 Depósito	65,00			0,00%	
				PID-4 Ecoparque	500,00			0,02%	
TOTAL M²				3.219.294,00	3.219.294,00	3.219.294,00	100,00%	100,00%	100,00%

(*) Includo el viario y los equipamientos de la red secundaria.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANO PROPUESTO EN EL PLAN GENERAL DE LA TORRE D'EN DOMÈNEÇ											
Clase de suelo		Calificación del suelo	Denominación	Uso	Superficie m ²	Parcial	Sumas	Total	Porcentaje respecto del total del término municipal	Sumas	
Suelo Urbano	Incluido en Unidad de Ejecución	Residencial	ZUR-2		13.097,00	22.615,00	22.615,00	22.615,00	8,88%	15,33%	15,33%
		Jardín Red Secundaria	SAL	Zona verde	895,00				0,61%		
		Equipamiento	SID-4	Centro de Transformación	27,00				0,02%		
		Espacio Libre Privado	ELP		368,00				0,25%		
		viario			8.228,00				5,58%		
	No incluido en Unidades de Ejecución	Residencial	ZUR-1	Casco antiguo manzana cerrada	9.475,00	59.715,00	59.715,00	124.954,00	6,42%	40,47%	
			ZUR-2	Manzana cerrada	46.227,00				31,33%		
			Industrial	IND		4.013,00	2,72%				
		Jardines de la Red primaria	PUL	PJL-1		4.658,00	8.835,00	8.835,00	3,16%	5,99%	
				PJL-2		4.177,00			2,83%		
		Equipamiento de la Red Primaria	Deportivo – Recreativo PRD	Pista deportiva y piscina	7.158,00	7.158,00	7.158,00	4,85%	4,85%		
		Equipamiento de la Red Secundaria	Educativo-Cultural SED	SED-1		1.466,00	3.666,00	15.646,00	124.954,00	0,99%	10,60%
				SED-2		2.200,00				1,49%	
			Infraestructura-Servicio urbano SID		Lavaderos		94,00	124,00		0,06%	
					Centro de Transformación		21,00			0,01%	
					Centro de Transformación		9,00			0,01%	
			Administrativo-Institucional SAD	Ayuntamiento		363,00	363,00	0,25%			
			Deportivo – Recreativo SRD		Zona de esparcimiento		8.391,00	10.687,00		5,69%	
					Pabellón cubierto		1.293,00			0,88%	
					Frontón		1.003,00			0,68%	
Asistencial STD			Iglesia		335,00	806,00	0,23%				
		Ermita		42,00	0,03%						
		Consultorio		192,00	0,13%						
		Hogar del jubilado		237,00	0,16%						
viario				33.121,00	33.121,00	33.121,00	22,44%	22,44%			
Espacio Libre Privado	EL*			479,00	479,00	479,00	0,32%	0,32%			
TOTAL M²					147.569,00	147.569,00	147.569,00	147.569,00	100,00%	100,00%	100,00%



En esta Alternativa 3, es decir, la del Plan General, se considera la posible reclasificación de nuevo suelo urbanizable bajo las siguientes condiciones objetivas:

-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.

4.2.2.5 Cuadro de superficies comparativo de las distintas alternativas.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL MUNICIPIO. COMPARACIÓN ENTRE ALTERNATIVAS																
Clase de suelo	Calificación del suelo		Alternativa 0		Alternativa 1 Documento Consultivo				Alternativa 2 Versión Preliminar del Plan General				Alternativa 3 Plan General			
			ha.	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Suelo urbano	Incluido en Unidad de Ejecución (*)				1,655231	0,51%			2,0866	0,65%			2,2615	0,70%		
	Residencial (*)			9,464177	2,94%	13,866508	4,28%	10,2158	3,17%	14,6536	4,55%	10,4948	3,26%			
	Terciario		8,38	2,60%	0,237865			0,07%	0,4439			0,14%	0	0,00%		
	Industrial			0,000000	0,00%			0	0,00%			0,4013	0,12%			
	Jardines de la red primaria			0,988415	0,31%			1,1915	0,37%			0,8835	0,27%			
	Equipamiento de la red primaria			1,520820	0,47%			0,7158	0,22%			0,7158	0,22%			
Suelo No Urbanizable	Residencial		0,0000	0,00%	3,705675			1,15%	1,15%			0	0,00%	0,00%	0	0,00%
Suelo No Urbanizable	Común	S.N.U.C.			295,418847	91,77%			244,6157	75,98%			243,3201	75,58%		
	Especialmente protegido	Protección forestal (S.N.U.P.F.)			0,0000	0,00%			39,2136	12,18%			38,8709	12,07%		
		Protección de cauce público (S.N.U.P.P.C.P.)			4,1306	1,28%			3,0442	0,95%			3,0311	0,94%		
		Parque público natural (PNL)			3,79778	1,18%			0	0,00%			0	0,00%		
		Protección arqueológica (S.N.U.P.P.A.)		313,5500	97,40%	0,00000	0,00%	94,57%	0	0,00%	95,45%	0	0,00%			
		Dominio Pecuario (S.N.U.P.D.P.)			0,00000	0,00%			0	0,00%			1,5481	0,48%		
		Riesgo importante de erosión (S.N.U.P.R.E.)			0,00000	0,00%			19,8765	6,17%			19,8765	6,17%		
	Red primaria o estructural	Jardines de la red primaria (P.J.L.)			0,90411	0,28%			0	0,00%			0	0,00%		
		Equipamientos de la red primaria			0,10588	0,03%			0,5258	0,16%			0,5258	0,16%		
	TOTAL M²			321,9300	100,00%	321,9294	321,9294	100,00%	100,00%	321,9294	321,9294	100,00%	100,00%	321,9294	321,9294	100,00%

(*) Incluido el viario y los equipamientos de la red secundaria.



4.2.3. Valoración de las alternativas consideradas.

4.2.3.1. Valoración de la ALTERNATIVA 0. (Modelo territorial vigente).

La Alternativa 0, es decir, el modelo territorial vigente, no parte del concepto de infraestructura verde como cuestión fundamental en la planificación territorial. Además, no se establecen categorías en el suelo no urbanizable, ni protecciones en el mismo. Por tanto esta Alternativa no resulta viable al no ajustarse a aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta actualmente en la planificación territorial y urbanística.

La Alternativa 0 no contempla suelos urbanos que no hayan sido ya objeto de desarrollo urbanístico por lo cual no satisface las necesidades previstas para el desarrollo urbano de La Torre d'en Doménech.

4.2.3.2. Valoración de la ALTERNATIVA 1. (Modelo propuesto en Documento Consultivo (Concierto Previo)).

Esta Alternativa que denominamos Alternativa 1 es la del modelo propuesto en el Documento Consultivo (Concierto Previo).

En cuanto a la forma de planeamiento (modelo de ciudad compacta, mezcla de usos) en el Documento de Referencia se consideró correcta, si bien en el mismo se indicó una serie de observaciones:

La Alternativa 1, que es la del Documento Consultivo, busca un modelo de ciudad compacto y un crecimiento ordenado y secuencial. Dada la posición limítrofe con Vilanova de Alcolea, los nuevos crecimientos ordenarían las zonas verdes con el fin de evitar la conurbación.

En la Alternativa 1 no se definió la infraestructura verde dado que cuando se elaboró esa alternativa no era de aplicación la legislación que la regula.

La propuesta que planteó el Documento Consultivo daría cabida a unos 2.500 habitantes mediante la ampliación del casco urbano hacia el este mediante una Unidad de Ejecución, y la creación de un sector de suelo urbanizable hacia el oeste, ambos localizados al sur de la CV-154.

(Nota: la documentación estimó que el suelo urbano consolidado tiene una capacidad para 946 viviendas. Este valor se calculó estimativamente dividiendo la superficie de suelo residencial entre 100. El Documento de Referencia ha indicado que sería conveniente que se adecuase este dato a la realidad ya que origina la obtención de una capacidad de plan desproporcionada, multiplicándose por 10. Como referencia se indicó que se podría señalar que el IVE distingue 455 inmuebles incluidos en el catastro, alguno de los cuales no tiene porque ser vivienda).

Como suelo no urbanizable protegido se señaló en esa Alternativa 1 el cauce público del barranco existente, Barranco de Estornés, las infraestructuras viarias entre las que se incluye el nuevo trazado de la CV-10 y el Parque Público Natural.

Se propuso la ampliación del actual cementerio, la creación de Parque Público y de suelo terciario a la entrada del municipio.



Por tanto, en la Alternativa 1 se echa a faltar la definición de la infraestructura verde del municipio, considerando como parte de ésta todos los barrancos, vías pecuarias, caminos de relevancia y otros hitos identificables en el territorio, corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial. Así mismo, se echa a faltar en esa alternativa el estudio de los terrenos que por su relevancia, titulación estratégica o características propias deban formar parte de esa infraestructura verde.

Respecto del suelo urbano residencial:

La Alternativa 1 carece de un estudio del grado de consolidación, señalando el número de solares no edificados, así como un estudio detallado de la demanda de vivienda.

Por otro lado se debería haber analizado en la misma el grado de urbanización del suelo urbano y si todos los terrenos que se propone clasificar como tales reúnen los requisitos para serlo.

En la Alternativa 1 se propone un crecimiento del suelo urbano por el sureste integrándolo en la Unidad de Ejecución UE-1.

Respecto del suelo urbano terciario:

Se propone una zona de suelo urbano terciario en el acceso este al casco urbano pero esa zona no permitiría la ampliación en superficie suficiente de las instalaciones donde se emplaza actualmente una cooperativa agrícola.

Respecto del suelo urbanizable residencial:

Se propone en la Alternativa 1 un sector de suelo urbanizable residencial al noroeste del casco urbano lo cual se considera improcedente teniendo en cuenta las actuales necesidades de la población.

Respecto del suelo no urbanizable común:

La Alternativa 1 carece de una zonificación del suelo no urbanizable común, de acuerdo con lo establecido en la LSNU, de acuerdo con su régimen de compatibilidades/incompatibilidades.

Respecto del suelo no urbanizable protegido:

Además del suelo no urbanizable de protección de cauce público deberían considerarse otros suelos no urbanizables protegidos atendiendo a los distintos valores a preservar y teniendo en cuenta las distintas normativas sectoriales de aplicación.

4.2.3.3. Valoración de la ALTERNATIVA 2. (Modelo propuesto en la Versión Preliminar del Plan General).

La Alternativa 2 que es el Modelo Propuesto en la Versión Preliminar del Plan General procuró tener en cuenta todas las consideraciones puestas en manifiesto en el Documento de Referencia respecto de la Alternativa 1 y que se han expuesto en el apartado anterior.

Como principales variaciones de la Alternativa 1 respecto de la 2 se pueden indicar las siguientes:



Respecto de la infraestructura verde:

La Alternativa 2 incluye la infraestructura verde del municipio, considerando como parte de ésta todos los barrancos, vías pecuarias, caminos de relevancia y otros hitos identificables en el territorio, corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial. Así mismo, se han valorado los terrenos que por su relevancia, situación estratégica o características propias deban formar parte de esa infraestructura verde.

En cuanto a la forma de planeamiento (modelo de ciudad compacta, mezcla de usos):

Se ha tenido en cuenta que no es posible plantear nuevos crecimientos en tanto no se aseguraren las necesidades de depuración y vertido y recursos hídricos. Se ha establecido una zona para cumplir con las ampliaciones de la estación depuradora de aguas residuales.

Respecto del suelo urbano residencial:

Se suprime la Unidad de Ejecución que contemplaba la Alternativa 1 al sureste del actual casco urbano y se apuesta por el crecimiento hacia el noroeste del mismo mediante dos nuevas Unidades de Ejecución situadas en esa zona.

Procura esta Alternativa 2 el mantenimiento del carácter rural del casco urbano, de manera que todas las acciones que se propongan tiendan al mantenimiento de esta identidad.

Respecto del suelo urbano terciario:

Se propone una mayor zona clasificada como suelo urbano terciario en el acceso este al casco urbano, en un área que se encuentra actualmente parcialmente consolidada por la edificación.

Respecto del suelo urbano industrial:

La Alternativa 2 no califica suelo urbano e uso específico terciario.

Respecto del suelo urbanizable:

La Alternativa 2 no contempla ningún suelo urbanizable. Habiendo suprimido por tanto el sector de suelo urbanizable residencial que contemplaba la Alternativa 1.

Respecto del suelo no urbanizable común:

Para el suelo no urbanizable común la Alternativa 2 establece una zonificación del mismo que no contenía la Alternativa 1.

Respecto del suelo no urbanizable protegido:

Se califican otros suelos no urbanizables de especial protección, como son, el suelo no urbanizable protegido forestal y el suelo no urbanizable protegido por riesgo importante de erosión.

Otras consideraciones:

Se establecen nuevas afecciones en suelo no urbanizable y entornos de protección en el mismo, como es el caso de los entornos de protección arqueológica, el entorno de



protección del cementerio y el entorno de protección de la estación depuradora de aguas residuales y de la reserva de terreno para la futura ampliación de la misma.

4.2.3.4. Valoración de la ALTERNATIVA 3. (Modelo propuesto en el Plan General)

Esta Alternativa que denominamos Alternativa 3 es la del modelo propuesto en el presente Plan General. Esta Alternativa surge a partir de la Alternativa 2, una vez corregida ésta y mejorada atendiendo a las consideraciones puestas de manifiesto en los informes sectoriales recibidos tras la exposición al público de la Versión Preliminar del Plan General y teniendo en cuenta el resultado de la información pública del mismo.

Habida cuenta de los condicionantes geográficos, ambientales e institucionales, la ordenación propuesta para el municipio emana de la lógica urbanística ya que simplemente amplía el casco urbano mediante bolsas de suelo urbano pormenorizado cerrando áreas ya limitadas por estos condicionantes, y dejando el resto del municipio cómo Suelo No Urbanizable, Protegido con el grado adecuado cuando es meritorio de ello y Común en el resto.

Respecto de la infraestructura verde:

La Alternativa 3 incluye la infraestructura verde del municipio, considerando como parte de ésta todos los barrancos, vías pecuarias, caminos de relevancia y otros hitos identificables en el territorio, corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial. Así mismo, se han valorado los terrenos que por su relevancia, situación estratégica o características propias deban formar parte de esa infraestructura verde. La superficie de la infraestructura verde de la Alternativa 3 asciende a 1.752.189 m².

En cuanto a la forma de planeamiento (modelo de ciudad compacta, mezcla de usos):

Se ha tenido en cuenta que no es posible plantear nuevos crecimientos en tanto no se aseguraren las necesidades de depuración y vertido y recursos hídricos. Se ha establecido una zona para cumplir con las ampliaciones de la estación depuradora de aguas residuales.

Respecto del suelo urbano residencial:

Se ha realizado un estudio del grado de consolidación, señalando los solares no edificados, así como un estudio detallado de la demanda de vivienda. Asimismo, se ha analizado la compatibilidad entre los usos existentes en la actualidad en el suelo urbano.

Por otro lado se ha analizado también el grado de urbanización del suelo urbano. En este sentido, se ha analizado el que todos los terrenos clasificados como urbanos lo sean conforme a la legislación urbanística.

Tomando como punto de partida los análisis anteriores, se ha ordenado el suelo urbano residencial que en estos momentos presenta un estado con un bajo grado de urbanización.



Se ha procurado, como prioritario, el mantenimiento del carácter rural del casco urbano, de manera que todas las acciones que se proponen tienden al mantenimiento de esta identidad, y nunca a desvirtuar la misma.

Respecto de la Alternativa 2, la Alternativa 3 establece las siguientes modificaciones en el suelo urbano residencial:

- La modificación de la configuración del límite del suelo urbano por el oeste, mediante la incorporación de una pequeña zona edificable dentro de la Unidad de Ejecución UE-1, con el fin de optimizar la obra de urbanización de viales y hacer más viable dicha unidad de ejecución. Además se incorpora un espacio libre privado en el borde oeste de esa zona edificable, con el fin de permitir un adecuado tratamiento paisajístico del mismo, mejorando con ello el borde urbano.
- Se introducen pequeñas modificaciones en las alturas reguladoras de algunas manzanas sin que se supere en ningún caso las 3 plantas de altura máxima.
- Se suprime la calificación de suelo urbano residencial Z.U.R.-3, integrándose en el Z.U.R.-2 las zonas que en la alternativa 2 se proponían como Z.U.R.-3, pero estableciendo espacio libre privado en el límite suroeste de las manzanas recayentes a la Calle de l'Era con el fin de que no aparezcan medianeras recayentes al término municipal de Vilanova d'Alcolea y cuidar la integración paisajística del casco urbano visto desde el sur.
- Asimismo, se propone calificar como zona de suelo urbano residencial la situada al norte de la Calle Castelló, y al oeste de la Cooperativa San Onofre, donde ya existen usos residenciales, pero estableciendo un espacio libre privado de separación entre ambas calificaciones. Esa zona se calificaba de suelo urbano terciario en la Alternativa 2.

Respecto del suelo urbano terciario:

Se suprime en la Alternativa 3 la calificación específica de suelo urbano terciario, por considerarse más adecuado el establecer una calificación más ajustado a los usos actualmente existentes, dado que en esa zona hay actualmente usos residenciales y también usos industriales.

Respecto del suelo urbano industrial:

La Alternativa 3 establece la calificación como suelo industrial de los terrenos de la Cooperativa San Onofre por ajustarse esa calificación de forma más adecuada al uso actual de esos terrenos en lugar de la propuesta de calificación como uso terciario que establecía la alternativa 2.

Dada la contigüidad del suelo urbano residencial y el suelo urbano industrial, se proponen medidas de integración paisajística para este último, concretamente en las Normas Urbanísticas que lo regulan. A este respecto se ha introducido un apartado específico de condiciones de integración paisajística en las normas urbanísticas que regulan la zona de suelo urbano industrial.

Respecto del suelo urbanizable:

La Alternativa 3 no contempla ningún suelo urbanizable, por no considerarse necesario tras el análisis de las necesidades del municipio.



Respecto del suelo no urbanizable común:

Para el suelo no urbanizable común se ha procedido a su clasificación en varias zonas, según los usos a permitir para cada uno de los ámbitos propuestos, de acuerdo con lo establecido en la LSNU, de acuerdo con su régimen de compatibilidades/incompatibilidades. Esas zonas son:

- **Suelo no urbanizable común. Zona A.**

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común y en las cuales conviene restringir la implantación de actividades que pudieran suponer tráfico intenso, pesado o inconveniente a través del casco urbano.

- **Suelo no urbanizable común. Zona B.**

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades y que no presentan riesgo de tipo medioambiental.

- **Suelo no urbanizable común. Zona C.**

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común y que presentan riesgo de inundación.

- **Suelo no urbanizable común. Zona D.**

Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades.

En esta zona no se permite la explotación de canteras ni las extracciones de áridos u otros recursos geológicos.

En esta zona se impide la construcción de viviendas unifamiliares aisladas al este del futuro trazado de la autovía A-7, por su incompatibilidad con los usos ganaderos, extractivos o industriales.

Respecto del suelo no urbanizable protegido:

Se han establecido en el Suelo No Urbanizable protecciones de las vías pecuarias, protección de autovías y carreteras y entornos de protección arqueológica.

Se clasifican varias categorías de suelo de Suelo No Urbanizable Protegido que se consideran suficientes y que son: Suelo No Urbanizable Protegido de Protección de Cauces Públicos, en el que se ha dotado de entidad suficiente al Barranco dels Estornés, Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, Suelo No Urbanizable Protegido Riesgo importante de Erosión y Suelo No Urbanizable Protegido de Dominio Pecuario.

Otras consideraciones:

Se ha grafiado el planeamiento del municipio colindante, estimándose que la propuesta resulta compatible con el mismo.



4.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA: PROPUESTA DE PLAN.

La Alternativa elegida es la denominada Alternativa 3 que es la del modelo propuesto en el presente Plan General.

4.3.1. Objetivos y directrices generales del instrumento de planeamiento.

4.3.1.1. Crecimiento propuesto.

Habida cuenta de los condicionantes geográficos y ambientales (topografía, masas arbóreas, etc.) e institucionales (carretera CV-154, no disponibilidad de suelo urbano terciario ni industrial en el planeamiento vigente, etc.), así como de las consideraciones del Documento de Referencia (DR), especialmente las de la dirección general de territorio y paisaje, la ordenación propuesta para el municipio emana de la lógica urbanística ya que simplemente amplía el casco urbano mediante bolsas de suelo urbano pormenorizado cerrando áreas ya limitadas por estos condicionantes, y dejando el resto del municipio como Suelo No Urbanizable, Protegido con el grado adecuado cuando es meritorio de ello y Común en el resto.

El nuevo planeamiento abarca la totalidad del municipio de la Torre d'en Doménech, planteando:

- Conflictos a resolver en el borde urbano; inventario de espacios degradados del Estudio de Paisaje (EP), accesos al municipio y ubicación de una zona apta para actividades económicas (zona terciaria).
- Criterios de crecimiento urbano: limitando el crecimiento hasta el borde urbano definido, abarcando un horizonte temporal lo más amplio posible, y cumpliendo con los índices de crecimiento sostenible de la Estrategia Territorial de la CV (en adelante ETCV).
- Criterios de Ordenación del Suelo No Urbanizable, ajustándose, especialmente, a las determinaciones sectoriales en materia ambiental, recogidas en el DR.

En general se busca crear nuevos suelos residenciales contiguos a los ya existentes y que actualmente están a punto de agotarse, manteniendo la compacidad del núcleo urbano y su incidencia actual en el paisaje. Asimismo se busca, en la medida posible, la creación de una malla viaria cerrada que facilite la movilidad tanto peatonal como motorizada y que defina con claridad el borde urbano, separándolo del ámbito rústico y natural.

Por otra parte, el municipio pretende destinar suelo para la ubicación y el desarrollo de actividades económicas. Así pues, el Plan General plantea una bolsa de suelo con destino al uso terciario donde actualmente ya existen algunas actividades como es la Cooperativa San Onofre. No obstante, dadas las características del municipio, así como el desarrollo económico y social previsible del mismo, se trataría de usos industriales tipo almacenes, aparcamientos y también los relacionados con la elaboración y envasado de productos agrícolas como es el aceite y el vino, etc.



Se pretende que el Plan General permita la ubicación en esa zona de edificaciones como naves, almacenes y otras en las que se puedan instalar actividades que dinamicen la economía productiva del municipio y creen puestos de trabajo.

4.3.1.2. Suelo Urbano.

El Plan General pretende solventar los conflictos existentes propios de los bordes urbanos y ordenar la transición entre suelo urbano y el entorno rural y natural, de tal manera que se pueda establecer el crecimiento del núcleo urbano a largo plazo.

Respecto a las zonas periurbanas de la Torre d'en Doménech, cabe destacar los siguientes aspectos:

- En general, se trata de áreas especialmente delicadas a causa de la tendencia natural a producirse en ellas una degradación ambiental por quedar fuera de los circuitos normales de tránsito, lo que suele conllevar una falta de atención. Al mismo tiempo y por esta misma causa se ven afectadas por acciones marginales propias de los núcleos urbanos, produciéndose con frecuencia acciones incontroladas, así como escasa o inadecuada implantación de las instalaciones urbanas como alumbrado, ajardinamiento, etc.

- Por el lado Sur el casco urbano de la Torre d'en Doménech linda con el término municipal de Vilanova d'Alcolea por lo que se encuentra totalmente impedido el crecimiento hacia el sur del casco urbano.
- Por el Noreste, la propuesta de nuevo trazado de la autovía CV-10, con sus zonas de protección y sus afecciones limita el crecimiento hacia esa zona.
- La zona situada al noreste del casco urbano se encuentra a un nivel muy inferior a éste y en una posición de umbría muy poco adecuada para que se produzca hacia allí el crecimiento urbano.
- De acuerdo con los condicionantes anteriormente expuestos las únicas posibilidades de crecimiento del casco urbano son hacia el noroeste y hacia el sureste. Hacia este segundo supuesto ya se produjo un crecimiento en fechas bastante recientes por lo que existe una oferta suficiente de solares vacantes en esta parte del núcleo urbano. Por ello se considera como más adecuado el crecimiento hacia el noroeste que presenta varias ventajas:
 - ✓ Posición más alejada respecto del emplazamiento más probable de la futura autovía CV-10
 - ✓ Mayor proximidad al centro urbano y a los equipamientos que en el mismo se ubican.
 - ✓ Contribución a la creación de zonas ajardinadas en la parte noroeste de la población que actualmente carece de las mismas.
- Creación de un borde urbano adecuado del casco por el noroeste que actualmente no está correctamente definido y se encuentra configurado por



medianeras que resulta conveniente tapar. A tal efecto se propone cerrar la malla urbana mediante un vial perimetral que sirva de separación entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable y haga los efectos de circunvalación noroeste al casco urbano. De esta manera se crearán pequeñas bolsas de suelo urbano destinadas a uso residencial con tipologías edificatorias similares a las existentes en el pueblo (manzana cerrada o compacta con 3 alturas).

- En las zonas comprendidas entre las zonas de equipamiento municipal de las piscinas municipales y el casco urbano se propone la creación de dos jardines de la red primaria en un emplazamiento que se estima muy adecuado por la proximidad al casco urbano, servir de enlace entre zonas de equipamiento deportivo y recreativo, ser terrenos adecuados para el desarrollo de la vegetación y fácilmente regables, así como adecuados a para permitir la conservación de las especies arbóreas que en ellos ya existen.
- Se propone la calificación de una zona de núcleo histórico tradicional en el cual se favorezca especialmente el mantenimiento y recuperación de las edificaciones existentes, manteniendo la actual morfología y tipología. Así se pretende regular esta zona mediante una protección especial que garantice el carácter tradicional de la misma.
- Las zonas que se propone clasificar como suelo urbano situadas al noroeste del casco urbano, se propone incluirlas en dos Unidades de Ejecución con el fin de que se proceda a su urbanización mediante actuaciones integradas.

4.3.1.3. Suelo No Urbanizable.

4.3.1.3.1. Consideraciones generales respecto del Suelo No Urbanizable:

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen aquellos terrenos que deben ser destinados a los usos propios de su naturaleza natural ó rústica, ya sea por los valores y riqueza que en el residen o por la presencia de riesgos naturales ó inducidos. Además deben ser incluidos en el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que conforme al modelo territorial pretendido son inadecuados para el desarrollo urbanístico.

Dentro del suelo no urbanizable se distingue entre el suelo no urbanizable común (SNUC) y el suelo no urbanizable protegido (SNUP), estableciéndose diversas categorías en este último caso en función del origen de su protección. También se establece una zonificación del suelo no urbanizable común.

La delimitación de las distintas zonas y la regulación de los usos en las mismas, recoge las determinaciones de las distintas áreas sectoriales, así como las consideraciones obrantes el DR.

Se han establecido en el Suelo No Urbanizable zonas de protección de carreteras y autopistas, zonas de afección visual para protección del paisaje y suelos incluidos en entornos de protección arqueológica.



4.3.1.3.2. Suelo No Urbanizable Común (SNUC):

Abarca todos aquellos terrenos de naturaleza rústica que no han sido clasificados como SNUP, ya que se trata de las áreas con influencia antrópica destinadas históricamente a las actividades primarias (agricultura y pastoreo).

En el suelo no urbanizable común se ha procedido a su clasificación en varias zonas, según los usos a permitir para cada uno de los ámbitos propuestos, de acuerdo con lo establecido en la LSNU, de acuerdo con su régimen de compatibilidades/incompatibilidades.

Esas zonas son:

- Suelo no urbanizable común. **Zona A.**
Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común, y en las cuales conviene restringir la implantación de actividades que pudieran suponer tráfico intenso, pesado o inconveniente a través del casco urbano.
En esa zona no se permite la explotación de canteras ni las extracciones de áridos u otros recursos geológicos. Tampoco se permiten usos que supongan la generación de tráfico intenso, tráfico frecuente de vehículos pesados o circulación de vehículos pesados con productos peligrosos que para acceder deban atravesar el casco urbano de la Torre d'en Doménech.
- Suelo no urbanizable común. **Zona B.**
Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades.
En esta zona no se permite la explotación de canteras ni las extracciones de áridos u otros recursos geológicos.
- Suelo no urbanizable común. **Zona C.**
Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común y que presentan riesgo de inundación.

Por ello, en esta zona no se permiten:

- Viviendas, establos, franjas y criaderos de animales.
- Estaciones de suministro de carburantes.
- Industrias calificadas o con riesgo químico.
- Establecimientos hoteleros y campamentos de turismo.
- Centros hípicos y parques zoológicos.
- Servicios funerarios y cementerios.
- Depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos.
- Equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios y pabellones deportivos cubiertos.
- Infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.



- Suelo no urbanizable común. **Zona D.**
Comprende zonas que se clasifican como suelo no urbanizable común que pueden beneficiarse de la proximidad de la actual carretera CV-10 para la implantación de actividades.
En esta zona no se permite la explotación de canteras ni las extracciones de áridos u otros recursos geológicos.
En esta zona se impide la construcción de viviendas unifamiliares aisladas al este del futuro trazado de la autovía A-7, por su incompatibilidad con los usos ganaderos, extractivos o industriales.

4.3.1.3.3. Suelo No Urbanizable Protegido (S.N.U.P.):

4.3.1.3.3.1. Suelo Suelo No Urbanizable Protegido de Protección de Cauces Públicos, (S.N.U.P.C.P.):

Comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, según se grafía en el plano de ordenación de clasificación del suelo y red primaria, abarcando tanto la zona de dominio público y su zona de servidumbre. Pero en el caso de la Torre d'en Doménech únicamente existe un cauce público que es el Barranc dels Estornés.

Este tipo de suelo se registrará por lo establecido por el Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y por el real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

4.3.1.3.3.2. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, (S.N.U.P.F.):

Abarca los suelos forestales existentes en el municipio, habiéndose recogido el conjunto resultante de la cartografía del PATFOR, más el inventario forestal, con ligeros ajustes a la realidad.

4.3.1.3.3.3. Suelo No Urbanizable Protegido, Riesgo importante de Erosión, (S.N.U.P.R.E.):

Comprende aquellas áreas territoriales que tiene un importante riesgo de erosión.

En ese suelo no se permitirá ningún tipo de obra que encierre volumen, salvo las instalaciones industriales o de servicios ligadas a las explotaciones de canteras o mineras.

4.3.1.3.3.4. Suelo No Urbanizable Protegido de dominio pecuario (S.N.U.P.D.P.):

Comprende aquellos suelos comprendidos dentro del ancho legal de las vías pecuarias. Concretamente en el término municipal de la Torre d'en Doménech los suelos situados a menos de 10,45 metros del eje de la vía pecuaria "Colada de los Romanos" (antigua Vía Augusta).



4.3.2. Infraestructura verde:

Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Título III de las directrices de la ETCV en cuanto a la infraestructura verde del territorio.

Durante la redacción del Estudio de Paisaje del Plan General, se ha delimitado el Sistema de Espacios Abiertos, entendido como “conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí”. Este Sistema de Espacios Abiertos coincide plenamente con la infraestructura verde del municipio.

Así pues la infraestructura verde del municipio de la Torre d'en Domèneç, se ha definido, considerando como parte de ésta todos los barrancos, vías pecuarias, caminos de relevancia y otros hitos identificables en el territorio, corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial. De este modo estará constituida concretamente por:

- Los terrenos forestales (suelo clasificado en el PATFOR y suelo incluido en el inventario forestal).
- El dominio público hidráulico, incluyendo sus zonas de servidumbre, así como aquellos terrenos de ribera de especial relevancia ecológica del Barranc dels Estornés.
- La vía pecuaria que transcurre por el límite este del término municipal.
- Los bienes arqueológicos, etnológicos y arquitectónicos catalogados.
- La red de caminos y senderos históricos.

Así mismo, se han valorado aquellos terrenos que por su relevancia, situación estratégica o características propias deban formar parte de esa infraestructura verde aunque no poseen ningún tipo de protección específica. Dichos terrenos son:

- Las zonas verdes, parques y jardines, del suelo urbano.
- Los suelos para el cultivo de secano, formados principalmente mediante abancalamientos con muros de piedra seca, que tienen especial interés para el municipio ya que garantizan una adecuada conectividad territorial de toda la infraestructura verde anteriormente señalada.
- También se incluyen en la infraestructura verde zonas de afección visual a ambos lados de las principales vías de comunicación para protección del paisaje.

La superficie de la infraestructura verde propuesta, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente es de 1.149.708 m², lo que supone un 35,71 % de la superficie total del término municipal.

- El presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje, con carácter anual, asciende a 1.500 euros



Todos estos suelos se encuentran calificados en el Plan General con el grado de protección adecuado.

4.3.3.- Crecimiento racional y sostenible del suelo:

En cuanto al crecimiento racional y sostenible del suelo, según la E.T.C.V., resulta:

En el apartado 6.2.4.3. de la Memoria Justificativa del Plan General se justifica el crecimiento racional y sostenible del suelo según la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV). En el mismo, entre otras cosas, se calcula el Índice Máximo de Ocupación del Suelo Residencial (I.M.O.S.) que resulta:

$IMOS \leq 85,73\%$, a este respecto la propuesta de Plan General supone un incremento de ocupación del suelo residencial del 83,61%

y el Índice Máximo de Ocupación del Suelo para Actividades Económicas (I.M.O.S.E.) que resulta:

$IMOSE \leq 20\%$ del nuevo suelo total planificado, la propuesta del Plan General supone un incremento de ocupación del suelo para actividades económicas del 2,72% respecto del suelo total planificado.

4.3.4. Principales modificaciones introducidas respecto al planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en la Torre d'en Doménech, es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión celebrada el 27 de septiembre de 1.985, clasificando el suelo urbano. El resto del término municipal quedaría clasificado como no urbanizable. Éste se complementa con las Normas Subsidiarias de la provincia de Castellón.

Posteriormente se ha tramitado una Modificación Puntual, en 1997, con el fin de crear suelo dotacional deportivo.

El cuadro comparativo entre el planeamiento vigente y la Alternativa elegida del Plan General es el siguiente:



**COMPARACIÓN SUPERFICIES DEL TÉRMINO DE LA TORRE D'EN DOMÈNEC ENTRE
PLANEAMIENTO VIGENTE Y ALTERNATIVA 3 (PLAN GENERAL)**

Clase de suelo	Calificación del suelo		Planeamiento vigente		Alternativa 3 Plan General				
			ha.	%	ha	%			
Suelo urbano	Incluido en Unidad de Ejecución (*)				2,2615	14,7569	0,70%	4,58%	
	Residencial (*)				10,4948		3,26%		
	Terciario				0		0,00%		
	Industrial		8,38	2,60%	0,4013		0,12%		
	Jardines de la red primaria				0,8835		0,27%		
	Equipamiento de la red primaria				0,7158		0,22%		
Suelo urbanizable	Residencial		0,0000	0,00%	0	0,0000	0,00%	0,00%	
Suelo No Urbanizable	Común	S.N.U.C.	313,5500	97,40%	243,3201	307,1725	75,58%	95,42%	
		Protección forestal (S.N.U.P.F.)			38,8709		12,07%		
	Protección de cauce público (S.N.U.P.P.C.P.)	3,0311			0,94%				
	Parque público natural (PNL)	0			0,00%				
	Especialmente protegido	Protección arqueológica (S.N.U.P.P.A.)			0		0,00%		
		Dominio Pecuario (S.N.U.P.D.P)			1,5481		0,48%		
		Riesgo importante de erosión (S.N.U.P.R.E.)			19,8765		6,17%		
		Red primaria o estructural			Jardines de la red primaria (P.J.L)		0		0,00%
					Equipamientos de la red primaria		0,5258		0,16%
	TOTAL M²				321,9300		100,00%		321,9294

(*) Incluido el viario y los equipamientos de la red secundaria.



5.- EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN.

5.1.- FASE DE PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO Y CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y AL PÚBLICO INTERESADO.

El Ayuntamiento de la Torre d'en Doméneç, certifica que tanto el I.S.A. como el Plan General ha sido puestos a disposición de las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, de forma paralela al período de información pública, el cual se ha llevado a cabo mediante publicación en el DOCV nº 7192 de fecha 15 de enero de 2014, así como en el diario regional Mediterráneo de fecha 9 de enero de 2014 y en la página web del Ayuntamiento (<http://www.latorredendomenec.es>). El plazo de cada organismo interesado para examinar la documentación y formular observaciones ha sido de 45 días hábiles, como mínimo, desde la recepción de la notificación. La solicitud de consulta, se remitió a las siguientes administraciones públicas y público interesado:

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS A CONSULTAR
CITMA: CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
Servicio Infraestructura Verde y Paisaje (antes Área de Planificación del Territorio y el Litoral y Servicio de Paisaje)
Dirección General Evaluación Ambiental y Territorial: Servicio Coordinación urbanística y Territorial.
Dirección General Medio Natural (antes Servicio Biodiversidad, ST de Medio Ambiente)
Dirección General Transportes y Logística. Servicio de Planificación.
Dirección General de Calidad Ambiental.
Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda.
ENTITAT DE SANEJAMENT D'AIGÜES (EPSAR)
CONSELLERÍA DE TURISMO, CULTURAL Y DEPORTE
Dirección General de Patrimonio Cultural.
Dirección General de Turismo.
CONSELLERÍA DE ECONOMIA, INDUSTRIA Y COMERCIO
Dirección General de Energía.
Dirección General de Industria.
CONSELLERÍA DE AGRICULTURA, PESCA, ALIMENTACIÓN Y AGUA
Servicio Territorial de Agricultura.



Dirección General de Agua.
CONSELLERÍA DE GOBERNACIÓN
Servicio de Planificación.
Servicio de Prevención y Extinción.
CONSELLERÍA DE SANIDAD
Dirección General de Ordenación y Asistencia Sanitaria.
CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN, FORMACIÓN Y EMPLEO
Dirección General de Ordenación y Centros Docentes.
DIPUTACIÓN DE CASTELLÓN
Área de Carreteras.
Área de Medio Ambiente.
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR
CONSORCIO PLAN ZONAL I
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
AYUNTAMIENTO COLINDANTE: Vilanova d'Alcolea.

5.2.- INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

De los informes recibidos de las administraciones públicas, cabe destacar los siguientes:



FECHA DEL INFORME	ORGANISMO QUE EMITE EL INFORME	CONSIDERACIONES A DESTACAR DEL INFORME
14/01/2014	Direcció General Comerç i Consum de la Conselleria de Economia, Indústria, Turisme i Ocupació	<p>.- Propuesta de delimitar el suelo específico para usos industriales previstos (industria de transformación de productos agropecuarios), siquiera sea próximo al área terciaria, pero diferenciada de la misma.</p> <p>.- Dotación de aparcamientos de los diferentes usos terciarios, sin perjuicio de lo previsto para el establecimientos con superficie superior a 400 m2, se deben tener en cuenta los promedios mínimos que para las distintas actividades en zonas de usos terciarios, contempla el art.209 del ROGTU.</p>
23/01/2014	Direcció Territorial de la Conselleria de Presidència i Agricultura, Pesca, Alimentació i Aigua	<p>.- Contemplar la figura de la explotación agraria existente. Permitiendo la legalización de su actividad.</p> <p>.- El PG recogerá los instrumentos para el mantenimiento, mejora, modernización o la dotación de infraestructuras necesarias para el correcto desarrollo de la actividad agraria.</p> <p>.- En cuanto a la ganadería, deberá pronunciarse la Conselleria de Agricultura sobre la idoneidad de las construcciones en parcela y la ubicación de granjas porcinas a 2000 m del límite del suelo urbano residencial, conlleva a la imposibilidad de su implantación. Se entiende que no se precisa de una parcela de 10.000 m2 para su implantación. Donde dice "explotación agrícola y forestal" debe decir "explotación agraria y forestal", incluyéndose así las explotaciones ganaderas. Se debe retirar la prohibición de las explotaciones ganaderas intensivas.</p> <p>.- Las actuaciones en granjas existentes deben contemplar las obras necesarias para su adecuación y obtención de licencia. Eliminar la referencia de 6 meses de inactividad ya que se deberá estar a lo dispuesto en la normativa de licencias de apertura.</p>
24/01/2014	Direcció General de Qualitat Ambiental. Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient	En cuanto al Estudio Acústico, deberá ir firmado por el técnico redactor del mismo.
28/01/2014	Serveis de Planificació i de Prevenció i Extinció de la Dir.Gral.Prevençió, Extinció d'Incendis i Emergències de Conselleria de Governació i Justícia.	<p>.- Incorporar en la Ordenación del territorio y gestión urbanística, que hay que aplicar las medidas establecidas en el DB SI 5 del CTEy en cuanto al riesgo de incendios en la superficie urbano forestal, se adoptará lo indicado en el art.32 del Plan de Acción Territorial de la Comunitat Valenciana.</p> <p>.- En relación con las actuaciones en zona forestal y alrededores, se cumplirá lo indicado por el Pliego General de Normas de Seguridad en prevención de incendios forestales del Decreto 7/2004 de 23 de gener, del Consell, en la ejecución de obras y trabajos en terreno forestal o alrededores.</p>
12/02/2014	Servicio Infraestructuras Turísticas. Agencia Valenciana de Turisme. Conselleria de Economia, Indústria, Turisme i Ocupació	Se deberá tener en cuenta que las nuevas actuaciones tengan suficientes recursos hidricos, así como volver a valorar la viabilidad y protección de cualquier recurso turístico, paisajístico, natural o cultural.
18/02/2014	EPSAR Entitat Sanejament d'Aigües	<p>La propuesta es viable siempre y cuando se cumpla:</p> <p>.- Red de saneamiento deberá ser separativa.</p>
21/02/2014	Sección de planeamiento viario. Servicio de Planificación. Dir.Gral.Transports i Logística. Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient.	.- Considerar la reserva de suelo para la futura construcción de dos rotondas de radio 50m. En los dos extremos de la travesía de la carretera CV-154
22/02/2014	Sección de Sanidad Ambiental. Direcció General de Salut Pública. Agencia Valenciana de Salut	<p>.- Se deberá solicitar informe vinculante emitido por organismo de cuenca justificando la disponibilidad de recursos hídricos para las actividades que previsiblemente se implanten.</p> <p>.- El agua procedente del Pozo Barrisques e Benloch que llega a La Torre por gravedad, deberán ponerse en marcha las medidas de seguridad necesarias para evitar roturas o filtraciones en la red de distribución.</p>
13/03/2014	Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial. Sección de planificación territorial.	Se informa favorablemente en cuanto a la compatibilidad con el modelo territorial de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y en cuanto a las propuestas de crecimiento, con independencia de otros factores como los paisajísticos o de riesgo de inundación.
14/03/2014	Confederación Hidrográfica del Júcar.	Se informa favorablemente.
28/03/2014	Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial. Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje	<p>Respecto a la infraestructura verde:</p> <p>.- Incluir una mayor zona de afección visual a ambos lados de las principales vías de comunicación, especialmente en los recorridos escénicos.</p> <p>.- Incluir los caminos históricos en la infraestructura verde y delimitar zona de afección en torno a los mismos.</p> <p>Respecto al Catálogo del Paisaje:</p> <p>.-Elaborar fichas de las Unidades de Paisaje de valor alto y que formen parte del Catálogo. Integrándose como Recursos Paisajísticos.</p> <p>Respecto de Normas de Integración Paisajística:</p> <p>.- Completar en lo referente a Infraestructura Verde y Catálogo.</p> <p>Respecto a los Programas de Paisaje:</p> <p>.- Aportar plano de delimitación de ámbitos de actuaciones propuestas.</p> <p>Determinaciones a incorporar en la Mem.Ambiental y Propuesta del Plan:</p> <p>.- Integrar determinaciones del Estudio de Paisaje en la documentación del Plan general.</p> <p>.- Garantizar borde urbano adecuado en todos los desarrollos previstos.</p> <p>.- Se priorizará la culminación de los desarrollos existente frente a nuevas ocupaciones programando los nuevos crecimientos temporal y espacialmente.</p> <p>.- Incluir en el Plan los indicadores de los objetivos de paisaje (superficie de Infraestructura Verde y presupuesto municipal para actuaciones de paisaje)</p>
14/05/2014	Sección forestal. Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient	<p>.- Deberá omitirse el inventario forestal y aparecer la cartografía del PATFOR</p> <p>.- En los planos O.1 y O.3 comprobar la coincidencia con el PATFOR.</p> <p>.- Deberá grafarse en los planos de Ordenación las Vías Pecuarías con la anchura legal. En este caso y por "repartirse" entre dos municipios limítrofes, deberá grafarse y exponerse 10,45 metros de ancho y clasificar como suelo no urbanizable de especial protección de dominio pecuario la anchura legal que figura en la clasificación.</p>



Como consecuencia de los informes sectoriales anteriormente referidos se ha procedido a modificar la propuesta de la Versión Preliminar del Plan General para dar lugar a una propuesta de Plan General que recoge los aspectos indicados en dichos informes y se han modificado en consecuencia los documentos requeridos.

5.3.- ALEGACIONES PRESENTADAS POR EL PÚBLICO.

La Versión Preliminar del Plan General fue expuesta al público, mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de La Torre d'en Doménech en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2013. Durante el período de información al público únicamente se presentaron las siguientes alegaciones:

Nº ALEG.	Nº REG. ENTRADA	FECHA ENTRADA	NOMBRE
01	22	13/01/2014	D. LUIS GARCÍA MATEU
02	23	13/01/2014	DÑA. VICENTA BELTRÁN PRATS
03	25	14/01/2014	DÑA. NATALIA SEGARRA BELTRÁN
04	47	23/01/2014	D. JAIME JESÚS PASTOR FERRANDO
05	46	23/01/2014	D. JAIME JESÚS PASTOR FERRANDO
06	91	06/02/2014	DÑA. MANUELA PASTOR BELTRÁN
07	118	14/02/2014	D. JAIME M. MARTÍNEZ ANDRÉS
08	124	18/02/2014	D. DANIEL PASTOR PASTOR
09	126	18/02/2014	D. JOSÉ MANUEL ANDRÉS GARCÍA
10	130	20/02/2014	DÑA. MªCARMEN BORT PIÑANA
11	136	24/02/2014	D. VICENTE FERRANDO BELTRÁN

Como consecuencia de las alegaciones presentadas, se ha procedido a:

- Que la manzana situada al sur de la calle l'Era tenga en su totalidad, salvo la parte que ya es dotacional, la calificación de zona residencial, manzana cerrada, ZUR-2. Teniendo en cuenta que en el planeamiento vigente ya se contemplan tres alturas en la zona en cuestión y estimando que puede considerarse compatible con el interés general. Pero estableciéndose una franja de espacio libre privado a lo largo del límite con el término municipal de Vilanova d'Alcolea para establecer una adecuada transición paisajística entre éste y las zonas edificables de uso residencial.

- La aceptación de una alegación en cuanto a que puedan construirse tres plantas en vez de dos en las manzanas recayentes a la calle Fonteta situadas al norte de la misma.



Teniendo en cuenta que en el planeamiento vigente ya se contemplan tres alturas en las partes de las manzanas recayentes a la calle Fonteta que actualmente son suelo urbano, se ha considerado compatible con el interés general el que las manzanas recayentes a la calle Fonteta sean edificables con una altura máxima de tres plantas, salvo en una franja lindante con el suelo no urbanizable que se considera debe ser únicamente edificable con una planta con el fin de no generar medianeras vistas recayentes a ese suelo no urbanizable y permitir una adecuada integración paisajística del casco urbano en su entorno.

-Se ha considerado compatible con el interés general el ampliar la superficie de suelo urbano incluida en la Unidad de Ejecución UE-1 hacia el noroeste, con el fin de hacer económicamente más viable el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-1, mediante la incorporación de una pequeña zona edificable dentro de la Unidad de Ejecución UE- 1, con el fin de optimizar la obra de urbanización de viales y hacer más viable dicha Unidad de Ejecución. Pero incorporando un espacio libre privado en el borde oeste de esa zona edificable, con el fin de permitir un adecuado tratamiento paisajístico del mismo.

- Se ha considerado compatible con los intereses generales el mantener las tres plantas autorizadas en el planeamiento vigente en las parcelas residenciales lindantes por el norte con el equipamiento educativo-cultural y en consecuencia se ha establecido la altura máxima en esas zonas en tres plantas aceptando dos alegaciones presentadas al respecto.

- Considerando que ya existen usos residenciales en una manzana situada al norte de la calle Castelló, se considera compatible con los intereses generales el mantener el uso residencial en la parcela situada en la Calle Castelló, nº 47-A y en las situadas al oeste de las mismas, pero limitando la profundidad edificable en esa zona en coherencia con las edificaciones actualmente existentes y estableciendo unas alturas de manera que no se generen altas paredes medianeras que fueran a quedar vistas por recaer a otras propiedades situadas al norte o al este de la zona a calificar como residencial. Con lo que se procurará una adecuada transición entre la zona residencial y otras colindantes, acorde con la adecuada configuración de la trama urbana y el respeto a la integración paisajística.

- Se ha considerado el mejorar la trama viaria y en consecuencia abrir un vial de comunicación que evite que se constituya un vial en fondo de saco al sur de la calle Castelló.

6.- ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS POR LA APLICACIÓN DEL PLAN.

Los principales efectos ambientales se darán en las acciones constructivas ya que el resto de la ordenación del territorio ahonda en la protección del término municipal.



Al respecto se valora positivamente las siguientes modificaciones introducidas en el planeamiento respecto a la fase de consulta:

Eliminación del suelo urbanizable residencial.

Mejora del cierre del suelo urbano por el lado noroeste y creación de dos unidades de ejecución en esa zona.

No calificación de suelo urbano terciario y calificación de suelo urbano industrial.

Establecimiento de zonas de reserva viaria para la posible construcción de glorietas en los accesos al casco urbano.

Zonificación del suelo no urbanizable común.

Establecimiento de suelo no urbanizable protegido forestal.

Establecimiento de suelo no urbanizable protegido por riesgo importante de erosión.

Protección paisajística del barranco dels Estornés y de una amplia zona de cultivos de secano.

Ampliación del estudio y catalogación de los bienes y espacios protegidos.

Establecimiento en los planos de ordenación de los suelos incluidos en entornos de protección arqueológica.

Se ha efectuado una mejor delimitación de los suelos no urbanizables protegidos.

7.- ACCIONES DE SEGUIMIENTO DE LA APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

De los indicadores propuestos en el Documento de Referencia, se han considerado los que pueden ser aplicables a un municipio del tamaño de la Torre d'en Doménech para la evaluación de las alternativas establecidas en el I.S.A. y las otras alternativas consideradas.

A su vez, para el seguimiento del Plan General se han establecido estos indicadores Ambientales con el fin de servir como instrumentos que alerten de posibles desviaciones de los criterios generales y objetivos establecidos en el Plan General.

Se propone un Programa de Seguimiento Ambiental del Plan General, con el fin de velar por el adecuado cumplimiento del conjunto de medidas recogidas, tanto preventivas, como correctoras, en cumplimiento de la normativa aplicable.

En este apartado se proponen una serie de medidas encaminadas a prevenir y/o reducir los efectos negativos en el medio ambiente derivados del desarrollo del Plan General, que conllevará la realización de obras de urbanización y edificación, y sus posteriores usos.

Las citadas medidas son:



DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE RECURSOS.

Gestión del agua:

- Deberá obtenerse informe favorable relativo a la disponibilidad de recursos hídricos para el abastecimiento para el uso previsto.
- Se facilitará y apoyará la ejecución de la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) cuando la demanda lo haga necesario.
- Todos los nuevos desarrollos deberán contar con redes separativa para la evacuación de aguas, debiéndose conectar las redes de aguas residuales a los colectores existentes para conducir las aguas residuales a la EDAR.
- Se fomentará la creación de una Ordenanza Municipal sobre la Gestión y Uso eficiente del agua.

Eficiencia energética:

- Se fomentará el empleo de materiales de construcción locales, de manera que se reduzcan los desplazamientos necesarios para la ejecución de obras.
- Los proyectos de alumbrado, tanto exterior como exterior, deberán incluir un estudio en cuanto a la eficiencia energética.
- Los proyectos de edificación contemplarán la posible implantación de sistemas de mejora de la eficiencia energética de sus instalaciones (energía solar térmica, recuperadores, energía fotovoltaica, etc.).

Generación de residuos:

- Se evitará arrojar o abandonar cualquier tipo de desecho (restos de obra, basuras, etc.) en los espacios no destinados al efecto. Se habilitarán puntos de recogida de basura para depósito de los restos, que deberán ser transportados y vertidos a los lugares autorizados.
- Deberá obtenerse informe favorable sobre la capacidad de gestión de residuos sólidos urbanos e inertes.
- En el caso de las obras de urbanización y ejecución:
 - En caso de que se realice alguna operación de mantenimiento de maquinaria o equipos, se procederá a la retirada del aceite mineral, baterías y otros elementos contaminantes, y se entregará a un gestor autorizado
 - Se definirá, si fuera necesario, escombreras y zonas de vertido, las cuales si se sitúan en el entorno de la obra deberán ser integradas en el medio



sin que se produzcan afecciones paisajísticas. Esta integración consistirá en el reperfilado de las superficies, aporte y extensión de una última capa de tierra vegetal y posterior revegetación de la superficie, empleándose una mezcla de semillas adecuada.

PROTECCIÓN DEL SUELO Y ATMÓSFERA. PREVENCIÓN DEL RUIDO.

Medidas para la protección del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas:

- Deberá obtenerse autorización del Organismo de Cuenca competente para cualquier vertido que se realice al barranco. En el caso de edificaciones que por su ubicación o naturaleza justifiquen la no posibilidad de conexión a la red municipal de aguas residuales, deberán disponer de un sistema de depuración que garantice la calidad de las aguas vertidas o filtradas.

- No se ha necesitado establecer un perímetro de protección de captaciones de agua potable ya que no existe ninguna de ellas en el municipio.

Movimiento y tratamiento de la tierra:

- A la hora de definir cualquier obra se respetará al máximo la topografía del terreno existente.

- Respecto a los movimientos de tierras se procurará el mayor aprovechamiento posible de los excedentes de las mismas, empleándolos en rellenos de caminos, huecos dejados por la obra, etc.

- Además:

- Se procederá al acondicionamiento y regularización de perfiles en los terrenos afectados, como bordes de caminos, zanjas, vertederos eventuales de tierras, etc. En dicha regularización se conseguirán perfiles suaves adaptados a la topografía del terreno y de esta manera se evitará la posibilidad de que se desencadenen procesos erosivos.
- Los terrenos que tras la finalización de las obras y su regularización se destinen a tierras de labor (como eran en origen) deberán ser roturadas, evaluándose en su momento la posibilidad de incorporar tierra vegetal para asegurar un rendimiento similar al inicial.
- Para evitar el riesgo de erosión, se empleará maquinaria adecuada durante las labores de construcción, procurando realizar el mínimo movimiento de tierra necesario.
- La tierra vegetal o capa superior fértil procedente de los movimientos de tierra será retirada y almacenada. Esta tierra se utilizará posteriormente



para el cubrimiento de superficies desnudas originadas por las obras (bordes de cunetas, taludes de caminos, plataformas, etc.).

- Se pondrá especial cuidado en evitar la ocupación de barrancos, zonas de escorrentía o zonas con vegetación natural, bien por vertidos bien por tránsito de maquinaria.

Calidad del aire:

- Durante la ejecución de las obras:

- Se efectuarán riegos periódicos de los caminos que soporten el tráfico rodado y de los acopios de material durante la construcción. Estos riegos se realizarán en el momento en que la emisión de partículas se haga perceptible.
- Para minimizar la generación de polvos, en los caminos utilizados durante las obras se prohibirá circular a más de 20 Km/h.

- Control del polvo durante el transporte del material desde su lugar de procedencia hasta las zonas de las obras.

- Máximo control durante los períodos de fuerte viento.

Prevención del ruido:

- Los niveles de ruido se ajustaran a lo determinado por la Ley 7/2002 de Protección contra la Contaminación Acústica.

- Los proyectos de ejecución deberá incorporar un estudio de ruidos con el fin de determinar el nivel sonoro que provocan en su entorno y definir las medidas correctoras adecuadas.

- Durante las obras se adoptarán las medidas y dispositivos, en maquinarias y equipos relacionados con la construcción, que disminuyan al máximo los niveles de ruido generados por éstos. Para ello se procederá a la revisión y control periódico de los silenciosos de los escapes, rodamientos, engranajes y mecanismos en general de la maquinaria.

PROTECCIÓN DE LA FLORA, FAUNA Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Vegetación:

- Se promoverá la realización del un Plan Local de prevención de incendios para proteger la vegetación natural.



- Las especies vegetales protegidas por la legislación tendrán la consideración de prioritarias para ser utilizadas en programas de reforestación y regeneración, siempre y cuando formen parte de la vegetación actual o potencia en el área de actuación.

- En los proyectos de urbanización y edificación, en caso de que se prevean superficies ajardinadas, deberán contener un informe/estudio relativo a las especies a plantar, sus necesidades hídricas y su adaptación con la escenografía existente en el entorno. Se procurará integrar la vegetación arbórea existente, pudiéndose proponer el trasplante en el caso de especies que lo admiten, como son los olivos, pero con el fin de reubicarlos dentro de la urbanización de manera que se garantice su supervivencia.

- Durante la realización de las obras: Deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal, debiéndose proceder a la terminación de las obras, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal. Las superficies desnudas que queden tras las obras, no destinadas a usos agrícolas como bordes de caminos, deberán ser sembradas con una mezcla de semillas de especies características de la zona. Esta medida tiene como objetivo evitar los procesos erosivos y facilitar la recuperación de la vegetación natural en estas superficies.

Medidas para la protección de la Flora y Fauna:

- Cualquier proyecto que pueda afectar a especies de flora y fauna protegidas deberán realizar un estudio específico en el que se valore la repercusión que puedan tener, y en su caso se derivaran medidas concretas para la preservación de la flora y la fauna, y la minimización de afecciones negativas.

- Como medida preventiva que beneficia a la fauna se plantea la realización de las obras fuera del período reproductivo de las especies más sensibles.

- Las cercas, vallados y construcciones cinegéticas se someterán a licencia urbanística atendiendo a las posibles afecciones a la fauna en todas y cada una de sus variantes.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.

- Durante las obras a realizar en los incluidos en entorno de protección arqueológica deberá contarse con la correspondiente autorización de la Consellería de Cultura y se realizará un seguimiento arqueológico realizado por un técnico especializado con la finalidad de localizar y valorar los posibles hallazgos que surjan, determinando las medidas oportunas.

- Cuando proceda se atenderá al "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos" y a la documentación normativa que le acompaña.



PRESERVACIÓN DEL PAISAJE Y LOS RECURSOS VISUALES.

-Se evitará el empleo de materiales o tratamientos inadecuados al entorno natural y cultural, lo que implica, una definición de tipología edificatoria en sintonía con la construcción tradicional de la zona.

- Las construcciones y edificaciones de nueva planta, al igual que las actuaciones de rehabilitación y reconstrucción, deberán adoptar como criterio general las tipologías características de la zona.

- Se protegerán especialmente las construcciones históricas y tradicionales, evitando la importación de tipologías ajenas y la pérdida de los límites de definición entre el casco histórico y la nueva edificación.

- La rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

- No se permiten las instalaciones que presenten brillos o coloridos inadecuados por su contraste con el entorno.

- Con carácter general, se prohíbe la instalación de elementos que limiten el campo visual o rompan la armonía del paisaje, tales como vertederos o puntos de almacenamiento permanente o temporal de residuos de cualquier tipo u otras instalaciones o equipamientos ajenos al entorno paisajístico rural.

- Serán de obligado cumplimiento las normas de integración paisajística incluidas en la documentación con carácter normativo del Estudio de Paisaje del Plan General de la Torre d'en Domènech, para aquellas actuaciones públicas o privadas que supongan una afección al paisaje.

- En la zona de uso terciario se establecen las siguientes condiciones estéticas para preservar el paisaje y los recursos visuales:

Se tratarán todos los paramentos exteriores de la edificación de forma acorde con el entorno rural en que se emplazan. Los paramentos recayentes a la zona de equipamiento público y a las zonas verdes tendrán un tratamiento de fachada que tienda a la mimetización con el entorno rural, con revestimiento de materiales en los que predominen los tonos terrosos o verdes.

- Para todo el suelo no urbanizable se establecen las siguientes normas de protección paisajística:



Vallados:

Los vallados tendrán una parte opaca en la base de los mismos de una altura máxima de 1 m. sobre la cual se podrá emplazar un vallado diáfano de una altura máxima de 2 m. pero con la condición de que el conjunto del vallado más su base no supere los 2,5 m. de altura. Se exceptúa de tal condición el caso en el que la parte opaca del vallado haga también de muro de contención de tierras o abancalamientos. En ese caso dicha parte opaca podrá tener una altura superior a 1 m., pero siempre y cuando la parte vista de ese muro se realice con mampostería.

Muros de abancalamientos de mampostería:

Los muros de abancalamientos de mampostería existentes, si sufren deterioro, deberán reconstruirse de manera que la cara vista de los mismos se realice con mampostería de forma que el aspecto exterior de los mismos resulte acorde con la de los muros de mampostería tradicionales de la zona.

Condiciones de integración paisajística de paramentos exteriores y cubiertas de las edificaciones en suelo no urbanizable:

Las edificaciones tendrán tipología de edificación aislada, con todos sus paramentos exteriores con tratamiento de fachada acorde con el entorno rural, procurando la mimetización con el entorno en el que se emplazan. No pudiéndose utilizar materiales que por su textura brillante ocasionaran una distorsión en el paisaje.

Con el fin de conseguir el preceptivo tratamiento de todos los paramentos exteriores de las edificaciones de forma acorde con el entorno rural en que se emplazan, se realizarán los paramentos verticales exteriores y las cubiertas con fachadas y cubiertas con predominio de materiales de tonos térreos o verdes.

Condiciones derivadas de los programas de paisaje:

Se deberán cumplir las condiciones derivadas de los programas de paisaje que se incluyen como disposición adicional segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones para garantizar un borde urbano adecuado en los desarrollos previstos:

Se ha incluido en la Ficha de Gestión de la Unidad de Ejecución U.E.-1 y en la Ficha de Gestión de la Unidad de Ejecución U.E.-2 la obligación de demolición de la parte de la granja afectada por la nueva rotonda de la carretera CV-154 situada a la entrada de la población.



Se han incluido en esas fichas los siguientes criterios de integración paisajística que deberán cumplirse para garantizar un borde urbano (hacia el suelo no urbanizable) adecuado:

En la Unidad de Ejecución nº 1:

Se deberá garantizar una correcta integración paisajística mediante la creación de un borde urbano (hacia el suelo no urbanizable) adecuado. Para ello, entre otras medidas de integración paisajística que puedan adoptarse, se deberán cumplir las siguientes:

- Se deberá de dotar de ajardinamiento, con cobertura de árboles de al menos un 40% de su superficie, a la zona de viario aneja a la CV-154 situada al noreste de la misma.
- Se deberá de dotar de ajardinamiento, con cobertura de árboles de, al menos, un 40% de su superficie, a la zona de espacio libre privado ELP* situada en el borde noroeste de la Unidad de Ejecución.
- Al menos una de las aceras del vial situado en el límite noroeste de la Unidad de Ejecución deberá contar con arbolado.

En la Unidad de Ejecución nº 2:

Se deberá garantizar una correcta integración paisajística mediante la creación de un borde urbano (hacia el suelo no urbanizable) adecuado. Para ello, entre otras medidas de integración paisajística que puedan adoptarse, se deberán cumplir las siguientes:

- La zona verde ZV-SAL situada en el borde suroeste de la Unidad de Ejecución deberá ajardinarse con cobertura de árboles de al menos un 40% de su superficie.
- Al menos una de las aceras del vial situado en el límite noroeste de la Unidad de Ejecución deberá contar con arbolado.

PERIODICIDAD CON LA QUE SE DEBEN REALIZAR LOS INFORMES DE SEGUIMIENTO.

Los informes de seguimiento del Plan General se realizarán con la periodicidad que establezca la legislación vigente de aplicación en cada momento.



COSTE DE LOS PLANES DE SEGUIMIENTO.

El coste de los planes de seguimiento será el que resulte necesario para dar cumplimiento al seguimiento del Plan General que resulte preceptivo en aplicación de la legislación vigente.

La Torre d'en Doménech, enero de 2015

El Equipo Redactor:

Fdo.: Emilio Segarra Sancho, arquitecto.