

*Documentos con eficacia normativa.*

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

***(Documento DEUT)***



A la hora de redactar la parte normativa de este Plan General de Ordenación Urbana, se han establecido una serie de criterios y unos objetivos definidos que se pretenden alcanzar mediante el desarrollo urbanístico planteado en el mismo.

Estos criterios y objetivos quedan explícitamente enumerados en el presente documento de “Directrices Estratégicas de Evolución Urbana y Ordenación del Territorio”, en adelante DEUT, que tienen carácter normativo y eficacia vinculante, estableciendo las bases como un marco general para el desarrollo de los objetivos territoriales prioritarios que se persiguen con la Ordenación Urbanística planteada en este Plan General.

Por tanto, estas DEUT no pueden formularse como meras declaraciones formales de principios o unos genéricos postulados de intenciones.

En definitiva, los documentos de menor rango que se redacten en desarrollo de este Plan General (v.g. Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc) y que produzcan alteraciones de las determinaciones contenidas en el mismo (siempre supuestas como mejora del Plan General pero que persigan la misma finalidad) no podrán, en ningún caso, establecer alteraciones que supongan la variación o un alcance distinto al definido en estas DEUT.

En última instancia y ante las dudas de aplicación normativa que puedan suscitarse deberá comprobarse, por tanto, la compatibilidad con la estrategia de evolución contenida en las directrices definidas en este Documento.

Estas directrices pueden enumerarse como:

1. Desarrollar el pueblo, manteniendo su identidad y su fisionomía tradicional.
2. Adaptar el planeamiento a la legislación urbanística y sectorial vigentes.
3. Resolver el problema planteado por las actividades industriales.
4. Plantear soluciones adecuadas para los suelos dotacionales.
5. Ampliar el suelo residencial.
6. Proteger el medio físico. Desarrollo respetuoso con el Medio Ambiente.
7. Mejorar el nivel de equipamientos y servicios.
8. Mejorar la infraestructura viaria del municipio.
9. Mejorar la imagen urbana.
10. Armonizar la ordenación de los suelos limítrofes con la de los municipios colindantes.
11. Proteger el patrimonio cultural.

## **1.1. Sostenibilidad.**

El territorio es un bien no renovable, esencial y limitado. La sociedad encuentra en él soporte o sustento material a sus necesidades, así como referente de su identidad y cultura. Las características naturales de cada territorio y las pervivencias en él de trazos y formas que provienen del pasado le confieren singularidad y valores de diversidad.

El territorio contiene valores ecológicos, culturales y patrimoniales que no pueden reducirse al precio del suelo.

Por ello, el territorio debe ser entendido como recurso, pero también como cultura, historia, memoria colectiva, referente identitario, bien público, espacio de solidaridad y legado.

La primera preocupación, por tanto, que debe considerarse es encontrar la forma para que, en cada lugar, la colectividad pueda disfrutar de los recursos del territorio y preservar sus valores para las generaciones presentes y venideras.

Estos valores inherentes al territorio son los que hacen que la primera prioridad sea **desarrollar el pueblo, manteniendo su identidad y su fisionomía tradicional.**

Este principio genérico se sustenta en las siguientes directrices:

### **1.1.1. La utilización racional del suelo.**

El presente Plan prevé una ocupación máxima por la edificación correspondiente a la actual superficie del Suelo definido como Urbano consolidado y los nuevos sectores de Suelo Urbanizable ordenados, equivalentes al 10% del total del territorio de Orxeta.

En ningún caso, durante la vigencia del Presente Plan podrá superarse una ocupación superior al 15% del territorio. Cualquier intento de ordenación que prevea superar este porcentaje deberá ser exhaustivamente justificado y sustentarse en la aprobación de un nuevo Plan General o norma equivalente que lo sustituya. Dado que el periodo de vigencia de este Plan se estima en 10 años, cualquier iniciativa para superar esta cifra de territorio edificado, dentro de este periodo, debería, adicionalmente, contar con un amplio consenso social.

### **1.1.2. Modelo de ciudad.**

La ciudad debe desarrollarse manteniendo su identidad, según el modelo definido en este Plan General. Es decir:

#### **1.1.2.1. Siguiendo un modelo compacto.**

El crecimiento urbanístico se ha establecido en torno al crecimiento gradual periférico centrado en el casco urbano tradicional, de forma que el núcleo histórico siga siendo el protagonista, con una transición gradual hacia los suelos no urbanizables, que rodean por completo el valle de Orxeta.

El índice de edificabilidad bruto fuera del actual Suelo Urbano deberá mantenerse inferior a 0,30.

#### **1.1.2.2. Manteniendo la identidad actual.**

El documento Normas Urbanísticas contiene el marco normativo específico que regula la actividad urbanística y edificatoria.

En concreto, con el articulado allí contenido se pretende mantener la identidad del pueblo en cuanto a las nuevas edificaciones, de forma que se asimilen en lo posible a las tipologías tradicionales: alturas inferiores a 3 plantas, semejanza e integración con el entorno, evitación de las discordancias paisajísticas, etc.

Cualquier proyecto que contravenga estos principios generales deberá justificarse adecuadamente para poder obtener la oportuna licencia de ejecución.

### **1.1.3. Secuencia lógica de desarrollo.**

Tal como se ha descrito en la memoria justificativa, existe una secuencia lógica de desarrollo en la ejecución de los distintos Sectores y Unidades. La prioridad, en este sentido, es disponer de los adecuados servicios necesarios para la actividad urbanística subsiguiente.

Por tanto, en cualquier caso, deberá asegurarse un adecuado nivel de dotaciones y servicios básicos, desarrollándose en caso necesario, de forma previa, las correspondientes infraestructuras.

El objetivo a perseguir es un crecimiento ordenado, sin disfunciones ni discordancias que alteren el tradicional normal funcionamiento de la ciudad hasta la fecha.

Será objetivo prioritario de la Corporación Municipal, en aplicación de este criterio, asegurar adecuadamente las condiciones a satisfacer por los desarrollos urbanísticos, condicionando en la forma que sea preciso, la adjudicación y ejecución de los mismos al cumplimiento previo de las condiciones mínimas para su ejecución.