

---

---

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

---

---



---

---

## PLAN GENERAL DE FUENTA LA REINA (CASTELLÓN)

*Agosto de 2014*

---

---

*Equipo Redactor*

**planifica**  
URBANISMO Y GESTIÓN, SLU

*Autor*

**GONZALO VALLS BENAVIDES**  
Ing. Caminos, C. y P.  
Colegiado nº 19.595

*Promotor*



AYTO FUENTA LA REINA  
FINANCIADO: CITMA

---

---





# ÍNDICE

<b>1. OBJETO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. CONTENIDO DE LAS DDEEOUT .....</b>	<b>7</b>
<b>3. OPORTUNIDADES, PROBLEMAS Y OBJETIVOS .....</b>	<b>8</b>
3.1 Oportunidades .....	8
3.2 Problemas .....	8
3.3 Objetivos prioritarios .....	8
<b>4. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>10</b>
4.1 Utilización racional del suelo .....	10
4.2 Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad .....	10
4.3 Protección del medio natural .....	10
4.4 Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural .....	10
4.5 Revitalización del patrimonio rural .....	11
4.6 Prevención de riesgos naturales o inducidos .....	11
<b>5. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS .....</b>	<b>12</b>
<b>6. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>13</b>
6.1 Objetivos de Ordenación del Plan General .....	13
6.2 Crecimiento propuesto .....	14
6.3 Suelo Urbano .....	14
6.4 Suelo No Urbanizable .....	16





## **1. OBJETO**

El objeto de las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DDEEUOT), de acuerdo con el artículo 43 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) o precepto equivalente que lo sustituya, es establecer los criterios y objetivos que permitan:

- a) la adecuación del Plan General a la política territorial,
- b) identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal.

Las DDEEUOT constituyen el documento que plasma los criterios y objetivos de eficacia vinculante y se redactan con independencia a la Memoria del Plan General.





## 2. CONTENIDO DE LAS DDEEOUT

El contenido de las Directrices se adecuará a las características del municipio y deberán:

- a) Señalar oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.
- b) Determinar la secuencia lógica de su desarrollo territorial
- c) Establecer criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización.

Las previsiones contenidas en este documento son determinaciones esenciales con carácter vinculante y con vocación de permanencia de manera que las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices.

Respecto al apartado b) es importante destacar que la determinación de la **secuencia lógica** de desarrollo del suelo urbano **no procede** en esta ocasión, pues las unidades de ejecución planteadas son lindantes con el suelo urbano existente, y por tanto todas ellas se pueden conectar al mismo sin problemas. Asimismo, no hay ninguna prioridad específica lo suficientemente importante para que alguna de ellas deba desarrollarse antes que otras

Respecto al apartado c), los **criterios** serán la adecuada conexión con el suelo urbano consolidado existente y la adecuada integración paisajística, de forma que se mantenga en todo momento, incluso se mejore y potencie, la imagen de pueblo rural de interior.



### **3. OPORTUNIDADES, PROBLEMAS Y OBJETIVOS**

#### **3.1 Oportunidades**

Ubicación en el límite de la Sierra de Espadán, carácter pueblo rural de interior.

En la actualidad el carácter rural vinculado a la naturaleza de muchos municipios del interior de la provincia es visto como una oportunidad para fomentar los valores autóctonos propios de estos pueblos, con el objeto de preservar su existencia. Se trata de pueblos con pocos habitantes y de dimensiones reducidas que se ven casi vacíos en invierno y colmatados los fines de semana y los veranos dadas sus condiciones propicias a las actividades de montaña y sus paisajes, por su ubicación dentro o cerca de parques naturales con diversos grados de protección a nivel regional, nacional y europeo. El interés que pueden ofrecer estos pueblos radica en su belleza como asentamientos rurales colectivos.

#### **3.2 Problemas**

- Existen una clara degradación de las zonas periurbanas.
- La escasez de ordenanzas da lugar a una falta de regularización arquitectónica que se pretende solventar con una normativa más explícita.
- No se dispone de una instalación para el tratamiento de aguas residuales.
- La escenografía de los accesos al pueblo es mejorable, detectándose diversos elementos conflictivos desde el punto de vista visual.
- En el tramo de travesía de carretera CV-207 a su paso por Fuente La Reina todavía existen algunos puntos delicados y constituye motivo de inseguridad viaria.
- La geografía abrupta de la zona da lugar a calles con importantes desniveles y pendientes pronunciadas pudiendo dar lugar a conflictos a la hora de concretar las alturas edificatorias respecto a las calles que rodean a un mismo solar.
- El suelo No Urbanizable, si bien dispone de regulación pues le es de aplicación la normativa sectorial, la estrategia territorial de la CV y los planes de acción territorial con incidencia en el municipio, carece de una clara cartografía que delimite los distintos tipos de suelo no urbanizable.

#### **3.3 Objetivos prioritarios**

Los problemas derivados del paso de la carretera CV-207 atravesando el núcleo urbano suscitan la necesidad de plantear una solución modificando el trazado de esta vía de comunicación bordeando el pueblo por la zona menos problemática y viable.

Por otra parte, existen en suelo urbano zonas de difícil desarrollo por lo que se plantea el estudio de las mismas con el objeto de ver si su calificación y uso resulta apropiado.

Por último, se pretende establecer una configuración visual y paisajística acorde con el medio rural y prever un adecuado tratamiento de los bordes urbanos de manera que configuren de manera natural los límites entre lo urbano y lo no urbanizable o rural.

Como objetivos prioritarios, el presente Plan General pretende:





- Adaptar el planeamiento al marco urbanístico vigente y a los principios de sostenibilidad emanados del mismo, en especial a los de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV)
- Solucionar los posibles problemas urbanísticos y territoriales que puedan existir en el término municipal.
- Desviar la carretera CV-207 a su paso por la población, eliminando la inseguridad vial que genera.
- Concretar la cartografía del Suelo No Urbanizable, zonificándolo conforme a la legislación sectorial vigente y los planes de acción territorial con incidencia en el municipio.
- Concretar la ordenación estructural de todo el término municipal, así como la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Definir una normativa urbanística clara y actualizada que permita salvaguardar y/ o recuperar la imagen de núcleo urbano rural de interior.
- Invitar a la participación activa de los residentes.



## **4. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD**

La nueva legislación autonómica en materia de medio ambiente y ordenación del territorio tiene su reflejo directo en estas directrices que se concretan en los grandes temas de preocupación que deben regir el urbanismo actualmente.

### **4.1 Utilización racional del suelo**

- La ordenación propuesta por el Plan General ya prevé la máxima ocupación del suelo en cuanto al desarrollo del núcleo urbano, y por tanto hasta que no se agote no se admitirán nuevas reclasificaciones del suelo.
- Fomentar la actividad agrícola y ganadera sostenible y ecológica, salvaguardando los valores patrimoniales y ambientales, asegurando la competitividad de la producción agrícola de calidad con destino al mercado local.

### **4.2 Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad**

- Plantear la mínima afección a la red de drenaje natural con vertidos de aguas pluviales y residuales, mediante: la creación de redes separativas en todos los nuevos desarrollos; la construcción y conexión a la nueva Estación depuradora de Aguas Residuales (EDAR) que dará servicio a toda la población; incentivación de la recogida de aguas pluviales en los edificios; empleo de sistemas de retención y filtración de aguas pluviales; recuperación de cauces naturales; fomento del empleo de materiales permeables; etc.
- Las actuaciones deberán justificar la suficiencia de recursos hídricos, empleando para ello dotaciones que se ajusten a consumos existentes.

### **4.3 Protección del medio natural**

- Se protegerá y potenciará la vegetación natural entorno a los barrancos y de las masas forestales, donde el riesgo de erosión es mayor.
- Con carácter general, se promoverá el mantenimiento y mejora de los ecosistemas, hábitat y especies, implantando medidas que permitan la recuperación y restauración de los ecosistemas y las especies en su entorno natural.
- Consolidar como elemento básico y vertebrador de la ordenación la infraestructura verde que responda, entre otros, a criterios ambientales, físicamente contiguos y conectados con los espacios urbanos y los espacios exteriores.
- Constituirá una prioridad la observancia de los principios y directrices de los planes supramunicipales de ordenación y gestión del medio natural.

### **4.4 Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural**

- El Catálogo formaliza la política pública de conservación rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés cultural.
- Las diferentes administraciones fomentarán las acciones dirigidas a la recuperación de los bienes catalogados.



#### **4.5 Revitalización del patrimonio rural**

- Contribuir efectivamente a la protección, ordenación y gestión de los paisajes naturales, agrarios, urbanos o culturales, tanto valiosos como degradados.
- Propiciar una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje, definiendo adecuadamente los espacios de transición, bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.
- Evitar nuevas infraestructuras, construcciones y desarrollos urbanos que fragmenten paisajes particularmente valiosos o amenazados.
- Fijación y aplicación de la protección y los objetivos de calidad paisajística por el planeamiento municipal.
- Delimitar la infraestructura verde a escala municipal y urbana.
- Orientar el crecimiento urbano sostenible de forma compatible con la protección de los paisajes de mayor valor del municipio.
- Proteger y poner en valor 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.

#### **4.6 Prevención de riesgos naturales o inducidos**

El Plan general prevé la exclusión del proceso urbano de aquellos terrenos que presenten algún riesgo natural o inducido, tales como zonas inundables o terrenos que hayan sufrido los efectos de un incendio.



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

- El desvío de la CV-207 permitirá transformar el viario del pueblo prácticamente en su totalidad en un viario mixto, donde el tráfico rodado sea testimonial y de simple acceso a viviendas y actividades, prevaleciendo el uso peatonal y ciclista.
- Se delimitan unidades de ejecución dentro del suelo urbano con el objetivo de mejorar los entornos urbanos, mejorando el aspecto rural del pueblo y equilibrando dotaciones con ciertas Zonas Verdes y espacios públicos estratégicamente situados.
- El Plan tiene como objeto la preservación y potenciación del paisaje del término municipal, especialmente los ámbitos protegidos por la legislación ambiental con el objeto no solo de la conservación sino de dotar al municipio de un elemento que pueda actuar como atractivo turístico. Se fomentará el uso de la red de caminos y senderos y de las vías pecuarias por la población, como elementos capaces de acercar a los residentes al entorno natural.
- Se potenciará el entorno rural mediante la implantación de usos alternativos a los tradicionales como vinculados al turismo, permitiendo al mismo tiempo la conservación y recuperación de patrimonio arquitectónico y etnológico autóctono que pueda albergar usos como viviendas rurales, hoteles, talleres artesanales, u otros similares.



## 6. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

Son las que definen del modelo territorial propuesto para el Municipio, y que se concreta en los siguientes apartados:

### 6.1 Objetivos de Ordenación del Plan General

El **objetivo fundamental** de la redacción del Plan General es la **adaptación** del Planeamiento municipal al **marco legal vigente** a nivel estatal y autonómico, tanto en el campo de Urbanismo y Ordenación del Territorio cómo en el resto de ámbitos sectoriales con afección en el mismo. Pretende adaptarse a todas las leyes, decretos y reglamentos vigentes que le afecten, así como a todos los planes, programas, estrategias, etc. de rango superior que sea de obligada observancia.

Objetivos más concretos del PGOU son:

- La Carretera CV-207 atraviesa la población provocando numerosos problemas de paso debido a su reducido ancho y al radio de sus curvas. Es objetivo prioritario del PGOU **planificar y hacer la reserva de suelo para el desvío de la CV-207**.
- **Redibujar** 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 ó rural. La reserva de suelo para el desvío de la CV-207 condiciona el límite Sureste del suelo urbano.
- Como se verá más adelante existe en el **planeamiento vigente suficiente suelo urbano vacante** para absorber el crecimiento previsible del municipio, por lo que **la ampliación de suelo urbano NO es un objetivo del Plan**. La ampliación de suelo urbano que realiza el Plan es simplemente una consecuencia de la ordenación de sus límites y las zonas de borde.
- **Reordenar el suelo urbano vacante** en el planeamiento vigente, estableciendo una ordenación adecuada a su orografía y a su carácter rural.
- **Crear una bolsa de aparcamiento** colindante con la CV-207 que absorba las demandas de plazas en épocas de máxima afluencia al pueblo, evitando el estacionamiento incontrolado dentro del casco urbano.
- **Regular** las condiciones de edificación y las **tipologías edificatorias del casco urbano** consolidado y del suelo vacante. Se trata de potenciar políticas de rehabilitación y recuperación del núcleo urbano consolidado estableciendo tipologías acordes con la edificación existente para consolidar la trama y una de menor densidad para las zonas no consolidadas.
- **Facilitar** mediante la ordenación urbanística el desarrollo de **actividades económicas** definiendo una zona específica para usos industriales y terciarios
- **Establecer** reservas de suelo para **dotaciones públicas** de las que carece el municipio tanto en suelo urbano ( zonas verdes, zonas de aparcamiento etc.. ) como en suelo no urbanizable como la Estación Depuradora de Aguas Residuales (**EDAR**).
- Establecer los mecanismos adecuados que la legislación prevé para permitir un adecuado desarrollo y **gestión** de los suelos vacantes; **Unidades de Ejecución** en suelo urbano, con ordenación pormenorizada desde el propio Plan General.



- **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. No obstante, los instrumentos de ordenación/protección de carácter supramunicipal (**PORN Sierra de Espadán y PATFOR**) ya delimitan y ordenan los usos y actividades en las distintas clases de suelo no urbanizable protegido a que se refieren, por lo que el Plan General se limita a concretar la delimitación de las zonas que están sujetas a una u otra figura supramunicipal.
- **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.

## **6.2 Crecimiento propuesto**

Habida cuenta de los **condicionantes geográficos y ambientales** (barrancos asociados, topografía, masas forestales, micro reservas, etc.) **e institucionales** (carretera CV-207), 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 y de la voluntad de la corporación municipal. El Plan General propone el desvío de la CV-207 (travesía urbana), ordena las bolsas de suelo urbano vacante cerrando áreas ya limitadas por los condicionantes anteriormente citados, 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 **crecimiento previsible de la población** en el municipio **no requiere suelo para nuevos desarrollos existiendo en la actualidad suficiente suelo urbano vacante**. El **Plan General se limita** por tanto a **ordenarlo** de forma que se **adapte a los condicionantes citados**, definiendo los **bordes urbanos** para lograr una **configuración visual y paisajística integrada con el medio rural**. No se prevé un incremento de la superficie de suelo urbano que no sea para conseguir este objetivo. Así pues, el crecimiento de suelo previsto cumple sobradamente con los índices máximos de crecimiento de suelo previstos en la ETCV.

## **6.3 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.

Las **zonas periurbanas** habitualmente son 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.



Los límites del casco urbano de Fuente la Reina quedan definidos por los siguientes aspectos naturales e institucionales:

- Por el lado **Oeste** del municipio transcurre el Barranco de la Graja, en el que se ubica la Microrreserva "Olmeda de Fuente la Reina".
- Por el **Norte** la carretera existente CV-207
- Por el **Sur** y por el **Este**, la reserva de suelo prevista para el desvío de la CV-207.

En base a los anteriores condicionantes, a los objetivos del Plan General y las consideraciones del DR, se ha propuesto el siguiente **límite** del suelo urbano:

- Por el **Oeste**, cerrar el límite urbano por las alineaciones consolidadas y apoyándose en la medida de lo posible en los caminos y calles existentes y en la antigua delimitación del suelo urbano, ampliándolo un poco en la parte Sur del linde Oeste para incluir las edificaciones existentes y consolidadas que allí se encuentran.
- Por el **Norte**, cerrar el suelo urbano por las alineaciones de edificios consolidados y por los caminos y calles existentes.
- Por el **Este, parte Norte**, si bien el linde natural es la carretera CV-207, se decide dejarla incluida en el suelo urbano, manteniendo dentro también la vivienda aislada del lado exterior, conforme ya estaba en el planeamiento vigente. Se aprovecha entonces para ampliar el suelo urbano al Sur de ésta vivienda, proponiendo aquí el aparcamiento público. Se da además la circunstancia que el aparcamiento ocupa un antiguo vertedero incontrolado, identificado como espacio degradado en el Estudio de Paisaje, aprovechando así para restaurar la zona. La **parte Sur del linde Este** viene condicionada por la reserva de suelo que el Plan prevé para el desvío de la CV-207. Puesto que por la orografía el desvío discurrirá en desmonte de dimensiones apreciables, se reserva un espacio de suelo amplio, manteniéndose el límite de suelo urbano propuesto coincidente con el del planeamiento vigente.
- Por el **Sur**, todo el linde viene igualmente condicionado por la reserva de suelo que el Plan prevé para el desvío de la CV-207. Igual que en el linde Este, el trazado discurrirá en desmonte, aunque no tan acusado. En este caso, se amplía ligeramente el suelo urbano respecto del planeamiento vigente, apoyándose el nuevo en la reserva de suelo prevista para el desvío.

La ordenación del suelo urbano propuesta busca mantener la compacidad del núcleo urbano procurando a su vez para las bolsas de suelo no consolidado tipologías menos densas y de mayor calidad ambiental. 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. Con el fin de articular mejor las bolsas de suelo no consolidado se ordena conforme a los condicionantes ambientales existentes y se propone su desarrollo mediante tres actuaciones integradas, facilitando un desarrollo conjunto del ámbito y una gestión satisfactoria.



## **6.4 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.

El Plan General, en la delimitación de las distintas zonas y la regulación de los usos en las mismas se limita a recoger las determinaciones de las distintas **áreas sectoriales**, así como las consideraciones obrantes en el **DR**.

En las franjas limítrofes del municipio los suelos se han clasificado y calificado conforme a las protecciones de la legislación sectorial vigente, y por tanto es de prever que la regulación sea compatible con los **municipios colindantes**.

El **Suelo No Urbanizable Común (SNUC)** se ha limitado a pequeñas bolsas de suelo, no afectadas por protecciones especiales sectoriales. Queda englobado dentro del área de influencia antrópica del PORN de la sierra de Espadán, por lo que la regulación de usos y actividades será la de este.

Respecto al **Suelo No urbanizable Protegido o de Especial Protección (SNUEP)**, se han establecido las siguientes categorías, según el origen de su protección:

- Especial Protección Dominio Pecuario **S.N.U.E.P.D.P.**
- Especial Protección Infraestructuras Públicas, **S.N.U.E.P.I.P.**
- Especial Protección Cauces, **S.N.U.P.E.C.**
- Especial Protección Forestal, **S.N.U.E.P.F.**
- Especial Protección Etnológica **S.N.U.E.P.E.**