

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABANES. VERSIÓN PRELIMINAR

AYUNTAMIENTO DE CABANES



DEUTS

DICIEMBRE 2014



Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio del Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes.

Antecedentes relativos al Sector Turístico en Cabanes.

Indudablemente, el Sector Turístico resulta de gran trascendencia para el litoral costero de Castellón y, en concreto, para el Municipio de Cabanes. En este sentido, las DEUT relacionadas con el ámbito espacial del PAI Marina d'Or Golf de Cabanes, se enmarcan en dicho contexto sobre la base de los siguientes precedentes administrativos:

- Los decretos 61/2003, de 13 de mayo, y 174/2004, de 17 de septiembre, del Consell de la Generalitat.
- El "Convenio de colaboración interadministrativa Mundo Ilusión" suscrito el 13 de octubre de 2004.
- Las "Bases orientativas de programación del ámbito y entorno de Mundo Ilusión" del Ayuntamiento de Cabanes. (en adelante BASES).
- El "Convenio de Colaboración" entre los Ayuntamientos de Oropesa del Mar y Cabanes, aprobado por el Ayuntamiento de Cabanes el 29 de septiembre de 2004.

En ellos se han sentado alguno de los principales objetivos a satisfacer por la ordenación territorial y la política urbanística municipal.

Todas las administraciones implicadas coinciden en destacar la importancia de promover e impulsar el sector turístico de la Comunidad Valenciana, así como regularizar y ampliar la oferta turística. La propuesta de impulsar la creación de un gran proyecto de centro de ocio con dicha finalidad, (el denominado centro de ocio "Mundo Ilusión"), no es ni debe ser, obviamente, la única acción de la Administración tendente a la consecución del mencionado objetivo, sino que este debe tenerse muy presente en la planificación urbanística de forma que bien puede considerarse la primera y más importante Directriz.

Por otra parte hay que resaltar el contenido del Documento de Referencia del Plan General de Cabanes aprobado por le Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 11 de enero de 2012 y que necesariamente el presente Documento debe cumplimentar.

1.- Oportunidades, principales Problemas y Objetivos de la Ordenación Urbanística y Territorial.

1.1.- Oportunidades.

Por su situación:

Dada la situación, dimensión y características del Término Municipal, así como de la población de Cabanes, entendemos que sus oportunidades vienen definidas por su consolidación como uno de los principales centros de actividad en el interior de la Provincia de Castellón.

Dispone de una magnífica conexión con Castellón a través de la carretera CV-10 y con el litoral a través de la carretera CV-148 que conecta con la costa a la altura de

Torre La Sal y de la CV-146 que conecta con Oropesa, con la carretera CN-340 y con la Autopista AP-7.

En particular, Cabanes se sitúa como centro de paso entre el Aeropuerto de Vilanova de Alcolea y el complejo de Ocio Mundo Ilusión, que junto con Marina D'Or, constituirán sin duda la mayor concentración de turismo y ocio de la Provincia de Castellón.

Por las características de su Ciudad:

Cabanes es una población que dispone, actualmente, de la práctica totalidad de los servicios urbanos necesarios para poder consolidarse como un núcleo de población residencial de calidad.

Por las características de su estructura productiva:

En estos momentos, su actividad económica se distribuye entre la agricultura, la industria, la construcción y los servicios, pudiéndose afirmar que dispone de una estructura productiva equilibrada.

Por su climatología:

Su clima es mediterráneo, con veranos e inviernos suaves con heladas poco frecuentes.

Es un lugar atractivo en verano, con mínimas nocturnas agradables, y también lo es en invierno, con temperaturas bajas, lo que permite realizar todo tipo de actividades deportivas y de ocio durante todo el año.

Por las características de su territorio:

El Término Municipal de Cabanes tiene 132 Km² y dispone de una franja de litoral con el Parque Natural del Prat de Cabanes, una franja de montaña y una meseta interior en donde se sitúa la población residencial y la mayor parte de la industria.

Es el único Término Municipal del Área Metropolitana de Castellón que dispone de territorio dotado de dos modelos, costa e interior, pudiendo realizar, simultáneamente, una oferta residencial tanta de primera como de segunda residencia, tanta de ocio y de playa como de montaña, que se complementen y se potencien.

1.2.- Principales Problemas y Objetivos de la Ordenación Territorial.

Los principales problemas de carácter territorial detectados, se describen en el punto relativo a Riesgos Potenciales Observados en el Territorio, por lo que nos remitimos a dicho apartado con la finalidad de no ser reiterativos.

Sin embargo, se puede resaltar otro tipo de problema, ya detectado en el Plan General vigente. En particular, subsiste la necesidad de conexión entre el interior del Término Municipal y la costa, que se está resolviendo con la mejora y ampliación de la carretera CV-148.

Como consecuencia de todo ello se plantean los siguientes objetivos:

- Mejora de la imagen y reequipamiento y recualificación del suelo Urbano existente.
- Consolidación de una oferta de usos Residenciales de primera y segunda vivienda a precios razonables, así como de una oferta Turística y de Ocio de nivel provincial, así como afianzamiento y la potenciación del uso Industrial existente.

- Puesta en valor y mejora del suelo No Urbanizable con estrictos criterios medioambientales paisajísticos.

1.3.- Determinación de la Secuencia Lógica del Desarrollo Territorial.

Relativo al uso residencial la totalidad de los Sectores han sido programados por lo que no es necesario el establecimiento de una Secuencia Lógica del Desarrollo Territorial.

Ocurre lo mismo con los Sectores Industriales, en los que tampoco es necesaria la Determinación de la Secuencia Lógica del Desarrollo Territorial.

En el caso del Sector S-3 existente en suelo urbano, se prevé su desprogramación y cambio de uso de industrial a residencial, antes de programarse nuevamente.

El Sector de Suelo Urbanizable "Pirámide" de uso terciario, se desarrollará una vez finalizado el plazo establecido en la vigente Declaración de Interés Comunitario.

1.4.- Criterios para la Incorporación de nuevos Terrenos al Proceso de Urbanización.

Teniendo en cuenta la oferta suficiente de suelo que este Plan propone, los criterios para la eventual incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, estarán sujetos a los límites que se establezcan, en su caso, en la planificación territorial a desarrollar. No obstante, se prevé la posibilidad de incorporarse al proceso de urbanización, terrenos clasificados como no urbanizable común, que denominaremos "de reserva urbana", existentes al sur y oeste del casco urbano incluida la DIC de la "Pirámide". Dicha posibilidad se recoge en el Documento de Referencia del Plan General de Cabanes que ya hemos mencionado.

2.- Directrices relativas a la Sostenibilidad.

2.1.- Utilización racional del suelo.

2.1.1.- Criterios de Ocupación del suelo.

- Adecuación paisajística de los nuevos desarrollos de suelo al entorno de Cabanes, con especial consideración a las visuales de y desde la Ciudad.

- Disposición de los nuevos desarrollos residenciales e industriales en el Término completamente adaptados a su entorno paisajístico y medioambiental.

2.1.2.- Índice máximo de Ocupación de Suelo.

- El índice máximo de ocupación del suelo, será el establecido en las Normas Urbanísticas correspondientes en función de la legislación del Territorio y de la Ordenación del Paisaje.

2.1.3.- Criterios para Preservar Terrenos del Proceso Urbanizador.

- Los terrenos que se preservan del proceso urbanizador son los que se establecen en este Plan General como suelos No Urbanizables de Especial Protección.

2.2.- Uso Eficiente de los Recursos Hídricos.

2.2.1.- Limite Potencial de Suministro de Agua en el Municipio.

- El límite potencial de suministro de agua viene establecido en los estudios específicos, siendo necesario el Informe preceptivo del correspondiente organismo de cuenca con carácter determinante.

2.2.2.- Criterios de Reutilización de Agua.

- Será obligatorio en los desarrollos urbanísticos, la implantación de medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes a los cauces.

- Será obligatorio que todos los instrumentos de planificación y gestión urbanística para la programación de suelo Urbanizable dispongan en su desarrollo de sistemas de saneamiento separativo, o medidas similares, que impidan fugas de aguas y permitan la reutilización de los efluvios.

-Será necesario que se incorpore en los documentos de programación de suelo Urbanizable, la existencia de un plan de reutilización de las aguas residuales.

2.2.3.- Régimen de Compatibilidad de Usos.

- Se regularán los usos en las zonas de protección de las masas de aguas y de las captaciones, conforme a lo establecida en la legislación de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje o que vengan establecidas como consecuencia de la legislación en materia de Aguas o como afecciones de Planes Especiales Sectoriales o de Planes de Acción Territorial.

2.3.- Protección del Medio Natural.

2.3.1.- Estrategias y objetivos para la protección de los espacios naturales.

- Se incorporarán en la Ordenación Territorial, las medidas específicas de protección y mejora de parajes, espacios y recursos naturales y su entorno de influencia natural previstas en el Art. 20 de la L.O.T.P.P., en virtud del cual, se podrán adaptar las que prevé la legislación forestal, agraria y de espacios protegidos que se ajusten a las características de lo protegido u otras específicas más adecuadas al fin perseguido, en relación a los siguientes elementos:

- Parques Naturales (EE.NN.).
- Parajes Naturales (EE.NN.).
- Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.'s; Red Natura 2000).
- Micro-reservas.
- Montes de Dominio Público.
- Montes de Utilidad Pública o Protectores.

- Se aplicarán dichas medidas, respecto del mantenimiento y conservación de los recursos naturales o biológicos, montes de dominio público y de utilidad pública o protectores, además de los valores naturales que contengan los espacios identificados por la legislación sectorial a observar, al objeto de garantizar la protección, conservación y regeneración del medio natural y el mantenimiento del equilibrio ecológico del territorio.

- Se habilitará idéntico mecanismo respecto del mantenimiento y conservación de las Vías Pecuarias, al objeto de consolidar y potenciar su condición de "corredores verdes", que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial entre los espacios naturales del medio, complementados, en su caso, con los constituidos por barrancos, ríos u otros hitos geográficos identificables en el territorio, ayudando, de este modo, a la vertebración supramunicipal de los espacios naturales de la Comunidad Valenciana.

2.3.2.- Criterios de Protección para la Clasificación de Suelo No Urbanizable.

- Los criterios de protección utilizados en la clasificación de Suelo No Urbanizable, son los derivados de la aplicación de la legislación urbanística y medioambiental vigente así como del Estudio de Impacto Ambiental que se acompaña y forma parte de este Plan General.

- Los criterios utilizados en la delimitación de los Sectores de suelo Urbanizable, serán los establecidos en el artículo 111 del ROGTUV.

2.4.- Conservación y Puesta en Valor del Patrimonio Cultural.

2.4.1.- Criterios para la elaboración del Catálogo.

- Se establece una delimitación de Casco Histórico y se elabora un catálogo que se acompaña como parte integrante de la documentación del Plan General, manteniendo los bienes catalogados en el planeamiento anteriormente vigente, cumplimentando la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana.

2.4.2.- Fijación de los Objetivos y Estrategias para la Recuperación de los Edificios Catalogados.

- Se mantendrá la actual política de restauración de los edificios protegidos, así como de recualificación de los espacios públicos de Cabanes.

2.5.- Revitalización del Patrimonio Rural.

2.5.1.- Criterios morfológicos en el Medio Rural.

- Se utilizarán en el medio rural morfologías que consideren y evoquen las preexistencias de las edificaciones de la zona, así como de los núcleos de población existentes, sin perjuicio de su compatibilidad, con morfologías modernas que armonicen con aquellas.

2.5.2.- Fijación de los Objetivos y Estrategias para la Revitalización del Patrimonio Rural.

- Se mantendrán y recuperarán en el Suelo No Urbanizable, aquellos elementos característicos que constituyen el paisaje, como edificaciones rurales, caminos, veredas, márgenes, vías pecuarias, prestando especial atención a los abancalamientos.

- Se realizarán planes y programas de mejora y recuperación paisajística de aquellos elementos y lugares que el Ayuntamiento considere conveniente sobre la base del Estudio del Paisaje que se acompaña a este Plan General.

2.6.- Prevención de Riesgos Naturales.

- Se estará a lo dispuesto en el Documento de Concierto Previo referente a los Riesgos Potenciales del Territorio, así como en las afecciones que puedan derivarse de futuros Planes Especiales o Planes de Acción Territorial que entren en vigor.

3.- Directrices relativas a la Calidad de Vida de los ciudadanos.

3.1.- Mejora de los Entornos Urbanos.

3.1.1.- Criterios de intervención en núcleos históricos.

- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, así como en el Catálogo de Edificios y espacios Protegidos del Plan.

3.1.2.- Criterios de los Estudios de Paisaje.

- Se considerará en los Estudios de Paisaje, la percepción de Cabanes desde la Carretera N-232, así como la percepción del paisaje circundante desde la propia Ciudad.

3.1.3.- Estrategia para la Mejora de las Dotaciones.

- Se realizarán las dotaciones establecidas en el Plan General, que deberán cumplimentar los estándares establecidos en la LUV y en el ROGTUV.

3.1.4.- Criterios Urbanísticos para los Planes Parciales y de Reforma Interior.

- Los Planes Parciales y de Reforma Interior, se realizarán según lo establecido en el Plan, considerándose especialmente, los condicionantes del entorno natural,

- Su ordenación se adaptará al paisaje, utilizando tipologías urbanísticas adecuadas, utilizando sistemas viarios ajustados a la orografía, tipologías y morfologías edificatorias que evoquen las tradicionales de la zona, sin perjuicio de compatibilizarlos con rasgos de modernidad y utilizando elementos de jardinería basados, principalmente, en la flora autóctona.

3.2.- Transporte Público.

- Referente al Tráfico Interurbano, se fomentará la conexión Cabanes con el litoral por medio de transporte público, así como con las poblaciones pedáneas y de la Comarca.

- Referente al Tráfico Urbano, dada la dimensión de la población, no se considera necesaria la implantación del transporte público, salvo la posible disposición en la ciudad de aparcamientos públicos en áreas adecuadas.

3.3.- Equipamientos y Dotaciones Públicas.**3.3.1.- Objetivos de los Equipamientos.**

- Para la implantación de Equipamientos y Dotaciones públicas se ha tenido en cuenta la distribución dispersa de la población en el territorio, así como la función de centro comarcal que pueda ejercitar Cabanes en un futuro.

3.3.2.- Estrategias de Integración con otros Municipios.

- A los efectos de cuantificación y ubicación de dotaciones, se ha considerado la situación baricéntrica de Cabanes, sus comunicaciones, su función capital, el territorio de su Término Municipal, así como los Términos Municipales colindantes, estudiándose la posibilidad de creación de centros mancomunados.

3.3.3.- Criterios de Ordenación para mayor Disfrute de los Ciudadanos.

- Se ha procurado, una localización y distribución de los Equipamientos que facilite el acceso de los usuarios potenciales, distinguiendo los correspondientes a la Red Primaria de los correspondientes a la Red Secundaria.

- Referente a los espacios libres de uso público, se ha procurado una distribución territorial en donde se combina la cercanía, con una superficie adecuada que permita su disfrute.

- Dada la accidentada orografía de la zona y la importancia de las visuales paisajísticas, se posibilita la existencia de espacios verdes de uso público de características basadas en los valores del paisaje.

3.4.- Acceso a la Vivienda.

- Se acompaña, como es preceptivo, un Estudio de Demanda de Vivienda Protegida, tal como se establece en el Decreto 75/2007 Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, regulándose las reservas adecuadas para satisfacerla.

- A tal efecto, se toma en consideración el marcado carácter, turístico estacional que puedan tener algunas implantaciones, así como su ubicación y sus conexiones con la Ciudad.

4.- Directrices Relativas a la Ordenación.

4.1.- Criterios y Fines perseguidos en la Clasificación y Calificación del Suelo.

- Consolidación de una oferta de primera residencia basada en viviendas de precio accesible.

- Creación de una oferta de viviendas de segunda residencia de calidad complementadas con ofertas deportivas y de ocio.

- Consolidación de la actividad industrial, con la colmatación del suelo urbano existente y la ejecución de los Sectores de suelo urbanizable programado.

- Preservación del paisaje natural y urbano, por medio del desarrollo de sectores compatibles con ello.

- Implantación en los desarrollos urbanos de máximos parámetros de calidad en todos los sentidos: calidad paisajística, sostenibilidad medioambiental, calidad urbanística, calidad edificatoria, calidad constructiva y calidad de servicios.

4.2.- Fijación de las Condiciones para la posible Clasificación de Nuevos Suelos Urbanizables.

- Se establece que la posible incorporación al proceso de urbanización de nuevos suelos en los términos señalados en el apartado 1.4 de estas DEUTs, se realice en los clasificados como suelo No Urbanizable Común, cumplimentándose en cualquier caso, las condiciones establecidas en la legislación urbanística territorial y medioambiental vigentes en ese momento.

Cabanes, Diciembre de 2014.

Por PAU, S.L.



Gerardo Roger Fernández



Luis Casado Martín