

## **DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO**

---

### **1.- Objetivos fundamentales del Plan no modificables.**

En el capítulo 6 de la Memoria Justificativa se diagnostican los principales problemas urbanísticos que afectan al municipio de Cerdá y se enumeran los fines y objetivos que se han tenido en cuenta para la elaboración del presente documento de planeamiento.

Estos objetivos establecen los criterios generales que se han considerado idóneos para la ordenación y transformación del suelo, aunque pueden ser modificados mediante planeamiento posterior, siempre que se justifique “expresa y concretamente cuáles son las mejoras para el bienestar de la población” (art. 54.2.D., L.R.A.U.) y que “las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional mejoren su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en aquélla” (art. 54.2.A., L.R.A.U.).

No obstante, teniendo en cuenta que el mismo artículo 54.2. faculta a los Programas para la modificación incluso de las determinaciones de la ordenación estructural, es preciso definir aquellos objetivos no modificables por planeamiento posterior.

Estos objetivos se resumen en las dos siguientes premisas fundamentales:

- 1.- Mantenimiento de una tipología residencial de baja densidad, sin permitir actuaciones edificatorias que rompan la armonía del paisaje urbano tradicional o desfiguren su visión.
- 2.- Ubicación de las áreas de uso industrial próximas a vías de comunicación principales, garantizando la separación del uso residencial y la accesibilidad a las mismas sin interferir con este uso, procurando incluso la separación de ambos mediante la creación de filtros verdes.

### **2.- Finalidad perseguida con la clasificación del suelo.**

El artículo 8 de la L.R.A.U. establece que el Plan clasificará todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, mientras que el artículo 9 prescribe que los terrenos en que esté previsto por el planeamiento someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas tendrán la consideración de suelo urbanizable y los que esté previsto su desarrollo, preferentemente, mediante Actuaciones Aisladas se entenderán clasificados como suelo urbano.

Por otra parte, el artículo 6.1. de la L.R.A.U. define las condiciones que debe cumplir una parcela para que tenga la condición de solar, mientras que el artículo 3.A. establece que el Plan preverá la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes exija producir dos o más solares simultáneamente, transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios.

Siguiendo estas directrices, se ha clasificado como:

- a) Suelo urbano, todas aquellas parcelas que cuentan con los servicios básicos para ser consideradas como solar, según el artículo 6.1. de la L.R.A.U.
- b) Suelo Urbanizable, todas aquellas parcelas que, situadas en zonas de borde del actual casco urbano o en bolsas interiores por urbanizar, se pretende destinarlas al crecimiento urbanístico de la población y no cuentan con los servicios urbanísticos enumerados en el artículo 6.1. de la L.R.A.U., completando de esta manera la trama urbana y mejorando el aspecto de los bordes o “fachadas” de la población.
- c) Suelo No Urbanizable, el resto del término municipal, con el propósito de salvaguardarlo de la acción urbanizadora y someterlo al régimen establecido en la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana del Suelo No Urbanizable y su modificación Ley 2/1997, de 13 de junio.

Por tanto, el término municipal de Cerdá queda clasificado en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, lo cual queda reflejado en los planos correspondientes.

En concreto, se contemplan las siguientes clases de suelo:

- 1.- Suelo Urbano, que comprende el actual casco urbano, junto con el resto de parcelas ya urbanizadas, aunque no estén edificadas.
- 2.- Suelo Urbanizable pormenorizado, que consta de seis áreas de suelo residencial y una de suelo industrial, en las cuales se establece su ordenación urbanística desde el mismo Plan, sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior, siendo únicamente necesario para su ejecución la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística. Para facilitar su desarrollo se ha dividido dicho suelo en otras tantas Unidades de Ejecución.
- 3.- Suelo No Urbanizable, que abarca el resto del término municipal. En él se distinguen dos tipos de suelo: de especial protección y común, según los criterios establecidos en el artículo 1 de la Ley 4/92, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Valencia, septiembre de 2.000  
El equipo redactor

Fdo.: Jorge Catalán Vázquez

Fdo.: Juan Navarro Martínez