

I. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

1.1. Situación actual.

Tras el correspondiente análisis de la situación actual, concluimos los principales problemas de la ordenación anterior, que resumiremos a continuación:

- Saturación del suelo urbano delimitado por el planeamiento anterior, prácticamente en su totalidad.
- Aparición de tipologías no previstas, sobre todo en las zonas de borde urbano, como las viviendas adosadas separadas del linde de la fachada.
- Inexistencia de suelo urbanizable, ya que , se tramitó en su día una modificación puntual de las Normas Subsidiarias para reclasificación de un sector de suelo no urbanizable de Protección Agrícola, a Urbanizable Industrial con Ordenación Pormenorizada, incluyendo dos unidades de ejecución en su ámbito, que en la actualidad se encuentra también desarrollado (Presentado el programa de Actuación Integrada que desarrolla ambas unidades), y pendiente de urbanización.
- Diversidad de volumetrías en el núcleo tradicional.
- Falta de medidas de protección del patrimonio local, en particular de los bienes inmuebles de interés para la conservación.
- Falta de suelo ordenado para la demanda creciente de viviendas, debido a la proximidad de las poblaciones de Xátiva y Rotglá-Corbera, y su buena comunicación con la red de carreteras.

1.2. Objetivos prioritarios de la ordenación urbanística territorial. Criterios de clasificación del suelo.

- En primer lugar, adecuar la regulación del Plan a la legislación urbanística vigente, utilizando en aquellos aspectos regulados por el Plan, la referencia a la normativa, ya que su contenido sigue el mismo orden de referencia que la misma contiene.
- En segundo lugar, conseguir la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por los arts. 12, 17 y 18 de la L.R.A.U. El Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Llanera de Ranos y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística, y en armonía con las diferentes actividades características de la población.
- Los objetivos específicos según la clasificación de los distintos tipos de suelo, teniendo en cuenta los criterios de clasificación que se han aplicado, son los siguientes:
 - En suelo urbano, cuya clasificación se ajusta a los criterios establecidos por el artículo 10 del RPCV, delimitándolo a partir del planeamiento vigente, que se mantiene salvo variaciones puntuales y ajustes de borde, los objetivos específico son:
 - Proteger la trama y el ambiente urbano del Núcleo Histórico, fomentando la rehabilitación y conservación de los edificios con tipologías tradicionales, y manteniendo la volumetría y características tradicionales en las nuevas construcciones.

- Ordenar las zonas de borde urbano, completando el tejido de Ensanche, dando continuidad a la red viaria y regularizando el contorno.
- Facilitar la gestión de las Unidades de Ejecución, con un reparto equitativo de beneficios y cargas, y en dimensión adecuada para hacer posible su gestión.
- Para el Suelo Urbanizable Residencial en torno al casco:
 - Reducir la densidad de viviendas y la ocupación del suelo en las zonas residenciales de ampliación. Para ello se destina a tipología de viviendas adosadas, con parcela libre ajardinada en el frente a viales.
 - Incrementar su superficie en la zona Este, en respuesta a la demanda detectada que hace prever una rápida colmatación de la franja reservada por el planeamiento anterior, evitando la ocupación de áreas menos apropiadas para ello.
 - Limitar su densidad máxima a 30 viv/Ha, en consonancia con su carácter residencial de media densidad.
- Para el Suelo Urbanizable Residencial de segunda residencia:
 - Regular las condiciones necesarias para que las construcciones y urbanización de parcelas armonicen con el entorno y reducir su alteración.
 - Limitar su densidad máxima a 13 viv/Ha, en consonancia con su carácter residencial de baja densidad.
- Para el Suelo Urbanizable Industrial:
 - Ubicar las industrias que pudieran acarrear molestias mayores para la población, junto al polígono existente.
 - Separar la red de saneamiento que recoge las actividades industriales de la del resto de la población, imponiendo para aquellas un sistema separativo y el tratamiento de sus aguas residuales.
- Criterios de clasificación de suelo:
 - En suelo urbanizable, cuya clasificación se ajusta a los criterios establecidos por el artículo 11 del RPCV, se configuran los siguientes sectores:
 - Sector PI, de uso industrial, situado al Norte de la población, destinado a la ubicación de industrias, almacenes y servicios, ya que se encuentra lindante a la población, y conectada al núcleo urbano, aunque estableciendo un elemento diferenciador a partir de la ubicación de las zonas verdes y de equipamientos.
 - Sector IN-2, lindante al PI, pero sin ordenación pormenorizada, quedando establecido como previsión de ampliación del PI, que en la actualidad se encuentra desarrollado y pendiente de urbanizar (Con el Proyecto de Urbanización aprobado, y adjudicado a un Urbanizador)
 - Sectores: R-1, R-2, y R-3, de uso residencial, situado al Este de la población, destinado a viviendas adosadas configurando un área de media densidad.
 - Sector R-4, de uso residencial, situado al Oeste de la población, destinado a tipología de viviendas aisladas, configurando un área de baja densidad.
 - Sector R-5, de uso residencial, situado al Oeste de la población, pero sin ordenación pormenorizada, destinado igualmente a viviendas aisladas, configurando un área de baja densidad.
 - Sector R-6, de uso residencial, situado al Este de la población, destinado igualmente a tipología de vivienda aislada en área de baja densidad.

Siendo sus objetivos específicos:

- Desarrollar la ordenación pormenorizada, facilitando su gestión y agilizando su urbanización, de acuerdo a la demanda real existente
 - Dotarlo del suelo Dotacional necesario, procurando concentrar los Equipamientos de la red secundaria para crear dotaciones de cierta importancia en su ámbito.
 - Establecer una previsión de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, para hacer frente a la futura demanda de suelo, tanto residencial como industrial, en una proporción adecuada a la realidad del mercado y del desarrollo urbanístico próximo-futuro de la población.
- En suelo no urbanizable, cuya clasificación se ha llevado a cabo según las condiciones señaladas por el artículo 1 de la LSNU, está constituido por aquellos terrenos que han sido excluidos del proceso de urbanización, siendo sus objetivos específicos:
- Evitar actuaciones propias de la urbanización.
 - En las zonas de dominio público y sus áreas de influencia, remitir a su legislación específica y grafiarlas en los Planos para facilitar su cumplimiento.
 - Evitar la implantación de actividades susceptibles de producir molestias, próximas a núcleos urbanos.
 - Establecer las protecciones adecuadas en función de las características de cada suelo:
 - Para la Zona de Protección Agrícola, evitar especialmente la ocupación del suelo con fines industriales o terciarios, salvo los estrictamente necesarios, y prácticas agrícolas con riesgo de contaminación del subsuelo.
 - Para el Suelo No Urbanizable de Protección Natural y Paisajística (SNUPN), que comprende las zonas de ramblas, barrancos, y su entorno inmediato. Presenta en su recorrido diversas zonas singulares de valor especial, por la vegetación que alberga, o los paisajes a que da lugar. Estos espacios se han señalado en el planeamiento, protegiéndolos contra actuaciones en su proximidad que pudieran desvirtuarlos.
- Las zonas de Dominio público (carreteras, vías pecuarias, cursos de agua), se han grafiado en la cartografía y referido en la normativa a la legislación que le es de aplicación, para facilitar su cumplimiento, incluyendo además a las dos primeras en la Red Primaria de reservas de suelo dotacional.

1.3. Criterios para los cambios de planeamiento tendentes a la reclasificación.

1º Deberán respetar el modelo territorial propuesto.

2º El crecimiento del Suelo Urbanizable deberá ser paralelo al crecimiento de infraestructuras y dotaciones públicas.

3º Las nuevas urbanizaciones de uso dominante residencial podrán ser únicamente de densidad media o baja, limitando la densidad de viviendas a los parámetros de las zonas más similares en este planeamiento.

4º El nuevo suelo urbanizable industrial deberá contar con sistema propio de depuración, y red de alcantarillado separativo.