



Ayuntamiento de Castalla

## PLAN ESPECIAL DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EDAR EN URBANIZACIÓN CASTALLA INTERNACIONAL

# PLAN ESPECIAL DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EDAR EN URBANIZACIÓN CASTALLA INTERNACIONAL

CASTALLA (ALICANTE)

PROMOTOR: EXMO. AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

ARQUITECTO: GABRIEL DOMÉNECH BARDISA

## **ÍNDICE**

### **A.- MEMORIA**

- A.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN
- A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- A.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES
- A.4.- NORMATIVA
- A.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### **B.- PLANOS**

- 01.- PLANO DE SITUACIÓN
- 02.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- 03.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – ESTADO ACTUAL
- 04.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 05.- MODIFICACIÓN PROPUESTA – PARCELA RESULTANTE



## PLAN ESPECIAL DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EDAR EN URBANIZACIÓN CASTALLA INTERNACIONAL

### A.- MEMORIA

#### A.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Por encargo del Ayuntamiento de Castalla se redacta el presente Plan Especial para la definición de un nuevo equipamiento dotacional dentro de la red primaria de la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Castalla de 8 de noviembre de 2002. El Plan Especial propuesto abarca parte de la Parcela 21 Polígono 12 (El Forcall) de Castalla, que está situada próxima a los sectores de "Campellos I" y Campellos II", junto al linde oriental de los mismos. Dicha parcela se encuentra clasificada como suelo no urbanizable de especial protección agrícola y se pretende incluirla dentro de la Red Primaria de equipamientos dotacionales, con uso de Infraestructura y Servicios Urbanos (rp-ID).

La razón para este cambio es el proyecto de colector de saneamiento y estación depuradora de aguas residuales de la urbanización Castalla Internacional que se prevé implantar en dicha parcela. La urbanización, dividida en dos sectores, Campellos I y Campellos II, cuenta con 600 residentes y se dotó en su momento con una depuradora cuyas características y mal estado impiden alcanzar los parámetros de calidad de vertido a cauce público, por lo que es necesaria la construcción de una nueva EDAR. La imposibilidad de ampliar la actual planta, así como la limitación que supone la necesidad de bombeo de las aguas residuales desde el sector Campellos II, situado en una cota inferior a la EDAR actual, hacen que la nueva planta, en la parcela elegida, sea la alternativa tanto técnica como ambiental más favorable.

Se ha redactado un proyecto por parte de la Excm. Diputación Provincial de Alicante con capacidad de tratamiento estimada a medio plazo (750 habitantes), existiendo la posibilidad de tratamiento, de acuerdo con el incremento de población que experimente la zona residencial. La parcela propuesta permite dicha ampliación.

Para ello, se está a lo dispuesto en los artículos 43 y 63 de la Ley 05/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que establecen los supuestos para la modificación de los planes y programas mediante planes especiales para ajustarlos al análisis más detallado del territorio.

#### A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Plan Especial propuesto obedece los siguientes objetivos fundamentales:

- 1.- Adecuar el Plan General de Castalla con la inclusión de un nuevo equipamiento dotacional con uso de Infraestructura y Servicios Urbanos (rp-ID), dentro de la Red Primaria de Ordenación Estructural para dar respuesta a las necesidades existentes de una nueva Estación Depuradora en la urbanización Castalla Internacional.

- 2.- Garantizar el cumplimiento de los parámetros de calidad de vertido a cauce público.

### **A.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES**

La parcela para la nueva EDAR consta de tres zonas: una zona pavimentada y vallada donde se ubicará propiamente la Estación depuradora según el proyecto de la Excm. Diputación Provincial de Alicante cuya superficie es 5.523,39m<sup>2</sup>; la carretera de acceso asfaltada a dicha zona; y una zona prevista para la salida de las canalizaciones, en paralelo al linde noroeste, de ancho 10m.

La superficie total de la parcela es de 8.291,36 m<sup>2</sup>.

### **A.4.- NORMATIVA**

La parcela se encuentra afectada por los artículos de Condiciones generales de los equipamientos (artículo 4.6), Infraestructura, servicios técnicos y administrativos (artículo 4.9), Condiciones generales para el suelo no urbanizable (artículo 6.14), y Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Actividades Agrícolas (artículo 6.20) del Plan General, que se transcriben:

#### **Art 4.6 Condiciones generales de los equipamientos**

1.- Titularidad: El suelo previsto para equipamientos será de titularidad pública.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de las dotaciones públicas en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento del uso terciario TE.1, TE.3 y TE.4 privados de nueva creación en suelo clasificado como dotacional público. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

2.- Usos permitidos: Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos TE, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

3.- Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

- a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.
- b) Si se trata de dotaciones locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.
- c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto en los artículos 16 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, o art. 20 de la misma Ley en los supuestos en ella contemplada.

#### **Art 4.9 Infraestructura , servicios técnicos y administrativos**

1.- Definición: Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos

2.- Condiciones de edificación y uso:

a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.



Ayuntamiento de Castalla

b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

#### **Art 6.14 Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable**

Todas las condiciones expuestas para el suelo no urbanizable en estas Normas Urbanísticas tienen carácter de ordenación estructural.

- a) La **altura** máxima permitida se especifica en el art. 5.5., según la tipología del uso. La altura se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno. Los diferentes volúmenes edificables, deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites. El número de plantas para todos los usos será de dos salvo, otra disposición de Normas específicas.
- b) La **edificación se situará** en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental y visual (minoración del mismo), prohibiéndose la edificación en las cotas más altas del entorno próximo, ponderando el ahorro de energía y confort climático. Con carácter general se establece un **retranqueo** de cinco metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas. En las proximidades de las vías pecuarias, caminos y cauces se estará a lo previsto en la legislación vigente.
- c) La composición de las **cubiertas** se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona.
- d) **Saneamiento y servicios.** Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso, que será como mínimo de fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquier de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- d<sup>1</sup>) En las áreas de protección de los pozos de captación de agua grafiados en los planos de clasificación no se permitirá la instalación de actividades potencialmente contaminadoras del subsuelo tales como granjas, vertederos, cementerios, depósitos de materiales peligrosos, etc.
- e) **Construcciones existentes.** Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de

PLAN ESPECIAL DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EDAR  
EN URBANIZACIÓN CASTALLA INTERNACIONAL

dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

- f) **Normativa aplicable.** Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la ordenanza municipal correspondiente.
- g) **Condiciones estéticas generales.** Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
- h) De conformidad con el artículo 10.3 L.N.U., será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantará arbolado alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.
- i) Viviendas unifamiliares existentes: Se entiende como tal aquellas edificaciones destinadas a residencia unifamiliar ejecutadas con licencia de obra, o en su defecto, que están terminadas y concurren los siguientes requisitos:
  - A) Que se pruebe por certificación del catastro, acta notarial u otro organismo competente, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con la realidad.
  - B) Que dicha fecha de terminación sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, por lo que no quepa adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - C) Que no conste en el Ayuntamiento la incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la edificación o si consta que se haya declarado su prescripción y archivo.

En el suelo No Urbanizable, en viviendas existentes se permitirán obras de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como ampliaciones de 25 m<sup>2</sup> techo, por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por éstas Normas Urbanísticas. Estas obras no requerirán autorización previa de Conselleria.

- j) Cuando se pretenda la realización de alguna actividad autorizada en el tipo de suelo que se trate mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico, podrá eximirse a la misma razonablemente, de aquellas limitaciones con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y rentalización del patrimonio.
- k) A los efectos contenidos en las presentes normas, se entiende por parcela existente a las fincas que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general.
- l) Disposición Transitoria:  
Los usos que, siendo incompatibles con la categoría y zona donde se ubican estén legalmente implantados, podrán mantenerse e incluso cambiar la titularidad. En las edificaciones donde se alberguen podrán realizarse obras de conservación,



Ayuntamiento de Castalla

acondicionamiento, exteriores y de demolición y aquellas que autoricen las normas específicas de cada zona. Estas edificaciones podrán mantener el tipo de uso actual.

- m) Las actividades que se pretendan implantar en virtud del Art. 20 de la Ley 4/92 por Procedimiento Extraordinario quedarán exentas del cumplimiento de los parámetros establecidos y normas de usos de la clasificación del suelo donde se vayan a ubicar. Podrán instalarse en los suelos comunes y en el de Especial Protección Agrícola.
- n) La parcela mínima para implantación de infraestructuras (en los tipos de suelo donde se autoricen y con las condiciones establecidas en los artículos preceptivos) será la existente, salvo que afecte a varias fincas en cuyo caso se requerirá tramitación de Plan Especial correspondiente. La ubicación de infraestructuras podrá simultanearse con otros usos establecidos o de nueva implantación de estas Normas.
- ñ) Las parcelas mínimas exigibles para las diferentes zonas de ordenación podrán estar formadas por varias fincas registrales del mismo titular que se vincularán registralmente entre sí.
- o) El uso de silvicultura permitido en los suelos no urbanizables de especial protección ecológico-paisajístico, paisajístico y Carácter Rural Agrícola, no incluye la tala de arbolado, que esta prohibida excepto cuando tenga como fin mejorar la cubierta vegetal o la restauración hidrológico-forestal. Excepcionalmente, y aún cuando no se den los dos supuestos anteriores, podrá ser autorizada la tala de arbolado en los siguientes casos:
  - Silvicultura preventiva (prevención de incendios).
  - Como medida extraordinaria por razones de protección fitosanitaria.
  - Si se trata de árboles muertos por causa natural.
  - Si fuere imprescindible para la construcción o conservación de instalaciones, infraestructuras u otras actividades legalmente permitidas.
  - Si fuere necesario para establecer cortafuegos o bandas de protección.

## **Art 6.20 Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Actividades Agrícolas ( E. P. A. A. )**

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 6 y concordantes de la L.S.N.U., con las siguientes condiciones:

### **1.- Usos:**

- a) **Característicos:** Agrícola intensivo moderado (AG.4/AG.5)
- b) **Limitados compatibles:**
  - \* Silvicultura (AG.2)
  - \* Vivienda unifamiliar (RE.1) vinculado a actividad agrícola.
  - \* Infraestructura de agua, energía (no eólica), gas, telecomunicaciones (ID.2)
  - \* Educativo-naturaleza (ED-8)
- c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

## 2.- Condiciones de las obras:

- \* Para viviendas unifamiliares vinculadas a actividad agrícola la ocupación máxima será del 2 % con superficie construida máxima de 400 m<sup>2</sup> techo.
- \* Para almacenes vinculados a actividad agrícola en parcelas superiores a 10.000 m<sup>2</sup> tendrán ocupación del 2% y una sola planta.
- \* Invernaderos o viveros con ocupación máxima del 10 %.
- \* En viviendas existentes vinculadas a actividad agrícola se permiten las obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, así como las ampliaciones de 25 m<sup>2</sup>/techo por una sola vez, cumpliendo las condiciones impuestas por estas Normas Urbanísticas.
- \* Los usos autorizados requerirán para su implantación la preceptiva tramitación en Consellería de Urbanismo (con procedimiento de autorización previa, D.I.C., E.I.A. ó Plan Especial, según proceda), previo a la licencia municipal.

## 3.- Condiciones de parcelación:

- \* Parcela mínima para parcelaciones: 25.000 m<sup>2</sup>, con las siguientes excepciones:
  - a) Si se tramita y aprueba ante la Conselleria de Agricultura una transformación de secano a regadío, en cuyo caso la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) En el supuesto que la finalidad de la división o segregación será la construcción o instalación de pozos, transformadores, depósitos y balsas de riego, ampliaciones de caminos o almacenes agrícolas y ganaderos, que será de 10.000 m<sup>2</sup> con resolución favorable según procedimiento establecido en Decreto 217/1.999.
- \* Parcela mínima para vivienda unifamiliar agrícola: 25.000 m<sup>2</sup>.
- \* Parcela mínima para otros usos: 10.000 m<sup>2</sup>.

## A.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El proyecto de colector de saneamiento y estación depuradora de aguas residuales de la urbanización Castalla Internacional que se prevé implantar en dicha parcela y motiva la redacción del presente Plan Especial es viable económicamente puesto que según la Intervención Municipal se dispone de un resto de fianza para el PAI de Los Campellos II de 853.129,10€, superior a los costes del presupuesto base de licitación previsto en el Proyecto de Estación Depuradora que asciende a 406.302,14€, y el coste de expropiación no tendrá una afección relevante en el presupuesto municipal al tratarse de suelo no urbanizable.

En cuanto a la sostenibilidad económica de la actuación, se considera que la estación depuradora proyectada es viable puesto que se trata de una infraestructura ajustada a las necesidades de la población actual y no supondrá un coste de mantenimiento superior a la depuradora existente.

Castalla, febrero de 2018



Gabriel Doménech Bardisa  
Arquitecto





Ayuntamiento de Castalla

## PLAN ESPECIAL DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EDAR EN URBANIZACIÓN CASTALLA INTERNACIONAL

**B.- PLANOS**



Ayuntamiento de Castalla

## PLAN ESPECIAL DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EDAR EN URBANIZACIÓN CASTALLA INTERNACIONAL

Plaça Major nº 1 – 03420 Castalla (Alicante) - C.I.F. P-0305300-F; Teléfono: 966 560 801 966 560 801 966 560 810; Fax: 965 560 031; <http://www.castalla.org> ; e-mail: [info@castalla.org](mailto:info@castalla.org)