

# PLAN GENERAL DEL T.M. DE CASTALLA ( ALICANTE )

## MEMORIA JUSTIFICATIVA



AYUNTAMIENTO DE CASTALLA  
Julio 2.002

## **INDICE**

### **1.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

#### **1.1.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO – ACTOS PREPARATORIOS**

#### **1.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN**

### **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

#### **2.1.- RESUMEN DEL ANALISIS TERRITORIAL (Síntesis de la Información Urbanística)**

#### **2.2.- EL PLANEAMIENTO ACTUAL**

#### **2.3.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL: DELIMITACION DE PROBLEMAS**

### **3.- LA PROPUESTA DE ORDENACION**

#### **3.1.- EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO: ALTERNATIVAS, COHERENCIA CON MUNICIPIOS COLINDANTES**

#### **3.2.- LA ORDENACION ESTRUCTURAL: Descripción y Justificación.**

- Directrices definitorias de la Evolución y Desarrollo propuesto
- La Clasificación del suelo.
- El Suelo No Urbanizable: su ordenación
- Las zonas de ordenación urbanística.
- Areas de Reparto y aprovechamiento tipo.
- La sectorización
- La Red Primaria de Dotaciones: Definición y Estándares

#### **3.3.- CUADROS RESUMEN DEL PLAN GENERAL**

## **PLANOS**

### **1.1.- ESTRUCTURA GENERAL NNSS VIGENTES**

### **1.2.- CLASIFICACION DEL SUELO S/ NNSS VIGENTES**

### **1.2.- CALIFICACION DEL SUELO S/ NNSS VIGENTES**

#### **2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO PROPUESTO - 1/10.000**

#### **2.2.- ZONAS DE ORDENACION Y RED PRIMARIA – 1/10.000**

## **1.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

## **1.1.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

Los instrumentos de planeamiento y en concreto, el Plan General, para entrar a formar parte del ordenamiento jurídico - urbanístico ha de seguir para su formulación, tramitación y aprobación, el procedimiento legalmente establecido. El régimen de ejercicio de la potestad de ordenación urbanística respecto al planeamiento general se encuentra regulado en el Capítulo Primero del Título segundo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U. en adelante) especialmente en sus artículos 38 a 41, en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 20/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (R.P.C.V. en adelante), y así como los preceptos no derogados ni expresa, ni tácitamente por oponerse o contradecir lo dispuesto en la Ley Valenciana, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana (T.R.L.S.).

En virtud de la legislación expuesta, la formulación y tramitación del Plan General de Castalla responde al siguiente iter procedimental, compuesto por diferentes fases, no todas ellas de carácter necesario.

### **1.1.1.- Actos Preparatorios de Elaboración**

El Artículo 155 del R.P.C.V., prevé la posibilidad de que a meros efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del Plan General, el Ayuntamiento potestativamente formule “ documentos de avance del planeamiento y anteproyectos parciales que sirvan de orientación para su redacción.”, en el presente caso el Modelo Territorial se ha redactado como avance del planeamiento, y además el Ayuntamiento de Castalla, en las comisiones de trabajo de Urbanismo efectuadas, ha analizado las problemáticas y propuestas que han servido de base para la redacción del Plan General.

### **1.1.2.- Acuerdo de Formulación y Encargo de Redacción**

En virtud de los artículos 35.1 de la L.R.A.U., 143 y 145 del R.P.C.V., como principio general los Planes Generales serán elaborados, modificados y revisados por los municipios o Ayuntamientos, y el citado artículo 145 del R.P.C.V., señala que “Los Planes Generales o sus Modificaciones han de ser redactados y suscritos por técnicos competentes al servicio de la Administración o contratados por ella”.

Dada la conveniencia y oportunidad de redactar el presente Plan General, el Ayuntamiento de Castalla decidió encargar El estudio y posterior Redacción del citado Plan General.

El pleno igualmente aprobó facultar a la Alcaldía tan ampliamente como en derecho proceda para firmar los documentos necesarios para llevar a cabo el presente acuerdo.

### **1.1.3.- Redacción Técnica y Procedimiento de Tramitación.**

1.- El Plan General fue finalmente adjudicado el día 17 de diciembre de 1.998, por el Ayuntamiento Pleno, formalizándose el 1 de febrero de 1999. Los trabajos de redacción técnica del Modelo territorial del Plan General se iniciaron formalmente por el equipo redactor a partir de la fecha de finalización de la adjudicación.

#### **2.- Período de consultas y negociaciones y concierto del modelo territorial.**

Art. 38.1 de la L.R.A.U. : “ *Durante la redacción técnica del Plan la entidad promotora formulará consultas y formalizará acuerdos con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el expediente. Tratándose de Planes Generales son preceptivas negociaciones y consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resultan afectados. En especial, será preceptivo el concierto con la Consellería competente en Urbanismo para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables.*”

##### **a) Consultas y negociaciones previas:**

Mediante distintas comunicaciones se ha informado a los municipios colindantes y administraciones cuyos bienes podrían resultar afectados del acuerdo de elaboración del Plan General, solicitando, si lo estimaban oportuno, que emitiesen informes, sugerencias u observaciones.

##### **b) Concierto del Modelo Territorial**

El Art. 38.1 L.R.A.U. en relación con los artículos 43 y 44 del R.P.C.V., exigen preceptivamente dicho concierto con la Consellería competente en Urbanismo. Según el art.43 del R.P.C.V. “*El concierto previo tiene por objeto garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento de la redacción del Plan, con su contexto supramunicipal, con los Planes de Acción Territorial aplicables y con la política urbanística y territorial de la Generalitat.*” El Equipo redactor elaboró el Modelo Territorial, integrado por la siguiente documentación, de acuerdo con el art. 44 del R.P.C.V. :

- A) Memoria Informativa
- B) Plano de Información, que refleje la clasificación y calificación de suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados y su grado de ejecución, de los no ejecutados.
- C) Memoria Justificativa
- D) Plano de Ordenación, a escala 1:10.000 de Clasificación del Suelo y Zonas de Ordenación y Red Primaria.

El Ayuntamiento de Castalla dio traslado de la citada documentación a la Consellería Competente en Urbanismo, mediante escrito que tuvo entrada en el Servicio Territorial de Alicante en fecha 14 de septiembre de 1.999. El Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, el día 30 de diciembre de 1.999, dictó Resolución que en su parte dispositiva establece:

*“ Evacuar el trámite de concierto previo previsto en el art. 38.1 de la LRAU, en los términos que se han transcrito anteriormente, significando al Ayuntamiento la necesidad de corregir las observaciones efectuadas”.*

De acuerdo con la resolución la tramitación efectuada así como la documentación aportada es la correcta y necesaria en virtud de los preceptos de la legislación urbanística vigente, estableciéndose unas observaciones a corregir o completar que han sido efectuadas en la presente documentación.

#### **1.1.4.- Exposición al público y suspensión automática de licencias y programas.**

- a) Solicitado el trámite de concierto previo con la Consellería de Urbanismo sobre el Modelo Territorial y formuladas las consultas con las Administraciones afectadas , Municipios colindantes y entidades representativas de colectivos ciudadanos, el Equipo Redactor concluyó la redacción técnica del Plan, de cuyos resultados trató la “Comisión de Seguimiento del Plan General” compuesta por un representante de cada grupo político municipal, procediendo de conformidad con el art. 38.2 L.R.A.U. someterlo a exposición pública en los términos en el regulados.

La documentación del Plan General se sometió al Pleno Municipal extraordinario celebrado el 16 de marzo de 2.000, que acordó, su exposición al público durante un mes desde la publicación del citado acuerdo (la publicación en el DOGV se produjo el 3 de abril de 2.000).

La citada exposición pública concluyó el 4 de mayo de 2.000.

De acuerdo con el art. 45 del R.P.C.V. la documentación que integra el Plan General elaborado es la siguiente:

A) Parte sin eficacia normativa:

- Documento de Información: Memoria y Planos.
- Memoria Justificativa.

B) Parte con eficacia normativa:

- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Normas Urbanísticas.
- Fichas de Planeamiento de desarrollo y de gestión.
- Catalogo.
- Planos de Ordenación.

La citada documentación se desarrollará de la siguiente manera, tal y como dispone el R.P.C.V.:

- Documento de Información, que en el presente caso se ha realizado de acuerdo con los artículos 46, 47, 48 y 49 del citado Texto Legal.
- Memoria Justificativa, que es el presente documento y que se ha redactado siguiendo los parámetros establecidos en el art. 50 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. El Estudio de impacto ambiental se ha recogido en documento diferente al presente.
- Las Normas Urbanísticas se han redactado de acuerdo con las directrices del R.P.C.V. en sus artículos 52, 53 y 54. Se ha desarrollado tanto las de carácter estructural como las referentes a la ordenación pormenorizada.
- Del mismo modo se han efectuado , en virtud de los arts. 55 y 56 del R.P.C.V., las fichas de Planeamiento y las de Gestión.

- De acuerdo con el art. 57 del citado texto legal se ha redactado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con la precisión exigida por el Capítulo VIII del Título Segundo de el mismo texto.
- Se adjuntan con este documento los Planos de ordenación estructural y ordenación pormenorizada de la manera exigida en los artículos 58 y 59 respectivamente del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Aclarar, de acuerdo con los criterios establecidos por la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, que cabe la división del actual complejo de Normas urbanísticas de los Planes Generales. En consecuencia, el Plan General propiamente dicho incluye el documento escrito de Normas Urbanísticas, que regulan esencialmente los aspectos de carácter estructural. Complementariamente el equipo redactor elaborará una serie de Ordenanzas de policía de la edificación, cuya tramitación es independiente del Plan General, pero que entrarán en vigor simultáneamente al mismo, por estimarse necesarias. Entre las Ordenanzas se encuentran las siguientes: Ordenanza de Desarrollo y Ejecución urbanística del Plan General, Ordenanza de policía de Edificación, Ordenanza de vertidos a la red municipal, , Ordenanza de canon de urbanización.

El acuerdo es competencia del Pleno Municipal ( Disposición Adicional Tercera de la L.R.A.U. y Art. 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril según redacción dada por el R.D.L. 5/1996 de 7 de Junio), que deberá adoptarlo por mayoría absoluta (Art. 47.3.i) de la Ley 7/1985, 2 de abril).

- b) Conjuntamente con la documentación del Plan General redactado, se sometió a Información pública el Estudio de Impacto Ambiental elaborado ( artículo 4 de la Ley 2/1989, de 3 de marzo de Impacto Ambiental y art.27.1.b de la L.R.A.U. ) y los Convenios Urbanísticos suscritos, con motivo y en relación con la formulación y aprobación del plan, con anterioridad a la correspondiente información pública del mismo ( Disposición Adicional 4ª de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, de suelo no urbanizable), aunque hasta el momento no se ha suscrito convenio urbanístico alguno, con motivo de su tramitación.
- c) El acuerdo por el que se convocó el periodo de información pública, estableció, la **suspensión del otorgamiento de licencias y programas**, en aquellas área del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, sin



que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión ( art. 57 L.R.A.U. y 152 R.P.C.V.).

- d) Como se ha citado anteriormente se produjo la publicación del Edicto de exposición pública del Plan General en los términos establecidos en el art. 38 de LRAU.
- e) Hasta el 2 de enero de 2.001 se han presentado en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Castalla sesenta y seis (66) escritos referidos al Plan General, correspondiendo cincuenta y dos (52) a alegaciones de particulares, siete (7) a informes de Administraciones Públicas y siete (7) a dictámenes de municipios colindantes. El total de alegaciones incluidas, “cuatro fuera de plazo”, han sido estudiadas e informadas por el Equipo Redactor, para su tratamiento en la Comisión de Seguimiento del Plan General y posterior resolución sobre su aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno.

De acuerdo con el estudio de las alegaciones el Ayuntamiento, mediante resolución de la Alcaldía de fecha 21 de diciembre de 2.000, determinó la aceptación de una serie de alegaciones, lo cual se ha reflejado gráficamente, a la espera de la aprobación por pleno municipal de toda la documentación del Plan.

Se han estudiado y tenido en cuenta así mismo todos los informes de los distintos Departamentos y Organos de las Administraciones Públicas, así como los dictámenes remitidos por los municipios colindantes. Los citados informes y dictámenes se solicitaron de acuerdo con lo preceptuado en el art. 38 de LRAU.

Con fecha 6 de octubre de 2.000 se firmó Convenio Urbanístico por este Ayuntamiento con los propietarios de la UE-2 de la Revisión del Plan, para la concesión de unos terrenos que posibilitaron el desarrollo y ejecución de la Ronda Foia.

**1.1.5.- Aprobación Provisional:**

*Art. 38.3 L.R.A.U.:” Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración que promueva o supervise la redacción del Plan resolverá sobre su aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consellería competente en Urbanismo interesando su aprobación definitiva”.*

El acuerdo es competencia del pleno municipal por mayoría absoluta de conformidad con la legislación expuesta anteriormente.

**1.1.6.- Otorgamiento de la aprobación definitiva:**

Adoptado el acuerdo de aprobación provisional, con las rectificaciones que se hayan estimado oportunas, se remitirá a la Consellería competente en Urbanismo que procederá al Otorgamiento de la aprobación definitiva de acuerdo con la regulación contenida en los arts. 39, 40 y 41 de la L.R.A.U. y de los arts. 161 a 165 del R.P.C.V.

## **1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **1.2.1.- De la Revisión del Planeamiento**

Las Normas Subsidiarias de Castalla, que son la adaptación y revisión del Planeamiento anterior, fueron publicadas en el B.O.P. de 04/03/1989 y se encuentran vigentes desde aquella fecha. El periodo de vigencia de las citadas normas se estableció en diez años , con lo que en el presente momento se ha cumplido el periodo de vigencia que se estableció para el mismo.

Esta vigencia unida a la gran extensión de leyes aparecidas con posterioridad al Plan General y que afectan de lleno a la ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, plantean la necesidad de establecer un nuevo planeamiento que adapte las modificaciones de este y asimismo pueda plantear la estrategia para el desarrollo futuro.

Desde el año 1989 hasta la fecha se han desarrollado la Ley 8/90 el R.D.L. 1/92 derogado en parte por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20/03/97, la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE 14/4/98) y las leyes de la Comunidad Valenciana del suelo no urbanizable y su modificación, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOU) de todas ellas base de la ordenación urbanística y otras leyes sectoriales estatales como autonómicas (carreteras, costas, vías pecuarias, forestales, etc..).

Este conjunto de sucesos obliga en sí mismo a la revisión el planeamiento, si a esto le sumamos los planteamientos de desarrollo que el Plan preveía y las actuales necesidades y características del municipio es urgente la revisión del Plan General.

Conforme a esta base el Ayuntamiento de Castalla con fecha 17/12/98 encarga el "Plan General del Municipio de Castalla". El estudio y propuesta una vez realizados se debaten en diversas comisiones de trabajo municipal, en donde se analizan las alternativas al modelo propuesto.

### **1.2.2.- Planeamiento Supramunicipal**

No existe en la actualidad ningún planeamiento de rango supramunicipal que afecte al Término Municipal de Castalla.

El avance del Plan de Desarrollo Urbanístico de la Comunidad Valenciana incluye este municipio en la Demarcación Territorial Alcoi-Cocentaina y en el Distrito Territorial Alcoi-Cocentaina en el Area Funcional de Ibi, que incluye los municipio de Ibi, Tibi, Castalla y Onil..

### **1.2.3.- Futuro Modelo Territorial**

No existiendo planeamiento supramunicipal que afecte al Término Municipal de Castalla el Modelo Territorial se referirá al municipio en concreto si bien se plantearán los grandes elementos vertebradores, teniendo en consideración los municipios colindantes.

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

## 2.1.- RESUMEN DEL ANALISIS TERRITORIAL (Síntesis de la Información Urbanística)

### 2.1.1.- Introducción

El Análisis Territorial, como información urbanística del Plan General, se ha realizado en función de tres grandes áreas temáticas: El Medio Físico, El Medio Urbano y el Socio-económico. De estos análisis se obtienen una serie de conclusiones que sirven de base para la detección de la problemática urbanística actual así como para el establecimiento de una propuesta de ordenación. Por ello y como base metodológica, a continuación, realizaremos una síntesis de la información urbanística, con las conclusiones que de ella se derivan a fin de servir de nexo de unión entre el análisis y el modelo territorial proyectado.

### 2.1.2.- El Medio Físico

- a) El Estudio de Capacidad de Acogida del Medio Físico realizado, aborda aquellos aspectos territoriales del soporte sobre el que se asienta el término municipal, realizando los estudios de relieve, geológicos, hidrológicos, climatológicos, edafológicos, de vegetación y fauna existentes, así como de los riesgos existentes, en función de los análisis realizados. En base a estos determina las diferentes unidades fisiográficas, de capacidad y orientación de uso, unidades paisajísticas, que evaluadas establecen la CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO y que servirán de base al modelo territorial en cuanto a su implantación sobre el soporte territorial.

Para ellos en esta síntesis, solo abordaremos las conclusiones y la orientación urbanística que del estudio de capacidad de acogida se derivan.

Entendemos por Capacidad de Acogida la disponibilidad de cada unidad ambiental a las distintas figuras del planeamiento, de manera que aquellas unidades no presenten limitaciones de riesgos, ni de interés para la conservación, presentarán una Capacidad de Acogida Muy Alta, mientras que aquellas unidades con fuertes limitaciones por riesgos e interés para la conservación tendrán una Capacidad de Acogida muy Baja.

Se diferencian las siguientes unidades ambientales :

- b) **Unidad Ambiental UA1.** En esta amplia unidad englobamos el oeste del término, elevaciones montañosas de la Sierra de Argueña, afloramiento cretácicos que constituyen los Cabeços, Sierra de Castalla, Sierra del Frare, el Maigmo, las vaguadas intramontanas del barranco del Negro, barranco del Peret y de la Escuriá, barranco de Pusa y Catí, y pies de monte que conforman la transición entre las elevaciones montañosas y el valle.

Constituyen una única unidad paisajística, en la que alternan elevaciones montañosas de pendiente abrupta y muy abrupta, y valles intramontados de pendiente ondulada que separan estas elevaciones, caracterizados estos por la densa red de barrancos que los atraviesan, los pie de montes los hemos englobado en esta unidad, ya que la vegetación en ellos existente, pinos y matorral les confieren características similares al resto de la unidad.

La vegetación existente es una garriga esclerófila, que no supera el metro de altura, compuesta por *Quercus coccifera* y *Rhamnus lycioides* acompañada de la asociación Rosmarino-Ericion con gran presencia de especies más termófilas como *Ulex parviflorus*, *Genista scopius* y *Globularia alypum*.

La vegetación es en general abundante, contando con un número apreciable de especies de la serie climática.

Dentro de esta unidad paisajística, uniformada por el tipo de vegetación existente, destacan los escarpes de El Despeñador en la Sierra del Frare, los escarpes de la Sierra de la Argueña, en las proximidades de La Replana y los escarpes del Maigmonet en el Sierra del Maigmo.

Destacamos asimismo la densa red de barrancos que atraviesa los valles intramontanos, tapizados por una abundante vegetación correspondiente a la garriga.

Contrastando con la vegetación natural y la complejidad topográfica, resaltamos la belleza de los cultivos abancalados (frutales de secano) existentes en las zonas más llanas.

Como elementos artificial, singular, destacamos los pozos de nieve existente en la Sierra de la Argueña y en la Sierra del Maigmo.

Destacamos la belleza del contraste entre la vegetación natural de los pie de monte y el valle aluvial (suoreste del término), y la belleza de al Foia de Catalina, Hito Paisajístico constituido por afloramiento del Keuper.

**Riesgos:** Riesgo de contaminación de los acuíferos cársticos. Riesgo de desprendimiento en las zonas de escarpes. Riesgo de deslizamiento y desplazamientos en masa en los afloramientos de arcillas verdes de la sierra de la Argueña, en las margas que constituyen los pie de monte y en los afloramientos del Keuper (Foia de Catalina en el barranco del Negro). Riesgo de erosión potencial Muy Alto si desaparece la cobertura vegetal.

Unidad cuyas características ambientales: fauna en la que existen especies que según la Directiva 79/409CE, Real Decreto 439/90 y Directiva Habitat (1.992) deben ser protegidas, el interés de su vegetación por su abundancia, composición florística y la función que realiza

en la disminución de los procesos erosivos, del riesgo de desertización, del riesgo de avenidas y por la calidad de su paisaje, se ha valorado con un **I.C.A. Alto**, todo lo anteriormente citado supone, que esta unidad en su conjunto, tenga una **Capacidad de Acogida Muy Baja**, admitiendo únicamente calificaciones urbanística que supongan una especial protección.

- c) **Unidad Ambiental UA2.** Esta unidad la constituyen las elevaciones montañosas situadas al este del término, Sierra del Madroñal y Alto de la Cueva.

La vegetación existente son pinadas acompañadas de la asociación *Rhamno Iycioidi-Querceto cocciferae Rosamarino-Ericion*. La conexión de la Sierra dels Madroñals con la Sierra del Cuartel, de vegetación típicamente mesomediterránea, actuaría además como corredor para la expansión de ciertas especies más exigentes en cuanto a humedad. La presencia de la carretera CV-798 y del Barranco de la Fuente de Mariscar o Vivens así como de las fuertes pendientes en algunas zonas han hecho que esta sierra queda diferenciada de la zona aluvial. Estos dos factores han contribuido a que la Sierra dels Madroñals presente un aspecto equivalente en cuanto a cobertura y composición florística a las sierras del extremos Oeste del término.

Las ausencia de escarpes y de vaguadas diferenciadas disminuye los contrastes y por ende la calidad paisajística de esta unidad.

Los materiales que la constituyen son calizas, dolomías y margas, materiales permeables, constituyendo por tanto fuente de recarga del acuífero cárstico.

**Riesgos:** Riesgo de contaminación del acuífero cárstico. Riesgo de erosión potencial Alto si desaparece la cobertura vegetal.

Unidad valorada con un **I.C.A Alto**, por la calidad de su fauna y vegetación. Su capacidad de Acogida es Baja, admitiendo únicamente calificaciones urbanísticas que supongan una especial protección.

- d) **Unidad Ambiental UA3.** Noroeste del término municipal. Unidad de pendiente 10 %, dedicada al cultivo de frutales de secano, (almendros, olivos, vides...), el paisaje lo caracteriza la linealidad de los bancales que descienden suavemente desde las laderas de los Cabezos, y la ausencia de edificaciones. La zona tiene calidad y contraste visual.



Su vegetación son cultivos abancalados de almendros y olivos acoplados a la pendiente del terreno.

Los materiales que constituyen son depósitos del Cuaternario, gravas, arenas y arcillas.

**Riesgos:** Vulnerabilidad del acuífero detrítico por porosidad.

Unidad dedicada al cultivo de frutales de secano, su litología y pendiente así lo aconsejan. Se ha valorado con un **I.C.A. Medio**, función de su carácter agrícola. Admite calificaciones urbanísticas que protejan este carácter. **Capacidad de Acogida Media**, función de su carácter rural.

- e) **Unidad Ambiental UA4.** Proximidades del núcleo urbano, norte y parte central del valle del río Verde o río de Castalla en esta subunidad incluimos el núcleo urbano, los polígonos industriales y el Castillo. La pendiente de la unidad es prácticamente llana, el paisaje es un paisaje rural de agricultura de secano, sometido a una fuerte presión antrópica, que ha determinado la presencia de abundante diseminado de viviendas, no habiéndose producido abandono de los cultivos, con lo que se mantiene el carácter rural.

El núcleo urbano es armónico, rota esta armonía por algunas edificaciones cuya altura impacta negativamente, los polígonos industriales están bien ordenados.

El Castillo, situado en un altozano (774 m.), domina todo el valle y constituye un Hito Paisajístico de indudable belleza.

La vegetación existente son cultivos de frutales de secano, mayoritariamente almendros.

Los materiales que la constituyen son depósitos del Cuaternario, gravas, arenas y arcillas.

**Riesgos:** Vulnerabilidad del acuífero detrítico por porosidad.

Es la parte del termino que soporta una mayor presión antrópica, al encontrarse en ella, el núcleo urbano, los polígonos industriales y la mayor parte del diseminado de viviendas. Conforme nos alejamos del núcleo urbano su carácter rural es más patente. Se ha valorado común **I.C.A. Bajo**, lo que supone una Capacidad de Acogida **Alta**. Admite cualquier tipo de calificación respetando en la manera de lo posible su carácter rural. No se debe ubicar en ella vertedero de R.S.U. al ser permeable por porosidad. La ubicación en esta unidad de vertedero de inertes, conllevaría un riesgo de Impacto Paisajístico, sería necesario realizar un estudio previo, planteando medidas correctoras que minimizarán el Impacto reseñado.

- f) **Unidad Ambiental UA5.** Zona del término, comprendida entre el río Verde y las elevaciones del Este del término. Esta unidad por su pendiente y litología es la más adecuada para la agricultura, en ella se encuentran las zonas más fértiles y de mayor tradición “Alfas” “Les Jovaes”.

El paisaje es un paisaje rural de agricultura de secano, sometido a una menor presión antrópica que la unidad anterior, por su lejanía del núcleo urbano y por el tamaño mayor de las parcelas. Su calidad y contraste visual es superior al de la unidad UP3-2, por el contraste de la vegetación de humedal del cauce del río Verde y la vegetación natural, matorral y pinos existente entre el cauce del río Verde y el barranco de Ibi, y el barranco de Mariscar ó de Vivens.

Los materiales que la constituyen son limos y arcillas.

**Riesgos:** Es la parte del término en la que se encuentran situados los terrenos más idóneos para dedicarlos al cultivo, y tradicionalmente esta ha sido su orientación. Se ha valorado con un **I.C.A. Alto** función de su interés agrícola. Su capacidad de **Acogida** es **Baja**. Admite calificaciones que protejan su orientación.

- g) **Unidad Ambiental UA6.** Zona del término comprendida entre el barranco del Ventisclar y el Sur del término. Esta zona aunque pertenece al valle, presenta una mayor complejidad orográfica, debido a la red de barrancos, que procedentes de las elevaciones montañosas del oeste del término la atraviesa, y por los pequeños asomos de colinas triásicas y del Keuper, que se introducen como una bolsa por el collado aprovechado del río hacia el norte, dando a su alrededor relieves rojizos y verdosos.

El paisaje consiste en una alternancia de zonas de cultivos de secano y vegetación de pastizal, matorral y pinos en Cabeço de los Campellos y Torrocha.

Destacamos la belleza de la Espartosa, Pla de les Caves Baixes y Pla de les Caves, que constituyen zonas de transición dedicadas al cultivo, entre los pie de monte y el valle.

Destacamos asimismo como Impacto Paisajístico negativo, el vertedero de inertes existente en las proximidades de la carretera A-213 y como Impacto Ambiental Severo por el riesgo de erosión inducido por el movimiento de tierras, a todas luces excesivo, que se está realizando en su proximidades para acometer una urbanización.

Cualquier actuación en esta zona de riesgo de erosión potencial muy Alto, debe ser muy cuidadosa con los movimientos de tierra, debiendo realizarse los mínimos imprescindibles y

realizando los taludes en forma y manera tal que se evite el riesgo de deslizamiento y de erosión, revegetándolos posteriormente, bien con matorral de la serie climática existente en el término o con frutales de secano.

El vertedero de inertes adolece de planificación de los vertidos, produciéndose una dispersión inadecuada de estos y un fuerte impacto paisajístico negativo desde la carretera A-213.

Los materiales que la constituyen son gravas, arenas, arcillas, lentejones de conglomerados y en alforamientos del Keuper arcillas y yesos.

**Riesgos:** Riesgo de erosión potencial Muy Alto en los afloramientos del Keuper. Riesgo en esta zona de subsidencia.

Es la zona del valle que tiene mayor riesgo de erosión potencial por afloramientos del Keuper y en la compleja red de barrancos que la atraviesa, los cultivos abancalados existentes en gran parte del cauce de los barrancos, cumplen una misión primordial en la prevención del riesgo de avenidas y riesgo de erosión y deslizamiento, la vegetación natural existente en ellos y en los afloramientos del Keuper disminuyen asimismo el riesgo de erosión y deslizamiento, es por lo tanto muy importante que se mantengan. Se ha valorado con un **I.C.A. Medio** función de estos riesgos. Su **Capacidad de Acogida** es **Media**. Admite calificaciones que protejan su carácter actual, en los afloramientos del Keuper. Los movimientos de tierras en esta unidad pueden inducir procesos erosivos irreversible.

### 2.1.3.- El medio urbano

El **tejido urbano** de Castalla presenta una estructura a partir del núcleo medieval entorno al Castillo (Casco Antiguo) que se desarrolla en primer lugar en un área de Ensanche de Casco con grandes manzanas en retícula, para continuar con un Primer Ensanche con manzanas, retranquearse, hasta llegar al Ensanche Moderno de los últimos años, existiendo piezas entre tramas de carácter industrial, provocadas por antiguas fábricas, hoy poco a poco en traslado hacía el área industrial.

Desde el punto de vista de las infraestructuras, no existen déficits en la actualidad dignos de reseñar, encontrándonos con una suficiente red de agua potable, con una empresa privada encargada del mantenimiento, y su abastecimiento garantizado por tres depósitos de 4.100 m<sup>3</sup> de capacidad total . Existe una depuradora biológica en las proximidades del casco y la red de

colectores se distribuye en las proximidades del casco y la red de colectores se distribuye por el suelo consolidado y en consolidación.

La red viaria se encuentra en buen estado de pavimentación y únicamente la Avda. de Ronda se encuentra en explanación y red de saneamiento sin pavimentación realizada, si bien se trata en algunas zonas de áreas de consolidación y con proyectos de urbanización y ejecución en trámite.

### Los equipamientos

Para la escala del municipio de Castalla el nivel general de equipamientos puede ser considerado de aceptable. Sin embargo, hay que hacer algunas matizaciones.

Si para el tamaño de la ciudad tiene un nivel de equipo deportivo muy correcto no ocurre lo mismo para las zonas libres que, en general, son escasas y muy atomizada. La mayoría son plazas urbanizadas, y únicamente el Parque Municipal tiene un tamaño superior a la media de esos espacios libres.

Otra cuestión que habría que plantearse es el relativo al preescolar. Castalla es una ciudad con una fuerte localización de empleo que potencialmente hace posible el acceso a la mujer al trabajo. Sin embargo, carece de un adecuado equipo para niños en edad preescolar. Sería conveniente considerar la posibilidad de plantear una gestión municipal de equipo preescolar (Escuela Municipal Infantil) para resolver esta cuestión.

#### EQUIPOS. CUANTIFICACIÓN Y ESTANDARD (Sobre población 1998)

	SUP. (m <sup>2</sup> )	STANDARD (m <sup>2</sup> /Hab.)
1. PREESCOLAR	95 *	0,012
2. ESCOLAR	33.282	4,38
2.1. PRIVADO	3.434	0,45
2.2. PUBLICO	29.848	3,93
3. ASISTENCIAL	392	0,05
4. DEPORTIVO	39.596	5,22
5. VERDE (>500 m <sup>2</sup> )	6.698	0,88
6. ESPACIOS LIBRES/PLAZAS	1.532	0,20
7. OTROS (CULTURAL)	1.960	0,25

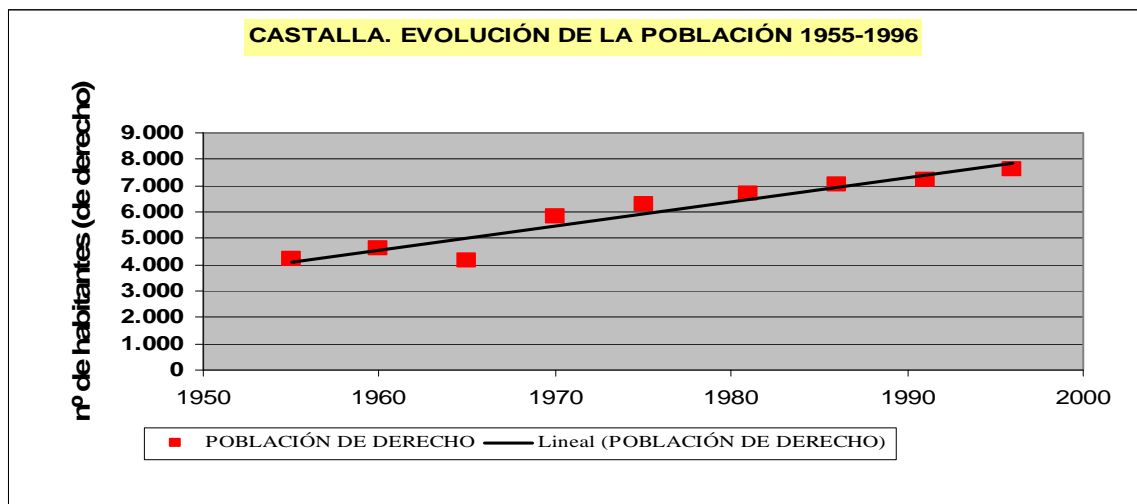
\* Privado

Se describen a continuación las actuales dotaciones:

<b>DOTACIONES</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>Sup. Construida</b>
1.- Casa de Cultura	Avda. Padre Polanco	1.959,89 m <sup>2</sup>	615,97 m <sup>2</sup>
2.- Colegio María Asunta	Avda. Padre Polanco	3.433,97 m <sup>2</sup>	873,00 m <sup>2</sup>
3.- Parque Municipal (Zona Verde)	Avda. Padre Polanco	3.488,19 m <sup>2</sup>	---
4.- Centro de Salud	C/ Colón	392,68 m <sup>2</sup>	---
5.- Parque	C/ Huerta de la Vila	1.460,44 m <sup>2</sup>	---
6.- Col.legi Public Tomas Rico Sapere	Avda. Constitución	17.667,89 m <sup>2</sup>	2602,83 m <sup>2</sup>
7.- I.E.S. Enric Valor	Avda. Ronda Foia	12.182,63 m <sup>2</sup>	3.352,84 m <sup>2</sup>
8.- Polideportivo Municipal	Avda. Ronda Foia	39.595,76 m <sup>2</sup>	27.672,26 m <sup>2</sup>
9.- Glorieta de L'Esriptor Enric Valor	Glorieta de L'Esriptor Enric Valor	1.750,69 m <sup>2</sup>	---
10.- Espacio Libre - Plaza	Avda. Ronda Foia	308,65 m <sup>2</sup>	---
11.- Espacio Libre – Plaza	C/ Pintor Sorolla	148,07 m <sup>2</sup>	---
12.- Espacio Libre – Plaza	C/ Jorge Juan	282,40 m <sup>2</sup>	---
13.- Plaça L'Era del Cavalls	Plaça L'Era del Cavalls	142,64 m <sup>2</sup>	---
14.- Espacio Libre – Plaza	Plaza de la Iglesia	177,64 m <sup>2</sup>	---
15.- Espacio Libre – Plaza	C/ Pintor Segrelles	473,33 m <sup>2</sup>	---
16.- Espacio Libre – Plaza Iglesia Parroquial	Plaza de la Iglesia	870,19 m <sup>2</sup>	---
17.- Iglesia Mínimos Franciscanos	C/ Petrel	515,64 m <sup>2</sup>	---
18.1.- Zona Verde	Zona Industrial	2.062,50 m <sup>2</sup>	---
18.2.- Zona Verde	Zona Industrial	4.980,00 m <sup>2</sup>	---
18.3.- Zona Verde	Zona Industrial	4.097,50 m <sup>2</sup>	---

### 2.1.4.- Aspectos socioeconómicos

La población del Municipio ha pasado de cerca de 4.000 habitantes en 1.955 a más de 7.500 40 años después. Estos números, expresados como incremento absoluto podrían sugerir un incremento moderado, cifrado exactamente en 3.392 personas. Sin embargo, la expresión porcentual de esta evolución deja bien claro que esto no es exactamente cierto. La población de Castalla era, en 1996, un 80% más numerosa que en 1.955.



De los estudios de población, su estructura y distribución, se realizan las proyecciones de población, (1.999-2.011) mediante el método de regresión y el de cohortes.

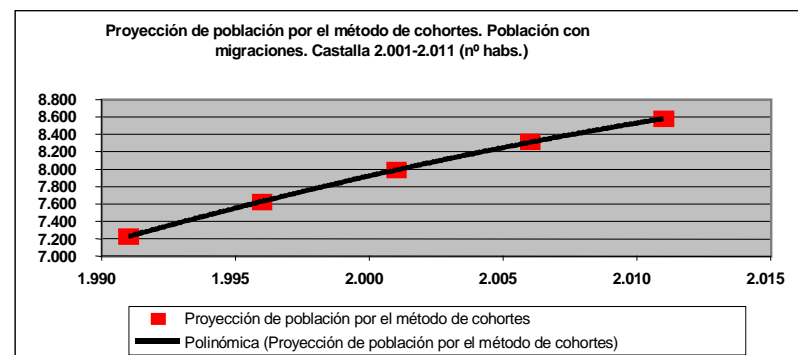
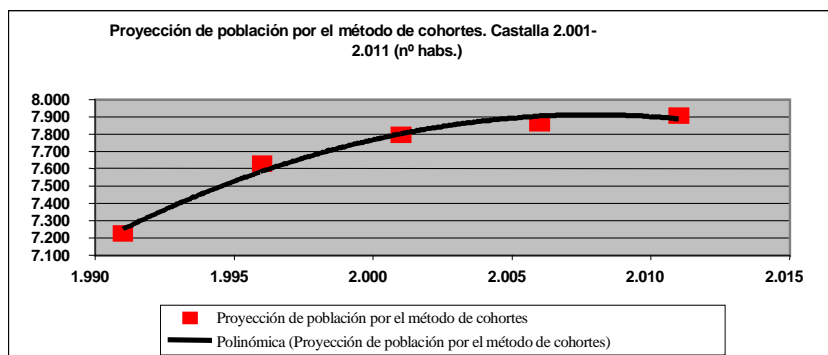
Por el primer método se obtiene:

Intervalo de confianza al 95%		
nº de habitantes (Castalla)		
	límite inferior	límite superior
<b>2.001</b>	7.810	8.718
<b>2.006</b>	8.257	9.176
<b>2.011</b>	8.704	9.634

Es decir, la población de Castalla, según la regresión efectuada, no llegará, en ningún caso, a los 10.000 habitantes en el año 2.011.

Por el método de cohortes,

DATOS Y RESULTADOS SOBRE LA ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA DEL MUNICIPIO DE CASTALLA											
MIGRACIONES POR COHORTES. Proyecciones (Cont.)											
Edad	AMBOS SEXOS CON MIGRS.				AMBOS SEXOS SIN MIGRS.				TOTAL MIGRACIONES		
	1.996	2.001	2.006	2.011	1.996	2.001	2.006	2.011	1996/2001	2001/2006	2006/2011
0-4	443	467	477	468	443	461	457	437	6	20	31
5-9	488	452	476	486	488	441	459	455	11	17	31
10-14	461	487	451	475	461	487	440	458	0	10	16
15-19	625	459	486	451	625	460	486	440	-1	0	11
20-24	620	620	458	484	620	623	459	485	-3	0	-1
25-29	661	672	672	497	661	618	621	457	54	51	40
30-34	632	690	700	701	632	658	615	618	32	84	83
35-39	588	640	698	708	588	629	656	613	10	43	95
40-44	441	591	642	701	441	584	625	651	6	17	50
45-49	462	463	618	673	462	436	578	619	26	40	55
50-54	391	455	455	609	391	454	429	568	1	26	41
55-59	340	382	444	445	340	380	441	416	2	3	28
60-64	382	339	383	445	382	325	363	421	14	20	24
65-69	406	366	325	366	406	354	301	336	12	24	30
70-74	307	387	349	311	307	361	314	267	26	34	43
75-79	166	249	312	281	166	250	293	256	-1	19	26
80-84	131	146	220	273	131	115	174	204	31	46	70
>84	86	80	89	134	86	101	100	127	-21	-11	7
									206	445	681



Los datos obtenidos del estudio presentado en las tablas anteriores permiten destacar las siguientes conclusiones:

- Al igual que ocurría con el caso de las proyecciones obtenidas mediante regresión, la proyección por el método de cohortes pronostica un incremento sostenido de la población, si bien, en términos generales, algo menor.
- Es fácil observar cómo la mayor parte del crecimiento va a ser causado por la migración. El crecimiento natural va a ser, por el contrario, cada vez menor, aunque sin llegar a ser negativo en ningún periodo intercensal.
- El resultado final, y la interacción de ambos tipos de crecimiento se pone de manifiesto en los cuadros precedentes. En los mismos, se puede observar cómo la tendencia del es claramente hacia menores tasas de crecimiento si observamos la curva de evolución natural de la población. Sin embargo, la tasa, aunque también levemente decreciente, muestra una evolución mucho más lineal al tener en cuenta también el crecimiento migratorio.

### Conclusiones y resultados finales de las proyecciones de población

Sin duda el resultado más importante del estudio sobre la población de Castalla en el periodo de vigencia del P.G. es que la ésta va a seguir creciendo, aunque a un ritmo bastante suave.

Con la unión de los dos sistemas aplicados puede obtenerse un resultado bastante fiable de cuál va a ser la población hasta el año 2.011. En este sentido, hay que decir que la predicción del método de cohortes para los años 2.001 y 2.006 está dentro del intervalo de confianza al 95% calculado con el método de regresión. No ocurre lo mismo, sin embargo, para el dato del año 2.011, que queda levemente por debajo del límite inferior.

Uniando los resultados, podemos obtener los límites definitivos en los que, se prevé, se situará la población de Castalla:

<b>Intervalo de confianza al 95%</b>		
<b>nº de habitantes (Castalla)</b>		
	límite inferior	límite superior
<b>2.001</b>	7.810	8.718
<b>2.006</b>	8.257	9.176
<b>2.011</b>	8.581	9.634



### **El sector agrario**

En el futuro próximo, lo que cabe esperar del sector agrario puede resumirse en lo siguiente:

- Mantenimiento del valor prácticamente residual del sector en el conjunto de la economía local.
- Tendencia al decremento del número de empresarios dedicados de forma principal a la agricultura.
- Mantenimiento del régimen de propiedad como régimen principal de tenencia de la tierra.
- Continuación en el proceso de envejecimiento de los propietarios de las explotaciones.

Como último punto, es importante hacer hincapié en la siguiente reflexión, sin duda importante para el futuro del sector agrario de Castalla.

En Castalla hay una zona que aglutina las tierras más fértiles del término municipal. Es allí donde se concentran las mayores explotaciones, aquellas que han sido definidas como de “agricultura comercial”. Esta realidad puede verse comprometida en un futuro próximo dado que la nueva autovía Alicante-Alcoy-Villena atravesará precisamente dichas explotaciones.

Este factor, sin duda de considerable, unido a la vocación industrial cada vez más definida del municipio hace que no se pueda pensar en una evolución claramente positiva del sector en el municipio.

### **El sector secundario**

La evolución del sector industrial a medio plazo dependerá tanto de factores endógenos como las posibles facilidades o ventajas que la localización en el municipio pueda suponer, ya sean de tipo institucional, de accesibilidad, de tejido empresarial asociado, etc; o exógenos, como el papel que jueguen entidades territoriales de mayor rango, o incluso la evolución de la situación económica internacional (no hay que olvidar que industrias como el juguete tienen un fuerte componente exportador).

Sin embargo, sí parece haber datos suficientes que permiten hablar de una tendencia hacia el crecimiento de la demanda de suelo industrial en Castalla:

- Por un lado, la Generalitat Valenciana parece haber apostado por un eje vertebrador por el interior, que se concreta en la mejor conexión entre Valencia y Alicante vía Alcoy. La

autovía interior, que atraviesa el término municipal de Castalla, y que otorgará salidas rápidas a los productos bien hacia la costa, bien hacia el centro peninsular (conexión con Villena) hace que la Hoya de Castalla, que durante años ha sobrevivido a problemas de mala conectividad con sus mercados potenciales, se convierta en una zona de mayores ventajas comparativas.

- Por otro lado, las perspectivas de la economía local, ya integrada plenamente en Europa, puede, aunque es un factor incierto, encontrar aún ventajas comparativas como las derivadas de los costes unitarios (al menos mientras el coste de la mano de obra siga siendo más barato). En este sentido, el control de la inflación, una vez los tipos de interés y el tipo de cambio son únicos, se antoja como factor fundamental para la ganancia o pérdida de mercados potenciales.
- Las previsiones oficiales de los distintos gobiernos apuntan a unos años de crecimiento económico en general, con lo que el efecto, sin duda importante (años 92-95) de un ciclo económico contractivo parecen descartados, al menos a corto plazo.

En conclusión, los factores que permiten vislumbrar un crecimiento en el sector parecen tener más fuerza que aquellos que hacen prever lo contrario. En todo caso, sí parece poder hablarse de dos horizontes temporales:

- A medio plazo, si bien la tendencia de crecimiento es superior a la ocurrida en la década anterior (recordar que la crisis económica ha abarcado buena parte del periodo), no parece poder hablarse de un crecimiento muy rápido.
- A largo plazo, como ya se ha visto en el estudio del encuadre territorial, la Hoya de Castalla puede pasar a ocupar una posición de mucha mayor centralidad en el que podría configurarse como “eje industrial de la Provincia de Alicante”. Este hecho podría tener efectos muy beneficiosos en la industria local. En este contexto, por tanto, sí podría hablarse de un fuerte crecimiento en la demanda de suelo industrial.

El **sector de la construcción** ocupa tiene una gran importancia para la economía local. De ella dependen en la actualidad más de un 20% de los empleos del municipio. Su evolución puede estar ligada, en buena medida, a la segunda residencia. Su participación relativa en la economía

del municipio debería decrecer conforme se afiance, sobre todo, el sector industrial, y crezca el sector servicios.

En lo que respecta **al sector terciario** en su vertiente ligada al comercio, hay que concluir que es bastante clara la profunda renovación que va a producirse a corto, pero sobre todo a medio y largo plazo. Al igual que ha ocurrido en zonas más pobladas, la mejora de las comunicaciones y el acceso al vehículo privado terminarán por incidir en el comercio tradicional que ha venido existiendo en Castalla desde hace tantos años. Las medianas y grandes superficies están llamadas a jugar, en este sentido, un papel creciente.

## **2.2.- EL PLANEAMIENTO ACTUAL**

### **2.2.1.- Las Normas Subsidiarias Municipales**

Las actuales Normas Subsidiarias Municipales (NNSS) del T.M. de Castalla fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 30 de Noviembre de 1.988 y publicadas en el B.O.P. de 4 de Marzo de 1.989. Estas NNSS eran la adaptación y revisión del Plan General anterior, conforme a lo dispuesto en el art. 1 del RD Ley 16/81 en concordancia con la D.T. primera de la Ley del Suelo 75.

Entre las determinaciones que establece el vigente planeamiento se fija un periodo de vigencia de 10 años desde su aprobación.

De la memoria justificativa extraemos los objetivos generales de las NNSS

- 1.- *Clasificar la situación urbanísticas de hecho y derecho.*
- 2.- *Introducir los nuevos mecanismos contemplados en la Ley del Suelo, que hagan más viable la gestión urbanística.*
- 3.- *Recuperar en la medida de lo posible las plusvalías generales por el desarrollo y transformación urbana, para el municipio.*
- 4.- *Proteger el patrimonio edificado, tanto en su vertiente cultural como económica, dejando fuera de ordenación lo imprescindible, con el fin de su incorporación a las nuevas políticas de rehabilitación puestas recientemente en marcha, tanto por la administración central como la autonómica.*

- 5.- *Estudiar una mejor distribución espacial de las zonas verdes y zonas de equipamiento, de forma que se ubiquen homogéneamente en el suelo urbano.*
- 6.- *Mantener el trazado viario existente, sobre el casco histórico, cuya forma debe mantenerse en su totalidad.*
- 7.- *Crear un catálogo de edificios protegibles, que contemple en lo posible la compleja problemática del tema, mediante una catalogación que abarque desde la protección estricta hasta el posible derribo con reutilización de algunos elementos.*
- 8.- *Proteger y conservar los grandes espacios, soporte de áreas boscosas del municipio, dado su indudable interés ecológico, paisajístico y ambiental.*
- 9.- *Mejorar la calidad ambiental del espacio urbano favoreciendo e impulsando iniciativas que revaloricen la imagen de la ciudad.*

### **2.2.2.- Descripción de la ordenación**

Las NNSS'88 clasifican el suelo en urbano, apto para la urbanización y no urbanizable.

**El suelo urbano** comprende una extensión de 185,126 Has de las que 130,826 Has corresponden a uso residencial y 54,30 Has a uso industrial.

La zona residencial se divide en 6 subzonas:

- 1.- Casco Antiguo.
- 2.- Primer Ensanche.
- 3.- Adecuación volumétrica.
- 4.- Consolidación volumétrica.
- 5.- Nuevos Trazados.
- 6.- Residencial Sur.

En tanto que la zona industrial comprende una única subzona.

- 7.- Zona industrial.

Dentro de este suelo urbano se distinguen asimismo las áreas destinadas a Sistemas de Espacios Libres de uso urbano y equipamiento, tanto público como privado:

- 8.- Verde privado.
- 9.- Sistema de espacios libres (parques y jardines).
- 10.- Sistema de Equipamiento Público.
- 11.- Equipamiento Privado.

El suelo urbano delimitado se conforma siguiendo la clasificación del P.G. que se revisaba, incluyendo como tal partes del P.P. Residencial Sur (UA 5A) y del P.P. Industrial (Polígono 2), así como por la inclusión de vacíos urbanos (en UA.)

Se estima una capacidad en el suelo urbano de 9.558 viviendas, lo que supone una densidad de 111 viv/Ha. El suelo urbano potencial admite 32.497 habitantes.

**El suelo urbanizable.** Se establecen tres sectores inicialmente, con una superficie total de 57,84 Has., posteriormente se incluirá un nuevo sector, actualmente aprobado. Los sectores delimitados son:

Sector 1. LLAURIA con 22,50 Has (75 viv/Ha) – Uso Residencial/plurifamiliar.

Sector 2. TEULAR con 18,00 Has(45 viv/Ha) – Uso Residencial/plurifamiliar y unifamiliar.

Sector 3. CLOT con 17,34 Has (45 viv/Ha) – Uso Residencial/plurifamiliar y unifamiliar.

Y el nuevo sector delimitado.

Sector LOS CAMPellos 28,80 Has. – Uso Residencial/unifamiliar.

El suelo urbanizable da una capacidad de 3.277 viv (1.687,810 y 780 viviendas respectivamente) más las correspondientes al Sector Los Campellos con 570 viviendas. El número de habitantes posibles en suelo urbanizable es de 11.171.

**El suelo no urbanizable.** Ocupa una extensión de 11.486,734 Has. Se divide en las siguientes categorías:

- De Edificación rústica concentrada con 112,40 Has.
- De Edificación rústica dispersa con 359,10 Has.
- De protección agrícola con 5.699,534 Has. Incluido el S.N.U.
- De protección Paisajístico.
- De protección Forestal con 5.315,70 Has.

### RESUMEN DE SUPERFICIES DOTACIONALES

#### 1.- Sistemas de Espacios Libres (Parques y Jardines)

Zona Verde en S.N.U.....: 466.000 m2.

Zona Verde en S.U.....: 336.200 m2.

En Area Residencial.....: 293.400 m2.

En Area Industrial.....: 42.800 m2.

#### 2.- Zonas Deportivas

Ciudad Deportiva en S.U.....: 45.000 m2.

3.- Equipo docente.....: 33.580 m2.

Público: 30.060 m2.

Privado: 3.520 m2.

4.- Religioso.....: 2.550 m2.

5.- Equipa. Social-administrativo.....: 21.430 m2.

Sanitario, cultural y otros.

### 2.2.3.- De las Normas Urbanísticas

Se divide en los siguientes capítulos:

Capítulo I.- Disposiciones generales, régimen y desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Capítulo II.- Intervención en la edificación y uso del suelo.

Capítulo III.- Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo IV.- Ordenación de sistemas.

Capítulo V.- Regulación de usos.

Capítulo VI.- Normas generales de protección.

Capítulo VII.- Normas generales de urbanización.

Capítulo VIII.- Normas generales de la edificación y tipos de ordenación.

Capítulo IX.- Regulación del suelo urbano. Normas particulares.

Capítulo X.- Regulación de suelo urbanizable.

Capítulo XI.- Regulación del suelo no urbanizable.

Disposiciones Transitorias.

A continuación realizaremos una breve descripción de los elementos fundamentales de estas, referidos fundamentalmente a las Regulaciones del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, en tanto que el resto se refieren a aspectos generales y globales que no son objeto de esta sinopsis.

**Casco Antiguo (Clave 1).** No se fijan parámetros de parcelación, la ordenación con el sistema de alineación a vial y manzana densa, no fijando fondo de edificación y un número de plantas máximo de tres, se sustituye el uso industrial a la categoría 1ª (compatible con residencial).

**Primer Ensanche (Clave 2).** Se fijan parámetros de parcelación, sólo para nuevas parcelaciones se fija una superficie de 100 m2., el sistema de ordenación y tipología es igual al casco Antiguo,

así como el número máximo de plantas. El fondo máximo de la edificación se fijan en 25 m. Se amplían los usos industriales en esta zona a las categorías 2ª y 3ª, esta última en manzana independiente.

**Adecuación (Clave 3).** Se divide en dos grados, 1 y 2 diferenciándose únicamente en el número de plantas, que son tres plantas para el grado 1 y 4 plantas para el grado 2. El sistema de ordenación, tipología y fondo máximo son iguales a los del Primer Ensanche. Se fija una parcela mínima de 80 m<sup>2</sup>. Y 7 m. De fachada. Se admiten igualmente la mayoría de usos con inclusión del industrial restringiendo la categoría 3ª a actuaciones en manzana independiente en industrias existentes.

**Consolidación volumétrica (Clave 4).** Mantiene la ordenación de la zona de Adecuación, aumentando el número de plantas a cinco.

**Nuevos trazados (Clave 5).** Plantea una doble tipología, por manzanas completas, manzana densa (MD) ó edificación en fila (FL). Solo se fija el parámetro de fachada única a los efectos de parcelación en 7 m y el número de plantas en tres. Para la manzana densa fija un fondo máximo de 18 m y en edificación en fila, un retranqueo mínimo de la vía pública de 5 m. Los usos mantiene los descritos en la zona de primer ensanche.

**Residencial Sur (Clave 6).** Se subdivide en dos subzonas de Edificación Aislada y de Edificación en Fila. Para la primera subzona establece una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>., un volumen de 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., y una ocupación del 40 % y 2 plantas. Para la edificación en fila se retranqueará 5 m., de la alineación, y 7 m. , del testero en parcela de 300 m<sup>2</sup>., la ocupación será del 40 % y 3 plantas máxima permitida, y un volumen de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Los usos permitidos son amplios, permitiéndose el industrial en 1ª categoría en el caso de edificación aislada y 1ª y 2ª categoría en edificación en fila.

**Zona Industrial (Clave 7).** Se fija una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>., y unos retranqueos de 5 m. (ó altura de cornisa), con una ocupación del 80 % y volumen de 4,94 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Los parámetros básicos del **suelo urbanizable** se han descrito anteriormente, con las siguientes edificabilidades:

Sector 1. La Llauria de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con 3 plantas.

Sector 2. El Teular de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con 3 plantas.

Sector 3. Clot de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con 3 plantas.

En el **suelo no urbanizable**. Se permite la edificación de vivienda unifamiliar según el procedimiento previsto con parcela de 5.000 m<sup>2</sup> en las categorías de Edificación **Rústica concentrada** y **dispersa** y de 10.000 m<sup>2</sup> en el no urbanizable **agrícola**. En el Forestal se restringe a parcela de 50.000 m<sup>2</sup>., y en el de Interés Paisajístico se concreta a las edificaciones existentes.

#### 2.2.4.- El Planeamiento desarrollado

Durante la vigencia de las Normas Subsidiarias vigentes se han desarrollado las siguientes actuaciones:

Modif. Puntual alineación c/ Cervantes:	17/07/92 – BOP 24/09/92
E.D. Ordenación volúmenes c/ Manuel de Falla :	29/12/92 – BOP 19/11/92
Proy. Reparcelación U.A1:	27/05/93 – BOP 17/06/93
P.P. y Programa Sector Los Campellos:	02/03/98 – BOP 01/06/98

### 2.3.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL. DELIMITACION DE PROBLEMAS

#### 2.3.1.- Planteamiento General

El desarrollo y análisis de la situación urbanística actual del municipio lo realizaremos en base a las siguientes premisas:

- La legalidad urbanística de aplicación y la discusión que entraña con el actual régimen.
- Las necesidades y previsiones futuras a medio y largo plazo y su relación con el actual modelo urbano.
- La fuerte implicación que las infraestructuras viarias proyectadas y en ejecución tienen sobre la realidad municipal y su implicación con los municipios del Onil e Ibi.
- El planteamiento y coherencia con la ordenación del suelo no urbanizable con los municipios colindantes y con el desarrollo de un territorio que admite aquellos únicos usos que es capaz de soportar sin tensiones medioambientales.



### **2.3.2.- El suelo urbano**

El actual suelo urbano delimitado, conforme a la legislación anterior, se realiza incluyendo una serie de ámbitos no consolidados así como vacíos urbanos, no coherentes con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanísticas de la Comunidad Valenciana (LRAU) con las excepciones a que hace referencia el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla (RPCV) y que luego se citará. A este planteamiento hemos de unirle la capacidad prevista en el vigente planeamiento (ver apdo. 2.2.2 – suelo urbano de esta memoria y las previsiones y proyecciones realizadas (ver apdo. 21.4 de esta memoria).

En base a estas determinaciones el suelo urbano actualmente clasificado ocupa una superficie no necesaria para el desarrollo previsto. No obstante el modelo previsto en la actual normativa se realiza en esta clasificación de forma cerrada estableciendo un vial de circunvalación en todo el perímetro urbano que plantea la imagen de completamiento, que podría implicar en algunos casos la aplicación de clasificación de suelo urbano excepcional a que se refiere el apartado 2 B del art. 10 RPCV.

No existen problemas básicos en el actual suelo urbano consolidado en cuanto a determinaciones estructurales, únicamente referenciar diferenciación de zonas urbanísticas que no responden a tales sino a variaciones mínimas, sobre una misma trama urbana, en donde se deberá hacer hincapié en algunas tipologías edificatorias que ofrecen arquitecturas menos deseables que otras que obedecen al mismo sistema de ordenación.

### **2.3.3.- Dotaciones existentes**

Las actuales dotaciones existentes han quedado citadas en el apartado 2.1.3 de esta memoria, derivada de la información de medio urbano correspondiente a la fase de información.

### 2.3.4.- El suelo no urbanizable

La concepción de la ordenación del suelo no urbanizable es coherente con el territorio sobre el que se asienta, sin embargo es de interés mencionar la proliferación de admisión de uso unifamiliar aislado ex novo, admisible en todas las zonas a excepción de la de Interés Paisajístico, que puede provocar, según datos de la memoria justificativa, una capacidad de 3.277 viviendas, que unido a las actuaciones de interés comunitario podrían implicar daños futuros en el tejido rural, fundamentalmente en el área forestal, no tanto por el número de viviendas (cada 50.000 m<sup>2</sup>) sino por las implicaciones que la actividad pueda provocar (talas no controladas, movimiento de tierra para accesos, etc. ).

Sin embargo es de interés la concepción realizada para el mantenimiento de la actual área rural con predominio de vivienda unifamiliar (Rústica concentrada y dispersa), en donde únicamente el control, no proliferación de viviendas, protección de acuíferos y compatibilidad de crecimiento ordenados (urbanizables) y este tejido deberá ser analizados mediante planeamiento especial.

### 2.3.5.- Las infraestructuras

Merece especial interés resaltar el proyecto de autovía Sax-Castalla y la autovía Alicante-Alcoi y Villena-Ibi (variante de Ibi-Castalla) realizados por la División de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, cuyos trazados roturan el término municipal de Castalla y van a ser decisivos para el futuro desarrollo urbanístico, no solo municipal sino comarcal y provincial. No se pretende aquí llegar a estos análisis pero si a la vertebración del sistema de ciudades: Onil-Castalla-Ibi.

El actual proyecto (inaugurado el tramo Alicante-Castalla y en fase de ejecución el resto) corta el terreno municipal de Castalla en dirección Norte-Sur, al Este del caso urbano hasta el nudo en donde se bifurca en dirección hacía Alcoi y Villena. Este nudo, bien posicionado, una vez cruzado el río verde provoca un cambio de dirección a la variante para enlazar en dirección Este con Ibi y al Oeste con el actual nudo de la CV-80 y CV-806 y el acceso a Onil. Este ramal que se traza entre 500 y 1.00 m del actual suelo consolidado provoca, teniendo en cuenta que entre ambos circula el río verde, una área de crecimiento hacía el Este de difícil solución.

Esta traza ha provocado un encorsetamiento del crecimiento hacía esta dirección del suelo, sin embargo si hubiere continuado hasta un punto intermedio de los cascos de Ibi y Castalla a lo largo de la CV-806 y éste enlazar con el casco urbano de Onil se hubiera propiciado un acercamiento menos tensionado para el municipio de Castalla, a la vez que hubiera propiciado un

acercamiento entre los cascos urbanos de los municipios, hecho hacia el cual van indiscutiblemente abocados.

En las siguientes figuras se describen los planteamientos citados.

Este hecho ha provocado, aunque dicha vía solo exista en proyecto, un nuevo planteamiento territorial que en la propuesta se describirá.

### **3.- LA PROPUESTA DE ORDENACION**

### 3.1.- EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, COHERENCIA CON MUNICIPIOS COLINDANTES

- a) De la información y delimitación de problemas realizados el modelo territorial debe ajustarse a la realidad y realidades existentes de forma y manera que el planeamiento municipal no menoscabe futuros desarrollos supramunicipales a los que va encaminado el triángulo Castalla-Ibi-Onil, máxime con la potenciación que provocará la autovía Sax-Castalla y Alicante-Alcoi y Villena-Ibi.

En función de estos planteamientos el modelo propuesto pretende establecer los siguientes elementos que definen el crecimiento:

- Potenciar la relación industrial entre los municipios que constituyen el Area Funcional, fundamentalmente entre Ibi-Castalla y Onil.
- Evitar en el medida de lo posible que las autovías proyectadas mermen lo establecido en el punto anterior.
- Aumento de protección en los suelos no urbanizables correspondientes al Maignmó (Unidad Ambiental 1) y Sierra del Madroñal (Unidad Ambiental 2).
- Estructuración de un suelo industrial en colindancia con el actual suelo industrial consolidado, a este de la CV. 815 (Castalla-Alicante), proporcionado a las necesidades a medio plazo, vertebrándolo con una red viaria independiente de los actuales accesos.
- Respeto al actual cauce del rio Verde.
- Mantenimiento de las actuales estructuras rurales con vivienda unifamiliar (L´ern y otras), no potenciándolas.

Este conjunto de determinaciones se plantea como una actuación urbanística a medio plazo, entendiendo que el desarrollo a largo plazo se deberá abordar una vez analizados los efectos cuantitativos y cualificativos que pueda establecer la puesta en funcionamiento de la autovía.

- b) El conjunto de alternativas que durante el periodo redacción del modelo territorial se abordaron se establecieron en base a una posible modificación de la articulación de la autovía propuesta con la CV 806. Analizadas las realidades administrativas del momento se optó por aceptar el proyecto elaborado.

La siguiente alternativa planteada se concretó en el futuro desarrollo del suelo industrial. La tensión ejercida por este tipo de suelo en el municipio de Ibi provoca una continuidad en el T.M. de Castalla, sin embargo dicho suelo corresponde a las áreas del T.M. donde se encuentran situados los terrenos más idóneos para dedicarlo al cultivo y donde tradicionalmente esta ha sido y es su orientación. Inicialmente el Plan General de Ibi no colmataba su calificación industrial hasta el límite de Castalla, pero el documento aprobado provisionalmente si lo hace. La alternativa en el modelo territorial era aceptar de hecho el crecimiento y provocar las tensiones especulativas en Castalla pudiendo hacer mermar la actual capacidad agrícola del municipio ó como así se ha planteado aunar al desarrollo del crecimiento industrial de Ibi y a la ejecución de la autovía el establecimiento de actuaciones.

- c) El modelo territorial propuesto es coherente con las clasificaciones del suelo de los términos municipales colindantes:

El término objeto del estudio limita al norte con los municipios de Onil y Biar, al este con Ibi, Jijona y Tibi, al Sur con Agost y al oeste con Petrer y Sax.

El municipio de Petrer cuenta con el Plan General aprobado el 18 de Mayo de 1.998, los terrenos colindantes con el municipio de Castalla, se clasifican como Suelo No Urbanizable, calificación Suelo de Especial Protección, en el Estudio de Capacidad de Acogida del término de Castalla, estos terrenos se encuentran dentro de la Unidad Ambiental UA1 de interés ecológico y paisajístico, no existiendo por tanto contradicción alguna.

El municipio de Sax cuenta con unas NN.SS de 1.997, los terrenos colindantes con el municipio de Castalla, se clasifican como Suelo No Urbanizable, calificación Suelo No Urbanizable de Especial protección, en el Estudio de Capacidad de Acogida del municipio de Castalla, estos terrenos, se encuentran dentro de dos unidades ambientales:

Unidad Ambiental UA1 (sierra de la Argueña), valores a proteger ecológicos y paisajísticos. Existe concordancia en las calificaciones de los dos términos.

Unidad Ambiental U.a.3 (valle situado entre la Sierra de la Argueña (Castalla) y la sierra del Fraile (Sax), valores a proteger carácter rural y paisaje. El equipo redactor de este estudio entiende que este valle, dedicado al cultivo de frutales de secano, no tiene valores ecológicos a proteger, únicamente valores paisajísticos que son los que creemos deben ser protegidos, siendo por tanto suficiente la calificación recomendada.

El municipio de Agost, cuenta con NN.SS aprobadas en el año 1.995, los terrenos que lindan con el término de Castalla están calificados como Paisajístico Forestal, en el Estudio de Capacidad de Acogida del municipio de Castalla, estos terrenos pertenecen a la Unidad Ambiental UA 1 (Sierra del Maigó), con valores a proteger ecológicos y paisajísticos, por lo que existe total concordancia entre ambos términos.

El municipio de Jijona, cuenta una un Plan General de 1.982, los terrenos colindantes con el municipio de Castalla, se clasifican como Suelo No Urbanizable, calificación Suelo de Especial Protección. En el Estudio de Capacidad de Acogida del municipio de Castalla, estos terrenos se encuentran dentro de la Unidad Ambiental UA-2, valores a proteger ecológicos y paisajísticos. Existe concordancia en la calificación de los dos términos.

El municipio de Tibi, cuenta con unas NN.SS de 1.991, los terrenos colindantes con el municipio de Castalla, se clasifican como Suelo No Urbanizable, con calificaciones de Suelo No Urbanizable Protegido; y No Urbanizable Común y Suelo Urbanizable. En el estudio de Capacidad de Acogida del municipio de Castalla, estos terrenos se encuentran dentro de tres Unidades Ambientales.

Unidad Ambiental UA1 (sierra del Maigó), valores a proteger ecológicos y paisajísticos, existe total concordancia en el calificación en los dos términos.

Unidad Ambiental UA6, valores a proteger carácter rural y paisaje.

Unidad Ambiental UA5, con valores a proteger el agrícola y protección de cauces. Los terrenos colindantes en el término de Tibi, que están clasificados como Suelo No Urbanizable Común y Suelo Urbanizable (estos últimos lindan con el barranco de Misclar), el equipo redactor de este informe considera que en término de Castalla, la calificación de Suelo Urbanizable no es apropiada, por la orografía del barranco y la vegetación en él existente, igualmente considera que en el resto de los terrenos se debe proteger su valor agrícola.

Unidad Ambiental UA1, valores a proteger ecológicos y paisajístico. Los terrenos colindantes del término de Tibi estan calificados como Suelo de Protección. Existe concordancia en las calificaciones de los dos términos.

Los terrenos colindantes del término de Ibi, están clasificados como Suelo No Urbanizable, calificación Suelo No Urbanizable Común. El equipo redactor de este estudio, considera que dadas las características de los terrenos (en el término municipal de Castalla), con un Alto

Riesgo de Erosión Potencial, la red de barrancos en ellos existente y su vegetación actual, se debe proteger su carácter rural y paisaje.

Unidad Ambiental UA5, valor a proteger el agrícola y protección de cauces el entorno del barranco de Misclar.

El municipio de Onil cuenta con un Plan General de 1.984, actualmente en revisión, los terrenos colindantes con el municipio de Castalla se califican como Suelo de Especial Protección Ecológico y Paisajístico, y Suelo No Urbanizable Marjal, en el Estudio de Capacidad de Acogida del término de Castalla, estos terrenos se encuentran dentro de tres unidades ambientales.

Unidad Ambiental UA5 de interés agrícola.

Unidad Ambiental UA4 no tiene valores especiales a proteger.

Unidad Ambiental UA3 valor a proteger su carácter rural.

La única contradicción existente corresponde al Suelo de Especial Protección Ecológico y Paisajístico; en el término de Castalla que linda con Onil este tipo de calificación no tiene lugar.

El municipio de Biar cuenta con unas NN.SS de 1.988, los terrenos colindantes con el municipio de Castalla, se clasifican como Suelo No Urbanizable, calificación Suelo Urbanizable Común. En el Estudio de Capacidad de Acogida del municipio de Castalla, estos terrenos se encuentran dentro de la Unidad Ambiental UA3, valores a proteger carácter rural y paisaje. El equipo redactor de este estudio considera que en el término de Castalla esta es la calificación adecuada, dada su litología y paisaje actual.

Conclusiones:

No existen discordancias graves entre las calificaciones propuesta por el Estudio de Capacidad de Acogida y las existentes en los términos colindantes, existe casi total concordancia en los Suelos de Especial Protección Ecológica y Paisajística, en los suelos calificados en los términos colindantes como Suelo No Urbanizable Común, se propone en este estudio calificaciones de protección del carácter rural y agrícola que entendemos son las adecuadas, dadas las características del término de Castalla, analizadas en profundidad a lo largo de este estudio, se trata en todos los casos de calificaciones como Suelo No Urbanizable.

Las contradicciones existentes corresponde:

1.- A parte de los terrenos que lindan con el término municipal de Tibi, los calificados en este municipio como Suelo No Urbanizable, en el término de Castalla corresponden a terrenos que deben contar con Especial Protección por su pertenencia a la zona de afección del barranco de Misclar.



2.- A parte de los terrenos que lindan con Onil, calificados en este municipio como Suelo de Especial Protección Ecológica y Paisajística, en el término de Castalla corresponde a terrenos de valor agrícola, no ha lugar por tanto a esa calificación.

3.- Una pequeña zona que linda con Ibi, en este término está calificada como Suelo No Urbanizable Común, en el término de Castalla, consideramos se deben proteger sus valores ecológicos y paisajísticos.

### **3.2.- LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

#### **3.2.1.- Descripción y Justificación**

El desarrollo propuesto viene marcado básicamente por el modelo territorial establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1.988, en tanto que los **suelos residenciales** no se han desarrollado en los tres sectores colindantes al suelo urbano que inicialmente se delimitaron (Llauría, Teular y Clot), habiendo llevado a efecto (en programación actualmente) el sector los Campellos exterior al caso urbano. Estos suelos urbanizable residenciales se acomodan a la legislación vigente en cuanto a su sectorización y ordenación. El crecimiento previsto para el suelo industrial se concreta en primer lugar en los suelos no ejecutados durante el desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias y su prolongación al Este (entre el actual suelo industrial en consolidación y el río Verde) y su prolongación al Sur (entre el actual suelo consolidado y la carretera de Tibi) (CV-816).

Independientemente de estos suelos, se plantea una alternativa industrial al noreste del casco urbano (sector Bastá) sobre la que se pretende articular los próximos desarrollos industriales a tenor de los impactos y sucesos que provoque la autovía, los cuales se analizarán en su desarrollo.

Quedará así un esquema de crecimiento en donde al sur se plantean las áreas residenciales, al este la colimitación del actual suelo industrial y una apuesta para el nuevo – futuro crecimiento industrial al Noreste.

### **3.2.2.- Directrices definitorias de la Evolución y desarrollo propuesto**

Las directrices han quedado definidas en el apartado 3.1.a de esta memoria con las concreciones que en el apartado 3.2 se explicitan.

### **3.2.3.- La clasificación del suelo**

La clasificación del suelo se ha determinado en función de los criterios legales establecidos en el art. 9 de la LRAU y las matizaciones del Reglamento de Planeamiento en sus artículos 10 y 11.

Establece el art. 10 RPCV referido a la clasificación del **suelo urbano** que se clasificarán como tales aquellos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de servicios urbanísticos, pudiendo conectar los servicios de que carezca con las redes de infraestructuras existente e inmediatas (art. 104 RPCV). Solo excepcionalmente se podrán clasificar como urbanos terrenos sujetos a Actuaciones Integradas en los supuestos de suelos clasificados por el planeamiento anterior como urbanos consolidados por la edificación que carecieran de algún o algunas infraestructuras que fuera más conveniente su desarrollo por actuaciones integradas, por lo que en esta excepcionalidad dichos terrenos deberán estar incluidos en Unidades de Ejecución (art. 14 RPCV- superficie acotada de terrenos que delimita el ambito completo de una Actuación Integrada ó de una de sus fases). Estas Unidades de Ejecución podrá delimitarlas el Plan General ó el Programa correspondiente (art. 33.2. LRAU).

En base a tal concepción legal se mantiene el actual suelo urbano clasificado por devenir en muchos casos (fundamentalmente el suelo industrial) de Unidades de Actuación desarrolladas y urbanizadas lo que les confiere tal clasificación. En otras áreas de borde, en la Ronda principalmente por encontrarse en ejecución dicha vía o con proyecto y financiación aprobados lo que hace que dichos suelos pudieran incluirse en suelo urbano en ejecución.

En este caso se ubican bolsas de suelo no urbanizado, pero que sin embargo todo su entorno inmediato si lo está, por lo que pudiera darse el caso de una clasificación estricta con la LRAU de suelo urbanizable, ó como suelo urbano sujeto a Actuación Integrada adaptándonos a los

criterios de la LRSV y RPCV., así como a las intenciones municipales en cuanto a dicha gestión de suelo con el mantenimiento de igualdad entre el aprovechamiento tipo el subjetivo, siendo esta la única diferencia significativa en función de la diferente clasificación. Su escasa cuantía superficial y posicional hacen factible la excepcionalidad que se refiere el art. 10 RPCV.

El **suelo urbanizable**, es aquel que el Plan prevé para su desarrollo mediante su posterior programación. Coincide en grandes líneas con el suelo urbanizable propuesto en las NNSS'88, con los ajustes que el Modelo Territorial prevé y que el Plan General realizará en concordancia con la delimitación sectorial establecida en el artículo 17 RPCV, por lo que se desclasifica de urbano la antigua UA-5b.

El antiguo sector Llauría coincide básicamente con el propuesto con un pequeño ajuste al Oeste y al Este hasta enlazar con el Sector el Teular absorbiendo parte de la antigua UA-5b.

El antiguo sector Clot se altera en su delimitación, ampliando una parte como Sector "Corral de Pinet", ajustándose su ámbito al Este con el sector Teular, al Sur con el vial perimetral de la red primaria, al oeste con el vial sobre la antigua explanación del ferrocarril y al norte con los terrenos que el Modelo Territorial clasifica como urbanos.

Se introducen nuevos suelos urbanizables: el ámbito del Sector "Riu" y "Basta" principalmente. Ambos industriales, el primero como elemento de borde entre el Sector "Rondas" de suelo urbano industrial en ejecución y el Riu Vert, poniendo fin al crecimiento del suelo urbanizable en la dirección Este, en colindancia con el rio y por su proximidad a la futura autovía en construcción. Este sector "Riu" debe poner límite al desarrollo industrial en esta dirección, hasta tanto no se construya la autovía y los posibles intentos de suelo urbanizable industrial en el T.M. de Ibi.

El Sector "Basta" es el contrapunto industrial al sector del "Riu", es la colindancia con el actual polígono y previsión de desarrollo hacia el oeste – hacia Sax – en donde también existen buenas comunicaciones y uno terrenos con una calidad ambiental menor que los que existen cruzada la futura autovía.

Por último se recoge como suelo urbanizable en ejecución el Sector Los Campellos 1, aprobado al P.A.I. correspondiente. A este ámbito se le anexiona otro suelo urbanizable, de forma y manera que en colindancia con el ya aprobado se consolide un área de suelo residencial "suficiente" en el término municipal que propone la innecesariedad de nuevos ámbitos residenciales de 2ª residencia en entorno alejados del casco.

El **suelo no urbanizable**, se ha dividido inicialmente en las categorías básicas de “especial protección y común”, para su posterior ordenación por el Plan General. Estas dos categorías básicas coinciden con:

S.N.U. de especial protección, con las Unidades Ambientales 1 y 2.

S.N.U. común con las Unidades Ambientales 3, 4, 5 y 6.

(Ver apartado 2.1.2 de esta memoria).

La ordenación del suelo no urbanizable se justifica en el apartado siguiente.

#### **Cuadro comparativo de superficie de suelo según su clasificación (en Has).**

	<b>NN.SS'88</b>	<b>PLAN GENERAL '99</b>
<b>Suelo Urbano</b>	185,126	176,83
<b>Suelo Urbanizable</b>	86,64	189,17
<b>Suelo No Urbanizable</b>	---	---
SNU de protección:	11.015,234	9.597,18
SNU común:	471,50	1.191,33
<b>TOTALES</b>	<b>11.758,50</b>	(1) <b>11.154,51</b>

(1) Según medición cartográfica

#### **3.2.4.- El Suelo no urbanizable: Su ordenación**

Comprende las áreas que son objeto de protección por sus valores ecológicos y agrícolas o aquellas cuyo desarrollo en la actualidad no prevé el planeamiento.

Se han subdividido en las siguientes categorías:

##### **De especial protección: (EP)**

##### **Ecologico-Paisajística (EP)**

Ocupa un área de 5.955,18 Ha. Y corresponde con las Unidades Ambientales UA 1 y UA 2 del Estudio de capacidad de acogida del medio físico.

Se distinguen dos zonas:

- Situada al oeste y sur del término y se corresponde con la unidad ambiental UA 1. Incluye las elevaciones montañosas de la Sierra de Argueña, afloramientos cretácicos que constituyen los Cabeços, Sierra de Castalla, Sierra del Frare, el Maigmó, las vaguadas

nitramontañosas del barranco del Negro, barranco de Peret y de la Escuriña, barranco de Puça y Catí y la zona de transición entre las elevaciones montañosas y el valle. Constituye una única unidad paisajística en la que alternan elevaciones montañosas de pendiente abrupta y calles intramontanos de pendiente ondulada que separan estas elevaciones, caracterizados estos por la densa red de barrancos que los atraviesan, la zona de transición entre las elevaciones montañosas y el valle.

- b) Situada al este del término, se corresponde con la Unidad Ambiental UA2. Incluye las elevaciones montañosas situadas al este del término, Sierra del Madroñal y Alto de la Cueva.

### **Paisajística (P):**

Ocupa un área de 1.100,10 Ha. y se corresponde con parte de las Unidades Ambientales UA3, UA6 y UA5 del Estudio de capacidad de Acogida del medio físico.

Se caracteriza en dos zonas, cada una de ellas dentro de Unidades Ambientales diferentes:

- a) Situada el noroeste del término dentro de UA3. Unidad de pendiente, el paisaje lo caracteriza la linealidad de los bancales que descienden suavemente desde las laderas de los Cabezos y la ausencia de edificaciones. La zona tiene calidad y contraste visual. Su vegetación son cultivos abancalados acoplados a la pendiente del terreno.
- b) Situada al este del término, dentro de la UA 5 y en las faldas de las elevaciones del Este, con vegetación natural de matorral y pinos.

### **Carácter rural agrícola**

Ocupa un área de 1.231,65 Ha. Y se corresponde con parte de las Unidades ambientales UA4 y UA5 del Estudio de Capacidad de Acogida del medio físico.

Se concretiza en dos zonas homogéneas, cada una de ellas dentro de Unidades Ambientales diferentes:

- a) Situada al sur de las proximidades del casco urbano y sureste dentro de la UA4 y UA6. Paisaje rural de secano, manteniendo el carácter rural, así como parte del valle de la UA 6, con complejidad orográfica con red de barrancos que, procedentes de las elevaciones montañosas la atraviesa y los afloramientos del Keuper. Existe alternancia de zonas de

cultivos de secano y vegetación de pastizal, matorral y pinos. Incluye la Espartosa, Pla de les Caves que constituyen zonas de transición al pie del monte y el valle.

- b) Situada al este dentro de la UA5, mantiene el carácter rural de agricultura de secano, con alternancia de vegetación. Incluye el barranco de Ibi.

### **Agrícola**

Ocupa un área de 1.253,94 Has. Y se corresponde con parte de la UA5. Sus límites son: al sur coincide con las proximidades del Rio Verde; al Norte con Suelo No Urbanizable Común; este carretera a Ibi, término de Ibi. Por su pendiente y litología es la más adecuada para la agricultura. En ella se encuentran las zonas más fértiles y de mayor tradición agrícola. Contraste de vegetaciones.

### **De Ramblas y Cauces**

Incluye toda la red de ramblas, barrancos y cauces que se disponen en todo el término en diferentes unidades ambientales, ocupando un ámbito de 56,29 Has.

### **De Protección Arqueológica**

Incluye las diferentes zonas de interés arqueológico ubicadas en el término municipal.

### **Común:**

#### **General y Particular**

Ocupa un área de 1.191,33 Has. (719,72 Has. General y 471,60 Has. Particular) y se corresponde con casi la totalidad de la unidad ambiental UA4 del Estudio de Capacidad de Acogida del Medio Físico y parte de UA-5, en su límite con la carretera a Ibi.

Está próxima al núcleo urbano, rodeándolo. Pendiente prácticamente llana, con paisaje rural, de agricultura de secano sometida a fuerte presión antrópica, que ha determinado la presencia de abundante diseminado de viviendas sin perder e carácter rural.

### 3.2.5.- Las zonas de ordenación urbanística

Coinciden básicamente con las propuestas en las vigentes Normas Subsidarias, salvo las modificaciones indicadas en el epígrafe anterior referente al sector Clot, que cambia de residencial a industrial, y los nuevos terrenos clasificados. Así mismo, a los efectos de su adecuación, nos remitimos a las zonas de ordenación urbanística que establece el vigente Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística (RZOU).

Con respecto a las antiguas zonas de Adecuación y Consolidación Volumétrica se unifican en la zona de Ensanche.

En los suelos clasificados como urbanizable, los situados al oeste (a partir de la CV-815) se sitúan en zona Residencial Aislada y los situados al Este son Industriales.

Se establecen las siguientes zonas de Ordenación urbanística (entre paréntesis se cita la ordenanza a que correspondían básicamente en las NNSS'88)

- Núcleo histórico – NUH (Casco antiguo)
- Ampliación de Casco – ACA (Primer Ensanche)
- Ensanche – ENS (Adecuación volumétrica y Consolidación volumétrica)
- Viviendas Aisladas – AIS (Residencial Sur)
- Industrial aislada – INA (Industrial)

Estas zonas de ordenación urbanística corresponde a aquellos ámbitos que presentan un tejido urbanístico característico y diferenciado basado fundamentalmente en el sistema de ordenación y en las tipologías de la edificación tal y como se desarrolló en la información del medio urbano de este Plan General.

El núcleo histórico coincide con la primera trama entorno al Castillo, en su ladera sureste con una adaptación a la fuerte topografía con calles trazadas en función de esta y sus perpendiculares con fuerte pendiente resuelta en muchos casos con escalinatas.

La ampliación de casco o primer ensanche del núcleo histórico se genera sobre el camí de les Eres en dirección Suroeste, enlazando con el núcleo histórico, con su trazado reticular de grandes manzanas.

A partir de esta ampliación se empieza a producir el Ensanche propiamente dicho con trazado en retícula que inicialmente llega hasta la Avda de Petrer para seguir avanzando hasta la carretera de Alicante (Av. De Onil), produciéndose el salto de esta de escasa importancia.

Estas tres zonas conforman el tejido urbano del municipio si bien dentro del Ensanche podemos encontrar tipologías algo diversas en función de su proximidad al núcleo histórico y ampliación de Casco, así como por situarse enclaves de antiguas fábricas que conforman ámbitos diferenciados, hoy en adaptación.

La zona industrial se produce al Norte en dirección hacia la Carretera CV-80 del encuentro con el núcleo histórico y creando un área que se desarrolla en esta dirección y hacia el Este paralela a la Carretera de Alicante.

La zona residencial aislada (propuesta en este Modelo Territorial) se produce como continuación de la trama residencial a partir de los ámbitos consolidados del Ensanche.

Superficies de suelo según la zona de ordenación (en Has.)

- Núcleo histórico – NUH .....	10,60
- Ampliación de Casco – ACA .....	9,93
- Ensanche – ENS .....	12,62
- Viviendas Adosadas – ADO.....	60,16
- Viviendas Aisladas – AIS .....	54,96
- Industrial aislada – INA .....	105,35

### 3.2.6.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

El Área de Reparto es el ámbito en el cual todo él tiene el mismo aprovechamiento tipo (art. 60.3 LRAU), estableciéndose en el art. 63.3 que en suelo urbano para municipios de menos de 25.000 habitantes (como es el caso de este municipio) se entenderá, salvo que el Plan disponga otra cosa, que el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento tipo, y teniendo en cuenta que para el suelo urbano conforme al art. 19 de la ley 14/97 de la Generalitat Valenciana este coincide con el objetivo, este planeamiento mantiene lo dispuesto en la legislación vigente.



Para el suelo urbanizable el Plan General determina el aprovechamiento tipo en función de la delimitación de áreas de reparto conforme al capítulo II del título III del RPCV.

#### Justificación del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

Conforme a los art. 62.1 LRAU y art. 109.1 RPCV establecen que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar ó un valor urbanístico semejante. Para ello cada área de reparto debe comprender uno ó varios sectores completos y el suelo dotacional de destino público – de red primaria – no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada. En este Plan General no se incluyen en sectores si bien existen redes primarias, de propiedad pública, que no se incluyen en sectores pero que en las correspondientes condiciones de conexión e interjección será preceptiva su urbanización.

El área de reparto delimitada y sus correspondientes sectores son los siguientes:

Área reparto	Sector	Superf. m2.	IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Coef. Uso (1)	Coef. Tipo (2)	Coef. Homog. (3)	IEB Homog. (4)	R.P. Afecta (5)	APROV. TIPO HOMOG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (12)	SUP. TOTAL m <sup>2</sup> s (6)	APRO. TIPO m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (7)	R.SEC m <sup>2</sup> s (8)	TOTAL REDES m <sup>3</sup>	TOTAL REDES %	S. NETA m <sup>2</sup> s (9)	S. EDIF. m <sup>2</sup> t (10)	IEN m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (11)
UZI 6	Riu	160.109,07	0,77	0,8	0,9	0,72	0,5544	49.724,38	<b>0,423</b>	209.833,45	<b>0,588</b>	35.436,08	85.160,46	40,58	124.672,99	123.284,00	0,989
UZI 4	Corral de Pinet	68.932,58	0,77	0,8	0,9	0,72	0,5544	22.130,82	<b>0,420</b>	91.063,40	<b>0,583</b>	14.634,71	36.765,53	40,37	54.297,87	53.078,10	0,976
UZI 3	Clot	136.754,70	0,52	1	1	1	0,52	32.502,06	<b>0,420</b>	169.256,76	<b>0,420</b>	40.483,73	72.985,79	43,12	96.270,97	71.112,40	0,739
UZI 5	Bastá	274.141,15	0,89	0,8	0,9	0,7	0,640	143.342,10	<b>0,420</b>	417.483,25	<b>0,584</b>	46.912,44	190.254,54	45,57	227.228,71	243.711,5	1,073
UZI 1	El Teular	162.880,52	0,46	1	1	1	0,46	13.485,39	<b>0,425</b>	176.365,91	<b>0,425</b>	57.060,97	70.546,36	40,00	105.819,55	74.925,00	0,708
UZI 2	Llauria	202.872,16	0,49	1	1	1	0,49	31.067,93	<b>0,425</b>	233.940,09	<b>0,425</b>	74.561,00	105.628,93	45,15	128.311,16	99.407,40	0,775
UZO 1	Los Campellos 2	205.000,00	0,235	1,3	1,5	2	0,45825	19.743,76	<b>0,418</b>	224.743,76	<b>0,214</b>	127.211,00	146.954,76	65,39	77.789,00	48.715,00	0,619

- (1) Coeficiente de uso, se han obtenido como ponderación de los diferentes valores para el uso del suelo a que corresponde (art. 65 LRAU).
- (2) Coeficiente de tipología, se han obtenido en función de los Costes de Construcción (art. 65 LRAU).
- (3) Coeficiente de homogeneización, como producto de los coeficientes anteriores que homogeneizan las diferentes calificaciones del suelo (art. 65 LRAU).
- (4) IEB homogeneizado, producto del IEB por el coeficiente de homogeneización.
- (5) Red primaria afecta a cada sector, conforme a la ordenación establecida.
- (6) Superficie total, suma de superficie del sector y la Red Primaria afecta.
- (7) Aprovechamiento tipo, conforme al art. 63 y 64 LRAU, producto de la superficie sectorial por el IEB homogeneizado dividido por la superficie total.
- (8) Red Secundaria según la ordenación pormenorizada prevista, en el sector Los Campellos 2 se ha aplicado la correspondiente al RPCV al no estar su pormenorización incluida en el Plan General.
- (9) Superficie neta, es la superficie del sector menos la Red Secundaria.
- (10) Superficie edificable es la superficie del sector por el IEB no homogeneizado.
- (11) El índice de edificabilidad neta, es la superficie edificable dividido entre la superficie neta.
- (12) Aprovechamiento tipo homogeneizado m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Para el suelo urbanizable en ejecución, se mantiene el aprovechamiento (de la homologación) conforme al Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada aprobado.

### 3.2.7.- La Sectorización

Todo Plan General debe establecer como determinación de su ordenación urbanística estructural, la delimitación de sectores definitorios de ámbito mínimo de planeamiento parcial o de reforma interior (art. 17.E LRAU).

Los criterios de sectorización se definen en el art. 20 LRAU y art. 17 RPCV., definiéndose en ellos como “Sector” el **ámbito de ordenación** propio de un Plan Parcial o de Plan de Reforma Interior, ó del suelo urbanizable que el Plan General ordene pormenorizadamente.

En el presente Plan General se ha realizado la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, a excepción del sector, “Los Campellos 2” por lo aducido en el epígrafe de clasificación del suelo, por lo que el trazado y delimitación se corresponde a criterios de ordenación coincidentes a lo prescrito en el apartado 3 del art. 17 RPCV, como criterios básicos de la ordenación.

Así mismo los sectores se delimitan básicamente con red viaria de la red primaria o secundaria (art. 17.2. RPCVA), a excepción de los sectores de los Campellos, que por su situación aislada, y en parte existente, se delimitan con suelo no urbanizable, ya que el hecho de provocar una red viaria perimetral, en el delimitado “ex novo” hubiera producido una mayor distorsión en el entorno en el que se realiza.

Se delimitan los siguientes sectores de forma explícita:

- **Rondas** mantiene su actual delimitación, ya que proviene de una antigua Unidad de Actuación en suelo urbano en ejecución, sus límites provocan alguna distorsión en cuanto a una parcela en ella incluida con el sector.
- **Riu** que se delimita con red viaria de la red primaria y secundaria, salvo al este que lo hace con suelo no urbanizable – en zona de afección del río -.
- **Corral de Pinet**, se delimita con red viaria, así mismo linda con los sectores del Clot, Rondas y parte en un suelo urbano sujeto a Actuaciones Integradas.
- **Clot**, se delimita con red viaria.

- **El Teular y Llauria**, se delimitan con red viaria. Entre sí se delimitan con suelo dotaciones, a los meros efectos de proporcionar un equilibrio de cesiones dotacionales, en el suelo de equipamiento calificado en la ordenación pormenorizada.
- **Bastá**, se delimita con red viaria.
- **Los Campellos 1 y 2**, se delimitan con suelos no urbanizables.

En el resto de suelo, no asignado específicamente en el Plan General de forma sectorizada, se podrán realizar delimitaciones conforma a lo especificado en el RPCV, para cada uno de los supuestos de aplicación y más globalmente según lo prescrito en el citado art. 17.

En los sectores ordenados pormenorizadamente se han tenido en cuenta las cesiones que establece el RPCV con los siguientes porcentajes:

AREA	SECTOR	% CESION RP	% CESION RS	% TOTAL CESION	CESIONES RPCV-IEB %
UZI 6	RIU	23,70	16,89	40,58	40
UZI 4	CORRAL DE PINET	24,30	16,07	40,37	40
UZI 3	CLOT	19,20	22,32	41,32	45
UZI 5	BASTA	34,33	15,30	44,38	40
UZI 1	EL TEULAR	7,65	29,90	37,55	42,5
UZI 2	LLAURIA	13,28	31,87	45,15	42,5
UZO 1	LOS CAMPellos 2	8,79	56,60	65,39	28

Con las siguientes observaciones:

- Se han mantenido los criterios establecidos para los suelos industriales y residenciales, si bien, a fin de evitar costes excesivos las cesiones computadas totales lo son como red primaria y secundaria, siendo similares a las establecidas en el anexo del RPCV., en cuanto a los suelos residenciales e iguales o algo superiores en los sectores industriales.

En los suelos industriales en las cesiones se han contabilizado las correspondientes a la red primaria viaria, ya que sirven directamente, al sector y las zonas verdes ya que se insertan en él. En cuanto a los suelos residenciales en todos ellos las zonas verdes de la red secundaria son superiores al 10 % de la superficie sectorial.

### 3.2.8.- La Red Primaria de dotaciones: Definición y Estándares

#### 3.2.8.1.- Diferenciación

El art. 17.2. LRAU establece los criterios para establecimiento de la red primaria de dotaciones públicas.

Para una mayor diferenciación de la propia establecida por la ley establecemos una división de red primaria, en tanto que el apartado B del art. 17.2 dicta que los equipamientos y redes de transporte y servicios de titularidad de carácter supramunicipal pertenecen a la red primaria de forma obligatoria, cumplan o no función estructural en el territorio, basado evidentemente en el carácter competencial de su aprobación.

En base a ello establecemos dos categorías de la red primaria, una de carácter supramunicipal (a) y otra de carácter local (b) sobre esta primera diferenciación la subdividiremos en el función de sus características en:

- Redes de transporte y comunicaciones (Red viaria)
- Zonas verdes.
- Equipamientos.

#### 3.2.8.2.- Definición de la red primaria

##### a) CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

##### a.1.) Redes de transporte y comunicaciones:

- Variante de CN 340
- Carretera CV – 815
- Carretera CV – 816
- Carretera CV – 80
- Carretera CV – 805
- Carretera CV – 806
- Carretera CV – 817
- Carretera CV – 811

##### a.2.) Zonas verdes de protección de glorietas en accesos.....: 25.744,99 m<sup>2</sup>

- En acceso por CV-811.....: 4.779,19 m<sup>2</sup>
- En acceso por CV-815.....: 15.737,23 m<sup>2</sup>
- En acceso por CV-816.....: 5.228,57 m<sup>2</sup>

##### a.3.) Equipamientos

- Colegio Público Tomas Rico Sampere +  
Colegio Instituto enseñanza secundaria Enric Valor  
(Conselleria Educación).....: 29.713,57 m<sup>2</sup>
- Centro de Salud (Conselleria de Sanidad).....: 294,23 m<sup>2</sup>

- Casa Cuartel Guardia Civil (Mº Interior).....:	1.515,68 m <sup>2</sup>
- Zona Equipamiento Cati (Diputación Privincial):	53.059,06 m <sup>2</sup>
TOTAL.....:	84.582,54 m <sup>2</sup>

#### b) DE CARÁCTER LOCAL

b.1.) Redes de transportes y comunicaciones (queda recogida en planos, los tramos ó nombre son orientativos).

Avda. Ronda Foia.  
 Avda. de Onil – Avda. de Ibi – Carretera de Alicante .  
 Avda. de Petrel  
 C/Punta Peña – Cantareria – C/Mayor.  
 Salida Biar – Cuesta Bovians – Paraje de la Trinidad.  
 Avda. de Alcoi.  
 Avda. República Argentina – Avda. de Tibi.  
 Vial perimetral de borde  
 Prolongación Avda. de Alcoy – antigua explanación ferrocarril, que enlazará con la vía de servicio de los suelos industriales del T.M. de Ibi.  
 Carretera acceso equipamiento de Cati.  
 Eje Sector Riu

#### b.2.) Zona verde (en m<sup>2</sup> de suelo)

Área Castillo.....:	117.739,59
Parque Municipal.....:	4.846,92
Parque en Bastá.....:	57.134,00
TOTAL.....:	179.720,51
Estándar obtenido para una población de 17.074 <sup>(1)</sup> habitantes: 7,25 m <sup>2</sup> /hab. > 5 m <sup>2</sup> zona verde/habitante.	

#### b.3.) Equipamientos (en m<sup>2</sup> de suelo)

- Casa de cultura .....	2.385,15
- Polideportivo.....:	41.987,31
- Ayuntamiento.....:	241,85
- Estación depuradora. Aguas Residuales.....:	8.913,23
- Cementerio.....:	35.782,54
- Mercado.....:	595,20
- Matadero.....:	626,55
- Asistencial “Los Campellos 2.” .....	19.743,76
- Educativo Cultural “El Riu”.....:	20.209,44
- Vertedero de Inertes .....	14.980,15
TOTAL.....:	280.345,68

<sup>1</sup> N° hab. año 2.000: 7.634

Vivienda nuevas: 3.085 - Media familiar: 3,06

N° hab: 9.440 hab.

Total habitantes Plan: 17.074 hab.

### 3.3.- CUADROS RESUMEN DEL PLAN GENERAL

#### 3.3.1.- Superficies según su clasificación (superficies en Ha.)

SUELO NO URBANIZABLE .....		10.788,39
Suelo no urbanizable protegido.....		9.597,07
Ecológico paisajístico.....	5.955,18	
Paisajístico.....	1.100,10	
De Carácter Rural Agrícola.....	1.231,65	
Agrícola.....	1.253,94	
De Ramblas y Cauces.....	56,20	
Suelo no urbanizable común.....		1.191,32
General.....	719,72	
Particular.....	471,60	
Suelo urbanizable.....		189,17
En ejecución (UZE).....	34,47	
Con ordenación pormenorizada (UZI):	132,24	
Sin ordenación pormenorizada (UZO):	22,46	
Suelo Urbano.....		176,83
Consolidado (UBO).....	136,69	
Sujeto a actuación integrada (UBA)....:	9,93	
En ejecución (UBE).....	30,21	

#### 3.3.2.- Superficies según su calificación dotacional (superficie en m<sup>2</sup>)

	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	TOTAL REDES
RV + AV	1.658.331	386.989	2.045.320
<b>ZONAS VERDES</b>	187.174,65	188.901	376.075,65
QL	117.739,59	--	--
JL	69.435,06	157.984	--
AL	--	30.917	--
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	364.928,26	60.603	425.531,26
ED	52.308,67	5.296	--
RD	95.046,37	--	--
TD	294,23	10.101	--
ID	215.521,45	354	--
AD	1.757,53	53.170	--

## 3.3.3.- Capacidad del Plan

	Superficie (Ha.)	Densidad (viv/ha)	Viviendas teóricas existentes	Viviendas propuestas	TOTAL
Núcleo histórico	10,61	55	(2)		
Ampliación del casco	9,93	55			
Ensanche	52,33	65			
<b>Viviendas Adosadas</b>					
Sector Río Turia	10,16	42	(2)		
Sector Llauria	20,2	42		848	
Sector Teular	16,2	42		680	
Sector El Clot	13,6	42		571	
<b>Viviendas Aisladas</b>					
Campellos 1	28,8	20		576	
Campellos 2	20,5	20		410	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>182,33</b>		<b>(2) 2.466</b>	<b>3.085</b>	<b>5.551</b>
Industrial Aislada (1)	19,52	0,8	156.160		
Sector Rondas	30,65	0,8	245.200		
Sector Riu	16,01	0,77		123.277	
Sector Bastá	32,28	0,8		258.240	
Sector Corral de Pinet B	6,89	0,8		53.078	
<b>TOTAL CONSTRUIDO INDUSTRIAL</b>	<b>105,35</b>		<b>401.360</b>	<b>434.595</b>	<b>835.955</b>

(1) El apartado densidad se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y existentes y propuestas en m<sup>2</sup>.

(2) Justificación de la población y capacidad del Plan.

Viviendas existentes según censo viviendas: 2.466

Población a 1-1-200 = 7.634 hab.

Población capaz según viviendas propuestas: 3.085 viviendas nuevas x 3,06 hab/viv = 9.440 hab

Media hab/viv: 3,06 según Previsión de Población y para el Planeamiento de la Comunidad Valenciana (COPUT Territorio 7-1997)

Capacidad poblacional del Plan: 17.074 hab.

Alicante, Enero de 2.001



Por LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L.  
Fdo: Jesús Quesada Polo – Arquitecto.