

PLAN GENERAL DE  
**ALFAFARA**

---

D.E.U.T.

## **D.E.U.T.**

# **DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

## **1 INTRODUCCIÓN**

Tal como determina el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en su art. 6, las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio, tienen por objeto:

- A. Establecer criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones de los Planes a la política territorial de la Generalitat Valenciana y, en particular, su adecuación a los Planes de Acción Territorial, así como a su coordinación con las distintas políticas sectoriales.
- B. Identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales, susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

## **2 ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL A LA POLÍTICA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Este Plan General es congruente con las previsiones del planeamiento territorial ya que incorpora las determinaciones y la delimitación de las áreas de protección especial de la sierra Mariola, previstas en el “Plan de Ordenación del Parque Natural de la sierra de Mariola”, redactado por la Conselleria de Medio Ambiente.

Asimismo, también es compatible con las previsiones del planeamiento urbanístico de los municipios colindantes, pues los terrenos limítrofes de los municipios vecinos con el término municipal de Alfafara están clasificados como:

- a) Suelo no Urbanizable con Protección Especial en: Onteniente, Bocairente, Ágres y Aguyent.
- b) Suelo no urbanizable común en: Ágres y Bocairente.

## **3 OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL**

Los objetivos que persigue el Plan General, en coherencia con la política urbanística municipal son los siguientes:

- 1) Protección de los suelos delimitados por el “Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Mariola”, y otros que presentan interés por su valor ecológico, paisajístico o ambiental: Sierra de la Filosa
- 2) Protección de los suelos por prevención de riesgos: cauces y barrancos principales y estribaciones de Sierra Mariola por prevención de deslizamientos
- 3) Protección de los yacimientos arqueológico y edificaciones singulares por su interés como bien cultural

- 4) Preservación de los suelos que presentan valores agrícolas y de aquellos que se consideren inadecuados para el desarrollo urbano
- 5) Consolidación y compleción de la trama urbana en el núcleo principal y en los recientes desarrollos periurbanos
- 6) Previsión de nuevas áreas destinadas generalmente a segunda residencia en viviendas aisladas de baja densidad en parcela exclusiva
- 7) Ofertar suelos con destino industrial en cantidad suficiente para responder a las demandas crecientes derivadas de las actividades económicas del tipo de almacenaje o distribución y pequeños talleres e industrias de baja tecnología, que actualmente se localizan indiscriminadamente
- 8) Completar la oferta dotacional deportivo-recreativa y de espacios verdes urbanos y ampliar la oferta educativa.
- 9) Mejorar la accesibilidad desde la carretera a los nuevos ensanches residenciales y a la zona industrial propuesta
- 10) Potenciar los usos turísticos mejorando la accesibilidad a las dotaciones recreativas, espacios naturales y bienes culturales creando circuitos programados

#### **4 OPORTUNIDADES Y PROBLEMAS. OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA TERRITORIAL**

##### **3.1 Oportunidades**

- 1) Presencia de espacios de alto valor ecológico, paisajístico y ambiental: Sierra de Mariola y Sierra de la Filosa
- 2) Existencia de yacimientos arqueológicos de interés cultural
- 3) Presencia de suelos agrícolas cultivados de interés productivo y ambiental
- 4) Trazado de la antigua vía de ferrocarril
- 5) Disponibilidad de suelos próximos al núcleo urbano, con aptitud para acoger desarrollos residenciales de baja densidad, para satisfacer las demandas de segunda residencia
- 6) Presencia de bolsas de suelo vacante dentro del núcleo urbano, para atender a las demandas debidas al crecimiento poblacional y completar la trama urbana y la red viaria
- 7) Disponibilidad de suelos próximos al núcleo urbano y con buena accesibilidad, sin un interés especialmente agrícola, para usos industriales que en la actualidad se encuentran dispersos

##### **4.2 Problemas**

- 1) Presencia de riesgos en cauces y barrancos principales y deslizamientos en las estribaciones de la Sierra de Mariola
- 2) Vertidos incontrolados de residuos inertes en algunos puntos del término municipal
- 3) Presencia de algunas edificaciones residenciales y usos industriales diseminados en suelos no urbanizados
- 4) Insuficiencia de suelo calificado residencial e industrial para las demandas futuras

##### **4.3 Objetivos prioritarios de la Ordenación Urbanística y Territorial**

- 1) Mantenimiento de los tejidos urbanos existentes, tanto en el núcleo como en las periferias, así como de su tipología de edificación.

- 2) Consolidación de los tejidos urbanos existentes mediante el desarrollo de Actuaciones Aisladas e Integradas.
- 3) Nuevos desarrollos:
  - a) Delimitación de pequeñas áreas para completar la trama urbana mediante tipologías y densidades análogas a las existentes que deben ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas y se encuentran ordenadas en esta propuesta pormenorizadamente.
  - b) Delimitación de un pequeño sector, que queda embolsado entre áreas edificadas al norte del núcleo urbano, para ser ordenado por un Plan Parcial y desarrollado mediante una Actuación Integrada.
  - c) Propuesta de un sector para usos residenciales de baja densidad que responda a las demandas producidas de viviendas aisladas generalmente de segunda residencia, en parcela exclusiva, para ejecutar mediante Actuaciones Integradas previa ordenación por Plan Parcial.
  - d) Reserva para usos dotacionales de esparcimiento, deportivos y jardines, próximos al núcleo urbano, como complemento de los equipamientos existentes y ampliación de la escuela pública "Álvarez Pons".
  - e) Previsión de un desarrollo de tamaño generoso para usos industriales y de almacenaje.
- 4) Mantenimiento de la red viaria, mejorando los accesos a los nuevos desarrollos residenciales e industriales mediante la ejecución de una glorieta en el acceso desde Agres.
- 5) Creación de un circuito exclusivo para cicloturismo y usos agrícolas sobre el trazado de la antigua vía de ferrocarril.
- 6) Protección de las sierras de Mariola y La Filosa por su alto valor ecológico, de las vías pecuarias, de los cauces y barrancos y zonas de topografía accidentada por prevención de riesgos y del resto de los suelos en los que se considera inconveniente el desarrollo urbano.
- 7) Dotación de un vertedero de residuos inertes y de una reserva de suelo para ampliación del cementerio.

## 5 CRITERIOS ANTE LOS EVENTUALES CAMBIOS DE PLANEAMIENTO

Respecto a los cambios en el planeamiento tendentes a reclasificar suelo, se atenderán a lo establecido por la LRAU art. 54 y art. 55 y por la Ley del Suelo No Urbanizable, así como a las precisiones del Reglamento de Planeamiento de la CV.

El Plan clasifica suelo urbano y urbanizable suficiente para albergar cualquier tipo de instalación de previsible magnitud, por lo que caso de superarse, el procedimiento a seguir en el suelo No urbanizable Común sería:

- Tramitación por el art. 20 de la Ley 4/92. "Procedimiento extraordinario".
- Tramitación de Planes Parciales de mejora (art. 80, 81, R.P.C.V.) sin exceder de las previsiones del art. 2.3 de la Ley 4/92 (reclasificaciones menores del veinte por ciento del suelo ordenado).
- El ámbito de los suelos susceptibles de reclasificación, en su caso deberá ser tal que garantice la continuidad de la trama urbana.

Alicante, febrero de 2003.

fdo.: Consuelo Argüelles Álvarez, arquitecta.