

PLAN GENERAL DE
ALFAFARA

ANEXO 1

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

1 EL TERRITORIO **I Estudio del Medio Físico**

- 1.1 Encuadre Geográfico
- 1.2 Geología
- 1.3 Hidrología
- 1.4 Climatología
- 1.5 Edafología
- 1.6 Fauna
- 1.7 Vegetación
- 1.8 Riesgos
- 1.9 Unidades Fisiográficas
- 1.10 Paisaje

II El Territorio Municipal

- 2.1 Configuración y Superficie
- 2.2 Usos del Suelo
- 2.3 Infraestructuras Territoriales
- 2.4 Parcelación rústica del suelo

2 SOCIEDAD **I Estudio Sociodemográfico**

- 1.1 Introducción
- 1.2 La evolución de la población
- 1.3 Estructura de la población por sexo y edades. Pirámides de edades
- 1.4 Población según su lugar de nacimiento
- 1.5 El nivel de instrucción
- 1.6 La población en relación con la actividad económica
- 1.7 Distribución sectorial de la población activa
- 1.8 Características de los hogares

3 EL MEDIO URBANO **I Estructura Urbana**

- 1.1 Usos Urbanos. Evolución
- 1.2 El Equipamiento Urbano
- 1.3 Infraestructuras Urbanas

II La Vivienda

- 2.1 Viviendas según sus tipos
- 2.2 Régimen de tenencia
- 2.3 Edad de la edificación
- 2.4 Estado de la edificación

- 2.5 Superficie de las viviendas
- 2.6 Habitaciones por vivienda
- 2.7 El equipamiento doméstico
- 2.8 Viviendas según el número de plantas del edificio
- 2.9 Viviendas según el número de viviendas del edificio

4 AFECCIONES Y RECURSOS

I Afecciones y recursos

- 1.1 Planeamiento Urbanístico
- 1.2 Planeamiento Sectorial y de los Municipios colindantes
- 1.3 Protección de bienes públicos no municipales
- 1.4 Recursos municipales. Patrimonio Municipal de Suelo

II. EL TERRITORIO MUNICIPAL

2.1 Configuración y Superficie

Alfara es un pequeño Municipio de, aproximadamente 20 km² de superficie, situado en la vertiente septentrional de la Sierra Mariola, en el límite de una estructura de glaciares que conforma un corredor de dirección NE-SO, que va estrechándose hasta alcanzar la garganta del río Agres, al norte de la provincia de Alicante en la divisoria con la de Valencia; geográfica y políticamente pertenece a la comarca de *El Comtat*, situada al interior y norte de la provincia de Alicante. La comarca se estructura por una serie de alineaciones montañosas, cretácicas en su mayoría, orientadas en dirección O-SO E-NE (Benicadell, Mariola, Agullent, Almudaina, Serella..), con amplios valles sinclinales rellenos de margas miocenas y derrubios pliocenos. Se inserta en un sistema urbano en el que destaca el gran tamaño relativo del núcleo principal: AUI Alcoi-Cocentaina-Muro.

El territorio municipal es un cuadrilátero con las siguientes dimensiones, 4,4 km (límite norte), 2,8 km (límite sur), 4,47 km (límite este) y 5,6 km (límite oeste).

La accesibilidad por carretera se produce exclusivamente por la CV-700 desde la CV-81 en Bocairent hasta la conexión con la N-340 a Alicante por Muro de Alcoi, comunicando aceptablemente con la N-430 a Valencia y la N-330 a Alicante.

2.3 Infraestructuras Territoriales

Red Viaria

La accesibilidad por carretera se produce exclusivamente por la CV-700 desde la CV-81 en Bocairent hasta la conexión con la N-340 a Alicante por Muro de Alcoi, comunicando aceptablemente con la N-430 a Valencia y la N-330 a Alicante.

Carretera CV-700, que recorre el TM de este a oeste.

Trazado del antiguo ferrocarril, línea Alcoi-Jumilla (recientemente asfaltado), también en dirección este-oeste, y

Vía del FFCC a Xátiva, en la misma dirección al norte del TM

Red de Agua potable

La captación de agua potable se realiza directamente de los numerosos manantiales existentes en el término municipal y se almacena en un depósito de 400.000 litros, desde donde se distribuye a las zonas urbanizadas.

Red de Saneamiento

Los vertidos de aguas residuales se efectúan desde la red de alcantarillado urbano por un emisario que, después de depurarse a través de la EDAR, construida recientemente al norte del núcleo urbano, vierte, próximo a la depuradora, en el barranco de Falses.

2.4 Parcelación rústica del suelo

Sobre el total de 20 km² que constituye el término municipal, más de un 70% está cultivado, una proporción considerable. De las 1.434 hectáreas de cultivo, 608 son labradas, 1 para pastos, 497 con cultivos leñosos y 328 dedicados a otras variantes de explotación. De todos ellos, 304 están dedicados a cultivos herbáceos, 137 a frutales (con predominio del almendro) y otros 166 al olivar. Los cultivos de regadío son muy escasos, con sólo 15 hectáreas de las que 593 son tierras labradas, apenas un 2,5%. La parcelación no es excesivamente alta, por tratarse de explotaciones generalmente de secano, aunque no muy extensas si se tiene en cuenta esta circunstancia. Proliferan las explotaciones de 1 a 5 hectáreas (123), siendo sólo 44 las que superan esta cifra (de ellas, sólo 5 son mayores de 50 hectáreas).

ESTUDIO SOCIODEMOGRÁFICO

I. ESTRUCTURA URBANA

I.1 Usos Urbanos. Evolución

El patrón de localización de los usos urbanos se caracteriza por la elevada concentración de los mismos en el núcleo urbano, siendo escasas las edificaciones en diseminado. No obstante, ha surgido en los últimos años un número considerable de viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría de segunda residencia, próximas al núcleo y accesibles desde la carretera o los caminos que llegan a la sierra.

El núcleo se sitúa ligeramente descentrado hacia el sur del término municipal, entre la carretera y las estribaciones de Sierra Mariola, y se encuentra atravesado por el barranco de La Cova de la Font.

El asentamiento original se emplaza al sur de la carretera CV-700, antiguo camino a Agres, en pendiente con dirección N-S en la margen izquierda del barranco de La Font.

- Núcleo inicial:

El primer asentamiento se origina alrededor de la Iglesia, formando un tejido muy denso formado por calles muy estrechas e irregulares. La parcelación es bastante irregular oscilando entre tamaños pequeños y grandes con frentes de fachada entre 5 y 15 metros y fondos variables. Las edificaciones, ocupan todo el frente de parcela desarrollándose en 3 y 4 plantas de altura, dejando normalmente un patio trasero. El estado de la edificación es generalmente bueno.

- Ampliaciones del núcleo inicial:

La primera ampliación se produce a lo largo de la calle Santa Cecilia, antiguo camino que conducía a la Font Vella, desarrollándose a ambos lados a lo largo de este vial con una estructura lineal y edificaciones recayentes al mismo, quedando vistas las traseras de las edificaciones que recaen a un vial posterior, que bordea a su vez el barranco de la Font. La parcelación es de tamaño generoso, sobrepasando en algunos casos los 20 m de fachada, con edificaciones destinadas generalmente a viviendas unifamiliares, que ocupan todo el frente de la fachada y tienen 3 o 4 plantas de altura y patios posteriores.

Ampliaciones hacia el norte, entre la carretera a Agres y la antigua vía del tren *Chicharra* línea Alcoi-Jumilla. La edificación, en manzana cerrada y más recientemente algún bloque aislado de vivienda colectiva, se sitúa al borde de la carretera de forma espontánea, no planificada, pero que, debido a la continuidad viaria y a la forma de ocupación de las parcelas, produce un agregado bastante armónico.

- Ensanches:

El primer ensanche urbano se produce en la zona denominada La Mateta, al sur del núcleo inicial, donde las primeras edificaciones son del siglo XVIII. Las parcelas son de tamaño variado, entre 8 y 15 m de frontal y fondos entre 15 y 20 m, de modo que las edificaciones siguen con la pauta de ocupación de todo el frente de parcela dejando patios traseros. Las edificaciones se destinan generalmente a viviendas unifamiliares, y recientemente se han concentrado algunos usos dotacionales, ocupando edificios restaurados.

Asimismo, se reconoce un pequeño ensanche, mas o menos planificado, con edificación recayente a un lado de un vial abierto sobre el antiguo camino de las Heras, con parcelas de 10 m de frontal o más y edificaciones entre medianeras de viviendas unifamiliares o colectivas de tres plantas.

- Desarrollos periurbanos:

Recientemente, debido a una particular demanda de segunda residencia producida mayoritariamente por descendientes emigrados que regresan a Alfafara en periodos vacacionales, se han edificado un buen número de viviendas unifamiliares aisladas, localizándose de una forma más o menos ordenada a lo largo de la carretera de Agres o de los caminos preexistentes, muy próximos al núcleo urbano, creando

espontáneamente unas estructuras ramificadas y manteniendo básicamente el parcelario rústico original. Estos ámbitos, se encuentran parcialmente urbanizados, mediante la mera prolongación de las redes de infraestructuras de servicios (agua y alcantarillado) y urbanizando mínimamente el viario, en ocasiones incluso con alumbrado público.

- Diseminado:

Existen numerosa masías tradicionales diseminadas por todo el término municipal, antiguamente vinculadas a actividades agrícolas y ganaderas, que en menor medida se mantienen en la actualidad. Algunas de estas masías se encuentran en muy buen estado habiéndose habilitado dos de ellas para alojamiento rural.

I.2 El Equipamiento urbano

- Equipamiento:

en el núcleo urbano

Ayuntamiento

Biblioteca

Escuela Pública "Álvarez Pons"

Consultorio Médico

Jardines de la Plaza de la Constitución

Zona recreativa de juego de niños "EL Azud"

Piscina municipal

Centro cultural

Casa del maestro

fuera del núcleo

Área Recreativa La Font del Tarragó

Pista Polideportiva

Albergue

Parque público

- Servicios Urbanos:

Cementerio

VRU. Mancomunidad "El Xarpolar"

I.3 Infraestructuras urbanas

Servicios Urbanos e Infraestructuras:

Los problemas detectados relativos a estos servicios son los siguientes:

- a) Vertido de residuos inertes: actualmente se producen vertidos incontrolados en varios puntos, generalmente próximos a los barrancos, como el del barranco de Falses. Es necesario prever la ubicación de un vertedero municipal de residuos inertes. VRI
- b) Vertido de aguas residuales: recientemente se ha construido una depuradora EDAR, al norte del núcleo urbano en una parcela próxima al lugar actual de vertido.
- c) Las redes de abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica, así como la red de saneamiento, dan servicio a la totalidad de las edificaciones del núcleo urbano y las que se encuentran situadas en sus proximidades. El grado de urbanización en cuanto a viario e iluminación pública es adecuado, encontrándose algunos déficits en las periferias.

II. LA VIVIENDA

I.AFECCIONES

1.1 Planeamiento urbanístico

El planeamiento urbanístico anterior se reduce a una Delimitación de Suelo Urbano redactado en 1981 por el arquitecto Ignacio Moreno Serra para el Ayuntamiento, y aprobado por la CPU con fecha 27.7.1982. Incluye como suelo urbano un perímetro de 6,93 Ha, dentro del cual están los suelos descritos anteriormente salvo los últimos desarrollos de viviendas unifamiliares aisladas.

Esta DSU propone una ampliación del núcleo urbano hacia el este, mediante la apertura de dos viales paralelos entre la carretera y la calle del Teular, completando de esa forma una manzana de edificación apenas consolidada. No hay previsión de una gestión urbanística en relación a las actuaciones, por lo que el Plan General podrá establecer las condiciones para ello sin mas limitaciones que las que establece la LRAU.

1.2 Planeamiento Sectorial y de los Municipios colindantes

Planeamiento supramunicipal:

Afectan a este Municipio las siguientes actuaciones

- a) Delimitación de las áreas de protección especial de la Sierra Mariola según el “Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la sierra de Mariola”, redactado por la Conselleria de Medio Ambiente y en trámite de aprobación.
- b) Proyecto de construcción de una EDAR al norte del núcleo urbano de la Diputación de Alicante.
- c) Trazado del Gasoducto Valencia-Alicante
- d)** Proyecto de la Consellería de Agricultura, Servicio Territorial de Alicante, para la construcción de dos balsas para riegos de la Comunidad de Regantes de Alfafara, de 20.000 m³ c/u.

Planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes:

En todos los casos se limita con suelos no urbanizables, comunes o, como en el caso de Agres y Bocairent con suelos también de especial protección (Sierra Mariola).

En el límite suroeste, colindante con Bocairent, existe en este término un suelo clasificado como urbanizable para usos residenciales.

1.3 Protección de bienes públicos no municipales

Protección de bienes públicos no municipales:

- a) Carreteras: En la CV700 la edificación debe disponerse a más de 18 m de la calzada
- b) Vías Pecuarias: según el Proyecto de Clasificación de 1972

	longitud	ancho legal	ancho propuesto
1) Cordal del Royeral	7.800	37,61	37,61
2) Vereda del Pantanet	7.000	20,89	20,89
3) Colada del Barranco de Falses	2.300	15,10	15,10

- c) Vía de FFCC: la edificación debe disponerse a más de 50 m del borde del talud
- d) Gasoducto: la edificación debe disponerse a 10 m como mínimo
- e) Manantiales, cauces y barrancos: 5 m de servidumbre y 100 m de protección de policía, (autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar)

La Cova de la Font

La Cova del Chorro

Barrancos:

del Pont Trencat

de Falses

dels Carrascalt

de la Cova

de la Font

del Azud

del Bardalet

- f) Yacimientos arqueológicos:

Cova de Bolumini, en el Alto de la Cova (cerámicas)

Solana de Carbonell, en la solana del río

Necrópolis del Más del Pou, en la solana del Pinet (57 tumbas)

Más del Pou (cerámicas y hierro ibéricos)

Les Dotze de Dalt, en el paraje del mismo nombre (cerámicas y hierro ibéricos)

Coves del Regall, en el Alto de la Cueva (neolítico, sílex y restos humanos)

Erracorrals, en el Portín (bronce, ibérico)

Cabeço de Mariola, en el Alto de la Cova (ibérico y romano)

Cabecet del Castro, al este del núcleo urbano (siglo XIII, musulmán)

Cabeço de Montserraes, en el Alto de Santa María (cerámicas)

Cabeço de Serrelles, en el Alto de Santa María (bronce, ibérico)

1.4 Recursos municipales. Patrimonio Municipal de Suelo

Los recursos económicos municipales son muy escasos así como su capacidad para la generación de los mismos, esto conduce a una situación de absoluta dependencia de las subvenciones para acometer todo tipo de proyectos y obras, no permitiendo que se puedan afrontar con garantías las actuaciones urbanísticas que precisen desembolsos públicos.

El Patrimonio Municipal de Suelo está integrado por las siguientes propiedades:

parcelas catastrales:

pol.15	parcela	22	0,0280 Ha
pol.13	"	12	0,8100 Ha
"	"	13	0,2701 Ha
pol. 4	"	2	0,3324 Ha
pol.12	"	1	0,4634 Ha
"	"	2	0,0208 Ha
pol.47	"	7	0,4155 Ha
pol.24	"	13	0,2929 Ha
"	"	15	0,2078 Ha
"	"	20	0,3740 Ha
"	"	2	0,0208 Ha
pol. 1	"	228	9,9720 Ha
pol.50	"	10	0,1247 Ha
pol.52	"	35	0,1662 Ha
"	"	37	0,0208 Ha
pol. 8	"	25	0,1247 Ha
pol.28	"	2	0,2494 Ha

parcelas dotacionales:

Equipamiento:

en el núcleo urbano

Ayuntamiento

Biblioteca

Escuela Pública "Álvarez Pons"

Consultorio Médico

Jardines de la Plaza de la Constitución

Zona recreativa de juego de niños "EL Azud"

Piscina municipal

Centro cultural

Casa del maestro

fuera del núcleo

Área Recreativa La Font del Tarragó

Pista Polideportiva

Albergue

Servicios Urbanos:

Cementerio