

PLAN GENERAL DE
ALFAFARA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ESTE PLAN GENERAL	3
2	DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DE ALFAFARA	4
	2.1 El Territorio	4
	2.2 La Sociedad	6
	2.3 El Medio Urbano	7
	2.4 Afecciones y Recursos	10
3	FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL	13
	3.1 Fines	13
	3.2 Objetivos	13
4	EL MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL	14
	4.1 Criterios de localización de los futuros desarrollos	14
	4.2 Modelo Propuesto	14
5	LA ORDENACIÓN PROPUESTA	16
	5.1 Introducción	16
	5.2 Ordenación Estructural	16
	5.3 Ordenación Pormenorizada	19
	5.4 Propuesta Residencial	20
	5.5 Sector Primario	21
	5.6 Propuesta de suelo Industrial	21
	5.7 Propuesta de Usos Terciarios	21
	5.8 Propuesta Medio Ambiental	22
	5.9 Propuesta de Usos Dotacionales: Red Viaria, Equipamientos y Zonas Verdes	22
	5.10 La gestión del suelo	25

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ESTE PLAN GENERAL

El planeamiento urbanístico vigente en Alfafara está constituido por una Delimitación de Suelo Urbano¹.

La justificación de la necesidad de acometer la elaboración de Planes Generales está contenida en la Ley 6/1994, LRAU, cuando expresa que en la Comunidad Valenciana la ordenación urbanística de carácter municipal se atribuye a los Planes Generales.

Para ello, se redacta este Plan General cuyo objetivo primordial será definir la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, así como la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

¹ Aprobado por la CPU el 27/7/1982.

2 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DE ALFAFARA

Este Plan General contiene un documento de Información Urbanística elaborada como base de conocimiento imprescindible para determinar los aspectos propositivos y normativos del Plan General. Asimismo, el Estudio de Impacto Ambiental, contiene Información ordenada relativa a las características naturales del territorio. No obstante se incluye en esta memoria una síntesis de esta información destacando los principales aspectos que van a incidir en la ordenación propuesta.

2.1 EL TERRITORIO

2.1.1 Alfafara es un pequeño Municipio de, aproximadamente 400 habitantes aproximadamente y 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.

2.1.2 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). Topográficamente encontramos elevaciones montañosas cretácicas al norte y sur del término. Las situadas al norte corresponden a Sierra de la Filosa, cota máxima Peña Alta (667 m), la pendiente de esta parte del término es abrupta, alberga en su interior un acuífero cárstico muy vulnerable *El Caprala*, su vegetación y fauna se encuentra en un buen estado de desarrollo siendo necesaria su protección.

En la mitad sur las elevaciones corresponden a Sierra Mariola, cota máxima el Portín (1.086 m), la pendiente de esta parte del término es muy abrupta, alberga en su interior un acuífero cárstico *El Vinalopo* muy vulnerable, su vegetación y fauna en muy buen estado de desarrollo hacen prioritario su protección, Sierra Mariola tiene en estudio como figura de protección la de Parque Natural.

La parte central, donde se ubica el núcleo urbano y se desarrollan las principales actividades humanas, está constituida por un valle relleno de depósitos neógenos (margas), con afloramientos de depósitos cuaternarios (conos de deyección y depósitos de ladera), pendiente alomada, la vegetación predominante son los cultivos de frutales de secano.

Los barrancos que desaguan las elevaciones montañosas de Sierra Mariola deben ser objeto de protección especial, por establecer una continuidad en las condiciones ambientales de dicha Sierra.

Existen en el término numerosos manantiales, destacando por su caudal *La Cova de la Font*, fuente de abastecimiento del núcleo urbano, y *La Cova del Chorro*, ambas situadas en Sierra Mariola.

La red de avenimiento de las aguas está bien estructurada, no detectándose problemas de drenaje. La cuenca vertiente de las elevaciones montañosas situadas en la mitad norte y mitad sur del término, drenan hacia el barranco del Pont Trencat, que a su vez desagua en el barranco del Navajero, en el término de Bocairent y tributario del río Clariano. Los barrancos más importantes, en función de su mayor cuenca vertiente, son el barranc de Falses, dels Carrascalt, de la Cova de la Font, barranc del Azud y el del Bardalet, que procedentes de Sierra Mariola, atraviesan la parte central del término desaguando en el barranc del Pont Trencat. El barranc de la Cova de la Font atraviesa el núcleo urbano, los de Falses y Carrascalt drenan la parte este del término, y los del Azud y Bardalet la parte oeste.

- 2.1.3** Existe una clara correspondencia entre la configuración topográfica y la constitución geológica. En las elevaciones montañosas situadas al norte y sur del término, afloran depósitos del Cretácico, constituidos por calizas arcillosas, biomicritas, dolomías y margas grises mas o menos endurecidas. En la parte central del término, afloran depósitos del Mioceno o Neogeno, constituidos respectivamente por margas y por conglomerados de margas y areniscas. En la parte oeste del término y en el linde de la ladera septentrional de Sierra Mariola, afloran depósitos del Cuaternario (conos de deyección y depósitos de ladera), constituidos por arenas y gravas.

La orografía y litología de Sierra Mariola determinan la existencia de un alto riesgo de desprendimientos y un alto riesgo de erosión, y la carstificación conduce a un alto riesgo de contaminación del acuífero cárstico. En el resto del término no existen riesgos geológicos destacables, excepción hecha de la inestabilidad de las laderas, función de la litología margosa del término.

- 2.1.4** 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).

- 2.1.5** 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.

2.2 LA SOCIEDAD

- 2.2.1** El peso demográfico de Alfafara es, respecto de la comarca de El Comtat, muy escaso, no alcanzando sino el 1,57 % del total de la misma.
- 2.2.2** La evolución de la población durante este siglo ha seguido un curso equivalente al de otras zonas rurales, manteniéndose estable desde 1900 (562 habitantes) hasta 1950 (600), para ir descendiendo progresivamente en el curso de los decenios siguientes, si bien la migración no ha afectado al municipio en la misma medida que a otros que sufren un mayor aislamiento. La proximidad a las áreas industriales ha permitido disminuir la intensidad de los flujos de migración al exterior, de manera que el declive experimentado hasta 1960 (490), cuya incidencia porcentual se atenúa en 1970 (462) y en 1981 (404). La incapacidad de las áreas industriales para retener la población, que ha tenido una especial incidencia en El Comtat y en La Alcoiá, motivó un nuevo repunte de los flujos migratorios en los ochenta, de forma que en 1991 la población había descendido hasta los 399 habitantes, pero la estabilización poblacional que se produce en los noventa ha limitado las pérdidas considerablemente, de manera que el último Padrón de 1998 registra un total de 398 personas.
La amplia oferta residencial en viviendas secundarias permite anticipar que la población veraniega aumenta, si bien no en magnitudes que merezcan un análisis pormenorizado.
- 2.2.3.** La evolución poblacional registrada implica un alto desajuste estructural de la población que se evidencia en el nivel que alcanza el índice Veyret-Verner, que se sitúa en 1,27, una cifra que muestra que el alto grado de envejecimiento conduce a que la renovación de la población se presenta muy problemática a largo plazo.
- 2.2.4** En gran parte debido a ese envejecimiento, el nivel de instrucción es alto, ya que alcanza un coeficiente de 5,70, superior al 5,11 provincial, pero sin que de ello puedan desprenderse consecuencias positivas en relación con una mayor capacidad académica y profesional, que es similar a la que tienen los municipios de su entorno.
- 2.2.5** El paro registrado en el censo es del 8,65%, una cantidad claramente inferior al promedio provincial (11,41%). Considerando su incidencia sobre la población activa, que es la cifra que se emplea más comúnmente, el índice alcanza el 18%, una cifra respetable, pero inferior a la que se produce en las áreas industriales.
- 2.2.6** La actividad agraria ocupa a un 16,06%, una cantidad escasa, tratándose de un pequeño municipio rural. La proximidad de las áreas industriales impulsa al alza la tasa del sector secundario, que alcanza el 44,53% de la población ocupada. Se observa un ligero exceso de la población dedicada a la construcción (12,41%, algo por encima de la tasa provincial) y un desarrollo insuficiente del terciario, que ocupa solamente al 27,01%, menos de los dos tercios del promedio alicantino.

2.2.7 La actividad económica en los sectores de la industria y terciario se distribuye del siguiente modo:

Industria

Hilado y retorcido de lana
Confección de artículos textiles del hogar, tapicería
Fábrica de géneros de punto en pieza
Fábrica de aceites esenciales y sustancias aromáticas
Fábrica de jugos y conservas vegetales

Comercio

Panadería
Carnicería
Carpintería y cerrajería
Comercio de toda clase de artículos, tabacos
Comercio de semillas, abonos, flores y plantas
Comercio de productos alimenticios y bebidas: dos
Entidades bancarias: CAM y Caja Rural de Valencia
Farmacia

Servicios

Restaurantes: uno
Bares, cafeterías: cuatro
Alojamiento: casas rurales, “El Pinet” y “Ca’l Retor”

2.3 EL MEDIO URBANO

2.3.1 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.

2.3.2 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.

- **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
- Infraestructuras viarias:
 - Carretera CV-700
 - Trazado del antiguo ferrocarril, línea Alcoi-Jumilla (recientemente asfaltado)
 - Vía del FFCC a Xátiva
- Infraestructuras y Servicios Urbanos:
 - Cementerio
 - Depósito de agua (400.000 litros)
 - VRU. Mancomunidad “El Xarpolar”

2.3.3 La vivienda en Alfafara es predominantemente unifamiliar, que supone un 81,40% del total (frente al 73,46% provincial), de la misma forma que son más abundantes que en la provincia los edificios que tienen usos no residenciales (10,53% por 6,60%).

Se percibe un alto nivel de concentración y densificación del medio urbano, especialmente para tratarse de un municipio rural. El 82,81% de los edificios tienen tres plantas, una proporción que excede notablemente a la de la provincia (7,44%). Sin embargo, no hay ningún edificio de cuatro o más plantas y tampoco abundan los de una y dos plantas (5,61% y 11,58% respectivamente, para un 49,35% y un 33,92 en la provincia)

Las viviendas secundarias son abundantes, representando un 42,96% del total de las existentes, que se distribuyen entre 132 principales, 119 secundarias y 26 desocupadas. Es muy probable que gran parte de las viviendas secundarias sean utilizadas durante el verano, tanto por emigrantes que retornan al municipio como por otras personas que acuden durante la temporada de verano y/o los fines de semana, dado que el número de secundarias rebasa en gran medida a las que pudiera utilizar la población de emigrante.

Como es razonable, las viviendas son en una gran mayoría de propiedad (123), mientras que sólo hay una facilitada y ocho en alquiler. Tales cifras corresponden plenamente al comportamiento tipo de un municipio del tamaño de Alfafara.

La edificación es en general antigua. Nada menos que 156 viviendas principales se construyeron antes de 1950 (56%). La construcción declinó en los años cincuenta (11, es decir, menos de un 4%), para recuperarse en los sesenta y setenta (52 y 47 viviendas respectivamente, es decir un 18% aproximadamente en cada decenio) y caer nuevamente en los ochenta, en que se construyeron apenas 11 viviendas, por lo que es obvio que una gran parte del parque residencial activado como vivienda secundaria es de edad avanzada.

La superficie de las viviendas es grande. Sólo 26 viviendas, menos del 10% del total de las mismas, tienen 90 m² o menos, mientras que hay 101 (36%) que

tienen entre 91 y 120 m². Lo más significativo es que hay nada menos de 81 (un sorprendente 29%) que superan los 180 m². Se trata de magnitudes muy por encima de la media provincial e incluso comarcal.

2.4 AFECIONES Y RECURSOS

2.4.1 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 más limitaciones que las que establece la LRAU.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.4.4 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:
 - 1 Cabeço de Serrelles, en el Alto de Santa María (bronce, ibérico)
 - 2 Cabeço de Montserraes, en el Alto de Santa María (cerámicas)
 - 3 Cabecet del Castro, al este del núcleo urbano (siglo XIII, musulmán)
 - 4 Cabeço de Mariola, en el Alto de la Cova (ibérico y romano)
 - 5 Erracorral, en el Portín (bronce, ibérico)
 - 6 Coves del Regall, en el Alto de la Cueva (neolítico, sílex y restos hum.)
 - 7 Les Dotze de Dalt, en el paraje del mismo nombre (cerámicas y hierro ibéricos)
 - 8 Más del Pou (cerámicas y hierro ibéricos)
 - 9 Necrópolis del Más del Pou, en la solana del Pinet (57 tumbas)
 - 10 Solana de Carbonell, en la solana del río
 - 11 Cova de Bolumini, en el Alto de la Cova (cerámicas)

2.4.5 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. La capacidad certificada es suficiente para la población existente hasta 800 habitantes.
- 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. Mediante certificación se asegura la suficiencia de abastecimiento de agua y red de saneamiento.

2.4.6 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.

3 FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL

3.1 FINES

Los legales: art. 12 B LRAU: 1) definir la estrategia de utilización del suelo a largo plazo, prever la expansión urbana del municipio a medio plazo, definir su ordenación urbanística básica o estructural, desarrollándola detalladamente en el suelo urbano y en el de nueva urbanización de ejecución más inmediata y determinando la secuencia lógica de su desarrollo territorial, y, ordenar el suelo no urbanizable, según sus características, y

2) dividir, de acuerdo con la ley, al suelo en clases, para la aplicación a cada una del régimen urbanístico pertinente, y consecuente determinación del aprovechamiento tipo, referente básico del derecho de la propiedad inmobiliaria, según las leyes.

3.2 OBJETIVOS

- 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 Mariola y 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 arqueológicos inventariados por la Consellería de Cultura, así como de determinados edificios por su valor 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
- 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 EL MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL

4.1 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LOS FUTUROS DESARROLLOS

- 1) Se preservarán del desarrollo urbanístico cauces y barrancos, así como las vertientes de las sierras Mariola y La Filosa y aquellas zonas que tengan topografías accidentadas y presenten riesgo de deslizamientos
- 2) Asimismo se preservarán de ocupaciones urbanísticas los suelos de alto valor agrícola por razones de su edafología o de sus rendimientos productivos y su incidencia en la economía municipal
- 3) Los suelos óptimos para la localización de los desarrollos urbanos son los más próximos al núcleo urbano y fundamentalmente los espacios embolsados por la edificación que se ha ido situando a lo largo del viario, y que se encuentran en el ámbito de servicio de infraestructuras existentes, de las cuales se puede favorecer sin altos costes de urbanización
- 4) Los suelos con buena accesibilidad desde la red viaria interurbana y con topografía poco accidentada, serán preferentes para localizar los usos industriales

4.2 MODELO PROPUESTO

4.2.1 El modelo de desarrollo a largo plazo se caracteriza por los siguientes elementos:

- 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.

- e) Calificación de un nuevo suelo dotacional para ampliación de la escuela pública "Álvarez Pons".
- f) 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 Ágres.
- 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 los cauces y barrancos y zonas de topografía accidentada por prevención de riesgos y de los yacimientos arqueológicos y bienes culturales.
- 7) Preservación de los suelos agrícolas de interés y del resto de los suelos en los que se considera inconveniente el desarrollo urbano
- 8) Delimitación de un suelo calificado como vertedero de residuos inertes
- 9) Reserva de suelo para la ampliación del cementerio municipal.

4.2.2 Este modelo es congruente con las previsiones del planeamiento sectorial ya que incorpora la delimitación de las áreas de protección especial de la sierra Mariola del "Plan de Ordenación del Parque Natural de la sierra de Mariola", redactado por la Conselleria de Medio Ambiente.

Asimismo, se delimita una reserva de suelo en suelo No Urbanizable Agrícola para ubicar dos balsas para riegos de la Comunidad de regantes de Alfafara, según Proyecto redactado por el Servicio Territorial de Alicante de la Consellería de Agricultura.

4.2.3 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.

5 LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1 INTRODUCCIÓN

A partir del Modelo Territorial Municipal propuesto, y del análisis de la información urbanística, se ha elaborado la propuesta de planeamiento que se contiene en los documentos normativos del presente Plan General y que en sus aspectos más relevantes se describe y justifica a continuación.

5.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación global o general se deriva directamente de la contenida en el Modelo Territorial Municipal, y se especifica en los planos de Ordenación Estructural 1 y 2 (OE1 y OE2).

5.2.1 Zonas de Ordenación Urbanística

1) Usos Residenciales

existentes: a completar mediante actuaciones aisladas (AA)

- núcleo urbano consolidado

núcleo Tradicional	RT	2,17	Ha
Ensanche	RE	2,21	Ha
- desarrollos periurbanos

edificación Aislada y Agrupada	RAA	4,21	Ha
edificación Aislada	RA	1,94	Ha

propuestos: a desarrollar mediante actuaciones integradas (AI)

- áreas vacantes dentro del núcleo urbano ordenadas pormenorizadamente por este PG (UE1, UE2)

edificación Nueva (cerrada)	RN	0,60	Ha
-----------------------------	----	------	----
- sectores residenciales a ordenar mediante Plan Parcial

PP1 edificación Nueva(cerrada)	RN	0,95	Ha
PP2 edificación Aislada	RA	2,86	Ha

2) Usos Industriales

existentes: a completar mediante actuaciones aisladas (AA)

- núcleo urbano consolidado

edificación Cerrada	IC	0,52	Ha
---------------------	----	------	----

propuestos: a desarrollar mediante actuaciones integradas (AI)

- sector industrial a ordenar mediante Plan Parcial

PP3 edificación Abierta	IA	7,28	Ha
-------------------------	----	------	----

3) Usos Terciarios

existentes: se distribuyen por el tejido urbano

- | | | | |
|-------------------------|----|------|----|
| edificación a Conservar | TR | 0,06 | Ha |
|-------------------------|----|------|----|

propuestos: no se prevé una zona específica para estos usos que se producirán como complementarios de otros usos con las condiciones que se establezcan

5.2.2 Red Primaria de Dotaciones Públicas

existentes:

	•núcleo urbano		
Equipamiento:	Ayuntamiento	AD	0,02 Ha
	Biblioteca y Centro Social	ED	0,02 Ha
	Escuela Pública “Álvarez Pons”	ED	0,08 Ha
	Piscina Municipal	RD	0,28 Ha
	Centro Cultural y Casa del Maestro	ED	0,07 Ha
	Consultorio Médico	TD	0,02 Ha
Infraestructuras:	Red Viaria	V	2,36 Ha
	•fuera del núcleo urbano		
Parques y Jardines:	Zona Recreativa “El Azud”	JL	0,50 Ha
Equipamiento:	Albergue y Pista Deportiva	RD	0,29 ha
Infraestructuras:	Cementerio	ID	0,14 Ha
	Depuradora (EDAR)	ID	0,12 Ha
	Depósito de Agua	ID	0,12 Ha
	Red Viaria	V	6,99 Ha
	Vías Pecuarias		40,37 Ha
	Carril bici		2,80 Ha

propuestas:

	•núcleo urbano		
Parques y Jardines:	Parque Urbano	JL	0,23 Ha
Equipamiento:	Ampliación Piscina Municipal	RD	0,24 Ha
	Ampliación Escuela Pública	ED	0,10 Ha
	•fuera del núcleo urbano		
Parques y Jardines:	Parque Público “La Font “	QL	1,55 Ha
Infraestructuras:	Vertedero Residuos Inertes	ID	0,36 Ha
	Ampliación de Cementerio	ID	0,12 Ha
	Red Viaria		0,29 Ha

5.2.3 Ordenación del Suelo No Urbanizable

Usos del suelo:

Parque Natural de la Sierra de Mariola (PORN)	312,29 Ha
Forestal (PORN)	39,38 Ha
Hidráulico	75,92 Ha
Vías Pecuarias	40,37 Ha
Ecológico-Paisajístico	586,34 Ha
Agrícola (PORN)	329,09 Ha
Agrícola Común	551,27 Ha

5.2.4 Clasificación del Suelo

Suelo Urbano: incluye todos los suelos urbanizados o a falta de elementos de la urbanización, que pueden ser desarrollados mediante Actuaciones Aisladas (núcleo urbano consolidado o excepcionalmente mediante Actuaciones Integradas (UEI, UE2) SU 14,63 Ha

Suelo Urbanizable: incluye todos los suelos con destino urbano, que deben ser desarrollados mediante Actuaciones Integradas y están delimitados como ámbitos de Plan Parcial. SUrb 11,85 Ha

Suelo No Urbanizable: incluye los suelos que deben ser preservados del desarrollo urbanístico por motivos de protección específica o por considerarse inadecuados para estos desarrollos SNU 1947,68 Ha

- De Protección Especial
 - Parque Natural de la Sierra de Mariola (PORN) 320,42 Ha
 - Forestal (PORN) 40,00 Ha
 - Hidráulico 77,15 Ha
 - Vías Pecuarias 32,61 Ha
 - Ecológico-Paisajístico 586,70 Ha
- Común
 - Agrícola (PORN) 332,30 Ha
 - Agrícola Común 558,50 Ha

5.2.5 Delimitación de Sectores de Planeamiento Parcial y Unidades de Ejecución en Suelos Ordenados Pormenorizadamente

- áreas residenciales incluidas en el núcleo urbano y ordenadas pormenorizadamente en este Plan General.
 - UE1 Residencial denso RN 0,31 Ha
 - UE2 Residencial denso RN 0,29 Ha
- sectores residenciales en suelo urbanizable a ordenar mediante Plan Parcial
 - S1 Residencial denso RN 0,95 Ha
 - S2 Residencial baja densidad RA 2,86 Ha
- sector industrial en suelo urbanizable a ordenar mediante Plan Parcial
 - S3 Industrial IA 7,57 Ha

5.2.6 Protección de los Bienes de Dominio Público No Municipal

Protección, conforme a su legislación reguladora de bienes públicos no municipales:

a) Carreteras: CV-700: alineación de edificación a más de 18 m de la calzada.
CV-81: alineación de edificación a más de 25 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 inventariados: círculo de 100 m, de diámetro de protección (regulación de la Dirección General de Patrimonio Artístico).
- 1 Cabeço de Serrelles, en el Alto de Santa María (bronce, ibérico)
 - 2 Cabeço de Montserraes, en el Alto de Santa María (cerámicas)
 - 3 Cabecet del Castro, al este del núcleo urbano (siglo XIII, musulmán)
 - 4 Cabeço de Mariola, en el Alto de la Cova (ibérico y romano)
 - 5 Erracorrals, en el Portín (bronce, ibérico)
 - 6 Coves del Regall, en el Alto de la Cueva (neolítico, sílex y restos hum.)
 - 7 Les Dotze de Dalt, en el paraje del mismo nombre (cerámicas y hierro ibéricos)
 - 8 Más del Pou (cerámicas y hierro ibéricos)
 - 9 Necrópolis del Más del Pou, en la solana del Pinet (57 tumbas)
 - 10 Solana de Carbonell, en la solana del río
 - 11 Cova de Bolumini, en el Alto de la Cova (cerámicas)

5.2.7 Delimitación de un Núcleo Histórico Tradicional

El núcleo histórico tradicional está comprendido por las zonas de ordenanza delimitadas como RT y TR del plano OE1. La normativa particular del Plan General establecerá las condiciones específicas para la conservación y protección de los edificios, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico definidas por los órganos competentes, catalogando en su caso los bienes inmuebles que resulten de interés.

5.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada del suelo consolidado y de los ensanches o suelos cuyo desarrollo urbanístico se prevé a más corto plazo la propuesta de este Plan General es:

- a) Se mantiene, excepto pequeñas variaciones de detalle, la ordenación actual del suelo consolidado. Las variaciones son:
- 1) Pequeñas modificaciones en algunas alineaciones en el núcleo urbano, código RT en los planos, para regularizar el viario o ensancharlo.
 - 2) Reducción de la altura máxima permitida en el núcleo histórico tradicional original código RT1, adecuándose a la predominante existente.

- 3) Apertura de dos nuevos viales con modificación de alineaciones en la zona norte del núcleo urbano, para dar continuidad al viario y acceso a algunas parcelas.
- 4) Previsión de una zona dotacional para jardín público y zona deportiva, ampliación de la piscina municipal existente, en el límite oeste del núcleo urbano y ampliación de la escuela pública.
- 5) Delimitación de dos unidades de ejecución en suelo urbano para completar su desarrollo mediante actuaciones integradas, más conveniente en este caso que mediante actuaciones aisladas.
- 6) Mantenimiento de la calificación Industrial de una fábrica textil dentro del núcleo urbano por no ser incompatible con los usos residenciales y constituir la empresa más importante del municipio con un alto número de empleados.
- 7) Ordenación pormenorizada de la edificación y los usos en el núcleo urbano.
- 8) Creación de una glorieta en el acceso al núcleo urbano desde Ágres por la carretera CV-700.

5.4 PROPUESTA RESIDENCIAL

- 1) Estimación de las necesidades de vivienda a medio plazo: 10 años:
Según previsiones de la Generalitat Valenciana (Guía sobre necesidades de vivienda en el Planeamiento Urbanístico).
- Características de las viviendas: De la estadística de COPUT relativa a Alfafara:

-superficie promedio de vivienda = 106 m²t

- 2) Oferta Residencial:

-Núcleo consolidado actual:

- a) zonas de ordenación RT y RE: no se considera que su oferta más significativa, ya que las actuaciones han de ser por sustitución.
- b) zonas de ordenación RA y RAA: existen suelos vacantes que podemos estimar en un 5% de la superficie total:
 $5,71 \times 0,05 = 0,28 \text{ Ha} \times 10^4/400\text{m}^2\text{s/vivienda} = 8 \text{ viviendas.}$

- Nuevos desarrollos residenciales propuestos en el núcleo urbano:

UE1 (RN)	0,31 Ha x 75 viv/Ha	= 23 viv
UE2 (RN)	0,29 Ha x 75 viv/Ha	= 21 viv
Suma		44 viv

- Desarrollos de sectores residenciales exteriores al núcleo urbano:

Sector 1 (RN)	0,95 Ha x 65 viv/Ha	= 62 viv
Sector 2 (RA)	2,86 Ha x 15 viv/Ha	= 43 viv
Suma		105 viv

Se propone, pues, una oferta residencial total de 157 viviendas, para atender a las necesidades previstas en los próximos 10 años, proporción ajustada a las necesidades, ya que:

- la mayor parte de la oferta, concretamente la totalidad de los nuevos desarrollos en las periferias del núcleo urbano tiene el carácter de no programada,
- las necesidades de vivienda son tipologicamente variadas, lo que implica la necesidad de ofertas también diferenciadas.

5.5 SECTOR PRIMARIO

La propuesta del Plan General, respecto a este sector económico, se concreta en la especial atención a que somete al suelo con mejores condiciones, dadas sus características de emplazamiento, edafológicas y parcelarias, para la actividad agrícola: el sector comprendido en el tercio medio del TM entre la sierra de Mariola y la solana de Carbonell en la Sierra Filosa, incluyendo el área de amortiguamiento del PORN de la Sierra de Mariola destinada a usos agrícolas, a ambos lados de la CV-700 y rodeando el núcleo urbano, con una superficie de 880,36 Ha, equivalente a un 45% de la superficie total del término municipal.

5.6 PROPUESTA DE SUELO INDUSTRIAL

En relación a este sector de la actividad económica este Plan General propone una oferta de suelo calificado muy generoso en correspondencia con las demandas generadas en el municipio y a la necesidad de ampliación de la industria más importante existente en el mismo. En cuanto a la zona calificada como industrial en el núcleo urbano, esta se mantiene por encontrarse una industria tradicional en activo, la más importante del municipio y con un gran número de empleados, y ser el uso compatible con el del ámbito circundante.

La propuesta se concreta en:

- Suelo consolidado actual en el núcleo urbano:
IC 0,45 Ha x 1m²/m²s = 4.500m²t.
- Nuevo desarrollo de un sector industrial
Sector 3 (IA) 7,57 Ha x 0,5m²/m²s = 37.850 m²t.

5.7 PROPUESTA DE USOS TERCIARIOS

Como es frecuente en los cascos urbanos más o menos tradicionales, con tipología de edificación cerrada, el terciario se reparte con arreglo a un patrón espacial específico, que en este caso resulta ser uno habitual: establecimientos terciarios alrededor de la Pza. de la Iglesia y en las zonas de ensanche. Este patrón se acepta como correcto, y nada obsta a su desarrollo y expansión futuras, ya que está en estrecha relación con el tejido urbano que la rodea, desarrollo que se prevé se realizará ocupando locales en planta baja de las edificaciones, bien vacantes bien por expulsión de otros usos instalados menos rentables y que conforman la segunda localización: almacenes, talleres, etc, modelo este de desarrollo que se acepta como adecuado, pues elimina, más que crea, potenciales situaciones de conflicto entre usos y presta animación al tejido residencial.

Así pues, no se propone una zona específica para un terciario que se concrete de forma prioritaria en este Plan.

Se mantienen como uso terciario, en edificación a conservar, la iglesia y la ermita existentes.

5.8 PROPUESTA MEDIO-AMBIENTAL

Se delimita el ámbito del Parque Natural de Sierra Mariola; y también su área de amortiguación, en la que se protegen especialmente las áreas forestales, sobre unas superficies de 312,29 Ha y 39,38 respectivamente, así como se propone la protección ecológico-paisajística de la sierra Filosa al norte de TM sobre una superficie total de 586,34 Ha., lo cual supone en su totalidad el 47% del T.M.

Asimismo, se protege especialmente la red de drenaje del territorio, las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos, según las propias determinaciones de cada Administración competente. También se proponen distintos niveles de protección a edificaciones existentes de interés cultural.

5.9 PROPUESTA DE USOS DOTACIONALES PÚBLICOS: RED VIARIA, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

1) Las Dotaciones que se proponen son las especificadas en el cuadro 1 inserto a continuación, distinguiendo las que son de la Red Primaria o Estructural de las que son de la Red Secundaria y elaborado con los siguientes criterios:

- a) Como integrantes de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, forma parte la red viaria de la COPUT: la carretera CV-700 y su travesía por el núcleo urbano.
- b) Se propone la ejecución de una rotonda en el acceso por la CV-700 desde Ágres, con accesos desde la misma a la zona industrial nueva propuesta y a la zona residencial abierta existente así como al nuevo sector residencial propuesto.
- c) Propuesta de un circuito exclusivo para cicloturismo y usos agrícolas sobre el trazado de la antigua vía de ferrocarril.
- d) Forma parte de la RPDP la nueva depuradora ejecutada según proyecto de la COPUT, al norte del núcleo urbano.
- e) Se propone una reserva de suelo para ubicar un vertedero de residuos sólidos al este del núcleo urbano con acceso desde viario local público asfaltado.
- f) Se califican como Dotaciones los equipamientos existentes.
- g) Se amplía la zona de usos dotacionales Deportivo - Recreativas en la zona oeste del núcleo urbano, y se propone una zona verde destinada a jardín contigua al equipamiento deportivo. Se amplía la escuela pública existente.
- h) Se cumple el único estándar legal: Parques públicos o Jardines en proporción no inferior a media Ha por cada millar de habitantes, cuantificándose estos como la población estimada en el plazo de 15 años. Las dotaciones deportivo-recreativas, educativo-culturales y asistenciales presentan niveles aceptables.

- i) Se califica un terreno de propiedad municipal en las estribaciones de la Sierra de Mariola, próximo a una dotación deportiva existente, como Parque Público.
 - j) Reserva de un suelo contiguo al cementerio municipal para su ampliación.
- 2) En las unidades de ejecución en suelo urbano la única dotación prevista es el viario, debido a que siendo estos ensanches pequeños y de gestión preferentemente diferenciada, según la ley, no se alcanzan umbrales de tamaño mínimo que posibiliten la repercusión de otras dotaciones, que usualmente requieren mayor superficie. Además de lo expuesto, hemos de considerar, en este caso, que partimos de un planeamiento en el que estos suelos se incluían directamente como suelos urbanos y, como tal, no se ajustaban a estándares dotacionales.
- 3) En el plano OE1 de este PG se refleja la Red Primaria de Dotaciones Públicas propuesta, según la especificación que ella se contiene en el art. 17.2 LRAU, en base a los criterios especificados en al art. 17.2 C), D) y E) LRAU, que sintéticamente pueden resumirse en el papel estructurador del tejido urbano en que se insertan, tanto dotaciones especificadas en la Ordenación Pormenorizada determinada por este Plan General (plano OP1) como otras que han de ser precisadas por los futuros Planes Parciales que desarrollen este Plan General en el suelo urbanizable.

CARACTERÍSTICAS DE LOS EQUIPAMIENTOS GENERALES PROPUESTOS							
TIPO DE DOTACIÓN		Superficies (en Ha)			Emplazamiento	Observaciones	Gestión del Suelo
		Actual	Propuesta	Total,			
Parques* y Jardines JL QL	RP	0,50			Este del núcleo urbano	Propiedad Municipal	
	RP		0,23		Núcleo urbano		Suelo Urbanizable
	RP		1,55		Sierra Mariola	Propiedad Municipal	
<i>Suma</i>		0,50	1,85	2,35 ¹			
Deportivo-Recreativo RD	RP	0,28			Núcleo urbano	Piscina Municipal	
	RP		0,24		Núcleo urbano	Ampliación piscina municipal	Suelo Urbanizable
	RP	0,29			Sierra Mariola	Polideportivo	
<i>Suma</i>		0,57	0,24	0,81 ²			
Educativo-Cultural ED	RP	0,02			Núcleo urbano	Biblioteca	
	RP	0,08			Núcleo urbano	Colegio Público	
	RP		0,10		Núcleo urbano	Ampliación C.P	Suelo Urbano
	RP	0,07			Núcleo urbano	Centro Cultural Casa del Maestro	
<i>Suma</i>		0,17		0,27 ³			
Asistencial TD	RP	0,02			Núcleo urbano	Consultorio médico	
<i>Suma</i>		0,02		0,02 ⁴			
Administrativo Institucional AD		0,02			Núcleo urbano	Ayuntamiento	
<i>Suma</i>		0,02		0,02			
Servicios Urbanos Infraestructuras ID	RP	0,12			Norte N. U.	EDAR Nueva	
	RP	0,12				Depósitos de regulación de agua potable	
	RP	0,14				Cementerio	
	RP		0,12		Noreste N.U.	Ampliación Cementerio	Suelo No Urbanizable
	RP		0,36		Este N. U.	Vertedero	S N U
<i>Suma</i>		0,38	0,48	0,86			
TOTAL Dotaciones		1,66	2,67	4,33 ⁵			
<p>Estándares dotacionales</p> <p>¹ $1,55 + 0,50 \times 10^4 \text{ m}^2 \text{ suelo} / (157 \times 2,73) + 398 \text{ hab} = 25 \text{ m}^2/\text{hab}$. Parques Públicos</p> <p>² $0,81 \times 10^4 \text{ m}^2 \text{ suelo} / 875,75 \text{ hab} = 9,24 \text{ m}^2/\text{hab}$. Dotación Deportivo-Recreativa</p> <p>³ $0,27 \times 10^4 \text{ m}^2 \text{ suelo} / 157 \text{ viv} = 17,19 \text{ m}^2/\text{viv}$. Dotación Educativo-Cultural</p> <p>⁴ $0,02 \times 10^4 \text{ m}^2 \text{ suelo} / 875,75 \text{ hab} = 0,23 \text{ m}^2/\text{hab}$. Dotación Asistencial</p> <p>⁵ $4,33 \times 10^4 \text{ m}^2 \text{ suelo} / 157 \text{ viv} = 275,80 \text{ m}^2/\text{viv}$. Dotación Total</p> <p>(* 2,73 habitantes/vivienda, según previsiones recogidas en la Guía sobre necesidades de vivienda en el Planeamiento Urbanístico, editado por la Generalitat Valenciana)</p>							

5.10 LA GESTIÓN DEL SUELO

1) Para la gestión del suelo se prevé:

- a) Aplicación de la técnica del Aprovechamiento Tipo,
- b) Delimitación de Unidades de Ejecución.

2) Respecto al Aprovechamiento Tipo se diferencian tres supuestos: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución, y Suelo Urbanizable Común (sectores de Plan Parcial).

3) El Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbano Consolidado es el que, en cada caso, resulta de la aplicación cruzada de los art. 63.2 LRAU y de las Normas Urbanísticas Particulares correspondientes, o , en el caso de la aplicación del 63.2B, las Generales, definidoras de la edificabilidad.

4) Respecto al Suelo Urbano no consolidado, del que este Plan General contienen su ordenación pormenorizada:

a) Se incluye los terrenos clasificados como urbanos en el planeamiento anterior que contienen algunos servicios urbanísticos y que conviene desarrollar mediante Actuaciones Integradas (art. 10 del Reglamento de Planeamiento de la CV) en dos Unidades de Ejecución (UE). La delimitación e identificación de estas UE se contiene en el plano OP1. En las Normas Particulares se especifican los requisitos para su programación.

b) Se incluye en dos Áreas de Reparto. La delimitación de estas Áreas se contiene en el plano OE2, y es coincidente con la de las Unidades de Ejecución citadas.

c) El Aprovechamiento Tipo que corresponde a estas Áreas es el que se especifica y justifica detalladamente en el cuadro siguiente:

Área de Reparto UE	Zonas	Superficie suelo edificable m ²	Edificabilidad	Techo edificable m ² t	Superficie Área de Reparto m ² s	Aprovechamiento Tipo m ² t/m ² s
a1	RN	2.507	2,4	6.016	3.079	1,95
a2	RN	2.318	2,4	5.563	2.944	1,89

5) Respecto al Suelo Urbanizable, constituye una sola Área de Reparto. Incluye a los Sectores S1, S2, S3, y a los suelos dotacionales adscritos a esta clase de suelo para su obtención gratuita. Es, pues, un área discontinua. La localización de este suelo y su delimitación, y, consecuentemente la del Área de Reparto, rotulada α se especifica en el plano OE2

Dado que integra dos usos y tipologías muy diferenciados, con características de la obra de urbanización también muy diferentes, se consideran, para el cálculo del Aprovechamiento Tipo, la necesidad de ponderar las edificabilidades de cada uso, según autoriza art. 65 LRAU. Estos coeficientes se estiman en:

- Uso Residencial: 1,
- Uso Industrial: 0,5

Resulta así el siguiente

APROVECHAMIENTO TIPO PONDERADO DEL ÁREA DE REPARTO α :

Área de Reparto	Sectores Dotaciones	Superficie m ² ar	Edificab.	Coef. de ponderac	Edificab. ponderada	Techo edificable ponderado m ² tp	Aprovechamiento Tipo m ² tp/m ² ar
	Sectores						
	S1	9.540	1,125	1	1,125	10.732	
	S2	28.624	0,300	1	0,300	8.593	
	S3	75.700	0,500	0,5	0,250	18.925	
	Suma	<u>111.403</u>					
	Dotaciones	2.295					
		2.448					
	Suma	<u>4.743</u>					
α	Total	<u>116.146</u>				Total <u>38.250</u>	0,329

Alicante, julio de 2002.

fdo.: Consuelo Argüelles Álvarez, arquitecta.